

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare – R.G. 27/2023

TRIBUNALE: di Rovereto

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Cuccaro Michele

PERIZIA DI STIMA

INTEGRAZIONI



Il tecnico

Arch. Gioia d'Argenio

Riva del Garda, marzo 2026



Al Presidente del Tribunale di Rovereto – Corso Rosmini 65

Perizia di stima del C.T.U. relativa all'esecuzione immobiliare con numero di ruolo generale 27/2023:

-creditore procedente: CASSA RURALE ALTO GARDA – ROVERETO BCC SOC. COOP.

-debitore esecutato: PATRIZIA DAL ZOTTO

Nomina del C.T.U.	17.07.2023
Conferimento d'incarico di perizia	18.07.2023
Data dell'invio telematico	31.08.2023
Data udienza	11.10.2023
Termine di consegna della perizia di stima	11.09.2023
Epoca di riferimento della perizia	agosto 2023
Integrazioni alla perizia	marzo 2026

 ASTALEGALE.NET



Il C.T.U., esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, avendo preso visione dei luoghi di causa, espletati i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, presenta le seguenti

INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

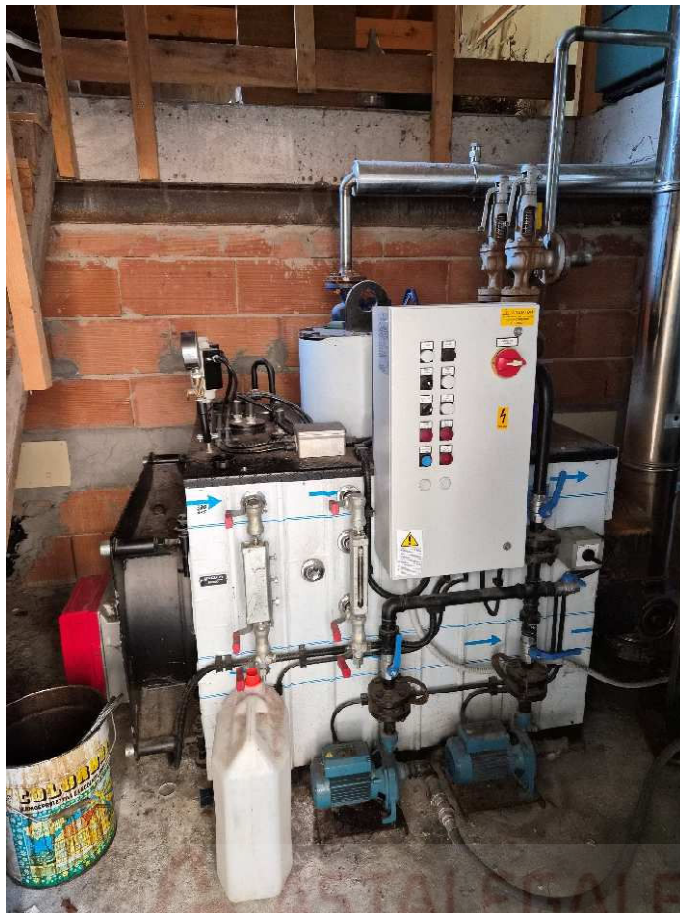
Al C.T.U. è stato posto il seguente quesito:

“valutazione anche di detti beni (impianti e apparecchiature fisse), da ritenersi compresi nella nozione di bene immobile oggetto di pignoramento ai sensi dell’art. 2912 c.c.”.

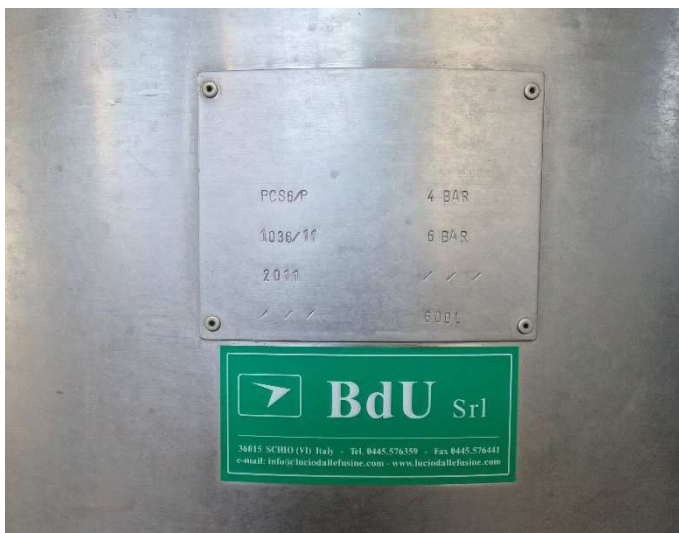
IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

