



## **TRIBUNALE DI PAVIA**

### **(Sezione Fallimentare)**

**Procedura di Fallimento : Società POLYRUB Italia s.r.l.**

**con sede in Mirandolo Terme – Via Marconi 63/67**

Il sottoscritto Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere la Dott.ssa Ilaria SACCHI, Curatore nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di inventario e valutazione dei beni mobili ed immobili della ditta "POLYRUB Italia s.r.l. in liquidazione", con sede in Mirandolo Terme alla Via Marconi nr. 63/67, e con struttura produttiva in Roseto degli Abr. – Zona Ind.le Voltarrostò.-

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente nelle seguenti parti:

1. Identificazione e descrizione dell'Azienda oggetto della Procedura;
2. Descrizione e Stima dei beni mobili;
3. Descrizione dei beni immobili;
4. Stima Beni Immobili;
5. Riepilogo



## **- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA**

L'Azienda in oggetto, con sede legale in Mirandolo Terme alla Via Marconi nr. 63/67 ed attività produttiva in Roseto degli Abruzzi-Zona Ind.le Voltarrostò, operava nel settore oleodinamico per la produzione di tubi in gomma per comandi oleodinamici a media, alta e altissima pressione e tubi per idropultrici professionali.

## **-2- DESCRIZIONE E STIMA BENI MOBILI:**

Al fine di procedere in modo razionale e chiaro nella scelta del criterio di valutazione delle macchine e beni mobili in genere, nell'applicazione dei vari criteri di stima si è provveduto ad un'attenta analisi degli stessi, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione, e quindi si è proceduto alla loro valutazione sulla base del metodo di stima comparativo che rappresenta il giusto prezzo che avrebbe in libera contrattazione il bene oggetto di stima.

Nella valutazione, sono stati presi in considerazione tutti gli aspetti normativi, riferiti alle macchine, di cui alla L. 242 e 626 in materia di adeguamento e sicurezza nei luoghi di lavoro ed in materia di normativa CEE. Inoltre dal valore di mercato delle macchine/attrezzature è stato decurtato degli oneri necessari per lo smontaggio con carico su automezzi - (il trasporto - lo scarico e tutti gli oneri relativi al rimontaggio, collaudo, ecc.. saranno a totale carico dell'acquirente) .



## **2.1 – Macchine/Impianti di proprietà del Leasing**

### **2.1.1-San Paolo Leasing – contratto 20069612 (1310313)**

- **N°1 Trecciatrice 36+36** doppia mod. TR36 – anno 2005 –  
matr. 115.....121 ditta HydroMac s.r.l. costituita da  
cavalletto svolgatore, frigorifero, testa1-2, traino , cavalletto  
avvolgatore e cabina ecc.. (*All. Scheda n°1*)
- N°1 Bobbinatore multifilo** mod. BBA 12 – anno 2006 – ditta  
HydroMac s.r.l.- matricola 140 - costituita da una cantra +  
stratificatore ecc.. (*All. Scheda n°2*)

### **2.1.2- MPS Leasing- contratto 1134823**

- **N°1 Macchina <Benda-Sbenda>** mod.BSB01 – anno 2005 –  
matr. 072.....076 ditta HydroMac s.r.l.- .costituita da  
cavalletto svolgatore bob 1530, traino mandata, fasciatrice,  
traino tirata, cavalletto avvolgatore/svolgatore bob. 1800,  
cabina ed attrezzatura varia ecc.. (*All. Scheda n°3*)
- **N°1 Macchina <Benda-Sbenda>** mod.BSB02 – anno 2005 –  
matr. 072.....076 ditta HydroMac s.r.l.- .costituita da  
cavalletto svolgatore bob 1530, traino mandata, fasciatrice,  
traino tirata, cavalletto avvolgatore/svolgatore bob. 1800,  
cabina ed attrezzatura varia ecc.. (*All. Scheda n°4*)
- **N°1 Macchina Trecciatrice 20+20** sdoppiabile mod. TR20 –  
anno 2005 – matricola 57...63 ditta HydroMac s.r.l.-  
costituita da cavalletto svolgatore doppio, frigorifero, testa1-2,  
traino , cavalletto avvolgatore e cabina ecc.. (*All. Scheda n°5*)
- **N°1 Bobinatore multifilo** mod. BBA 12 – anno 2005 – ditta



HydroMac s.r.l.- Matr. 71- costituita da una cantra+stratificatore ecc.. (*All. Scheda n°6*)

### **2.1.3- Commercio e Finanza Leasing- contratto 2057437 - 2057438**

- **N°1 Macchina Trecciatrice 16+16** sdoppiabile mod. TR22-16 – anno 2005 – matricola 043...049 ditta HydroMac s.r.l.- costituita da cavalletto svolgatore doppio, frigorifero, testa1-2 traino doppio, cavalletto avvolgitore doppio e cabina ecc.. (*All. Scheda n°7*)
- **N°1 Macchina Trecciatrice 12+12** doppia mod. TR12 – anno 2005 matricola 038-109-111-112-112-069- ditta HydroMac s.r.l.- costituita da cavalletto svolgatore , frigorifero, testa1-2, traino, cavalletto avvolgitore e cabina ecc.. (*All. Scheda n°8*)

