

TRIBUNALE DI TRENTO

Ns. riferimento	2016010055
Concordato	6/2015 TASSULLO MATERIALI SPA
Giudice	Dott.ssa Monica Attanasio
Commissario	Dott. Alberto Bombardelli
Oggetto	REVISIONE VALUTAZIONE IMPIANTO DI PRODUZIONE TASSULLO (TN)

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI

Il sottoscritto Perito Edile Gabriele Leita, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Trento con numero di albo 2172, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della soc. Tassullo Materiali spa relativi all'impianto di Tassullo (TN), dopo aver verificato la documentazione messa a disposizione e dopo aver eseguito l'esame dei beni in loco, presenta quanto segue:

PREMESSA

Per la revisione delle valutazioni si è proceduto alla verifica della relazione eseguita dalla soc. PROTOS dalla quale abbiamo rilevato tutti i dati tecnici e dimensionali con un successivo sopralluogo nell'impianto.

DESCRIZIONE GENERALE BENI DA STIMARE

L'impianto oggetto della presente stima è uno stabilimento che dal 1909 produce calce idraulica naturale e cemento.

Gli impianti sono stati ammodernati in varie riprese fino ai giorni nostri.

La materia prima utilizzata nell'impianto è il calcare marmoso (marne) che viene estratto in varie cave di proprietà della Tassullo Materiali spa nel comune di Coredo e Vervò (TN) nelle immediate vicinanze dell'impianto, mentre le materie prime per la creazione del cemento vengono acquistate da fornitori esterni.

Semplificando, il ciclo produttivo si può descrivere nella seguente maniera:

la materia prima viene escavata dalle cave a cielo aperto con successivo trasporto presso lo stabilimento di Tassullo. Nella prima fase il materiale viene vagliato meccanicamente e di seguito inserito nei frantumatori fino ad ottenere la granulometria richiesta.

Di seguito il prodotto semilavorato viene avviato alla cottura nei forni verticali alimentati a carbone da dove tramite una serie di nastri trasportatori arriva all'impianto di mescolazione e confezionamento in sacchi o sfuso.

VISIONE DALL'ALTO DELL'IMPIANTO



L'impianto è costituito da una serie di edifici così contraddistinti:

- Edificio 1 Deposito materie prime
- Edificio 2 Frantumazione delle materie prime
- Edificio 3 Ufficio e officine, riparazioni pallet e tettoie
- Edificio 4 Locali trasformazione energia
- Edificio 5 Deposito cemento e prodotti finiti in sacco con tettoia per carico e scarico
- Edificio 6 Frantoi e silos
- Edificio 7 Forni verticali in muratura refrattaria
- Edificio 8 Frantoi, separatori e locali accessori
- Edificio 9 Deposito carta e oli
- Edificio 10 Deposito clinker
- Edificio 11 Deposito cotto calce
- Edificio 12 Laboratori, uffici e archivi
- Edificio 13 Impianto di betonaggio

Le costruzioni sono costituite da strutture verticali in CLS armato con copertura realizzata da profilature in metallo e ondulati in lamiera non isolata.

Il tutto è circondato da un ampio piazzale dove sono attualmente depositati circa duecento silos vuoti a cielo aperto.

L'impianto è attualmente in funzione e pienamente operativo.

CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE

La società PROTOS che ha eseguito le valutazioni allegate al piano, vista la tipologia dei beni da stimare, ha correttamente optato per l'individuazione di tre componenti fondamentali che sommate compongono il valore complessivo del bene.

Le tre componenti fondamentali sono le seguenti:

1. Costo di costruzione a nuovo degli edifici adeguato con dei coefficienti dovuti all'età e al deprezzamento percentuale;
2. Valore dell'area edificabile ottenuto per differenza tra il valore potenziale edificabile e i costi di costruzione (Hard costs + soft costs);
3. Valore degli impianti produttivi ottenuti dal costo storico di acquisto dei vari beni (libro cespiti) rivalutato e deprezzato.

Nello specifico per l'individuazione del *Costo di costruzione a nuovo* è stato utilizzando il medesimo metodo valutativo utilizzato dalla società Protos, applicando dei valori unitari (costo di costruzione) individuati per comparazione con realtà analoghe della zona e zone limitrofe cercando nel limite del possibile di individuare strutture costruttive analoghe per funzionalità e tipologia.