I beni oggetto di stima consistono in:

- un generatore di calore monoblocco a bassa pressione;
- una macchina polivalente per la produzione casearia;
- tre celle frigorifere e rivestimento della zona di produzione casearia.



Generatore di calore monoblocco a bassa pressione



Macchina polivalente per la produzione casearia



Celle frigorifere e rivestimento della zona di produzione casearia

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

PREMESSA

Per la valutazione dei beni si è proceduto con un sopralluogo in loco per poter condurre un rilievo critico consistente in rilevazioni strumentali e dei dati tecnici identificativi, constatazione dello stato conservativo, elaborazione della documentazione fotografica. Gli impianti e le apparecchiature oggetto di stima sono essenziali per garantire efficienza, igiene e qualità del prodotto finale nella produzione casearia. I generatori di calore monoblocco e le macchine polivalenti ottimizzano spazi e consumi energetici, mentre celle frigorifere e rivestimenti (tipo sandwich panels) mantengono catene del freddo precise, riducendo contaminazioni batteriche.

Queste attrezzature, spesso in acciaio inox per resistere a umidità e agenti chimici, subiscono però una svalutazione rapida a causa dell'evoluzione tecnologica e delle norme igienico-sanitarie sempre più stringenti, perdendo fino al 20-30% del valore annuo già nei primi anni.

Richiedono manutenzione rigorosa ed intensiva per prevenire contaminazioni batteriche e guasti che bloccano la produzione. Si divide in preventiva (quotidiana/settimanale per routine come filtri e lubrificanti) e correttiva (su guasti, con diario manutenzione obbligatorio).

Per giungere ad una stima più mirata sono state contattate direttamente le ditte produttrici dei beni oggetto di perizia per un confronto sulla possibile valutazione attuale.

GENERATORE DI CALORE MONOBLOCCO A BASSA PRESSIONE

Si tratta di un generatore di calore monoblocco a bassa pressione, ad inversione di fiamma e fondo bagnato, idoneo per combustibili liquidi o gassosi, prodotta dalla ditta

Caldaia S.p.A.

Da un colloquio con il referente della ditta produttrice è emerso che il modello BX90, installato nel 2010 non è più in produzione ed è stato sostituito da un modello più recente e più performante, BNX 150. Il valore a nuovo di quest'ultimo è di €15.000,00.

Poiché il generatore di calore installato ha già 16 anni, si può stimare un valore di mercato pari al 20-25% del nuovo.

Considerando che il generatore di calore non è stato messo in funzione né revisionato sicuramente dal 2019, se non da prima, si valuta il valore più cautelativo e si stima che

il più probabile valore di mercato possa attestarsi al 20% del valore del corrispondente generatore di calore nuovo, ovvero **€ 3.000,00**.

MACCHINA POLIVALENTE

La macchina polivalente è un'attrezzatura multifunzionale che integra in un unico sistema compatto le fasi chiave della trasformazione termica del latte in prodotti lattiero-caseari.

E' costruita interamente in acciaio inox AISI 304 o 316 elettrolucidato, con capacità da 600 litri e vasca aperta circolare. Include sistemi di riscaldamento/raffreddamento e agitatori con lame frangicagliata intercambiabili.

La ditta **ARUBA S.p.A.**, che ha fornito la macchina polivalente oggetto di stima nel 2011, la ha valutata i tra € 5.000,00 e 6.000,00 a fronte di un valore per la stessa macchina nuova di circa €20.000,00.

Come per il generatore di calore, anche in questo caso si è tenuto conto che almeno dal 2019 la macchina non è più stata messa in funzione né revisionata, quindi si stima il più probabile valore di mercato in modo cautelativo pari ad **€ 5.000,00**.