### **2.1.4- Italeasing- contratto 416112 - 480724**

- **N°1 Autoclave mod. Rotogì** – anno 2004 – matricola 0593 ditta Rotogì – costituito da : quadro comando, bocca ingresso, carrello automatico di avanzamento ed estrazione ecc.. (*All. Scheda n°9*)
- **N°1 Generatore di calore** mod. Rotogì 2000 – anno 2004 – matricola 0572/02 – 0633/4 ditta Rotogì – costituito da : caldaia a gas metano, accumulo di vapore , quadro accensione completo di pannello di controllo -( *All. Scheda n°10*)
- **Calandra a 3 cilindri** completa di quadro elettrico, quadro comando, nastro trasportatore e caldaia (*All. Scheda n°31*)

### **2.1.5- NOLE' S.p.a. Leasing- contratto 100600-22**



- **N°1 Linea Estrusione** mod.Componenti – anno 2005 – matr. 070-085-088-089 ditta HydroMac s.r.l.- .costituita da cavalletto svolgitore , cavalletto avvolgitore traino , vasca di raffreddamento con refrigeratore, laser di controllo mod. Beta Asen Scan 3080, quadro elettrico completo di pulpito comando ecc.. (*All. Scheda n°11*)

### **2.1.6 – LOCAT Leasing –contratto 919840**

- **N°1 Linea di Estrazione e Collaudo** - mod.Estrazione – anno 2006 – matricola 108-109-168-169-114-148-171-172-170 - ditta HydroMac s.r.l.- .costituita da N°2 cavalletti svolgitore ,n°2 collassabili, n°2 cavalletti avvolgitori , scowill, saldatrice con mandrino flessibile, taglierina, pinza stringitubo, pompa completa di serbatoio in acciaio ecc..  
(*All. Scheda n°12*)
- **N°1 Macchina per Matassatura Orizzontale** - mod. MTS01 – anno 2005 – Matr.090-084-096 - ditta HydroMac s.r.l.- costituita da: Cavalletto svolgitore, matassatore, contametri meccanico ecc.. (*All. Scheda n°13*)
- **N°1 Macchina per Matassatura Orizzontale** - mod. MTS01 – anno 2005 – Matr.097-082-098 - ditta HydroMac s.r.l.- costituita da: Cavalletto svolgitore, matassatore, contametri meccanico, ecc.. - (*All. Scheda n°14*)

### **2.1.7 - INTESA Leasing- contratto 843197/001**



- **N°1 Linea Spiralatrice Monofilo a 30 fusi** - mod.SP30 – anno 2005 – Matric. 100-101-103-104-105-106-107- ditta HydroMac s.r.l.- .costituita da cavalletto svolgitore frigorifero, fasciatrice, testa1/2 , testa 3/4, cabina +quadro comando, traino a pattini , cavalletto avvolgitore ecc..  
*( All. Scheda n°15)*
- Attrezzatura per linea di Spiralatura** - mod.Bobine – anno 2005 – ditta HydroMac s.r.l.- .costituita da bobine spiralatrice monofino di cui n°305 a tre nuclei e n°113 a quattro nuclei  
*( All. Scheda n°16)*

#### **2.1.8- INTESA Leasing- contratto 846543/001**

- **N°1 Bobinatore multifilo** mod. BBA 12 – anno 2006 – ditta HydroMac s.r.l.- Matr. 165- costituita da una cantra+stratificatore ecc..  
*( All. Scheda n°17)*
- **N°1 Macchina Trecciatrice 24+24 rotativa-** mod. RB24 – anno 2006 – matricola 161-162-182/A-182/B-163- ditta Magnatech U.S.A.- costituita da cavalletto svolgitore, frigorifero, testa1-2 matr. 151/A-151/B, traino,cavalletto avvolgitore ,ecc..  
*( All. Scheda n°18)*
- **N°1 Macchina Trecciatrice 20+20 rotativa-** mod. RB20 – anno 2006 – matricola 157-158-159-151/A-151/B- ditta Magnatech U.S.A.- costituita da cavalletto svolgitore, frigorifero, testa1-2 matr. 182/A-182/B, traino,cavalletto avvolgitore ,ecc..  
*( All. Scheda n°19)*

#### **2.1.9- MCC Leasing- contratto 79038**



- **N°1 Bobinatore multifilo mod. BBA 12** – anno 2006 – ditta HydroMac s.r.l.- Matr. 5051- costituita da una cantra+stratificatore ecc.. (*All. Scheda n°20*)
- **N°1 Bobinatore multifilo mod. BBA 12** – anno 2006 – ditta HydroMac s.r.l.- Matr. 5017- costituita da una cantra+stratificatore ecc.. (*All. Scheda n°21*)
- **N°1 Bobinatore multifilo mod. BBA 12** – anno 2006 – ditta HydroMac s.r.l.- Matr. 5016- costituita da una cantra+stratificatore ecc.. (*All. Scheda n°22*)
- **N°1 Linea Estrusione - mod. estrusione** – anno 2005 – matr. TGF 120/15,5D ditta Colmec- costituita da Estrusore completo di caldaia, ecc.. (*All. Scheda n°23*)

