



TRIBUNALE DI ASTI



Liquidazione Giudiziale



(R. G. n. 23/2024)



RELAZIONE DI PERIZIA

e

GIUDIZIO D'ISTIMA



Lotto unico

Parte A: immobili

Parte B: , attrezzature, macchinari, arredi, autoveicolo

Parte C: c.d. magazzino <ubicazioni>



GD. : Dott. Andrea CARENA

Curatore fallimentare :

Avv. Roberto PONCHIONE



Lo scrivente geom. CISI Valter, libero professionista con studio in Cortazzone (AT), Via Del Negro 23, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti alla pos. n. 967 è stato incaricato dall'Avvocato Roberto Ponchione, nella sua qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, di procedere nell'attività di individuazione, accertamento e definizione di ogni operazione finalizzata all'acquisizione dei dati degli immobili, impianti, macchinari, attrezzature, mobili e macchine di ufficio, autovetture e mezzi di trasporto e tutti gli altri cespiti e beni di proprietà ricaduti nell'attivo della ditta in liquidazione, al fine di relazionare in merito ed esprimere il valore con un giudizio di stima; dopo aver adempiuto correttamente e fedelmente a quanto richiesto, si pregia di presentare la presente relazione di consulenza tecnica a conclusione del mandato ricevuto trattando nello specifico tutto quanto ubicato nel Comune di CORNELIANO D'ALBA (Prov. di Cuneo), Via Valsimarito n. 4, in capo all'azienda



come da INVENTARIO e relative DOCUMENTAZIONI allegate

Parte A: Immobili



1- PREMESSA INTRODUTTIVA:

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto esperiva i vari controlli presso i competenti uffici ed accertamenti in loco nel Comune di Corneliano d'Alba (CN) rsi particolarmente difficoltosi dalla rallentata disponibilità degli uffici durante il periodo estivo immediatamente successivo alla apertura della procedura concorsuale (mesi di luglio, agosto e settembre 2024), per l'esatta individuazione degli immobili e dei vari cespiti caduti nell'attivo in liquidazione, al fine di constatarne lo stato di fatto, le condizioni manutentive e conservative e porsi così in grado di riferire in merito a quanto di seguito elencato e suggerire la seguente formulazione valutativa:

2 – IDENTIFICAZIONI:

Lo scrivente perito, effettuati opportuni sopralluoghi presso gli immobili in oggetto, sia in conto proprio che alla presenza del curatore fallimentare Avv. Roberto Ponchione, precisa che gli stabili sono tutti ubicati nel territorio della Provincia di Cuneo, nel Comune di Corneliano d'Alba (CN), Via Valsimarito n. 4 e per chiarezza di identificazione sono così di seguito rappresentati ed elencati (all.1.02 estratto di mappa)

PLESSO PRODUTTIVO : F. 10 N. 330 sub. 1 - Cat. D/1 (Cabina elettrica)
F. 10 N. 330 sub. 2 - Cat. D/7 (Capannone/piazzale)
f. 10 n. 330 Ente Urbano di mq. 8.403 (**all.1.03.01**)

PALAZZINA : F. 10 N. 13 sub. 1 - Cat. A/2 (Abitazione)
F. 10 N. 13 sub. 2 - Cat. C/6 (Autorimessa)
f. 10 n. 13 : Ente Urbano di mq. 397 (**all.1.03.02**)

AREE SCOPERTE/reliquati : F. 10 N. 337 – prato di mq. 900
F. 10 N. 296 – prato di mq. 125
F. 10 N. 14 – prato di mq. 310

e precisamente (**all.1.03** planimetrie Catastali):

- Plesso industriale a tipologia prefabbricata (capannone a piano terra con zona a servizi seminterrata e sovrastanti uffici, annesse pertinenze e locali di servizio <centrale termica, tettoie, vano tecnico, servizi, cabina elettrica e palazzina in corpo staccato>) con area esterna di pertinenza; il tutto in unico appezzamento della superficie catastale complessiva generale di tutte le particelle interessate di mq. 10.135,00.

Il plesso comprende :

- capannone industriale composto da unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare di mt. 69.80 x mt. 40.50 ad uso lavorazione con annessi locali accessori e di servizio così elencati:
- spogliatoi, magazzini, corridoio e locale mensa ed infermeria al piano interrato;
- uffici al piano rialzato;
- officina, laboratorio per trasferimenti e collaudi, tettoie, vani tecnici, centrale termica e cabina elettrica, sia in corpo unico che in corpi staccati dal plesso principale, con ampio piazzale e camminamenti circostanti al piano terra;

- palazzina adibita ad abitazione del custode, elevata su due piani fuori terra, con autorimessa, cortile e camminamenti ad uso esclusivo al piano terra;

- aree scoperte, attigue ai sedimi stradali e/o reliquati stradali;

il tutto in unico corpo alle coerenze della Strada Provinciale n. 29, Via Valsimarito e le particelle nn. 343, 349, 282, stesso foglio, salvo altre o variate.

Detti immobili (all. 4.00) risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di CORNELIANO d'ALBA (CN) (Codice Catastale D022) come segue (all. 1.03.03 visure su CF; all. 1.03.04 visure su P.IVA):

a) **PLESSO PRODUTTIVO:**

F. 10 N. 330 sub. 1 -Cat. D/1 (Cabina elettrica)	R.C. €.	150,00
F. 10 N. 330 sub. 2 -Cat. D/7 (Plesso produttivo)	R.C. €.	14.760,00

b) **PALAZZINA:.**

F. 10 N. 13 sub. 1 -Cat. A/2 - CL. 2° - VANI 8,5	R.C. €.	438,99
F. 10 N. 13 sub. 2 -Cat. C/6 - CL. 1° - MQ. 19	R.C. €.	24,53

c) **AREE SCOPERTE (reliquati):**

F. 10 N. 337 - prato di mq. 900	r.d. €.	4,88	r.a. €.	4,18
F. 10 N. 296 - prato di mq. 125	r.d. €.	0,68	r.a. €.	0,58
F. 10 N. 14 - prato di mq. 310	r.d. €.	1,68	r.a. €.	1,44

