

Liquidazione Giudiziale n. 37/2024

-

-

C.F. e -

Nr. REA -

Sede legale Montà d'Alba (CN) via San Martino Nisocco n.9

**Curatore fallimentare:
Avv. Dario GRAMAGLIA**

RELAZIONE DI STIMA

**Esperto estimatore:
Dott. Francesco CAPPELLO**

Alba, 16 Marzo 2026

Indice

1 Conferimento dell'incarico	3
2 Individuazione dell'universo documentale	3
3 Notizie sull'azienda	4
3.1 Le vicende storiche	4
3.2 I clienti della società in bonis	4
3.3 L'affitto dell'azienda	5
4 I metodi di valutazione	5
4.1 I metodi patrimoniali	5
4.1.1 Il metodo patrimoniale semplice	5
4.1.2 Il metodo patrimoniale complesso	6
4.1.3 Il metodo reddituale	6
4.2 I metodi misti	7
4.2.1 Il metodo misto del valor medio	8
4.2.2 Il metodo misto con stima autonoma dell'Avviamento	8
4.3 Il metodo Discounted Cash Flows	9
4.4 I metodi dei multipli	10
5 Scelta del metodo di valutazione	11
6 L'applicazione del metodo	12
6.1 La valutazione degli elementi patrimoniali	12
6.2 La stima autonoma dell'avviamento	12
6.2.1 Le assumption	12
6.2.2 Il reddito medio atteso	13
6.2.3 Calcolo del reddito normalizzato e l'extra reddito	17
6.2.4 Tasso di attualizzazione	17
6.2.5 Il riferimento temporale	18
6.2.6 La valorizzazione dell'avviamento	18
7 Conclusioni e Piano di vendita	18

1 Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Esperto Estimatore, Dott. Francesco CAPPELLO, con Studio a Alba in Via Vida n. 6, Tel. 0173.343.65, Posta Elettronica francesco.cappello@studio-cappello.com, è stato incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 37/2024 della -
--., Avv. Dario GRAMAGLIA, di predisporre una Relazione di Stima dell'Azienda, di titolarità della Liquidazione giudiziale.

Alla luce della documentazione esaminata e delle informazioni acquisite, il sottoscritto Perito rassegna la presente Relazione di Stima che si articola – per ragioni di chiarezza – in capitoli e paragrafi.

2 Individuazione dell'universo documentale

Nell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto Perito ha esaminato – in particolare – la seguente documentazione:

- Bilanci anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024;
- Libro Giornale anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024;
- Schede contabili anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024;
- Registri Iva Acquisti e vendite anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024;
- Informazioni fornite dal Sig. - sulla composizione della clientela, sull'andamento degli ordini e del fatturato, sull'impostazione produttiva, organizzativa e operativa della società;
- Informazioni reperibili dalla consultazione di fonti aperte;
- Sito web dell'Associazione di categoria dei costruttori italiani di macchine utensili, robot, automazione e di prodotti a questi ausiliari, UCIMU-Sistemi per produrre <https://www.ucimu.it/home/>
- Relazione di consulenza tecnica estimativa bene immobile redatta dal Perito Geom. Sergio GIUBELLINO (**Doc.1**);
- Relazione Peritale tecnico estimativa sul valore economico degli impianti produttivi, macchinari, attrezzature ed automezzi catalogati nel registro cespiti ricompresi nel perimetro aziendale redatta dal Perito Industriale Oscar GROSSO (**Doc.2**);
- Prof. Aswath , Sezione “Data”; “Current Data”; Topic: “Discount Rate Estimation”, “Costs of Capital by Industry Sector”, Europe, link: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

3.1 *Le vicende storiche*

- è una s-,

con sede legale in Montà d'Alba (CN), Via San Martino Nisocco n. 9, codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo -, numero -.

La società venne costituita nel 1983 ed ha come oggetto sociale: *“la lavorazione e lo stampaggio di*

materie plastiche; l'imballaggio, il deposito e il magazzinaggio di prodotti semilavorati e materiali in plastica ...]”. Le quote erano – sino al 2022 – detenute dal Sig. - (poi deceduto) e dal Sig. -



- (uscito dalla compagine societaria nel 2022, mantenendo per alcuni mesi un rapporto di collaborazione con la società poi entrata in Liquidazione giudiziale).