Il valore ottenuto è stato adeguato alla realtà in base all'età ed al coefficiente di degrado ottenuto dalla formula consigliata dalla U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = ((A+20)/140)-2,85$$

A= percentuale di vita degli edifici già trascorsa (ipotizzando vita media 50 anni)

D=percentuale di deprezzamento del bene (sempre in relazione alla tipologia di edifici nell'ipotesi di vita utile di 50 anni per i fabbricati produttivi)

Anche in questo caso i dati relativi all'età o all'epoca dell'ultima ristrutturazione sono stati rilevati dai dati imputati da PROTOS.

Per il valore dell'*Area Edificabile* è stato utilizzato lo stesso metodo PROTOS utilizzando la differenza tra i valori potenziali dell'area edificabile (ricavi) decurtando i costi di costruzione compresi oneri di urbanizzazione, progettazione, finanziari e costi minori.

Per l'individuazione del potenziale valore unitario di vendita, analogamente al costo di costruzione, abbiamo utilizzato il metodo comparativo ricercando realtà analoghe per destinazione e tipologia nella stessa zona o zone limitrofe.

Per i costi minori invece si sono utilizzate le stesse percentuali utilizzate da Protos in quanto ritenute congrue.

Tutti i valori unitari sia di vendita che di costruzione sono stati imputati utilizzando il principio del valore di *valore di liquidazione* ovvero la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Questo metodo permette di ottenere un valore di realizzo nello scenario di una vendita forzosa del bene in un tempo decisamente più breve rispetto ad una vendita in condizioni ordinarie.

In linea di massima il valore ottenuto dalla Ns. valutazione corrisponde in linea di principio con il cosiddetto “Stess test” indicato dai tecnici Protos nella loro valutazione.

Infine per quanto riguarda gli impianti, non essendoci la possibilità di eseguire una stima comparativa con realtà analoghe, è stato utilizzato il metodo del *Costo storico rivalutato e deprezzato*.

Nello specifico si sono utilizzati i dati imputati da Protos rilevati dai libri cespiti aziendali, a cui sono stati applicati i coefficienti di rivalutazione Istat.

Infine abbiamo applicato un coefficiente di deprezzamento in base quanto rilevato dalle verifiche eseguite nello stabilimento che ci hanno permesso di verificare il reale degrado dovuto all'utilizzo dei macchinari nella realizzazione del prodotto finito.

REVISIONE VALUTAZIONE STABILIMENTO DI TASSULLO (TN)

Come predetto la valutazione dello stabilimento è composta da tre punti che nello specifico, seguendo la metodologia Protos, andremo a definire nello specifico:

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI E STRUTTURE FISSE

AREA COPERTA	PIANO	DESTINAZIONE	DIMENSIONI	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	COEFF. A ETA' BENE	COEFF. B DEPREZZAMENTO PERCENTUALE	VALORE DEPREZZATO
EDIFICIO 1		DEPOSITI MATERIE PRIME H 16,40M	680	€ 250,00	€ 170.000,00	67%	50,80%	€ 83.640,00
EDIFICIO 2		MACINAZIONE DELLE MATERIE PRIME H7,00M	420	€ 250,00	€ 105.000,00	67%	50,80%	€ 51.660,00
EDIFICIO 3		UFFICI E RIPARAZIONE PALLETS H 3,38M	430	€ 500,00	€ 215.000,00	67%	50,80%	€ 105.780,00
EDIFICIO 4		LOCALE TRASFORMATORI H 2,40M	23,2	€ 250,00	€ 5.800,00	67%	50,80%	€ 2.853,60
EDIFICIO 5		DEPOSITO CEMENTO IN SACCHI H 7,60M	838	€ 150,00	€ 125.700,00	83%	74,40%	€ 32.179,20
EDIFICIO 6		FRANTOIO SILOS H 8,30M	1497	€ 200,00	€ 299.400,00	67%	50,80%	€ 147.304,80
EDIFICIO 7		FORNI H 9,40M	1924	€ 350,00	€ 673.400,00	67%	50,80%	€ 331.312,80
EDIFICIO 8		FRANTOI E LOCALI ACCESSORI H 10,92M	1543	€ 250,00	€ 385.750,00	67%	50,80%	€ 189.789,00
EDIFICIO 9		DEPOSITO CARTA E OLI H 8,40M	618	€ 500,00	€ 309.000,00	67%	50,80%	€ 152.028,00
EDIFICIO 10		DEPOSITO CLINKER H 14,30M	2047	€ 200,00	€ 409.400,00	67%	50,80%	€ 201.424,80
EDIFICIO 11		DEPOSITO COTTO CALCE H 8,40	1468	€ 200,00	€ 293.600,00	67%	50,80%	€ 144.451,20
EDIFICIO 12		LABORATORI UFFICI E ARCHIVI H 11,00M	843	€ 250,00	€ 210.750,00	67%	50,80%	€ 103.689,00
EDIFICIO 13		IMPIANTO DI BETONAGGIO H 9,70 M	285	€ 250,00	€ 71.250,00	67%	50,80%	€ 35.055,00
AREA SCOPERTA		AREA SCOPERTA	6000	€ 25,00	€ 150.000,00	83%	74,40%	€ 38.400,00
TOTALE HARD COST					€ 3.424.050,00			€ 1.619.567,40
TOTALE SOFT COST 10%					€ 342.405,00			€ 161.956,74
TOTALE IMMOBILIARE					€ 3.766.455,00			€ 1.781.524,14