3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO :

Immobili ubicati nel Comune di CORNELIANO d'ALBA in "Aree Artigianali / Industriali"

a sud della Strada di Via Valsimarito e così inquadrati urbanisticamente :



F. 10 N. 14 (nn. 13/330)

Aree Artigianali Industriali CD2

Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	14	CD - AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI CD2	Art.6.1, Art.6.2, Tab.CD2	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	14	F. Strad - FASCIA DI RISPETTO STRADALE	Art.3.1	100,0
10	14	Vinc. Idro - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	Art.3.4	100,0

Classi Geologiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	14	II - classe II	Art.2.0	100,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	14	ACUSTICA 6 - Classe acustica VI: Aree esclusivamente industriali		100,0

F. 10 N. 296

Aree Artigianali Industriali CD2

Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	296	CD - AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI CD2	Art.6.1, Art.6.2, Tab.CD2	100,0

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	296	F. Strad - FASCIA DI RISPETTO STRADALE	Art.3.1	100,0
10	296	Galasso - FASCIA DI RISPETTO mt.150 DA RII E TORRENTI PUBBLICI	Art.3.3	49,9
10	296	Vinc. Idro - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	Art.3.4	100,0

Classi Geologiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	296	II - classe II	Art.2.0	100,0

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	296	ACUSTICA 6 - Classe acustica VI: Aree esclusivamente industriali		100,0

F.10 N. 337

Aree per attrezzature al servizio di insediamenti artigianali ed industriali

Aree Artigianali Industriali CD2

Aree destinate alla viabilità

Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	337	attrezz. ind. artig. - AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	Art.4.4	32,7
10	337	CD - AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI CD2	Art.6.1, Art.6.2, Tab.CD2	11,5
10	337	STRD - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	Art.3.1bis	55,9

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	337	Galasso - FASCE DI RISPETTO mt.150 DA RII E TORRENTI PUBBLICI	Art.3.3	100,0
10	337	Vinc. Idro - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	Art.3.4	100,0

Classi Geologiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	337	II - classe II	Art.2.0	65,8
10	337	IIIA-1p - classe IIIA 1p	Art.2.0	16,0
10	337	IIIAp - classe III Ap	Art.2.0	18,2

Acustica

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
10	337	ACUSTICA 5 - Classe acustica V: Aree prevalentemente industriali		66,6

Il plesso in oggetto è stato edificato sulla base dei seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Licenza di costruzione n. 123 del 23-12-1969 per la costruzione di complesso industriale con annessi uffici ed abitazione custode;
- Concessione edilizia n. 1077 del 20-11-1990 per formazione di servizi igienici adiacenti a capannone esistente;
- Concessione edilizia n. 1117 del 28-03-1991 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 1077/90;
- Concessione edilizia n. 5 del 28-03-1991 per costruzione tettoia in ferro;
- Concessione edilizia n. 1436 del 11-09-1996 per modifiche interne;
- Concessione edilizia n. 1681 del 06-12-2001 per costruzione di centrale termica adiacente a capannone;
- Concessione edilizia n. 1727 del 27-12-2001 per costruzione di muretto di recinzione e muro di sostegno, previo sbancamento e demolizione del muretto esistente;
- Concessione edilizia n. 1764 del 19-12-2002 per costruzione di cabina elettrica;
- Concessione edilizia n. 1779 del 11-02-2003 per costruzione di n. 2 tettoie metalliche;
- Accertamento di Conformità n. 403 del 19-06-2020 per SANTORIA EDILIZIA: modifiche ai fabbricati accessori all'azienda e al blocco uffici in difformità ai provvedimenti autorizzativi;

- *Permesso di Costruire n. 431 del 09-02-2021 per ampliamento pensilina ad uso parcheggio e realizzazione di tramezzatura in tettoia ingresso;*

L'attuale stato di fatto, è conforme ai titoli abilitativi sopra citati e liberamente commerciabile, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitarne la commerciabilità, così come appurato nell'accesso agli atti d'ufficio presso l'U.T.C. del Comune di Corneliano d'Alba in data 05-11-2024.

Salvo quanto sopra precisato, il sottoscritto tecnico dichiara che eventuali difformità edilizie riscontrate e/o riscontrabili, anche in seguito, potranno essere sanate da parte dell'aggiudicatario, rientrando nella categoria degli abusi cosiddetti minori in quanto non si tratta di opere edilizie realizzate in assenza di permessi, a norma dell'articolo 22, comma 3, D.P.R. 380/2001, né eseguite in totale difformità o con variazioni essenziali.

Le planimetrie catastali identificano correttamente i beni oggetto di perizia, sia negli identificativi, che nella rappresentazione grafica.

4 - PROVENIENZE e SITUAZIONE IPOTECARIA:

Immobili pervenuti alla [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

Per il plesso produttivo indicato con la lettera a):

- *Rogito Notaio Borro Gianluigi con sede in Alba del 23-10-1996 – Rep. n. 108540, registrato a Alba il 08-11-1996 al n. 1792.*

Per la palazzina indicata con la lettera b):

- *Rogito Notaio Zanardi con sede in Alba del 04-04-1979 – Rep. n. 10078, registrato a Alba il 24-04-1979 al n. 1491.*

Per le aree scoperte indicate con la lettera c):

- *Rogito Notaio Borro Gianluigi con sede in Alba del 23-10-1996 – Rep. n. 108540, registrato*

ASTE GIUDIZIARIE®
a Alba il 08-11-1996 al n. 1792.

- Rogito Notaio Zanardi con sede in Alba del 04-04-1979 – Rep. n. 10078, registrato a Alba il 24-04-1979 al n. 1491.