L'attività effettivamente svolta (e ad oggi condotta in affitto a terzi) consisteva nella lavorazione di materie plastiche e materiali compositi, carbonio e altri materiali affini, attraverso centri di taglio CNC, la rifinitura manuale di componenti plastici del settore macchine movimentazione terra e automotive. L'attività veniva svolta presso immobili di sua proprietà.

3.2 *I clienti della società in bonis*

I principali clienti della società *in bonis* erano esclusivamente italiani, senza presenza di clientela estera. Tale concentrazione geografica rifletteva l'orientamento operativo dell'impresa, focalizzata sul mercato nazionale, in particolare nelle regioni del Nord e Centro Italia.

Tra i principali clienti si annoverano i seguenti:

- -
- -
- -
- -
- -
- Etc..

Il fatturato medio della società, nelle sue ultime annualità, era compreso tra 1,4 e 1,6 milioni di euro.

3.3 *L'affitto dell'azienda*

Nel 2024, a seguito di una crisi finanziaria irreversibile ed in seguito al decesso del Sig. -
-, la proprietà ha deciso di condurre in affitto l'azienda, salvaguardando così gli *asset*
aziendali.

L'attività di - è attualmente condotta in affitto alla società -
-, soggetto

giuridico che già opera nel settore di riferimento, in forza di contratto d'affitto d'azienda stipulato in
data 4 giugno 2024 rogito del Notaio Vincenzo PITINO – Racc. n. 23193 – Rep. n. 33.256 -.

Il contratto di affitto prevede in estrema sintesi:

- Canone di affitto mensile di euro 2.500,00 oltre IVA
- Durata originaria sino al 31/12/2025, termine poi prorogato al 30/06/2026;
- Impegno da parte dell'affittuaria a presentare offerta irrevocabile di acquisto ed il prezzo offerto dovrà considerarsi aggiuntivo al canone che non potrà essere imputato in conto prezzo.

4 *I metodi di valutazione*

Di seguito si esaminano i principali metodi di valutazione.

4.1 *I metodi patrimoniali*

4.1.1 *Il metodo patrimoniale semplice*

Il metodo patrimoniale semplice consente di valutare l'Azienda esprimendo le poste attive e passive di bilancio da valori contabili in valori correnti. Il procedimento di valutazione può essere suddiviso nelle seguenti fasi:

- identificazione del patrimonio netto contabile comprensivo dell'utile/perdita di periodo;
- analisi e revisione contabile delle attività e passività dello stato patrimoniale;
- nuova valorizzazione degli elementi patrimoniali in base ai criteri del prezzo di mercato, del costo di sostituzione o del costo di riproduzione;
- determinazione degli effetti fiscali associati alle plusvalenze/minusvalenze emergenti e conseguente variazione del fondo imposte;
- indicazione separata dei "beni estranei alla gestione" (*surplus asset*);
- determinazione del patrimonio netto rettificato, ossia del valore dell'azienda.

Il metodo patrimoniale di valutazione può essere sinteticamente formalizzato nel modo seguente:

$$W = PNR = A - P$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = patrimonio della società;

A = attività a valori correnti;

P = passività a valori correnti.

4.1.2 *Il metodo patrimoniale complesso*

Il metodo patrimoniale complesso costituisce un'integrazione del metodo patrimoniale semplice, in quanto consente di attribuire un valore separato a taluni beni intangibili. Esso assume particolare significato in presenza di ingenti valori di beni immateriali, la cui stima possa essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o processi simili¹, oppure ove ricorra la necessità di determinare, con riferimenti oggettivi, il concorso di taluni beni intangibili nella formazione del valore². Attraverso tale metodo il valore del capitale economico è determinato sommando il valore degli elementi intangibili non iscritti in bilancio al patrimonio netto rettificato:

$$W = PNR + V. IMM.$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = valore del patrimonio netto rettificato;

V. IMM. = valore delle immaterialità non contabilizzante aventi o non aventi valore di mercato.

4.1.3 *Il metodo reddituale*

Utilizzando il metodo reddituale puro, il valore di un bene è determinato unicamente in funzione dei redditi che, in base alle attese, esso sarà in grado di produrre. Eventuali beni estranei al processo produttivo debbono ovviamente essere separatamente valutati mediante metodi appropriati.

