

VALUTAZIONE DEL VALORE CORRENTE DI UTILIZZO
DI MACCHINARI E IMPIANTI PRESENTI NEL COMPARTO OVEST DEL
COMPLESSO INDUSTRIALE
FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
DI PIAZZA DEL MONUMENTO A LEGNANO (MI)



NOVEMBRE 2016



INDICE

<u>ARGOMENTO</u>	<u>PAGINA</u>
INDICE.....	2
PREMESSA	3
DEFINIZIONE DEL VALORE.....	3
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	5
BENI OGGETTO DI STIMA	5
METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	5
CONCLUSIONI	6
NOTA FINALE	6
ALLEGATI.....	7



Gentilissimo
DOTT. ANDREA LOLLI

C/O FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A.
In amministrazione straordinaria
Piazza del Monumento, 12
20025 – LEGNANO (MI)

Milano, 30 Novembre 2016

Oggetto: Determinazione del Valore Corrente di Utilizzo (VCU) di impianti e macchinari presenti nel Comparto Ovest del complesso industriale Franco Tosi Meccanica S.p.A. in amministrazione straordinaria, e ubicati in via XX settembre, 41 a Legnano (MI).

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo ispezionato ed attentamente esaminato i beni in oggetto di analisi ed abbiamo svolto indagini al fine di informarvi circa il loro valore.

Lo scopo della presente stima è quello di fornire alla Committenza la nostra opinione sul valore Corrente di Utilizzo (VCU).

DEFINIZIONE DEL VALORE

Per “valore corrente di utilizzo (VCU)” si intende il valore tecnico-economico attribuibile ai beni considerati nella stima in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un loro utilizzo nella attuale ubicazione, per la prosecuzione dell’attività produttiva per la quale essi furono acquistati e/o costruiti, escludendo che essi possano divenire frazionatamente oggetto di scambio o che possano essere ceduti per usi alternativi rispetto a quello originario e nell’assunto che i profitti di impresa consentano un equo ritorno sul valore dei beni stimati.

Il valore stimato, riferito alla data della valutazione, presuppone che il venditore sia determinato a cedere i beni alle condizioni al momento presenti sul mercato ad acquirenti in grado di apprezzarne ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca perché intenzionati a proseguire la specifica attività a cui i beni fanno riferimento.



LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarvi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- a) Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro ad eccezione di quanto specificatamente illustrato nel prosieguo e limitatamente a notizie direttamente o indirettamente avute dalla Committenza.
- b) Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
- c) Non si è indagato circa la presenza di eventuali “passività ambientali” gravanti sulle proprietà; non abbiamo cioè considerato gli oneri che la Società potrebbe dover sostenere per prevenire danni all’ambiente e/o per sanare situazioni non conformi alle vigenti normative e regolamentazioni.
- d) Le indicazioni delle varie indagini di mercato e delle altre da noi effettuate in luogo sui mercati dei settori interessanti l’espletamento dell’incarico, sono a nostro parere rappresentative delle varie situazioni alla data di riferimento della stima.
- e) Nessuna indagine relativa alla situazione finanziaria della società proprietaria o sulle possibilità di guadagno della stessa è stata da noi effettuata.
- f) La stima dei beni è stata svolta prendendo per valide le informazioni forniteci nonché il contenuto degli elenchi e dei registri dei beni ammortizzabili consegnatici e, in sede di sopralluogo, nessun puntuale riscontro è stato svolto per appurare la loro reale presenza nella quantità documentataci dalla Proprietà. Tali dati qualitativi, quantitativi ed economici sono pertanto stati assunti come attendibili, completi e veritieri anche perché, dall’esito dei sopralluoghi effettuati e dalle verifiche campionatorie eseguite, non è emerso nessun elemento palesemente contrastante con quanto risultato realmente presente alla data peritale.
- g) Le indicazioni forniteci dai responsabili aziendali in merito all’utilizzazione attuale e futura dei cespiti sottoposti a stima ed il livello di adeguamento normativo sono state da noi assunte come veritiere e rispecchianti l’effettivo stato di fatto senza procedere ad alcun ulteriore approfondimento.
- h) Per i beni solo sinteticamente descritti negli elenchi fornitici o per quelli per i quali le informazioni ricevute non hanno potuto raggiungere il livello di dettaglio necessario ad una loro puntuale valutazione, il valore è stato determinato in base a considerazioni mediate dalle analisi direttamente da noi effettuate, anche sulla scorta delle informazioni generali forniteci dai nostri interlocutori durante i sopralluoghi.