ELENCO FORMALITA' IPOTECARIE (**all.1.01** visure ipo-catastali):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05-12-1989 – Registro Particolare 5317 – Registro Generale 6705 – Notaio BORRO Gianluigi Rep. 36787/3811 del 27-10-1989 - ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (**all.1.01.01**).
2. ISCRIZIONE A FAVORE del 26-07-1991 – Registro Particolare 599 – Registro Generale 4741 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (**all.1.01.02**).
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14-11-1991 – Registro Particolare 4940 – Registro Generale 6535 – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Rep. 0 del 06-11-1991 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**all.1.01.03**).
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30-10-1996 - Registro Particolare 4805 – Registro Generale 6374 – Notaio BORRO Gianluigi Rep. 108540/7011 del 23-10-1996 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – SOGGETTO ACQUIRENTE (**all.1.01.04**).
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 08-07-2004 – Registro Particolare 4072 – Registro Generale 5609 – Notaio GHIBERTI Annamaria Rep. 24249/5901 del 23-06-2004 - ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – Immobili siti in CORNELIANO D'ALBA (CN) (**all.1.01.05**).
6. ISCRIZIONE CONTRO del 10-12-2010 – Registro Particolare 1732 – Registro Generale 9489 – Notaio TOPPINO Vincenzo Rep. 209916/76417 del 09-12-2010 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Immobili siti in CORNELIANO D'ALBA (CN) (**all.1.01.06**).

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 02-08-2024 - Registro Particolare 4910 - Registro Generale 6072 - TRIBUNALE DI ASTI Rep. 23/2024 del 11-07-2024 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in CORNELIANO D'ALBA (CN) (**all.1.01.07**).

5 - DESCRIZIONE DEL PLESSO - TIPOLOGIA IMMOBILIARE E CARATTERISTICHE:

Trattasi di un plesso a destinazione produttiva della superficie complessiva di mq. 10.135,00 sito nel Comune di Corneliano d'Alba, Via Valsimarito n. 4, lungo la Strada Provinciale n. 29 a sud, e la Via pubblica di accesso (Valsimarito) a nord, per un fronte di circa mt. 70, completamente recintato e con grande accesso carraio dotato di cancello automatico con comando a distanza.

All'interno dell'area si trova un ampio capannone con annesse pertinenze, oltre ad area di manovra e camminamenti sull'ampio piazzale, parte in asfalto e calcestruzzo e parte in terra e ghiaia.

Il capannone è stato realizzato con struttura in cemento armato prefabbricato per una superficie di circa mq. 2.827,00, oltre ad una serie di locali accessori in corpo unico (locali ad uso servizi igienici e tettoie) e dotato di adeguati accessi distribuiti sui vari prospetti, con pavimentazione interna in calcestruzzo liscio e trattato con resina di colore verde.

Il plesso è stato realizzato negli anni "70" come da documentazione urbanistica di riferimento, con struttura prefabbricata a tipologia puntiforme e tamponatura perimetrale con pannelli in cls. da 20 cm. di spessore con sovrastanti vetrate, mentre la copertura si presenta a tipologia "shed", con la quale si riesce ad ottenere un'illuminazione diurna molto uniforme.

L'ambiente interno è servito da un impianto di riscaldamento con n. 2 caldaie HOVAL da 250 Kw ognuna, ubicate in apposito locale e come da dichiarazione della ditta CAPETTA s.r.l., che si allega in copia (**all. 1.06**), risultano essere non a norma, mentre l'impianto di condizionamento dell'officina è garantito da un elemento CLIMAVENETA/HOVAL Mod. WRAT/B 1200 (unità a noleggio a carico della [REDACTED] conduttrice attuale dell'azienda).

All'interno del plesso produttivo, con ingresso centrale dalla facciata prospiciente Via Valsimarito e anche lateralmente dal lato ovest, sono presenti gli uffici con i sottostanti locali di servizio che si presentano in ordine e con tutti i requisiti idonei agli usi convenuti.

Gli uffici ed i vari locali di servizio sono disimpegnati fra di loro e dotati di servizi igienici e di tutti gli impianti tecnologici richiesti, compresi il condizionamento ed il riscaldamento supportato da una caldaia ubicata in apposito vano del piano interrato.

Sul lato destro, in corrispondenza dell'ingresso principale, si trova la palazzina ad uso alloggio custode, anch'essa costruita negli anni "70" e dislocata su due livelli fuori terra con cortile e camminamento attiguo, utilizzata dal "custode", [REDACTED] sulla base di una "Concessione di fabbricato" stipulata in data 11-02-2016 con la ditta proprietaria. Lo stesso [REDACTED] nel corso delle operazioni peritali, ha dichiarato altresì che tutti i mobili e gli arredi ivi presenti sono di sua esclusiva proprietà.

L'edificio residenziale si compone di :

- al piano terra: ingresso, disimpegno, cantina, centrale termica con caldaia VISSMANN, porticato, due camere con bagno e disimpegno.
- al piano primo: cucina, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi.

Nell'area cortilizia della palazzina è stata rinvenuta una struttura precaria e deteriorata di circa mt. 3.00 x 3.00 e con altezza alla gronda di circa mt. 1.80, verosimilmente utilizzata come box per animali e di cui non si ha menzione e notizie sulle autorizzazioni per permetterne l'installazione. Sarà cura ed a carico da parte del soggetto assegnatario di smantellare e rimuovere con trasporto a pubblica discarica tale manufatto e/o in alternativa, nel caso fosse consentito e voluto, richiederne le dovute autorizzazioni in sanatoria per il mantenimento.

Il complesso edilizio è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale, oltre ad essere collegato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica con cabina di consegna e trasformazione.

Il plesso, nel suo insieme, ha un buon impatto visivo sia dall'antistante Via Valsimarito che dalla Strada Provinciale n. 29.