A seconda delle prospettive future e dei dati di cui si dispone, i metodi reddituali possono trovare applicazione secondo tre modalità di calcolo differenti che possono essere sintetizzate come segue:

- attualizzazione del reddito medio normale atteso: tale processo corrisponde all'ipotesi di durata indefinita nel tempo del reddito atteso e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita perpetua,

¹ Cfr. L. GUATRI-M. BINI, *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende*, Milano, 2008, pag. 291, secondo il quale «il metodo R/R ne è l'esempio tipico».

² Risulta evidente che la metodologia in esame ha significato solo se il valore economico determinato in via sintetica è superiore al valore patrimoniale opportunamente rettificato. La differenza tra i due valori è infatti pari al valore economico dell'Avviamento aziendale, in quanto espressione del valore dei beni intangibili non iscritti in bilancio.

ove:

W = valore del capitale economico;

R = reddito medio normalizzato prospettico;

i = tasso di attualizzazione;

- attualizzazione del reddito medio normale atteso per un periodo definito di anni: tale processo si fonda sull'ipotesi di una durata limitata nel tempo del reddito e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita annua posticipata di una durata pari ad un numero limitato di anni,

ove:

W = valore del capitale economico;

R = reddito medio normale atteso per il futuro;

a_{n-i} = coefficiente di attualizzazione della rendita posticipata, limitata a n anni, di rata costante pari a R ;

- attualizzazione dei redditi analiticamente previsti per un certo numero di anni completata dalla determinazione di un valore terminale stimato sulla base del reddito atteso al termine del periodo oggetto di previsione analitica: si tratta, come si può vedere, di un criterio di stima composito rispetto a quelli in precedenza indicati,

ove:

W = valore del capitale economico;

R = reddito medio normale atteso per il futuro;

a_{n-i} = coefficiente di attualizzazione della rendita posticipata, limitata a n anni, di rata costante pari a R ;

TV = *Terminal Value* attualizzato dell'azienda.

4.2 I metodi misti

I metodi misti di valutazione sono una mediazione tra i modelli reddituali, caratterizzati da un'elevata razionalità, e quelli patrimoniali, contraddistinti da maggiore obiettività, verificabilità e semplicità nell'applicazione.

Lo scopo principale dei metodi di valutazione misti è quello di determinare un valore economico aziendale mediante l'impiego di grandezze di flusso e di *stock*, valorizzando gli aspetti

positivi di ciascuna metodologia e cercando di limitarne i difetti. I metodi misti sono, dunque, una sintesi fra i metodi patrimoniali e quelli reddituali, hanno il fine di limitare gli effetti distorsivi di ciascuna metodologia e rappresentano in metodo di valutazione più completo rispetto ai reddituali e patrimoniali “puri”.

I metodi misti più frequentemente utilizzati sono i seguenti:

- il metodo del valor medio;
- il metodo della stima autonoma dell'avviamento.

4.2.1 Il metodo misto del valor medio

Tale metodologia determina il valore del capitale economico aziendale attribuendo medesima importanza alle componenti reddituali e quelli patrimoniali.

Nello specifico, tale metodologia definisce il valore del capitale economico come media aritmetica del capitale netto rettificato (PNR) e del valore di capitale economico espresso come rendita perpetua (R/i):

$$W = \frac{1}{2} (PNR + R/i)$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = valore del patrimonio netto rettificato;

R = reddito medio normalizzato prospettico;

i = tasso di attualizzazione.

4.2.2 Il metodo misto con stima autonoma dell'Avviamento

L'applicazione del metodo in questione permette di considerare il valore del capitale netto rettificato, integrato con il valore attuale del sopra/sotto reddito (*goodwill/badwill*), ovvero del reddito originato dalla differenza tra reddito atteso e reddito normale.

Nella versione base, il modello misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma del *goodwill* si fonda su tre formule alternative:

- attualizzazione limitata del reddito differenziale medio (sovrareddito medio, di segno positivo o negativo);
- attualizzazione dei redditi analitici per n anni;
- capitalizzazione illimitata del reddito differenziale medio.

La formula più nota che descrive il metodo in questione è la seguente:

$$W = PNR + a_{n-i} (R - r \times PNR)$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = valore del patrimonio netto rettificato;

R = reddito medio normale atteso per il futuro;

n = numero di anni corrispondente alla durata del reddito differenziale;

i = tasso di attualizzazione;

r = saggio di redditività normale del settore;

a_{n-i} = coefficiente di attualizzazione della rendita posticipata, limitata a n anni, di rata costante pari a $(R \times PNR)$.