#### **2.1.10 – AGRI Leasing –contratto 2062210123**

- **N°1 Macchina Trecciatrice 24+24 sdoppiabile- mod. TR24** – anno 2005 – matricola 050...056- ditta HidroMac- costituita da: cavalletto svolgitoro doppio, frigorifero, testa1-2, traino doppio, cavalletto avvolgitoro doppio, cabina, ecc.. (*All. Scheda n°24*)
- **N°1 Macchina Trecciatrice 16+16 sdoppiabile- mod. TR16** – anno 2005 – matricola 122-123-125-126-127-128-129- ditta HidroMac- costituita da: cavalletto svolgitoro doppio, frigorifero, testa1-2, traino doppio, cavalletto avvolgitoro doppio, cabina, ecc.. (*All. Scheda n°25*)

Sulla base di indagini di mercato eseguite, il valore



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

commerciale delle macchine ed attrezzature ,ottenuto in una libera contrattazione, è pari ad €. 1.105.000,00 (diconsi unmilionecentocinquemila/00).-

**2.2 - Beni di Proprietà POLYRUB HIDRAULICS**

**Inventario Magazzino al 18/02/2009**

1	Kg. 400 Distaccante benda EM 135 (ALSILON 642)
2	LT.100 Distaccante anima da diluire SOLVENTE AGENTE DISTACCO N°4 bidoncini da lit. 25di KEMIPOL
3	KG 45 Diluente miscelare con distaccante anima 50%DILUENTE D100 (Diclorometano,6,11,III) KEMIPOL fusti da kg 270
4	KG 500 BASIC EMUL ZINC
5	LT. 10 Diluente x pulizia marcatrice willet Jet
6	KG 6.030 Filo acciaio ottonato 0,25mm
7	KG 28.700 Filo acciaio ottonato 0,295mm
8	KG 13.700 Filo acciaio ottonato 0,38 mm
9	KG 7.500 Filo acciaio ottonato 0,50 mm
10	KG 1.670 Filo acciaio ottonato 0,56 mm
11	KG 3.100 Filo acciaio ottonato 0,295 HT mm
12	Mescola Sottostrato Standard
13	Mescola Copertura Standard
14	Mescola Foglietta
15	ML.14800 Tela x spiralato TELA 30/30 ADERIZZATA H. 30MM
16	ML 32000 Tela x spiralato TELA 30/30 ADERIZZATA H. 45mm
17	ML 55000 Tela x spiralato TELA 30/30 ADERIZZATA H. 90MM
18	ML 33600 Nastro BENDA H 60 (Rotoli da mt 1200)
19	ML 20400 Nastro BENDA H 100 (Rotoli da mt 1200)
20	ML 7200 Nastro BENDA H 120 (Rotoli da mt 1200)
21	Nastrino x marcatura NASTRINO IN PP NEUTRO 9,5x0,4
22	ML 4000 Nastrino Embossed pronto Italia Flex 2SN 32
23	ML 1000 Italia Flex 2SN 12
24	ML 5000 Italia Flex 2SN 10



25	ML 5000 Italia Flex 2SN 08
26	ML 4000 Italia Flex 1SN 06
27	ML 1000 Italia Flex 1SC 06
28	ML 500 Italia Flex 2SC 06
29	ML 27200 Mandrino Flessibile in PP Diametro 6,2 mm
30	ML 32500 Mandrino Flessibile in PP Diametro 7,6 mm
31	ML 30500 Mandrino Flessibile in PP Diametro 9,4 mm
32	ML 26500 Mandrino Flessibile in PP Diametro 12,5 mm
33	ML 7200 Mandrino Flessibile in PP Diametro 15,60 mm
34	ML 14960 Mandrino Flessibile in PP Diametro 18,8 mm
35	ML 9700 Mandrino Flessibile in PP Diametro 24,9 mm
36	ML 4500 Mandrino Flessibile in PP Diametro 31,6 mm
37	ML 2100 Mandrino Flessibile in PP Diametro 38,4 mm
38	ML 5200 Mandrino Flessibile in PP Diametro 9,4 mm con cordina acciaio
39	ML 5200 Mandrino Flessibile in PP Diametro 12,5 mm con cordina acciaio
40	N°23 casse di spezzoni di tubi di vari tipi da ml. 1 circa – Kg. 5917
41	N°15 casse di spezzoni di tubi non conformi di varie lunghezze fuori norma – Kg. 4902
42	KG 2250 di Mandrini in PP deprezzati da 150 mm – scarto-

Sulla base di indagini di mercato eseguite, il valore commerciale delle macchine ed attrezzature, ottenuto in una libera contrattazione, è pari ad **€. 145.990,00 (diconsi centoquarantacinquemilanovecentonovanta/00).**-

### **2.3- ATTREZZATURE Proprietà POLYRUB ITALIA**

<b>INTERNO/ESTERNO CAPANNONE</b>	
1	-N°8 Bobine per Vulvanizzazione di altezza mm..1800 – ditta Di Tomasso s.r.l. ( <i>All. Scheda n°26</i> )
2	-N°105 bobine per semilavorato diam. 1530 – anno 2005-2006- di cui n°55 impegnate dal materiale della Polyrub Hydraulicis