Ai fini di una attenta valutazione degli immobili e della predisposizione dei documenti necessari per i trasferimenti immobiliari, si è provveduto a far redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) dall'Ing. Alessio CARENA di via Antonio Gramsci n. 3, Trofarello (TO), all'interno dei quali vengono attribuite le seguenti classi energetiche (all. 1.04; all. 1.05):

CAPANNONE : F. 10 N. 330 sub. 2 – Cat. D/7

- classe energetica "G"
Cod. ID. 2024 111578 0051
Validità fino al : 31-12-2025

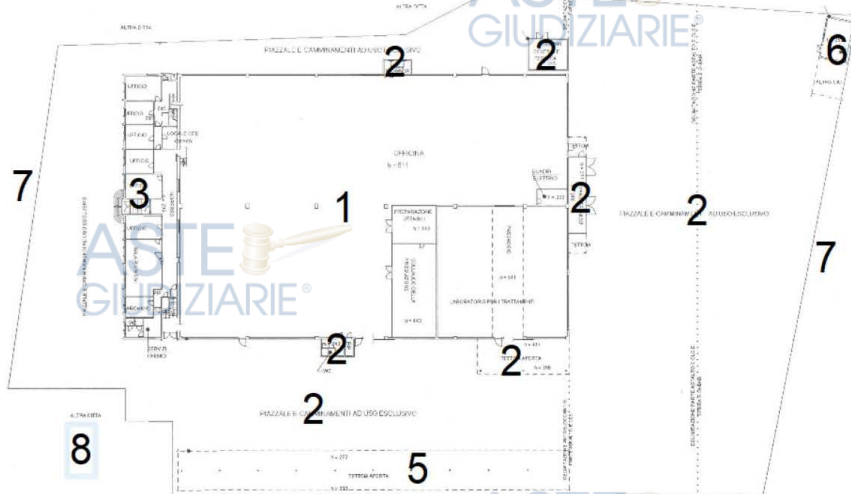
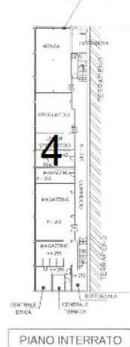
PALAZZINA: F. 10 N. 13 sub. 1 – Cat. A/2

- classe energetica "G"
Cod. ID. 2024 111578 0050
Validità fino al : 31-12-2025

6 -VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO :

Esaminate le caratteristiche dell'immobile nel suo complesso, la situazione urbanistica, la corrispondenza catastale, gli Attestati di Prestazione Energetica, e consultate le fonti di informazione quali: l'Agenzia del Territorio e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, il portale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corneliano d'Alba, e le pubblicazioni degli Osservatori del mercato immobiliare, nonché operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona; tenuto conto del particolare momento sfavorevole che riguarda il mercato immobiliare e considerata l'incidenza della crisi economica soprattutto nell'ambito dei capannoni e delle strutture produttive, si desume, anche con tutte le difficoltà del caso, che non esistono ostacoli alla libera vendita e si ritiene pertanto, che il procedimento più diretto e pratico di stima del valore di mercato possa essere quello sintetico, sulla base del parametro superficie/quantità, basato anche sul confronto tra gli immobili da stimare con altri simili, con le medesime caratteristiche e per i quali è noto il valore; pertanto lo si è adottato con le considerazioni ed i calcoli che seguono, con riferimento alle varie suddivisioni immobiliari utilizzate i cui alla numerazione sottostante, si ritiene equo attribuire:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

1) CAPANNONE: mt. 60.80 x mt. 40.50 : mq. 2.462,00 x € 370,00 = € 910.940,00

2) LOCALI di servizio attigui al capannone :

- n. 2 locali destinati a bagni e servizi : mq. 25,00 x € 370,00 = € 9.250,00

- centrale termica : mq. 30,00 x € 185,00 = € 5.550,00

- vano tecnico e n. 2 tettoie aperte : mq. 132,00 x € 90,00 = € 11.880,00

- piazzale : mq. 4609,00 x € 5,00 = € 23.045,00

3) UFFICI del piano terra : mq. 365,00 x € 370,00 = € 135.050,00

4) LOCALI DI SERVIZIO del piano interrato : mq. 365,00 x € 370,00 = € 135.050,00

5) TETTOIA APERTA grande : mq. 360,00 x € 90,00 = € 32.400,00

6) CABINA ELETTRICA : mq. 55,00 x € 185,00 = € 10.175,00

7) Aree scoperte/reliquati : mq. 1.335,00 x € 5,00 = € 6.675,00

€ 1.280.015,00

arrotondato ad € 1.280.000,00

8) PALAZZINA / alloggio custode :

- superficie residenziale abitativa

(P.T e P.1°): mq. 197,00 x € 800,00 = € 157.600,00

- n. 2 balconi e porticato

(mq. 22,00/3) : mq. 7,00 x € 400,00 = € 2.800,00

- area cortilizia : mq. 280,00 x € 10,00 = € 2.800,00

- autorimessa : mq. $23,00 \times € 540,00 = € 12.420,00$
sommano $€ 175.620,00$

Valore della PALAZZINA / alloggio custode : $€ 175.620,00 * che$
al netto della riduzione valore del 35% dovuto all'ubicazione in area produttiva
di un fabbricato d'abitazione e per le particolarità e le varie limitazioni che ne
conseguono si riduce a : $€ 175.620,00 - 35\% = € 114.153,00$ arrotondato **€ 114.000,00**

VALORE DELL'INTERO PLESSO = € 1.394.000,00

A detto valore appare congruo applicare un abbattimento del 25% dovuto alla vetusta
degli stabili, ipotizzabile in una percentuale del 5% ogni 10 anni, ed allo scarso interesse
del momento dimostrato dal mercato immobiliare per fabbricati similari.

$€ 1.394.000,00,00 \times 25\% = € 348.500,00$

€ 1.045.500,00

A dedurre i costi per :

SOSTITUZIONE CALDAIE HOVAL non a norma € 100.000,00

* compresa fornitura e posa di nuovi elementi di adeguata potenzialità,
raccorderia e tutto il necessario per i collegamenti, mano d'opera, smal-
timenti, oneri di progettazione e pratiche autorizzative/amministrative,
eventuali lavori edili, ecc..