Tale metodo attribuisce un valore incrementale da aggiungere al patrimonio netto dell'impresa.

La formula utilizzata nell'ambito del metodo U.E.C., con orizzonte temporale limitato, sarà pertanto:

$$W = PNR + GOODWILL$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = valore del patrimonio netto rettificato;

$GOODWILL$ = valore dell'avviamento.

Il valore negativo dell'avviamento (disavviamento o *badwill*) rappresenta un fondo di rettifica del valore dell'investimento, quantificato a fronte di perdite attese per il futuro e la perdita di remunerazione del capitale investito.

4.3 Il metodo *Discounted Cash Flows*

Il metodo finanziario – conosciuto con il nome di *Discounted Cash Flows* (DCF) – consistente nell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Le versioni *equity side* e *asset side* del metodo del DCF sono le seguenti:

- il metodo dei flussi monetari operativi (*Unlevered Cash Flow*), con il quale si determina, preliminarmente, il valore economico del capitale investito operativo (*Asset Value*) pari al valore dei flussi monetari operativi (*Free Cash Flow from Operations* o "*FCFO*") che la gestione caratteristica sarà in grado di generare in futuro, attualizzati al costo medio ponderato del capitale (*WACC*); al valore così determinato (*Enterprise Value*) occorre sottrarre il valore della posizione finanziaria netta – in essere alla data della valutazione – al fine di ottenere il capitale economico (*Equity Value*);

$$W = \sum_{K=1}^n \frac{FCFO_K}{(1+WACC)^K} + TV - PFN$$

ove:

W = valore del capitale economico;

$FCFO_K$ = flussi monetari operativi attesi;

n = numero anni

$WACC$ = costo medio ponderato del capitale;

TV = *Terminal Value* attualizzato dell'azienda;

PFN = posizione finanziaria netta.

- il metodo basato sul flusso monetario netto spettante ai soci (*Levered Cash Flow*), consente di valorizzare il capitale economico dell'azienda (*Equity Value*) attualizzando i flussi monetari al netto degli oneri finanziari (*Free Cash to Equity* o "*FCFE*") a un tasso pari al costo del capitale proprio.

$$W = \sum_{K=1}^n \frac{FCFE_K}{(1+K_e)^K} + TV$$

ove:

W = valore del capitale economico;

$FCFE_K$ = flussi monetari netti del periodo;

n = numero anni

K_e = costo del capitale proprio;

TV = *Terminal Value* attualizzato dell'azienda.

4.4 I metodi dei multipli

Il metodo dei multipli consente di determinare il valore dell'azienda dalle osservazioni delle relazioni che legano alcuni parametri significativi della stessa ad alcune grandezze derivate dall'analisi di altre aziende.

L'impiego del Metodo dei Multipli è ritenuto valido quando i moltiplicatori presentano le seguenti caratteristiche³:

- "normalità", intesa come «controllo che il multiplo non esca da un range di grandezze giudicate ragionevoli»;
- "ordinabilità", quando «a parità di risultati contabili storici, le imprese presentano multipli tanto più elevati quanto maggiori sono le opportunità future di creazione di valore»;
- "mean reverting" (convergenza verso la media), ossia quando i valori dei multipli non sono volatili;

³ L. GUATRI - M. BINI, *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende*, Milano, p. 668 s.

- “convergenza” verso la relazione fondamentale per via dell’aggiustamento di prezzo”, quando in presenza di elementi di distorsione e di scostamento è possibile normalizzarli con opportuni aggiustamenti.

Le valutazioni secondo il Metodo dei Multipli si fonda su due ipotesi principali:

- la sussistenza di un rapporto di proporzionalità diretta tra le variazioni del valore della società e quelle della grandezza economica scelta come parametro di *performance*;
- la sostanziale analogia dei saggi di crescita attesi, dei flussi di cassa aziendali e del tasso di rischio tra la realtà oggetto di valutazione e quelle comparabili.

Quando entrambe le due ipotesi siano verificate, il metodo dei multipli fornisce una misura del prezzo addirittura più attendibile rispetto a quella ottenuta con i metodi finanziari, poiché assume direttamente dal mercato – attraverso appunto i multipli – le attese di crescita dei risultati e l’apprezzamento del rischio.