	<i>( All. Scheda n°27)</i>
3	-Manipolatore per bobine – ditta Dalmec – anno 2005 – matr. 528967 <i>( All. Scheda n°28)</i>
4	-Compressore Atlas Copco– anno 1990 completo di sistema accumulo aria, impianto di essiccazione e separatore acqua/olio; <i>( All. Scheda n°29)</i>
5	-Pompe antincendio – anno 2006- complete di serbatoio accumulo dx e sx; <b>sono parte integrante del capannone</b> <i>( All. Scheda n°30)</i>
6	-Torre di raffreddamento – anno 2005- ditta Protecno s.r.l.- costituita da impianto di dosaggio, serbatoio da lit. 10000, ecc... <i>( All. Scheda n°32)</i>
7	-Trattamento Acque – Osmosi -anno 2005- ditta Protecno s.r.l.- costituita da impianto di osmosi, serbatoio da lit. 10000, ecc... <i>( All. Scheda n°33)</i>
8	-Vari tubi idraulici per alta pressione - non collaudati e da smaltire
9	-Attrezzatura per linea Spiralatura costituita da n°9 carrelli porta bobine <i>( All. Scheda n°34)</i>

Sulla base di indagini di mercato eseguite, il valore commerciale delle macchine ed attrezzature<sup>1</sup>, ottenuto in una libera contrattazione, è pari ad **€. 66.000,00 (diconsi sessantaseimila/00).**-

## **2.4- ATTREZZATURE UFFICIO**

<b>UFFICIO N°1</b>	
1)	N°1 Scrivania in legno laminato plastico con cassettera
2)	N°1 Computer Pentium IV MTM 8084-7CG – IBM completo di monitor e tastiera
3)	N°1 Mobile a tre ripiani e due ante
4)	N°1 Poltroncina in stoffa

<sup>1</sup> Con esclusione delle pompe ed impianto antincendio



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

5)	N°1 Sedia in stoffa
6)	N°1 Radiatore ad aria, alimentato a corrente
<b>UFFICIO N°2</b>	
7)	N°1 Scrivania in legno laminato plastico con cassettera
8)	N°1 Poltroncina in stoffa
9)	N°1 Sedia in stoffa
10)	N°1 Cassettera a tre cassetti con ripiano porta stampante
11)	N°1 Computer Pentium IV+tastiera
12)	N°1 Stampante Laserjet 61
13)	N°1 Telefono Cordles Siemens C350
14)	N°1 Telefono Cordles <Progetto Next 30d>
15)	N°1 Classificatore in ferro a quattro cassetti
16)	N°2 Mobili a due ante h=2,00 con ripiani
17)	N°1 Macchina Fotografica <Olympus C200>
18)	N°1 Appendiabito
<b>UFFICIO N°3</b>	

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033 --- 338/3948580  
C.F. DNTGRL67B27C972F P.I. 00786820670

e-mail [studiodinatale@jumpy.it](mailto:studiodinatale@jumpy.it) --- [geom.dinatale@libero.it](mailto:geom.dinatale@libero.it)



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

19)	N°1 Telefono/Fax Telecom MIR
20)	N°1 Scrivania in legno laminato plastico con cassettera
21)	N°1 Server AROS
22)	N°1 Sedia in stoffa
23)	N°1 Mobiletto basso a due ante
24)	N°1 Telefono <Promelit Stil S10>
25)	Materiale vario (carica batterie cellulari, cavi, batterie varie, ecc..)
26)	N°1 Telefono cellulare <NOKIA> vecchio modello senza batteria
27)	N°1 Macchina Fotografica <Olympus C-1>
28)	N°1 Agenda Sharp 64Kb
29)	N°1 Scanner Jet 6200C
30)	N°1 Scrivania in legno laminato plastico
31)	N°1 Poltroncina in stoffa
32)	Vari Toner vecchi
33)	N°1 Mobile alto 2+2 ante



<b>UFFICIO N°4</b>	
34)	N°3 Sedie
35)	N°1 Scrivania direzionale in legno laminato plastico
36)	N°1 Frigorifero
<b>UFFICIO N°5</b>	
37)	N°1 Sedia+N°1 Poltroncina
38)	N°1 Scrivania direzionale
39)	N°1 Tavolo Riunioni
<b>UFFICIO N°6</b>	
40)	N°1 Mobile in ferro a due ante
41)	N°1 Stampante Epson
42)	N°1 Computer portatile "TOSHIBA Satellite M50-126" non funzionante
43)	N°1 Cordless Siemens
44)	N°3 Monitor e N°2 Tastiere
45)	N°2 Computer di vecchia generazioni
46)	N°1 Stampante Epson C1100
47)	N°1 Stampante XEROX



	<b>UFFICIO N°7</b>
48)	N°3 Poltroncine
	<b>UFFICIO N°8</b>
49)	N°1 Apparato Telepass, viacard e tessera multiscard
50)	N°1 Navigatore satellitare <MIO> tipo Digiwalker
51)	N°1 Notebook tipo <IBM R51>
52)	N°1 Navigatore satellitare <MIO> tipo Digiwalker
	<b>UFFICIO N°9</b>
53)	N°1 Tecnigrafo
	<b>CORRIDOIO</b>
54)	N°2 Poltroncine
55)	N°2 Blocchi di sedie –attesa- in stoffa da due sedute cadauno
56)	N°1 Fotocopiatrice “RICOH Atcio 2020” <i>proprietà Leasing</i>
57)	N°1 Mobiletto basso a due ante
58)	N°2 Vetrinette a due ante in vetro
	<b>SPOGLIATOIO/MENSA</b>
59)	N°1 Forno micronde
60)	N°1 Scrivania