BENI OGGETTO DI STIMA

Sono stati oggetto di stima gli impianti specifici, impianti generici, mezzi di movimentazione ed attrezzature, ubicati nella zona di stabilimento denominata “Area Ovest” con accesso dalla via XX Settembre, identificati durante il sopralluogo presso lo stabilimento in data **18.11.2016**.

Nella stima non sono stati considerati, come da Vostre istruzioni, terreni, fabbricati e impianti di pertinenza dei fabbricati stessi, descritti e valutati separatamente.

\

METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinazione del Valore Corrente di Utilizzo (VCU) si è dapprima individuato il costo di rimpiazzo o di ricostruzione a nuovo dei beni (VN) con altri simili, aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilità di quelli oggetto di stima, senza considerare gli oneri finanziari o gli eventuali contributi, incentivi e agevolazioni derivanti dall’applicazione di leggi finanziarie speciali.

Al costo di rimpiazzo è stato applicato un deprezzamento per considerare la vetustà, la vita residua economico-tecnica e lo stato di conservazione dei beni al momento della stima.

In alternativa, ove disponibili, si sono assunti i valori di mercato di beni assimilabili per caratteristiche, vetustà e grado di utilizzo a quelli oggetto di stima. Le attrezzature minori a corredo del reparto, sono stati valutati a corpo ed elencati dettagliatamente in elenco dedicato.

I coefficienti di deprezzamento applicati nella stima NON tengono in considerazione i costi da sostenere per la messa a norma dei macchinari contrassegnati con il “SI”, nella colonna denominata “Soggetti a verifica”, individuati con l’ausilio del personale tecnico aziendale, e attualmente oggetto di preventivazione da parte di società specializzata, che comunicherà gli importi da sostenere per la messa a norma e quindi la vendibilità di tali cespiti. Nel caso i costi di adeguamento risultassero eccessivamente onerosi e quindi non economicamente convenienti per la <committenza, sarà necessario scontare l’equivalente alla parte acquirente.

Non sono stati considerati nella presente valutazione, tutti i cespiti fuori uso e/o non riparabili e quindi non commerciabili.

In allegato sono riportati i dettagli dei beni considerati nella stima



CONCLUSIONI

In base a quanto precedentemente illustrato è nostra opinione che il Valore di Corrente Utilizzo dei beni considerati nella stima, con riferimento alla data del **novembre 2016**, sia ragionevolmente esprimibile nel modo seguente:

FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A. in amministrazione straordinaria RIEPILOGO VALORI		
Sede	Ubicazione	Valore di Corrente Utilizzo (VCU)
LEGNANO (MI)	P.zza Monumento, 12	742.300,00
	TOTALE	742.300,00

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e per l'uso specifico descritto in premessa.

Può essere mostrata a Vostri eventuali consulenti ma non a qualunque altra persona fisica e/o giuridica senza la nostra preventiva approvazione scritta e né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere citati, pubblicati o riprodotti in qualsiasi modo senza la nostra preventiva approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede,

Yard Valtech Srl
Dott. Ing. Tiziano Marelli

ALLEGATI

1. Riepilogo valori
2. Dettaglio valori
3. Galleria fotografica



ALLEGATI

**FRANCO MECCANICA TOSI S.p.A. In Amministrazione straordinaria
LEGNANO (MI) - Riepilogo valori**

Ubicazione	Categorie fiscali	Valore Corrente di Utilizzo (VCU)
AREA OVEST		(€)
	T30 - Impianti generali e specifici	290.300,00
	T32 - Forni e pertinenze	141.250,00
	T40- Attrezzatura Varia	81.100,00
	T40- Attrezzatura Varia valutata a corpo	85.000,00
	T62 - Macchine non automatiche	144.650,00
	TOTALE GENERALE	742.300,00