Nella tabella sopra illustrata sono stati da noi rivisti i valori unitari di ricostruzione. Questi valori sono stati imputati in base alla tipologia di fabbricato verificato in fase di sopralluogo, e corrispondono al costo medio di costruzione di un fabbricato/edificio avente le stesse caratteristiche costruttive di quello visionato al netto del terreno edificabile.

Come predetto i valori imputati sono stati valutati utilizzando il principio del “valore di liquidazione o di vendita forzata” (liquidation o forced value) corrispondente alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE

VALORE AREA EDIFICABILE

IPOTESI SVILUPPO		DATI DIMENSIONALI		VALORE	
	RICAVI	MQ	COSTO UNITARIO		COSTO TOTALE
INDUSTRIALE		36073	€ 700,00	€	25.251.100,00
RICAVI				€	25.251.100,00
COSTI					
INDUSTRIALE		36073	360	€	12.986.280,00
AREE PERTINENZIALI		24049	25	€	601.225,00
TOTALE PARZIALE				€	13.587.505,00
ONERI URBANIZZAZIONE		8%		€	1.087.000,40
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE		0%			
TOTALE HARD COSTS				€	14.674.505,40
SOFT COSTS		10%		€	1.358.750,50

VALUTAZIONE

SIMULAZIONE DI STIMA INDIPENDENTE (RESIDUAL METHOD)

TOTALE RICAVI			€	25.251.100,00
A DEDURRE COSTI MARKETING E PROVVISORI	2%		€	505.022,00
VALORE POST TRASFORMAZIONE			€	24.746.078,00
COSTI CAPITALIZZABILI				
COSTI OPERATIVI			€	1.358.750,50
CONTINGENCY			€	679.375,25
COSTI DI TRASFORMAZIONE			€	16.712.631,15
FINANZIAMENTO SU 50% COSTI SVILUPPO				
DURATA MEDIA ESPOSIZIONE SU COSTI DI SVILUPPO A	6			
TASSO INTERESSE	5%			€ 2.201.175,81
UTILE DEL PROMOTORE	20%		€	4.949.215,60
VALORE DELL'AREA NELLO STATO ATTUALE			€	883.055,44

Nella tabella sopra illustrata sono stati da noi rivisti i valori unitari relativi al potenziale valore edificabile (calcolato in base la PRG vigente sull'area in questione come da rilevazione PROTOS) e di potenziale valore di vendita (ricavi), a questo valore sono stati decurtati i costi di costruzione compresi tutti i costi di progettazione, finanziari e costi minori. Il valore ottenuto corrisponde al valore commerciale dell'area edificabile.

Anche in questo caso i valori imputati sono stati valutati utilizzando il principio del "valore di liquidazione o di vendita forzata" (liquidation o forced value).