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

61)	N°1 Lavandino completo di mobiletto
62)	N°7 Sedie in plastica
63)	N°1 Tavolo in plastica
64)	N°1 Mobile con ripiano in legno a tre moduli
65)	N°7 Sedie di vario tipo con seduta in stoffa
66)	N°4 Panche in legno
67)	N°26 Armadietti spogliatoio in ferro da due e tre ante
<b>APPARTAMENTO CUSTODE</b>	
68)	N°1 Cucina Componibile completa di elettrodomestici
69)	N°1 Tavolo con sedie
70)	N°1 Divano in stoffa a due posti
71)	N°1 Divano ad un posto
72)	N°1 Mobiletto porta TV
73)	N°1 Mobile con ripiani
74)	Camera da letto matrimoniale smontata completa di rete
75)	Accessori+mobile bagno

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 – Fax 0861/817033 --- 338/3948580

C.F. DNTGRL67B27C972F P.I. 00786820670

e-mail [studiodinatale@jumpy.it](mailto:studiodinatale@jumpy.it) --- [geom.dinatale@libero.it](mailto:geom.dinatale@libero.it)



<b>INTERNO CAPANNONE</b>	
76)	N°1 Tagliasiepi <Honda>
77)	N°2 Banchetti da lavoro in ferro
78)	N°9 Carrelli /banco in ferro della lungh. 2,00*1,00 per trasporto bobine macchine spirale
79)	N°1 Tavolo in ferro con ripiano in legno
80)	N°17 carrelli porta rocchetti
81)	N°1 Decespugliatore
82)	N°1 Soffiaturo per foglie
83)	N°1 Motosega
84)	N°1 Caricatore compreso di basamento
85)	Vari Estintori a polvere --N°2 da Kg. 6 – 34° --N°2 da Kg. 5 – Co2
<b>ABITAZIONE C.DA Voltarrosto</b>	
86)	N°1 Cucina Componibile completa di elettrodomestici
87)	N°1 Tosaerba



---

## **2.5 - AUTOVEICOLI**

**N°1 Autovettura FORD MONDEO-** mod. SW TD – targata BW77AL  
in pessime condizioni interne con presenza di muffa su tutta la  
tappezzeria; inoltre necessita di sostituzione gomme, revisione generale  
del motore, ecc...

---

Sulla base delle indagini di mercato eseguite, il valore commerciale dei  
beni mobili degli uffici e dell'autovettura è pari ad **€. 4.000,000**  
**(quattromilaeuro/00)**

### **-3- DESCRIZIONE IMMOBILI :**

La società POLYRUB Italia s.r.l. in liquidazione risulta  
proprietaria, oltre agli immobili siti in Mirandolo Terme, anche di  
immobili in **Roseto degli Abruzzi** e precisamente:

#### **3.1 Opificio Industriale (Allegato A)**

sito alla C.da Voltarrostro , identificato nel N.C.E.U. al Fog. 52 –  
Part. 18 - cat. D/7 – R.C. €. 24.686,64 e nel N.C.T. al Fog. 52 part.18  
della superficie complessiva di Mq.18.790,00.

Il complesso produttivo risulta costituito da :

##### **a) Piano Seminterrato**

- locali deposito della superficie di Mq. 363,25;

##### **b) Piano Terra**

- Reparto Produttivo della superficie di Mq. 4.612,10;
- Uffici della superficie di Mq. 385,35;
- Locale Operai della superficie di Mq. 222,875;

##### **c) Esterno**



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

N°3 Tettoie in ferro con copertura in pannelli sandwic delle  
superfici di: ---Tettoia <A> Mq. 105,00 circa

--- Tettoia <B> Mq. 42,00 circa ---Tettoia <C> Mq. 180,00 circa

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura  
di fondazione in c.a.; struttura in elevazione -tamponamento e  
copertura in c.a.p.,.

**Impianti:**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli  
impianti (comuni ed esclusivi), pertanto l'aggiudicatario ai sensi del  
D.M. 22 gennaio 2008 n. 27 dichiara di rinunciare irrevocabilmente  
alla garanzia di conformità degli impianti e da farsi carico degli oneri  
e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in  
materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice  
Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al  
riguardo.

**Finiture Interne:**

La pavimentazione è stata realizzata con massetto in calcestruzzo  
e rifinito al quarzo; le porte interne sono in metallo; all'interno sono  
presenti dei box in alluminio che sono considerati parte integrante  
dell'opificio; nei locali dell'abitazione del custode sia i pavimenti che  
i rivestimenti sono in ceramica monocottura.

All'interno dei locali adibiti a spogliatoio sono presenti tracce di  
umidità , così pure dal tetto del capannone, nei momenti di pioggia,  
sono presenti infiltrazioni di acqua dovuti alla cattiva manutenzione  
del manto di impermeabilizzazione.



I locali Ufficio, così pure i locali dell'abitazione del custode sono in buono stato di conservazione, così come gli impianti in genere.

**Finiture Esterne:**

Gli infissi sono in ferro verniciato, mentre per quanto riguarda la parte dell'abitazione del custode sono in alluminio con serrandine in plastica.

**Provenienza:**

Il complesso immobiliare è pervenuto alla POLYRUB ITALIA s.r.l. in liquidazione con atto notar Luigi De Galitiis del 02/03/2004 di rep. 74690 .