Cespite	Soggette a verifica	Matricola	Definizione del cespite	Classe	Valore Corrente di Utilizzo (VCU)
301597		G1172	Carroponte monotrave ANSELM I - portata 800 kg	T30	
301598		G1173	Carroponte monotrave ANSELM I - portata 800 kg	T30	
300054		G399	Carroponte bitrave KRAO - portata 20/5 ton.	T30	
300133		G618	Carroponte bitrave BRIGHI - portata 10 ton.	T30	
300139		G622	Carroponte bitrave BADONI - portata 50/10 + 10 ton.	T30	
300163		G691	Gru a bandiera DONATI - portata 1.000 kg	T30	
300164		G692	Gru a bandiera PRIM - portata 1.000 kg	T30	
300165		G693	Gru a bandiera PRIM - portata 1.000 kg	T30	
300166		G694	Gru a bandiera DONATI - portata 1.000 kg	T30	
300252		G820	Carroponte bitrave CARNOVALI - portata 30/10 ton.	T30	
300254		G822	Carroponte bitrave ZERBINATI - portata 10/3 ton.	T30	
300279		G850	Gru a bandiera DONATI - portata 1.000 kg	T30	
300280		G851	Gru a bandiera DONATI - portata 1.000 kg	T30	
300281		G852	Gru a bandiera DONATI - portata 1.000 kg	T30	
300284		G856	Carroponte bitrave ZERBINATI - portata 10/5 ton.	T30	
300286		G858	Carroponte bitrave ZERBINATI - portata 30/10 ton.	T30	
300313		G897	Carroponte bitrave ZERBINATI - portata 50/15 ton.	T30	
300314		G898	Carroponte bitrave ZERBINATI - portata 50/15 ton.	T30	
300315		G899	Carroponte bitrave ZERBINATI - portata 50/15 + 25 ton.	T30	
300316		G900	Carroponte bitrave BADONI - portata 75/15 + 30 ton.	T30	
300341		G942	Carroponte bitrave ZERBINATI - portata 50/15 ton.	T30	
300342		G943	Carroponte bitrave ZERBINATI - portata 70/15 ton.	T30	
300357		G965	GRU A BANDIERA F.TOSI - portata 500 kg	T30	
-		G1057	Bilancino	T30	
-		G1070	Gru a bandiera	T30	
-		G1077	Bilancino portata 4000 kg	T30	
-		G1085	Bilancino	T30	
-		G1086	Bilancino	T30	
-		G1099	Gru a bandiera	T30	
-		G1177	Gru a bandiera	T30	
-		O1001	Aspiratore DU PY M120	T30	/
300792		O513	Aspiratore fumi di saldatura TORIT TG TD 4600- portata 18.000mc/h	T30	
300813		O547	Aspiratore fumi di saldatura TORIT TG TD 4600- portata 16.500mc/h	T30	
300814		O548	Aspiratore fumi di saldatura TORIT TG TD 4600- portata 21.000mc/h	T30	
301600	SI	S902	Sabbiatrice BANFI	T30	

Cespiti	Soggette a verifica	Matricola	Definizione del cespiti	Classe	Valore Corrente di Utilizzo (VCU)
301924		S937	Posizionatore rotobasculante PASSERINI ET 200 SS	T30	
301927		S938	Posizionatore a tavola - portata 2 ton.	T30	
301099		T799	Aspiratore fumi di saldatura TORIT TG TD 6120 - portata 28.500mc/h	T30	
301462		V466	Carrello motorizzato	T30	
301504		V603	Carrello movimentazione materiali - 50 t	T30	
301602		V670	Carrello per box di verniciatura MORELLO - portata 50 ton.	T30	
301603		V671	Carrello per box di verniciatura MORELLO - portta 50 ton.	T30	
			T30 - Impianti generali e specifici	T30 Totale	290.300,00