STIMA DELLE ATTREZZATURE PRODUTTIVE E BENI STRUMENTALI

VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI (IMPIANTI)		COEFF.	FORNI	IMPIANTI E MACCHINARI	IMPIANTO DEPOSITO	IMPIANTO MISCELAZIONE	INSACCATRICE	ATTREZZATURE VARIE	TOTALE COSTO STORICO
ANNO		RIVALUTAZIONE							
			30%	30%	25%	25%	20%	20%	
			€	€	€	€	€	€	DEPREZZATO RIVALUTATO
1997			128.461,41	15.020,63					3.646,17
	PRECEDENTE RIVALUTATO								
	INVESTIMENTI ANNO	1,0175	130.709,48	15.283,49					3.709,98
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 91.496,64	€ 10.698,44					€ 2.967,98
1998	PRECEDENTE RIVALUTATO		92.923,99	10.865,34					3.014,28
	INVESTIMENTI ANNO	1,0156	190.272,04						
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 65.046,79	€ 197.877,78					€ 2.411,43
1999	PRECEDENTE RIVALUTATO		66.731,50	203.002,81					2.473,88
	INVESTIMENTI ANNO	1,0259	12.260,95	159.420,75			4.894,15		
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 58.973,00	€ 301.522,72			€ 4.894,15		€ 1.979,11
2000	PRECEDENTE RIVALUTATO		60.541,68	309.543,22			5.024,33		2.031,75
	INVESTIMENTI ANNO	1,0266	47.736,68	136.877,79			14.099,28		723,04
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 90.115,86	€ 353.558,05			€ 18.118,75		€ 2.348,44
2001	PRECEDENTE RIVALUTATO		92.350,73	362.326,29				18.568,09	2.406,68
	INVESTIMENTI ANNO	1,0248	64.645,51	253.628,40			14.854,47		1.925,35
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 64.645,51	€ 253.628,40			€ 14.854,47		€ 1.925,35
2002	PRECEDENTE RIVALUTATO		66.235,79	259.867,66			15.219,89		1.972,71
	INVESTIMENTI ANNO	1,0246	28.749,12						54.309,20
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 46.365,05	€ 210.656,48			€ 12.175,92		€ 55.887,37
2003	PRECEDENTE RIVALUTATO		47.255,26	214.701,09			12.409,69		56.960,40
	INVESTIMENTI ANNO	1,0192	85.360,50			532.011,29			49.288,31
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 33.078,68	€ 235.651,26		€ 532.011,29	€ 9.927,75		€ 94.856,63
2004	PRECEDENTE RIVALUTATO		33.641,02	239.657,33			541.055,48		96.469,20
	INVESTIMENTI ANNO	1,0170	23.548,72	105.427,00			39.508,20		18.014,00
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 23.548,72	€ 273.187,13		€ 405.791,61	€ 47.585,42		€ 95.189,36
2005	PRECEDENTE RIVALUTATO		24.019,69	278.650,87			413.907,44		97.093,14
	INVESTIMENTI ANNO	1,0200	16.813,78	581.845,41			21.651,90		14.978,00
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 16.813,78	€ 776.901,02		€ 310.430,58	€ 60.481,60		€ 92.652,52
2006	PRECEDENTE RIVALUTATO		17.111,39	790.652,17			315.925,20		94.292,46
	INVESTIMENTI ANNO	1,0177	11.977,97	627.051,63			61.552,13		7.685,00
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 11.977,97	€ 627.051,63		€ 236.943,90	€ 49.241,70		€ 83.118,97
2007	PRECEDENTE RIVALUTATO		12.360,07	647.054,58			244.502,41		85.770,47
	INVESTIMENTI ANNO	1,0319	8.652,05	53.732,03	2.961.039,18		6.000,00		115.439,05
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 8.652,05	€ 506.670,23	€ 2.961.039,18	€ 183.376,81	€ 46.650,01		€ 184.055,42
2008	PRECEDENTE RIVALUTATO		8.715,21	510.368,93	2.982.654,77		184.715,46		185.399,03
	INVESTIMENTI ANNO	1,0073	6.100,65	397.440,55	1.580,80		46.990,56		9.320,00
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 6.100,65	€ 397.440,55	€ 2.238.571,87	€ 138.536,60	€ 37.592,44		€ 157.639,22
2009	PRECEDENTE RIVALUTATO		6.197,65	403.759,85	2.274.165,17		140.739,33		160.145,69
	INVESTIMENTI ANNO	1,0159	4.338,35	13.282,00	13.471,00				5.200,00
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 4.338,35	€ 295.913,90	€ 1.719.094,88	€ 105.554,50	€ 30.552,13		€ 133.316,55
2010	PRECEDENTE RIVALUTATO		4.454,62	303.844,39	1.765.166,62		108.383,36		136.889,43
	INVESTIMENTI ANNO	1,0268	3.118,23	212.691,07	1.323.874,96		31.370,93		3.054,00
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 3.118,23	€ 212.691,07	€ 1.323.874,96	€ 81.287,52	€ 32.240,74		€ 112.565,55
2011	PRECEDENTE RIVALUTATO		3.213,65	219.199,42	1.364.385,54		83.774,92		116.010,05
	INVESTIMENTI ANNO	1,0306	2.349,56	161.479,59	1.023.289,15		26.581,85		92.808,04
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 2.349,56	€ 161.479,59	€ 1.023.289,15	€ 62.831,19	€ 26.581,85		€ 92.808,04
2012	PRECEDENTE RIVALUTATO		2.274,30	163.255,87	1.034.545,33		63.522,33		93.828,93
	INVESTIMENTI ANNO	1,0110	1.592,01	141.729,11	775.909,00		21.499,40		75.063,14
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 1.592,01	€ 141.729,11	€ 775.909,00	€ 47.641,75	€ 21.499,40		€ 75.063,14
2013	PRECEDENTE RIVALUTATO		1.595,19	142.012,57	777.460,82		47.737,03		75.213,27
	INVESTIMENTI ANNO	1,0020	2.069,00	6.194,00			21.542,40		
	TOTALE RIVALUTATO E DEPREZZATO		€ 3.185,64	€ 105.602,80	€ 583.095,61	€ 35.802,77	€ 17.233,92		€ 60.170,62
2014									805.091,35