**Regolarità Edilizia:**

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente;

- Concessione Edilizia n°123/83 del 11/10/1983 ;
- “ “ n°132/86 del 21/10/1986 ;
- “ “ n° 77/98 del 07/07/1998 ;
- “ “ n°174/91 del 20/11/1991;
- Concessione in Sanatoria n.375/90 del 12/05/1990;
- Denuncia di Inizio attività prot. 3651 del 07/06/2004;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03/12/05

Si precisa che in data 21/12/2005 – prot. 29491, veniva presentato il progetto relativo all'ampliamento del capannone esistente—

- Denuncia di Inizio attività del 06/12/2005;



La Commissione Edilizia comunale nella seduta del 31/01/2006 esprimeva parere favorevole .

A tutt'oggi, non risulta essere stato rilasciato alcun permesso a costruire.

Eventuali difformità, possono comunque essere sanate ai sensi della L.47/85 s.m.i..

### **Destinazione Urbanistica:**

L'area ricade quasi totalmente in zona industriale di completamento esistente con indice di copertura pari al 50% della superficie fondiaria

### **APPREZZAMENTI GENERALI:**

Sia lo stato di conservazione che di manutenzione generale dell'immobile risulta discreto ad eccezione di alcune infiltrazioni di acqua dal tetto centrale del capannone.

## **3.2 Fabbricato di Civile Abitazione (Allegato B)**

Il Fabbricato oggetto di stima è sito alla Località Montepagano, identificato nel N.C.E.U. al Fog. 46- Part. 217 - cat. A/7 - vani 13 - R.C. €. 1.174,94 e terreno di pertinenza N.C.E.U. Fog.42 part. 353 - 355- in corso di definizione --- e nel N.C.T. al Fog. 46 part.562 di Mq. 2.670

Il Fabbricato risulta costituito da :

### **a) Piano Seminterrato**

- Locale cantina con H= 2,00 della superficie di Mq. 68,20 circa

### **b) Piano Terra**



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

- Abitazione: n°3 camere, soggiorno-cucina, n°3 bagni, vano scala della superficie di Mq. 142,56 circa e portico della superficie di Mq 59,28 circa;

**c) Piano Primo**

- Abitazione: n°4 camere, soggiorno, n°2 bagni , vano scala della superficie di Mq.155,76 circa e terrazzo della superficie di Mq . 45,88 circa;

**Struttura:**

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura di fondazione in c.a.; struttura in elevazione -tamponamento e copertura in c.a..

**Impianti:**

Tutti gli impianti sono stati realizzati nel rispetto delle norme in materia di sicurezza e si trovano in buono stato e perfettamente funzionanti.

**Finiture Interne:**

La pavimentazione è ceramica monocottura; gli infissi interni sono in legno ; I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tintecciato a tempera.

I bagno sono rivestiti in ceramica monocottura e dotati di sanitari in ceramica (lavabo- vaso- bidè- vasca-doccia).

**Finiture Esterne:**

Gli infissi sono in legno, con persiane.

**Provenienza:**

L'immobile è pervenuto alla POLYRUB ITALIA s.r.l. in liquidazione con atto notar Luigi De Galitiis del 02/04/2005 di rep. 81062 .

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 – Fax 0861/817033 --- 338/3948580  
C.F. DNTGRL67B27C972F P.I. 00786820670

e-mail [studiodinatale@jumpy.it](mailto:studiodinatale@jumpy.it) --- [geom.dinatale@libero.it](mailto:geom.dinatale@libero.it)



### **Regolarità Edilizia:**

L'intero immobile risulta realizzato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente;

- Concessione Edilizia n° 93/80 del 08/05/1980 – “Ristrutturazione Fabbricato realizzato Ante 1967” ;
- Concessione Edilizia n° 190/94 del 15/06/1994 - “ per la costruzione muri di sostegno con sovrastante recinzione, per la realizzazione di un Campo da Tennis sanatoria Art. 13 L.47/85”;
- Concessione in Sanatoria Condonò L. 47/85 - n. 612/89 del 22/06/1989 - “ Realizzazione di cantina interrata, balcone al Piano Primo, aumento di volume al Piano Terra, mediante sterro del terreno circostante, cambio di destinazione d'uso di locali di servizio in superficie utile al Piano Terra, modifica prospetti esterni;

### **Destinazione Urbanistica:**

L'area ricade in zona Agricola, Sottozona E2 – Agricola di Valore Naturale e Paesistico, “Sono consentite unicamente costruzioni inerenti la conduzione del fondo, con le seguenti limitazioni: indice di utilizzazione fondiaria 25 mq/ha per la residenza più 50 mq/ha per le attrezzature agricole, ferme restanti le agevolazioni di cui all'art. 70 della L.R. 18/83; altezza massima mt. 7,50; distanza minima dai confini mt. 10,00 e delle strade mt. 20,00; Nella sottozona sono vietate le attività estrattive”.

### **Situazione Locativa:**

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 – Fax 0861/817033 --- 338/3948580  
C.F. DNTGRL67B27C972F P.I. 00786820670

e-mail [studiodinatale@jumpy.it](mailto:studiodinatale@jumpy.it) --- [geom.dinatale@libero.it](mailto:geom.dinatale@libero.it)



Il fabbricato è gravato da Contratto di Comodato “non registrato”, stipulato in data 18/09/2006, tra la società Polyrub Italia S.r.l. Ed i Sig. ri Totaro Francesco e Grimaldi Antonia.