CELLE FRIGORIFERE E RIVESTIMENTO

Le celle frigorifere sono state realizzate tramite rivestimenti con appositi pannelli isotermici sandwich, costituiti da 2 laminati in poliestere rinforzato con fibra di vetro (PRFV) detto anche Vetroresina tra i quali viene iniettata schiuma rigida in poliuretano (PUR) ad alta densità e porte a battente realizzate con pannello sandwich in lamiera preverniciata, isolato con schiuma di poliuretano rigido e telaio in PVC rinforzato internamente in acciaio.

Lo stesso rivestimento utilizzato per le celle frigorifere è stato impiegato per il rivestimento degli altri due locali utilizzati per l'attività di produzione casearia.

La ditta **ARUBA S.p.A.**, produttrice di pannelli e porte, ha stimato un valore di € 50,00 a mq per il rivestimento delle celle comprese le porte, considerando la presenza delle macchine refrigeratrici, ed un valore di € 25,00 a mq per il rivestimento degli ambienti dove avviene la produzione casearia, rispetto ad un valore a nuovo di € 70,00 a mq.

Di seguito il calcolo della superficie interessata:

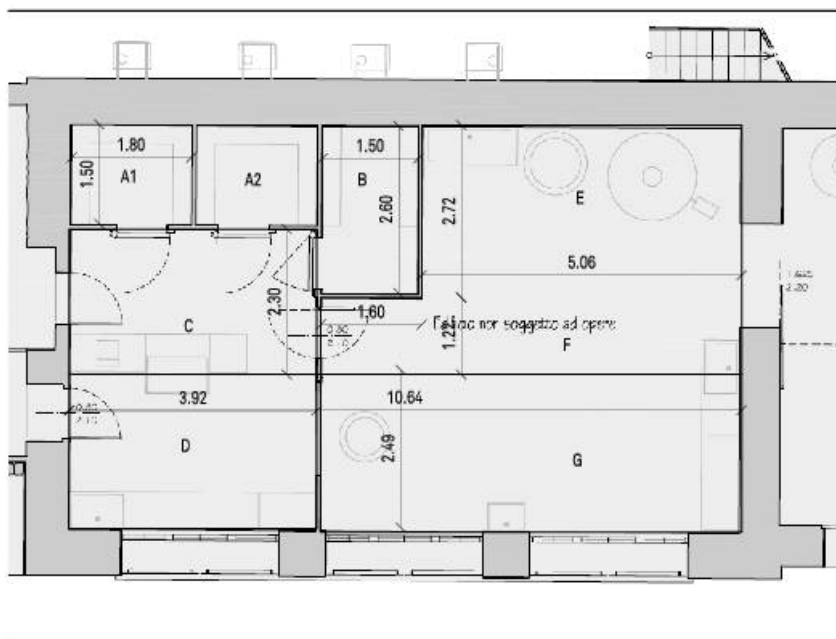


	FIGURA	LATO	LATO	ALTEZZA	AREA SOFFITTO	AREA PARETI	TOTALE MQ
celle	A1	1,50	1,80	2,60	2,70	17,16	
	A2	1,50	1,80	2,60	2,70	17,16	
	B	1,50	2,60	2,60	3,90	21,32	
							64,94
locali produzione casearia	C	2,30	3,92	2,60	9,02	22,15	
	D	3,09	3,92		12,11		
	D	2,49		3,10		15,44	
	D		3,92	3,60		14,11	
	E	2,72	5,06	2,60	13,76	27,30	
	F	1,22	6,66	2,60	8,13	6,34	
	F	1,60		2,60		4,16	
	G	3,09	6,66		20,58		
	G	2,49		3,10		15,44	
	G		6,66	3,60		23,98	
							192,52

Si stima il più probabile valore di mercato:

celle: 64,94 mq*50,00€/mq= 3.147,00€
locali produzione casearia: 192,52mq*25,00€/mq= 4.813,00€
per un totale complessivo di **€ 7.960,00€**

RIEPILOGO

Il valore totale di impianti e apparecchiature fisse si stima pari a:

generatore di calore € 3.000,00
macchina polivalente € 5.000,00
celle frigorifere e rivestimento € 7.960,00
per un totale complessivo di **€ 15.960,00**

Con la presente perizia di stima, composta di n. 10 pagine dattiloscritte, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per l'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Riva del Garda, marzo 2026

Il C.T.U.
Arch. Gioia d'Argenio