VALORE ATTUALE del plesso immobiliare € 945.500,00

diconsi (NOVECENTOQUARANTACINQUEMILACINQUESEICENTO/00)

x = x = x

PARTE B: Macchinari / Impianti, Arredi

A seguire vengono riportati tutti i beni aziendali mobili, comprensivi delle macchine, delle attrezzature e delle rimanenze di magazzino, con esclusione dei vari ricambi / pezzi ubicati nel magazzino ubicazione del piano seminterrato, inventariati e valutati a parte, (oggetto di stima e valutazione in altra sezione del presente elaborato) ricompresi nella Liquidazione Giudiziale in oggetto e che sono riscontrabili nella sede di CORNELIANO D'ALBA (CN), Via Valsimarito n. 4, così come risulta dall'inventario eseguito in data 12-09-2024 e di seguito riportato:

PIANO INTERRATO del plesso produttivo:

- centrale termica con caldaia WOLF ad utilizzo degli uffici sovrastanti. (all. 2.01 interrato; foto 2)
- magazzino pezzi finiti con scaffalature in metallo di cui una a tutta parete e n° 4 con passaggio intermedio. (all. 2.01 interrato; foto 3)
- magazzino al grezzo. (all. 2.01 interrato; foto 4)
- magazzino al grezzo sotto rampa scala di accesso agli uffici. (all. 2.01 interrato; foto 5)
- lavabi. (all. 2.01 interrato; foto 6)
- spogliatoio con n° 52 armadietti in metallo di colore grigio. (all. 2.01 interrato; foto 7)
- doccie. (all. 2.01 interrato; foto 8)
- locale mensa con n° 12 tavoli e n° 48 sedie fisse, n. 1 scaldavivande, n.1 frigo REX e n. 1 forno a microonde. (all. 2.01 interrato; foto 9)
- infermeria con lettino, n. 1 poltrona, scrivania con armadietto farmaci, cassetiera, lavandino ed un piccolo clima KOOPER. (all. 2.01 interrato; foto 10)

valore beni mobili a forfait € 500,00

PIANO TERRA:

- servizio igienico con armadio e specchio. (all. 2.02 piano terra; foto 01)
- archivio con n. 5 armadi a porte scorrevoli ed una cassaforte vuota. (all. 2.02 piano terra; foto 02)
- sala riunioni con un tavolo grande e lungo di colore grigio, n. 15 poltrone di tessuto rosso, un carrello porta PC, una tastiera, un mouse, uno smart TV SAMSUNG HD, un armadio a sei ante e un armadio cancelleria a due ante. (all. 2.02 piano terra; foto 03)
- ufficio del Direttore responsabile di produzione con una scrivania tinta legno, una cassettera, un PC con tastiera e mouse, una stampante multifunzione, un porta abiti ed un plotter HP non funzionante da rottamare. (all. 2.02 piano terra; foto 04)
- ingresso con leggio in metallo e pianta in vaso. (all. 2.02 piano terra; foto 05)
- ufficio reception con una scrivania rettangolare colore grigio, una scrivania ad angolo di colore grigio, n. 2 poltroncine di tessuto nero, scaffalature, n. 1 armadio a cinque ante, n. 4 cassette, n. 1 PC ACER con monitor LG, una tastiera con mouse, n. 1 PC con monitor ASUS e tastiera con mouse, n. 1 PC LG con monitor, tastiera e mouse, una stampante a noleggio, n. 1 climatizzatore LG ed un porta abiti. (all. 2.02 piano terra; foto 06)
- ufficio con n. 1 scrivania, n. 1 poltrona, n. 1 armadio a cinque ante, n. 2 PC. di cui uno con monitor ed uno senza monitor, con tastiere e mouse, una stampante, una macchina distruggi documenti ed un climatizzatore FUJITSU. (all. 2.02 piano terra; foto 07)
- ufficio programmatori con n. 4 scrivanie, n. 4 poltrone, n. 1 armadio a otto ante ed uno a quattro ante, n. 5 cassette, n. 8 PC con tastiere, mouse e monitor, n. 2 stampanti, n. 1 climatizzatore, n. 1 porta abiti ed un distruggi documenti. (all. 2.02 piano terra; foto 08)
- sala CED con n. 1 gruppo di continuità, un server di posta ed un server di rete, un server dati macchine, un monitor, una tastiera, una cabina elettrica completa con ante e un climatizzatore FUJITSU. (all. 2.02 piano terra; foto 09)

- magazzino con n. 3 armadi a due ante, un armadio ad una ante, una scaffalatura ed a fronte del lato ingresso al magazzino un piccolo frigo BORGHI. (all. 2.02 piano terra; foto 010)

valore beni mobili a forfait € 1.500,00

MACCHINE ED ATTREZZATURE SIA INTERNE (all. 3.00) CHE ESTERNE AL

CAPANNONE:

- macchina GRAZIANO GILDEMEISTER CTX 300 - cod. 1960. (all. 3.01; foto 1)

€ 4.000,00

- macchina GRAZIANO GILDEMEISTER CTX 510 - cod. 1967. (all. 3.01; foto 2)

€ 4.000,00

- macchina MAZAK INTEGREX 300 - cod. 1958. (all. 3.01; foto 3)

€ 21.000,00

- macchina MAZAK INTEGREX 300 - cod. 1955. (all. 3.01; foto 4)

€ 15.000,00

- macchina MAZAK 30 Y T-PLUS - cod. 1953. (all. 3.01; foto 5)

€ 11.000,00

- macchina MCM CLOCK MP10 - cod. 1902. (all. 3.01; foto 6)

€ 15.000,00

- macchina MAZAK INTEGREX 50 - cod. 1961. (all. 3.01; foto 7)

€ 7.000,00

- macchina MAZAK SQT 250 - cod. 1956. (all. 3.01; foto 8)

€ 7.000,00

- macchina MAZAK INTEGREX E500 - cod. 1966. (all. 3.01; foto 9)

€ 120.000,00

- macchina MAZAK INTEGREX 300 MK3 - cod. 1962. (all. 3.01; foto 10)

€ 21.000,00

- macchina MAZAK INTEGREX 300 3 S - cod. 1963. (all. 3.01; foto 11)

€ 9.000,00

- macchina MAZAK INTEGREX 300Y KUKA - cod. 1951. (all. 3.01; foto 12)