La principale distinzione tra tipologie di multipli può essere sintetizzata nel seguente modo:

- multipli di mercato – *Equity side* – che esprimono rapporti calcolati con riguardo al valore di mercato del solo capitale e al denominatore una delle seguenti variabili: utile netto (E), *cash earnings* (CE), *Equity free cash flow* (FCFE), Vendite (S) o ricavi (REV), *Book value* (BV), Net Asset Value (NAV), dividendo⁴. I multipli *Equity side* possono essere configurati nei seguenti rapporti: P/E (*Price/Earning*), P/CE (*Price/Cash Earning*), P/BV (*Price/Book Value*), P/FCFE (*Price/Equity free cash flow*), etc.;
- multipli dell’attivo – *Asset side* – pongono a numeratore il valore di mercato dell’intero attivo dell’impresa, cosiddetto *Enterprise Value*, al denominatore differenti configurazioni di utili o margini operativi prima degli oneri finanziari. I multipli *Asset side* possono essere configurati nei seguenti rapporti: EV/EBIT, EV/EBITDA, EV/Sales, etc.

5 Scelta del metodo di valutazione

Il sottoscritto Esperto Estimatore, tenuto conto dell’impossibilità di individuare i dati prospettici, che evidentemente dipendono dalle condizioni patrimoniali, economiche, e finanziarie dell’aggiudicatario della indicenda procedura competitiva, ha ritenuto corretto adottare il Metodo misto patrimoniale-reddituale, con stima autonoma dell’avviamento, assumendo a riferimento i risultati delle stime del Perito Industriale Oscar GROSSO e del Geom. Sergio GIUBELLINO e ricavando il valore dell’avviamento alla luce dei risultati degli ultimi esercizi.

⁴ L. GUATRI - M. BINI, *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende*, Milano, p. 718.

6 L'applicazione del metodo

6.1 La valutazione degli elementi patrimoniali

La valutazione degli elementi patrimoniali che compongono l'Azienda della società fallita discende dalle valutazioni tecniche svolte dal Geom. Sergio GIUBELLINO, per quanto riguarda il bene immobile (Doc.1) e dal Perito Industriale Oscar GROSSO, per quanto riguarda i beni mobili (impianti, macchinari, attrezzature e automezzi) (Doc.2) oltre che delle valutazioni aziendali svolte dal sottoscritto Esperto Estimatore, ed in particolare:

Tipologia di bene	Valore di stima
Compendio immobiliare	650.000
Impianti, macchinari, attrezzature e automezzi	91.190
Totale	741.190

Il valore degli elementi patrimoniali può essere, pertanto, identificato nell'importo complessivo di euro 741.190,00.

6.2 La stima autonoma dell'avviamento

6.2.1 Le assumption

Il metodo patrimoniale, che perviene alla determinazione del patrimonio a valori attuali, costituisce il punto di riferimento per la determinazione del valore dell'azienda con il metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento.

Nell'applicazione del metodo misto, la componente reddituale è identificata nell'avviamento (oppure il disavviamento) determinato attualizzando – per un periodo di tempo limitato e ad un tasso appropriato – il differenziale di reddito (sovra/sottoreddito) che il complesso aziendale è in grado di generare (*goodwill*) o di assorbire (*badwill*).

La formula per determinare il *goodwill* o il *badwill* è la seguente:

$$A = a_{n^{-1}} (R - r \times PNR)$$

ove:

R = *Earning* medio della Società;

r = saggio medio normale di rendimento atteso del capitale investito nel settore economico nel quale opera l'impresa;

PNR = componente patrimoniale;
n = numero di anni preso in considerazione;
i = tasso di attualizzazione.

Il sottoscritto Esperto Estimatore ritiene opportuno evidenziare che la valutazione dell'Azienda è stata condotta sul presupposto che il potenziale acquirente, al fine di acquistare l'Azienda, faccia interamente ricorso a risorse interne (e cioè al capitale di rischio).

Tale scelta muove dal presupposto che la quantificazione dell'indebitamento andrebbe effettuata sul potenziale acquirente (ad oggi non noto), il quale – tra l'altro – non sarebbe gravato dai debiti afferenti all'Azienda, per effetto dell'esonero dalla solidarietà prevista dall'art. 2560 c.c.