Cespiti	Soggette a verifica	Matricola	Definizione del cespite	Classe	Valore Corrente di Utilizzo (VCU)
320023	SI	H129	Forno per elettrodi	T32	
320027	SI	H156	Forno di riscaldamento lamiera STEIN	T32	
-		H171	Forno per elettrodi	T32	
-		H178	Forno per elettrodi FIMEA F/4	T32	
-		H180	Forno per elettrodi	T32	
-		H183	Forno per elettrodi	T32	
-		H188	Forno per essiccazione flusso FIMEA F/5R	T32	
-		H197	Forno per elettrodi	T32	
-		H198	Forno per elettrodi	T32	
-		H301	Forno per elettrodi	T32	
-		H302	Forno per elettrodi	T32	
-		H304	Forno per essiccazione flusso FIMEA F/5R	T32	
-		H602	Forno per elettrodi	T32	
-		H603	Forno per elettrodi	T32	
620492		H621	Forno portatile per elettrodi	T32	
620491		H620	Forno per elettrodi	T32	
620493		H622	Forno portatile per elettrodi	T32	
620494		H623	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H674	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H679	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H680	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H690	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H691	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H692	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H693	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H695	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H697	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H698	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H699	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H700	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H701	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H704	Forno portatile per elettrodi	T32	
-		H705	Forno portatile per elettrodi	T32	
320051	SI	H641	Forno a carro SOTTRI	T32	
			T32 - Forni e pertinenze	T32 Totale	141.250,00

Cespiti	Soggette a verifica	Matricola	Definizione del cespite	Classe	Valore Corrente di Utilizzo (VCU)
400931	SI	O568	Box di verniciatura ABS - completa di aspirazione - portata 108.000 mc/h	T40	
400420		O577	Aspiratore fumi di saldatura TORIT TG TD 4600- portata 16.500mc/h	T40	
400426		O578	Aspiratore fumi di saldatura TORIT TG TD 4600- portata 16.500mc/h	T40	
-		U28	Tavolo pesante da carpentiere	T40	
-		U574	Piano di lavoro	T40	
-		U1084	n°12 Piani tipo STOLLE	T40	
-		U1104	n°6 Piani tipo STOLLE	T40	
-		U1110	n°4 Piani tipo STOLLE	T40	
-		U1112	n°12 Piani tipo STOLLE	T40	
-		U1121	Tavolo pesante da carpentiere	T40	
-		U1134	Piano tipo STOLLE	T40	
-		U1160	n°9 Piani tipo STOLLE	T40	
-		U1162	n°40 Piani tipo STOLLE	T40	
-		U1164	Piano circolare	T40	
-		U1165	Tavolo pesante da carpentiere	T40	
-		U1166	Piano tipo STOLLE	T40	
-		U1167	Piano tipo STOLLE	T40	
-		U1170	Piano tipo STOLLE	T40	
-		U1172	Piano tipo STOLLE	T40	
-		U1173	Piano tipo STOLLE	T40	
-		U1186	n°6 Piani tipo STOLLE	T40	
-		U2023	Cabina capi reparto	T40	
-		U2030	Cabina controlli	T40	
			T40- Attrezzatura Varia	T40 Totale	81.100,00