€ 9.500,00

- macchina MAZAK INTEGREX 300Y - cod. 1959. (all. 3.01; foto 13)

€ 5.000,00

- macchina MAZAK INTEGREX 200Y - cod. 1954. (all. 3.01; foto 14)	€ 5.000,00
- macchina MAZAK 300SY - cod. 1957. (all. 3.01; foto 15)	€ 5.000,00
- macchina MAZAK INTEGREX 300 - cod. 1965. (all. 3.01; foto 16)	€ 5.000,00
- macchina MAZAK INTEGREX 200 - cod. 1964. (all. 3.01; foto 17)	€ 20.000,00
- TORNIO UTITA 500. (all. 3.01; foto 18)	€ 5.000,00
- FRESA CERNOTTO - cod. 2301. (all. 3.01; foto 19)	€ 1.000,00
- FRESA COMU FBF100 - cod. FU16. (all. 3.01; foto 20)	€ 1.000,00
- ALESATRICE MANUALE PAMA - cod. 2311. (all. 3.01; foto 21)	€ 2.000,00
- TRAPANO RADIALE CASER F35 - cod. 2306. (all. 3.01; foto 22)	€ 1.000,00
- AFFILATRICE TACCHELLA 8AP - cod. 2307. (all. 3.01; foto 23)	€ 1.000,00
- TORNIO PARALLELO COMEV CM260 - cod. 1102. (all. 3.01; foto 24)	€ 1.000,00
- TORNIO PARALLELO COMEV CM260X1500 - cod. 1103. (all. 3.01; foto 25)	€ 3.000,00
- TORNIO PARALLELO CLOVIS MERLI 50 - cod. 1503. (all. 3.01; foto 26)	€ 1.500,00
- FORATRICE MARATHON MISAL KS32 - cod. 1501. (all. 3.01; foto 27)	€ 500,00
- FORATRICE ATREMA G1525 - cod. 1502. (all. 3.01; foto 28)	€ 500,00
- SEGATRICE PEDRAZZOLI SN300. (all. 3.01; foto 29)	€ 500,00
- SEGHETTO AMBAS 300X300. (all. 3.01; foto 30)	€ 500,00
- SEGHETTO CIRCOLARE SENAS 400. (all. 3.01; foto 31)	€ 750,00
- SABBIAATRICE LAMPUGNANI. (all. 3.01; foto 32)	€ 100,00
- SISTEMA OSSIA CETILENICO PER TAGLIO. (all. 3.01; foto 33)	€ 100,00
- BURRATRICE ROSLER 3T - cod. 2907. (all. 3.01; foto 34)	€ 100,00

- TRAPANO A COLONNA SERRMAC. (all. 3.01; foto 35) € 200,00
- RETTIFICA MANUALE GIUSTINA RU1000 -cod. 2601. (all. 3.01; foto 36) € 750,00
- SEGATRICE A NASTRO FERVI 0509. (all. 3.01; foto 37) € 100,00
- TRAPANO A COLONNA SERRMAC 20/22 - cod. 2308. (all. 3.01; foto 38) € 200,00
- STRUMENTO CONTROLLO DEA DIAMOND JOTA1203 - cod. 2702 (all. 3.01; foto 39) € 1.750,00
- STRUMENTO CONTROLLO ZEISS WMM850 - cod. 2705. (all. 3.01; foto 40) € 3.000,00
- BRACCIO DI MISURA FAROGAGE PLUS - cod. 2704. (all. 3.01; foto 41) € 1.500,00
- ALTIMETRO DIGITALE MAHR DIGIMAR - cod. 3. (all. 3.01; foto 42) € 200,00
- ALTIMETRO DIGITALE TRYMOS V600 - cod. 4. (all. 3.01; foto 43) € 750,00
- FORNO PER RISCALDO REFORN DI POETTA. (all. 3.01; foto 44) € 500,00
- CESTELLO CARICAMENTO FORNO. (all. 3.01; foto 45) € 100,00
- ATTREZZI VARI DA BANCO sparsi nei vari reparti. (all. 3.01; foto 46) € 100,00
- SBAVATRICE ACETI. (all. 3.01; foto 47) € 100,00
- MACCHINA DI MISURA ELBO CONTROLLI. (all. 3.01; foto 48) € 3.000,00
- ALTIMETRO TRYMOS TVA600 - cod. 150. (all. 3.01; foto 49) € 1.500,00
- MAGAZZINO VERTICALE KARDEX con utensili. (all. 3.01; foto 50) € 4.000,00
- ATTREZZATURE VARIE : n. 4 scale, n. 1 sollevatore idraulico, n. 1 smerigliatrice, n. 1 smerigliatrice fissa doppia, n. 5 traspallet, n. 2 trapani elettrici, n. 2 trapani manuali e cassoni semoventi. (all. 3.01; foto 51) € 750,00
- PRESSA IDRAULICA 40 TON. (all. 3.01; foto 52) € 750,00