Nella tabella sopra illustrata sono state da noi riviste le percentuali relative al degrado degli impianti e delle attrezzature in base agli elementi rilevati nei sopralluoghi.

Tutti gli altri dati sono invece stati rilevati dalla soc. PROTOS cha ha eseguito una profonda analisi dei libri cespiti. I valori imputati sono stati rivalutati in base agli indici ISTAT e di seguito deprezzati per via della vetustà da noi imputata.

RIEPILOGO VALORI LIQUIDAZIONE

RIEPILOGO		
COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI E STRUTTURE Fisse	€	1.781.524,14
VALORE AREA EDIFICABILE	€	883.055,44
VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI (IMPIANTI)	€	805.091,35
VALUTAZIONE TOTALE IMPIANTO TASSULLO TN	€	3.469.670,93

CONSIDERAZIONI GENERALI E CONCLUSIONI

Gli importi sono al netto delle imposte Iva.

Le valutazioni sopra indicate corrispondono al valore più probabile dei beni realizzabile nel breve periodo.

Tutte le valutazioni si riferiscono **alla sola ipotesi di continuità aziendale con la stessa tipologia produttiva utilizzando gli stessi impianti.**

Un eventuale diversa destinazione dell'area comporterebbe dei costi per la demolizione e sgombero delle strutture e degli impianti con bonifica dell'area che azzererebbero totalmente il valore sopra illustrato.

Discorso analogo per gli impianti che sono stati realizzati su misura per le strutture esistenti e per lo stesso motivo non possono essere utilizzati altrove, anche in questo caso subentrerebbero dei costi di smontaggio e trasporto che ne annullerebbero il valore stimato.

PERIMETRAZIONE SOCIETARIA

L'incarico ricevuto prevede anche l'individuazione di un possibile perimetrazione societaria individuata sul complessivo stabilimenti cave e depositi.

Nel caso dell'impianto di Tassullo, oggetto della presenta valutazione, si evidenzia una dipendenza diretta dalle cave di Coredò e Vervò denominate rispettivamente Bouzen e Pozzalonghe sempre di Tassullo Materiali spa, da cui deriva integralmente la materia prima per la creazione della calce idrata e di tutti i prodotti correlati.

Da questo deriva una dipendenza reciproca, ossia le cave senza stabilimento non hanno alcun potenziale valore come nel caso contrario.

ALLEGATI

- Foto beni visionati;

Quanto sopra abbiamo riferito in relazione all'incarico affidatoci.


Il tecnico
Gabriele Leita

Trento, lì 12 settembre 2016

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TRENTO



VERBALE DI ASSEVERAZIONE CRON. N. 6096 , 2016

L'anno duemilaesedici addì 18 del mese di novembre nella Cancelleria del Giudice di Pace di Trento, avanti al sottoscritto cancelliere, è personalmente comparso il sig. Gabriele Leita, nato il 6.02.1971 a Trento, residente a Trento in via G. Giusti al civico nr. 24, identificato con documento di identità nr. 3651024AA emesso dal Comune di Trento in data 25.10.2012, il quale esibisce la relazione di stima che precede da lui effettuata in data 12 settembre 2016, e chiede di poterlaurare.

Ammonito ai sensi di legge il comparente presta giuramento ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Letto confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere
IL COLLABORATORE
dott.ssa Valeria Lazzari



Il perito

Collegio Periti Industriali e Periti Industriali Laureati Provincia di Trento
EDILIZIA
Per. Ind. Gabriele Leita
ISCRIZIONE ALBO N°2172