Descrizione
Armadietti
Armadietti da spogliatoio
Armadietto con rotelle
Attrezzature
Bancale pesante
Banco di lavoro
Bilancino a forca - portata 1500 kg
Bilancino portata 1.000 kg
Box condizionato per elettrodi
Carrelli manuali a 4 ruote
Carrello
Cassone rifiuti da muletto
Cassoni per rottami
Cavalletti
Cavalletto con rulli
Cesoia manuale
Cesta rottami
Colonna con morsa
Colonne di supporto
Dime calandra
Generatore per alta frequenza
Gru a bandiera carrellata
Lavaglia portadisegno
Magnete per sollevamento lamiera
Manipolatore per MIG/MAG
Morse
Morsetti da officina
Piani di lavoro tipo STOLLE
Piano di lavoro
Piano di lavoro pesante
Piano tipo STOLLE
Piattaforma idraulica mobile
Piedestallo
Pilastrino
Pompe a immersione
Ponteggio parziale con ruote
Porta catene
Porta ganasce per sollev. Lamiera
Porta golfari
Porta grilli navali
Portabombola carrellato
Portabombola carrellato doppio
Posizionatore rotobasculante manuale
Rastrelliera per catene
Rastrelliera per dime calandra
Rastrelliera per funi
Rastrelliera per profilati e tubi

Descrizione
Rastrelliera per stampi della E 97
Rastrelliera porta catene
Rastrelliera portafuni
Ripari antiabbagliamento su ruote
Scaffale
Scaffale portata 2500kg a ripiano
Scalette a pioli assortite
Scrivania
Set di montaggio ponteggi
Stampi e controstampi per E97
Supporti
Supporti a "capra" regolabili
Supporti per lamiera in verticale
Supporti per tondi
Supporto bidoni olio
Supporto con morsa
Supporto inclinabile per trasp. Lamiera
Supporto rotante per pirotomo
Tavola circolare
Tavoli da lavoro
Tavolo di lavoro pesante
Tavolo pesante da carpentiere
telai per tende antiabbagliamento
Transpallet manuale (rosso)
Vasche di contenimento olio



Foto (1).jpg



Foto (10).jpg



Foto (11).jpg



Foto (12).jpg



Foto (13).jpg



Foto (14).jpg



Foto (15).jpg



Foto (16).jpg



Foto (17).jpg



Foto (18).jpg



Foto (19).jpg



Foto (2).jpg



Foto (20).jpg



Foto (21).jpg



Foto (22).jpg



Foto (23).jpg



Foto (24).jpg



Foto (25).jpg



Foto (26).jpg



Foto (27).jpg



Foto (28).jpg



Foto (29).jpg



Foto (3).jpg



Foto (30).jpg



Foto (31).jpg



Foto (32).jpg



Foto (33).jpg



Foto (34).jpg



Foto (35).jpg



Foto (36).jpg



Foto (37).jpg



Foto (38).jpg



Foto (39).jpg



Foto (4).jpg



Foto (40).jpg



Foto (41).jpg



Foto (42).jpg



Foto (43).jpg



Foto (44).jpg



Foto (45).jpg



Foto (46).jpg



Foto (47).jpg



Foto (48).jpg



Foto (49).jpg



Foto (5).jpg



Foto (50).jpg



Foto (51).jpg



Foto (52).jpg



Foto (53).jpg



Foto (54).jpg



Foto (55).jpg



Foto (56).jpg



Foto (57).jpg



Foto (58).jpg



Foto (59).jpg



Foto (6).jpg



Foto (60).jpg



Foto (61).jpg



Foto (62).jpg



Foto (63).jpg



Foto (64).jpg



Foto (65).jpg



Foto (66).jpg



Foto (67).jpg



Foto (68).jpg



Foto (69).jpg



Foto (7).jpg



Foto (70).jpg



Foto (71).jpg



Foto (72).jpg



Foto (73).jpg



Foto (74).jpg



Foto (75).jpg



Foto (76).jpg



Foto (77).jpg



Foto (78).jpg



Foto (79).jpg



Foto (8).jpg



Foto (80).jpg

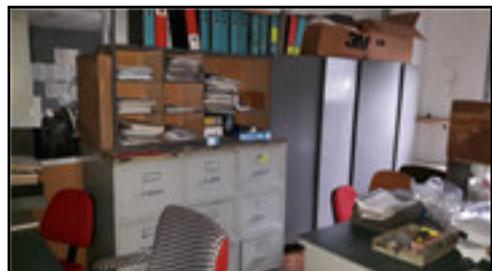


Foto (81).jpg



Foto (82).jpg



Foto (83).jpg