**APPREZZAMENTI GENERALI:**

Sia lo stato di conservazione che di manutenzione generale dell'immobile risulta discreto.

**Atti Pregiudizievoli:**

**- Iscrizioni**

- Iscrizione del 08/03/2004 - Reg. Part.679- Reg. Gen. 4431  
Ipoteca Volontaria<sup>2</sup>  
Concessione a Garanzia di Mutuo  
dell'importo totale di €. 2.200.000,00  
a favore della TERCAS Cassa di Risp. di Teramo  
(c.f. 00075100677)  
contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)
- Iscrizione del 08/11/2005 - Reg. Part.3818- Reg. Gen. 19105  
Ipoteca Volontaria<sup>3</sup>  
Concessione a Garanzia di Mutuo  
dell'importo totale di €. 1.600.000,00  
a favore della TERCAS Cassa di Risp. di Teramo  
(c.f. 00075100677)

<sup>2</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 –  
N.C.T fog. 52 part. 18-22-203-204

<sup>3</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 –  
N.C.T fog. 52 part. 18



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

➤ Iscrizione del 22/11/2007 - Reg. Part.4864- Reg. Gen. 21654

Ipoteca Volontaria<sup>4</sup>

Concessione a Garanzia di Esposizione debitoria

dell'importo totale di €. 70.000,00

a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a (c.f. 00078240421)

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

➤ Iscrizione del 22/11/2007 - Reg. Part.4865- Reg. Gen. 21654

Ipoteca Volontaria<sup>5</sup>

Concessione a Garanzia di Esposizione debitoria

dell'importo totale di €. 325.000,00

a favore della Unicredit Banca di Verona (c.f. 03656170960)

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

➤ Iscrizione del 22/11/2007 - Reg. Part.4866- Reg. Gen. 21654

Ipoteca Volontaria<sup>6</sup>

Concessione a Garanzia di Esposizione debitoria

dell'importo totale di €. 270.000,00

a favore della Banca Centropadana credito coop.

(c.f. 12514870158)

---

<sup>4</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-

<sup>5</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-

<sup>6</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

- Iscrizione del 22/11/2007 - Reg. Part.4867- Reg. Gen. 21654  
Ipoteca Volontaria<sup>7</sup>

Concessione a Garanzia di Esposizione debitoria  
dell'importo totale di €. 40.000,00

a favore della Cassa di Risparmio di Chieti (c.f.00098470693)

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

- Iscrizione del 22/11/2007 - Reg. Part.4868- Reg. Gen. 21654  
Ipoteca Volontaria<sup>8</sup>

Concessione a Garanzia di Esposizione debitoria  
dell'importo totale di €. 130.000,00

a favore della Banca TERCAS (c.f. 00075100677)

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

- Iscrizione del 22/11/2007 - Reg. Part.4869- Reg. Gen. 21654  
Ipoteca Volontaria<sup>9</sup>

Concessione a Garanzia di Esposizione debitoria  
dell'importo totale di €. 40.000,00

a favore della Banca di Roma S.p.a. (c.f. 06978161005)

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

<sup>7</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-

<sup>8</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-

<sup>9</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

- Iscrizione del 22/11/2007 - Reg. Part.4870- Reg. Gen. 21654  
Ipoteca Volontaria<sup>10</sup>  
Concessione a Garanzia di Esposizione debitoria  
dell'importo totale di €. 25.000,00  
a favore della INTESA SAN PAOLO S.p.a. (c.f. 00799960158)  
contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)
- Iscrizione del 22/11/2007 - Reg. Part.4871- Reg. Gen. 21654  
Ipoteca Volontaria<sup>11</sup>  
Concessione a Garanzia di Esposizione debitoria  
dell'importo totale di €. 100.000,00  
a favore della Banca delle Marche S.p.a. (c.f. 01377380421)  
contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)
- Iscrizione del 14/12/2007 - Reg. Part.5218- Reg. Gen. 23318  
Ipoteca Giudiziale<sup>12</sup>  
DECRETO INGIUNTIVO  
dell'importo totale di €. 430.000,00  
a favore della Banca TERCAS (c.f. 00075100677)  
contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)
- Iscrizione del 03/03/2008 - Reg. Part.625- Reg. Gen. 3860

<sup>10</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-

<sup>11</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-

<sup>12</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-



Ipoteca Giudiziale<sup>13</sup>

DECRETO INGIUNTIVO

dell'importo totale di €. 57.000,00

a favore della Centro Leasing. Rete S.p.a. (c.f. 05457720489)

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

➤ Iscrizione del 20/05/2008 - Reg. Part.1647- Reg. Gen. 8622

Ipoteca Giudiziale<sup>14</sup>

DECRETO INGIUNTIVO

dell'importo totale di €. 150.000,00

a favore della Cassa di Risparmio di Chieti (c.f. 00098470693)

contro Polyrub Italia s.r.l. (c.f. 01955380181) con sede in  
Mirandolo Terme (PV)

### -Trascrizioni

➤ Trascrizione del 13/05/2009- Reg. Part.5135- Reg. Gen. 8041

Atto Giudiziario

Sentenza dichiarativa di Fallimento

a favore della Massa dei creditori Fallimento Polyrub Italia s.r.l.