- N. 1 POMPA ELETTRICA che serve per tutte le macchine. (all. 3.01; foto 53) € 50,00
- N. 13 PARANCHI A BANDIERA. (all. 3.01; foto 54) € 2.750,00
- N. 1 PARANCO SU ROTALA. (all. 3.01; foto 55) € 400,00
- N. 125 CARRELLI DI SERVIZIO SU RUOTE. (all. 3.01; foto 56) € 4.500,00
- N. 1 CARRELLO ELEVATORE LINDE E15 (piccolo). (all. 3.01; foto 57) € 750,00
- N. 1 CARRELLO ELEVATORE LINDE E40 (grande). (all. 3.01; foto 58) € 750,00
- N. 1 CARRELLO ELEVATORE LINDE E20P. (all. 3.01; foto 59) € 750,00
- N. 22 CAVALLETTI STOCCAGGIO su area esterna. (all. 3.01; foto 60) € 9.000,00
- N. 2 CALDAIE HOVAL da 250 Kw ognuna ubicata nella centrale termica. (all. 3.01; foto 61) € 0,00
- IMPIANTO CONDIZIONAMENTO OFFICINA. (all. 3.01; foto 62) € 0,00
- N. 1 LAVASCIUGA PAVIMENTI TENNANT 5680. (all. 3.01; foto 63) € 100,00
- N. 1 IDROPULITRICE KARCHER. (all. 3.01; foto 64) € 50,00
- N. 1 ASPIRALIQUIDI GRIZZLYARGO. (all. 3.01; foto 65) € 50,00
- N. 1 BANCO SEMOVENTE FAMI verniciato di blu. (all. 3.01; foto 66) € 500,00
- BANCHI PER COLLAUDO E PREPARAZIONE UTENSILI di colore verde e sparsi nei vari ambienti e reparti. (all. 3.01; foto 67) € 300,00
- nel locale PRE-SETTING: N. 3 TAVOLI DI APPOGGIO, N. 1 PC, N. 1 MONITOR LG, N. 1 TASTIERA CON MAUSE ED UNA STAMPANTE. (all. 3.01; foto 68) € 750,00
- nel locale RESPONSABILE OFFICINA: N. 2 SCRIVANIE RETTANGOLARI, N. 1 PC. DELL, N. 1 MONITOR CON TASTIERA E MAUSE, N. 1 PC LG CON MONITOR TASTIERA E MAUSE, N. 1 STAMPANTE SAMSUNG ED UN CLIMATIZZATORE. (all. 3.01; foto 69) € 750,00

- nel locale COLLAUDO: N. 1 SCRIVANIA, N. 1 PC CON TASTIERA E MAUSE, N. 1 STAMPANTE SAMSUNG, N. 1 PC DELL CON N. 2 TASTIERE E MAUSE, N. 3 TAVOLI DI APPOGGIO, N. 2 ARMADI IN METALLO E N. 2 CLIMATIZZATORI FUJITSU. (all. 3.01; foto 70) € 750,00
- nel locale SPEDIZIONI: N. 1 SCRIVANIA, N. 1 POLTRONA CON SCHIENALE, N. 2 CASSETTIERE, N. 1 ARMADIO A DUE ANTE, N. 1 ARMADIO PORTA ABITI, N. 1 TAVOLO PORTA PC, N. 1 PC ACER CON MONITOR TASTIERA E MAUSE E N. 1 STAMPANTE. (all. 3.01; foto 71) € 750,00
- nel locale IMBALLAGGIO: ARMADIO BASSO, N. 1 SCRIVANIA, N. 1 TAGLIERINA, N. 1 TENDINASTRO ED ATTREZZATURE VARIE PER IMBALLO. (all. 3.01; foto 72) € 500,00
- N. 5 POSTAZIONI SPARSE CON PC. PER APERTURA COMMESSE. (all. 3.01; foto 73) € 500,00
- FIAT SCUDO BIANCO - targa DZ399RL con 150.573,00 km. (all. 3.01; foto 74) € 1.750,00

TOTALE VALORE DEI BENI MOBILI € 350.000,00

Trattasi di beni aziendali di scarso valore commerciale, sia per le condizioni generali in cui attualmente si trovano, sia perché oramai obsoleti sotto l'aspetto evolutivo-tecnologico e non più coperti da garanzia. Si consideri anche il fatto che nell'ipotesi in cui venissero spostati e/o delocalizzati in altri ambienti, rispetto a dove attualmente si trovano ancora in condizioni di efficienza produttiva, ne conseguirebbero una riduzione ancora maggiore della valutazione; pertanto è da considerare che la situazione in essere, dove l'attività produttiva viene svolta regolarmente, rappresenta una condizione ottimale ai fini del valore attribuibile.

Per la determinazione del valore dei cespiti di cui all'elenco si è fatto riferimento sia ai prezzi di acquisto al nuovo, sia ai prezzi di mercato di attrezzature analoghe e similari usate, nonché allo stato di conservazione dei vari elementi.

E' sulla base di tali considerazioni che è stato pertanto possibile formulare e valutare i beni in oggetto nella maniera che precede.

PARTE C: c.d. <magazzino ubicazioni>

Va preliminarmente osservato che i beni di cui alla parte A) e quelli di cui alla parte B), vale a dire gli immobili ed i macchinari / impianti / arredi sono tutti oggetto di contratto di affitto di azienda (da [REDACTED] ad [REDACTED]) di cui alla scrittura privata 30 gennaio 2023 autenticata con rogito di pari data notaio dott. Giorgio Gili, rep. 59193, registrata ad Asti, il 6 febbraio 2023 al n. 843 s. 1T, in scadenza al 31 gennaio 2026.

I beni di cui alla parte C), vale dire i ricambi e minuterie di cui al c.d. <magazzino ubicazioni> sono invece quelli rimasti nella disponibilità di [REDACTED] e già oggetto di contratto 28 aprile 2023 in forza del quale [REDACTED] concedeva alla conduttrice [REDACTED] di prelevare i materiali presenti nel c.d. <magazzino ubicazioni> con pagamento "a consuntivo periodico" degli effettivi prelievi. Tale contratto, peraltro, era divenuto inefficace tra le parti con la data del 31 dicembre 2023.

In riferimento a tale cespite, va precisato che il magazzino in questione è costituito da particolari prodotti nel corso degli anni in forza delle commesse via via ricevute da [REDACTED] e realizzati in misura maggiore per ciascuna di esse al fine di creare e gestire una sorta di magazzino ricambi già pronti per l'uso e senza la necessità di iniziarne ogni volta la produzione just in time. Purtroppo tale prassi, efficace ove il singolo committente avesse avuto bisogno di sostituire pezzi deterioratisi nel corso del tempo sulle macchine fornite da [REDACTED], ha determinato la formazione di un magazzino di notevole dimensione sia dal punto di vista delle quantità, che dal punto di vista economico / gestionale / inventariale.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto esperiva vari accessi presso il locale denominato "magazzino ubicazioni" riscontrando, dopo un congruo e notevole numero di controlli a campione,

la rispondenza dei vari elementi con l'elenco fornitomi, ponendomi così in grado di riferire in merito a quanto di seguito elencato e suggerire la seguente formulazione valutativa.