6.2.2 Il reddito medio atteso

Al fine di determinare il reddito medio-normale atteso, il sottoscritto Esperto Estimatore ha proceduto a:

- riclassificare gli schemi di conto economico presenti nei bilanci degli esercizi 2023, 2022, 2021, e 2020, secondo lo schema del conto economico “a valore aggiunto”;
- il sottoscritto Esperto Estimatore ha ritenuto di non assumere a riferimento i dati dell'esercizio 2019 in quanto di troppo lontano nel tempo nonché quelli dell'esercizio 2024 in quanto riferito ad un periodo anomalo sia per la durata (la gestione operativa è stata interrotta in corso d'anno) sia perché nel corso del 2024 è intervenuto l'avvio della Liquidazione giudiziale (evidenziando una situazione di squilibrio e quindi di anomalia);
- calcolare l'EBIT per ciascun esercizio del periodo 2023, 2022, 2021, 2020 e rettificare tale valore per i componenti positivi e negativi di reddito non ricorrenti, al fine di determinare il reddito medio-normale al lordo dell'imposizione fiscale (c.d. EBIT rettificato);
- ottenuto l'EBIT rettificato, il sottoscritto Esperto Estimatore ha determinato reddito medio-normale atteso al lordo dell'imposizione fiscale, sulla base della media dei valori degli esercizi 2023 - 2020.

In un'ottica prudentiale, il suddetto valore medio è stato ridotto del 20% per tener conto del limitato numero di clienti e conseguente rischio di riduzione fatturato e del 20% per tener conto della valutazione di avviamento di azienda in procedura concorsuale i cui dati contabili risultano peraltro essere caratterizzati da elementi di incertezza.

- L'EBIT medio-normale atteso – determinato come indicato nel punto precedente – è stato successivamente ridotto per tener conto dell'imposizione fiscale teorica (applicabile alle società di capitali in quanto più idoneo a determinare il carico fiscale dell'azienda rispetto a quello delle società di persone). Sul punto, la grandezza in questione non è stata ridotta

del peso degli oneri finanziari, in quanto – come precisato nelle *assumption* – la valutazione dell’Azienda è stata condotta sul presupposto che il potenziale acquirente, al fine di acquistare l’Azienda, faccia interamente ricorso a risorse interne (e cioè al capitale di rischio).

Si riporta nei prospetti seguenti il procedimento sopra descritto:

CONTO ECONOMICO	2023	2022	2021	2020
A) Valore della produzione	1.450.781	1.628.859	1.538.947	1.180.736
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.432.916	1.615.059	1.523.075	1.156.110
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti				
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione				
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni				
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	17.864	13.800	15.872	24.626
<i>Contributi in conto esercizio</i>				
<i>Altri</i>	<i>17.864</i>	<i>13.800</i>	<i>15.872</i>	<i>24.626</i>
B) Costi della produzione:	1.421.695	1.473.470	1.410.375	962.160
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	34.915	46.991	36.597	29.746
7) per servizi	602.916	528.496	565.032	425.411
8) per godimento di beni di terzi	29.438	24.565	16.268	14.398
9) per il personale:	583.720	625.487	547.939	440.035
<i>a) salari e stipendi</i>	<i>418.948</i>	<i>411.762</i>	<i>363.430</i>	<i>306.681</i>
<i>b) oneri sociali</i>	<i>122.119</i>	<i>206.134</i>	<i>148.424</i>	<i>106.221</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	<i>42.654</i>	<i>7.592</i>	<i>36.086</i>	<i>27.133</i>
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>				
<i>e) altri costi</i>				
10) ammortamenti e svalutazioni:	63.172	148.405	177.662	0
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	<i>12.057</i>	<i>19.419</i>	<i>26.004</i>	
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	<i>51.115</i>	<i>128.986</i>	<i>151.658</i>	
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>				
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>				
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.599	-1.836	349	3.052
12) accantonamenti per rischi				
13) altri accantonamenti				
14) oneri diversi di gestione	105.936	101.363	66.528	49.517
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	29.086	155.389	128.572	218.576
C) Proventi e oneri finanziari:	-145.871	-99.262	-87.431	-83.854

15) proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime				
16) altri proventi finanziari	5	3	2	10
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime				
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni				
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni				
d) proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime	5	3	2	10
17) interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	145.870	99.265	87.433	83.864
17-bis) utili e perdite su cambi	-7			
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0	0	0	0
18) rivalutazioni:	0	0	0	0
a) di partecipazioni				
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni				
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni				
d) di strumenti finanziari derivati				
19) svalutazioni:	0	0	0	0
a) di partecipazioni				
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni				
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni				
d) di strumenti finanziari derivati				
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	-116.785	56.127	41.141	134.722
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	7.079	5.569	2.907
Imposte correnti		7.079	5.569	2.907
Imposte relative a esercizi precedenti				
Imposte differite e anticipate				
21) Utile (perdite) dell'esercizio	-116.785	49.048	35.572	131.815

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO	2023	2022	2021	2020
Ricavi netti	1.432.916	1.615.059	1.523.075	1.156.110
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	17.864	13.800	15.872	24.626

VALORE DELLA PRODUZIONE	1.450.781	1.628.859	1.538.947	1.180.736
Costi per materie prime e consumo	34.915	46.991	36.597	29.746
Costi per servizi	602.916	528.496	565.032	425.411
Costi per godimento beni di terzi	29.438	24.565	16.268	14.398
Variazione materie	1.599	-1.836	349	3.052
Oneri diversi di gestione	105.936	101.363	66.528	49.517
VALORE AGGIUNTO	675.978	929.281	854.173	658.611
Costi per il personale	583.720	625.487	547.939	440.035
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) / EBITDA	92.257	303.794	306.234	218.576
Accantonamenti	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	12.057	19.419	26.004	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	51.115	128.986	151.658	0
EBIT	29.086	155.389	128.572	218.576
Proventi finanziari	5	3	2	10
Oneri finanziari	145.870	99.265	87.433	83.864
Utili e perdite su cambi	-7	0	0	0
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-116.785	56.127	41.141	134.722
Imposte dell'esercizio	0	7.079	5.569	2.907
RISULTATO NETTO	-116.785	49.048	35.572	131.815

Componenti negativi di reddito non ricorrenti	211.607,96	146.825,10	111.515,63	90.320,88
510800 minusvalenze patrim. Ordinarie	11.417,89	12.505,51		
510002 imposte e tasse non deducibili, iva indetraibile	481,17	7.204,80	5.969,00	2.907,00
510480 sanzioni, multe, ammende ed interessi indeducibili	199.708,90	127.114,79	105.546,63	87.413,88

Componenti positivi di reddito non ricorrenti	10.828,90	4.000,20	1.349,00	11.269,97
371900 risarcimenti, indennizzi sinistri			1.349,00	120,38
375100 rimborsi e risarcimenti vari				7.746,00
371360 plusvalenze attive	10.828,90			
371900 sopravvenienze attive		4.000,20		3.403,59

EBIT rettificato	229.864,72	298.213,88	238.739,00	297.626,95
<i>Pesi</i>	0,25	0,25	0,25	0,25

Reddito medio-normale atteso, al lordo dell'imposizione fiscale	266.111,14
Riduzione prudenziale del 20% per tener conto del limitato numero di clienti e conseguente rischio di riduzione fatturato e del 20% per tener conto della valutazione di avviamento di azienda in procedura concorsuale i cui dati contabili risultano peraltro essere caratterizzati da elementi di incertezza	40%

Reddito medio-normale atteso, al lordo dell'imposizione fiscale e comprensivo della riduzione	159.666,68
Imposizione fiscale teorica	27,9%
Reddito medio-normale atteso, al netto dell'imposizione fiscale (R)	115.119,68

6.2.3 *Calcolo del reddito normalizzato e l'extra reddito*

Il sottoscritto Esperto Estimatore ha, preliminarmente, consultato lo studio realizzato da Prometeia in collaborazione con Intesa Sanpaolo dal titolo “Rapporto Analisi dei Settori Industriali”, nel quale è stato possibile individuare il ROE medio del settore di riferimento per gli anni 2023 (7,9%), 2022 (7,5%), 2021 (6,3%) e 2020 (5,4%).⁵

Egli poi, ottenuto il ROE medio delle annualità 2023-2020, ha provveduto a determinare l' *Earning* che la - avrebbe conseguito se avesse replicato l'andamento del settore, secondo il seguente rapporto:

$$\begin{aligned} \text{ROE medio del settore} \times \text{Patrimonio netto} &= \\ &= 6,8 \% \times 741.190 = 50.215,62 \end{aligned}$$