➤ Trascrizione del 20/05/2009- Reg. Part.5350 Reg. Gen. 8463

Atto Giudiziario<sup>15</sup>

Sentenza dichiarativa di Fallimento

a favore della Massa dei creditori Fallimento Polyrub Italia  
s.r.l.

<sup>13</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-

<sup>14</sup> Immobili distinti nel Comune di Roseto degli Abr. – N.C.E.U..Fog.52 part.18 – Fog.46 part. 217-353-355-  
N.C.T fog. 52 part. 18- e Fog. 46 part. 217-353-355-562-

<sup>15</sup> Rettifica nominativo del pubblico ufficiale

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 – Fax 0861/817033 --- 338/3948580  
C.F. DNTGRL67B27C972F P.I. 00786820670

e-mail [studiodinatale@jumpy.it](mailto:studiodinatale@jumpy.it) --- [geom.dinatale@libero.it](mailto:geom.dinatale@libero.it)



## **-4- STIMA BENI IMMOBILI**

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'Immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona, tenendo conto altresì delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche ed in riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare.

Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando la capacità edificatoria del terreno , della superficie dei fabbricati secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Inoltre il valore di stima dell'Immobile è onnicomprensivo degli impianti tecnici in esso posti in opera e che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato (impianto elettrico, riscaldamento, condizionamento, ecc..) così le strutture (pareti attrezzate) del piano uffici.

Fatti i dovuti conteggi estimativi, e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'immobile, comprensivo dell'incidenza dell'area esterna e della possibilità di poter ancora sfruttare l'indice di copertura , come di seguito:

### **4.1.1 OPIFICIO INDUSTRIALE**

Complesso Industriale realizzato su una superficie di Terreno di Mq. 18.790 circa, costituito da:

- **Piano Seminterrato**

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 – Fax 0861/817033 --- 338/3948580  
C.F. DNTGRL67B27C972F P.I. 00786820670

e-mail [studiodinatale@jumpy.it](mailto:studiodinatale@jumpy.it) --- [geom.dinatale@libero.it](mailto:geom.dinatale@libero.it)



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

- Deposito Mq. 363,25
- ***Piano Terra***
  - Locali Uffici Mq. 385,35
  - Laboratorio Mq. 4.612,10
  - Locali Operai Mq. 222,85
  - Casa Custode Mq. 56,84
  - Locali Tecnici Mq. 131,00

Capacità edificatoria terreno residuo per ampliamento Mq. 7.970,00 circa

**Il valore Totale dell'immobile è pari ad €. 2.555.208,00**

*Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione, della mancanza di garanzia per vizi, oneri per la sanatoria, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti nella procedura, è determinabile pari ad €. 1.789.000,00 (unmilionesettecentoottantanovemila/00);*

#### **4.1.2- FABBRICATO RESIDENZIALE**

Fabbricato di Civile Abitazione sito in Località Montepagano,  
costituito da:

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 – Fax 0861/817033 --- 338/3948580  
C.F. DNTGRL67B27C972F P.I. 00786820670

e-mail [studiodinatale@jumpy.it](mailto:studiodinatale@jumpy.it) --- [geom.dinatale@libero.it](mailto:geom.dinatale@libero.it)



**Studio Tecnico**  
**Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza tecnica civile e penale - Impianti

- Piano Seminterrato
  - Locale Cantina Mq. 68,20
- Piano Terra
  - Abitazione Mq. 142,56
  - Portico Mq. 59,28
- Piano Primo
  - Abitazione Mq. 155,76
  - Terrazza Mq. 45,88
  - balconi Mq. 35,00
- Area Esterna

**Il valore Totale dell'immobile è pari ad €. 482.592,00**

**Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione, della mancanza di garanzia per vizi, oneri per la sanatoria, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti nella procedura, è determinabile in €. 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/00):**

## **5. RIEPILOGO:**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e precisamente :

### **5.1 Valore Beni Mobili proprietà Leasing**

--MACCHINE / ATTREZZATURE .....€. 1.105.000,00

Via G. D'Annunzio 69 - 64010 Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033 --- 338/3948580  
C.F. DNTGRL67B27C972F P.I. 00786820670

e-mail [studiodinatale@jumpy.it](mailto:studiodinatale@jumpy.it) --- [geom.dinatale@libero.it](mailto:geom.dinatale@libero.it)



**5.2 Valore Beni Mobili proprietà POLYRUB Hydraulics**

--MATERIALE VARIO.....€. 145.990,00

**5.3 Valore Beni Mobili proprietà POLYRUB ITALIA s.r.l.**

1) MACCHINE / ATTREZZATURE .....€. 66.000,00

2) ATTREZZATURA Ufficio –Autoveicolo.....€. 4.000,00

**5.4 Valore Beni Immobili**

1) OPIFICIO INDUSTRIALE.....€. 1.789.000,00

2) FABBRICATO RESIDENZIALE .....€. 335.000,00

**VALORE DEL COMPENDIO AZIENDALE**

**POLYRUB ITALIA s.r.l. ....€. 2.194.000,00**

**(duemilionicentonovantaquattromila/00)**

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 07/09/2009

**IL TECNICO**  
**(Geom. Gabriele Di Natale)**