Lo scrivente perito, effettuati le necessarie verifiche, è ora in grado di individuare in concreto i vari beni contenuti nel locale magazzino posto al piano seminterrato, con esclusione delle scaffalature, già inserite nei cespiti della parte B), così come di seguito elencati (all. 4.01) e documentati fotograficamente (all. 5.01), da valere comunque anche quale inventario.

Si precisa che al fine della conclusione del contratto 28 aprile 2023, [REDACTED] aveva affidato al dott. Francesco Cappello l'incarico di stimare, tra gli altri beni, anche le giacenze del c.d. <magazzino ubicazioni>. Le conclusioni cui era pervenuto il professionista avevano condotto alla ad una valutazione che, rispetto al valore di produzione (€ 760.716,04), stimava un abbattimento del 90% (€ 684.644,44) con un valore residuale di € 76.071,60.

VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO :

Esaminate le caratteristiche dei beni, nonché sentiti i suggerimenti di operatori del settore, tenuto conto del particolare momento sfavorevole che riguarda l'imprenditoria in generale e considerata l'incidenza della crisi economica soprattutto nell'ambito dell'indotto e della componentistica, nonché della specifica attività oggetto di osservazione e considerato che tutta la minuteria inventariata ha un utilizzo solo in relazione a commesse già concluse negli anni precedenti ed a supporto eventuale per riparazioni e ricambi alle stesse riconducibili, si ritiene di procedere nella seguente maniera.

Aggiornato il valore del c.d. <magazzino ubicazioni> sulla base dei minimi prelievi effettuati da [REDACTED] s.r.l. (valore di produzione: € 694.392,14; abbattimento del 90%: € 624.952,93; valore residuo: € 69.439,21), considerata l'incrementata obsolescenza, la sostanziale inutilità della sua commercializzazione e la conseguente equivalenza del materiale in questione a beni da rottamarsi, pur non esistendo ostacoli alla libera vendita, si ritiene equo attribuire per tutti i motivi già evidenziati, ulteriormente applicata una attuale riduzione del 5%, il seguente valore

commerciale:

<i>valore originario così come riportato nell'elenco</i>	€	694.392,14
<i>cui era stato applicato un abbattimento del 90%</i>	€	624.952,93
<i>valore residuale dei vari cespiti (beni mobili)</i>	€	69.439,21
<i>valore attuale dopo ulteriore abbattimento del 5%</i>	€	34.719,21
<i>da arrotondarsi ad</i>	€	35.000,00

diconsi SESSANTANOVEMILAQUATTROCENTOTRENTANOVE/20

RIEPILOGO e OSSERVAZIONI CONCLUSIVE.

Il Tecnico sottoscritto suggerisce di proporre la vendita degli immobili, impianti, macchinari, attrezzature, mobili e macchine di ufficio, autovetture e mezzi di trasporto e tutti gli altri cespiti e beni di proprietà (c.d. <magazzino ubicazioni> ricaduti nell'attivo della ditta in liquidazione in **UNICO LOTTO**, comprendente sia gli immobili, a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le servitù attive e passive, passaggi soliti e sin qui praticati, che i beni mobili, così come descritti e nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia di funzionamento e di verifiche meccaniche e manutentive, considerata la evidente unitarietà dei beni complessivamente considerati, tutti finalizzati all'esercizio di una unica e ben individuata attività industriale, non risultando conveniente procedere alla vendita separata di immobili, macchinari e ricambistica.

Il tutto come meglio di seguito configurato in riassunto:

IMMOBILI :

PLESSO PRODUTTIVO :

F. 10 N. 330 sub. 1 –Cat. D/1 (Cabina elettrica) R.C.	€.	150,00
F. 10 N. 330 sub. 2 –Cat. D/7 (Plesso produttivo) R.C.	€.	14.760,00

al Catasto Terreni: f. 10 n. 330 Ente Urbano di mq. 8.403

PALAZZINA:

F. 10 N. 13 sub. 1 - Cat. A/2 - CL. 2° - VANI 8,5 - R.C. € 438,99

F. 10 N. 13 sub. 2 - Cat. C/6 - CL. 1° - MQ. 19 - R.C. € 24,53

al Catasto Terreni: f. 10 n. 13 : Ente Urbano di mq. 397

AREE SCOPERTE/reliquati:

F. 10 N. 337 - prato di mq. 900 r.d. €. 4,88 r.a. € 4,18

F. 10 N. 296 - prato di mq. 125 r.d. €. 0,68 r.a. € 0,58

F. 10 N. 14 - prato di mq. 310 r.d. €. 1,68 r.a. € 1,44

valore attuale plesso immobiliare € 945.000,00

diconsi NOVECENTOQUARANTACINQUEMILA/00

BENI MOBILI :

valore attuale vari beni mobili € 350.000,00

diconsi TRECENTOCINQUANTAMILA/00

valore attuale c.d. <magazzino ubicazioni> € 35.000,00

diconsi TRENTACINQUEMILA/00

per un TOTALE di VALORE a Base d'Asta di € 1.330.000,00

diconsi UNMILIONETRECENTOTRENTAMILA/00

Certo di aver svolto con accuratezza tutte le analisi ed i compiti per la determinazione del valore di stima descritto ed esaudito al mandato affidato, lo scrivente rassegna la presente perizia estimativa e rimane a disposizione per fornire chiarimenti e integrazioni che si rendessero eventualmente necessari.



ALLEGATI :

- 1) visure ipo - catastali - Estratto di mappa - planimetrie catastali.
- 2) Attestati di Prestazione Energetica - Dichiarazione Ditta Capetta s.r.l.
- 3) documentazioni Fotografiche
- 4) inventario magazzino <ubicazioni>
- 5) documentazione fotografica magazzino <ubicazioni>

Data: 24 marzo 2025

IL TECNICO INCARICATO

Geom. CISI Valter