Il valore dell' *extra*-reddito è stato, quindi, determinato come differenza tra il reddito medio-normale atteso, al netto dell'imposizione fiscale, della società -
- e il reddito determinato sulla base del prodotto tra il ROE di settore e il patrimonio, pertanto:

$$\begin{aligned} \text{Earning medio} - (\text{ROE medio del settore} \times \text{Patrimonio netto}) &= \\ 115.119,68 - 50.215,62 &= 64.904,06 \end{aligned}$$

6.2.4 *Tasso di attualizzazione*

In relazione al tasso di attualizzazione, il sottoscritto Esperto Estimatore ha assunto lo stesso in misura pari al costo del capitale proprio (K_e). Ai fini della determinazione di tale tasso, il sottoscritto ha provveduto a consultare gli studi del - per l'Europa Occidentale, settore “*Engineering/Construction*” ed ha assunto un valore pari a 8,3%.⁶

⁵ RAPPORTO ANALISI DEI SETTORI INDUSTRIALI* OTTOBRE 2021, a cura di - reperibile al seguente link: [Analisi Settori Industriali ottobre 2021 | Intesa Sanpaolo](#)

⁶ Sul punto è possibile consultare la pubblicazione disponibile sul sito del - Sezione “*Data*”; “*Current Data*”; Topic: “*Discount Rate Estimation*”, “*Costs of Capital by Industry Sector*”, Europe, link: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

6.2.5 Il riferimento temporale

Il sottoscritto Esperto Estimatore ha ritenuto di assumere a riferimento un orizzonte temporale pari a 6 anni. Per i periodi successivi quinquennio è stato considerato un *Terminal Value* corrispondente al valore attuale del sovra-reddito del quinto anno, decrementato di un terzo in ciascun annualità del *Terminal Value*.

6.2.6 La valorizzazione dell'avviamento

La stima dell'elemento reddituale del metodo misto patrimoniale-reddituale (in tal caso si tratta di avviamento), tenuto conto delle assunzioni sopra descritte, ammonta ad euro 268.578.

Reddito medio-normale atteso, al netto dell'imposizione fiscale (R)	115.119,68
i' = saggio di redditività normale di settore	6,8%
Patrimonio	741.190,00
Sovra/Sotto reddito	64.904,06
i'' = tasso di attualizzazione	8,3%

PERIODO DI RIFERIMENTO					
N.	Anno	Extra reddito	Tasso di Attualizzazione	Coefficiente di attualizzazione	Extra reddito attualizzato
1	2026	48.678	0,0835	1,0835	44.929
2	2027	64.904	0,0835	1,1739	55.291
3	2028	64.904	0,0835	1,2718	51.032
4	2029	64.904	0,0835	1,3780	47.102
5	2030	64.904	0,0835	1,4929	43.474
<i>Terminal Value</i>					
6	2031	43.269	0,0835	1,6175	26.750

Avviamento	268.578
-------------------	----------------

7 Conclusioni e Piano di vendita

Il sottoscritto Esperto Estimatore, in base al metodo di valutazione adottato nell'espletamento del presente incarico, alle valutazioni degli elementi patrimoniali operate dal Perito Industriale Oscar GROSSO e dal Perito Geom. Sergio GIUBELLINO e tenuto conto dei valori riepilogati nella tabella seguente:

Metodo misto patrimoniale-reddituale (con valutazione autonoma dell'avviamento)	
Componente patrimoniale	741.190
Componente reddituale (Avviamento)	268.578
Equity Value dell'Azienda	1.009.768

DETERMINA

il valore dell'Azienda oggetto di valutazione in misura pari ad euro 1.009.768 arrotondato ad euro 1.010.000, di cui euro 741.190 afferenti agli elementi patrimoniali ed euro 268.578 arrotondato ad euro 268.810 relativi all'avviamento.

Il Piano di vendita dell'azienda potrà pertanto essere come di seguito eseguito.

Ai beni complessivamente costituenti l'azienda di cui alle perizie Geom. Sergio GIUBELLINO (Doc.1) e Perito Industriale Oscar GROSSO (Doc.2) oltre che all'avviamento così come descritto e determinato nella presente relazione è associabile la seguente valutazione:

Descrizione	Importo
Immobile – Montà Via San Martino Nisocco n. 9 pianto T, Foglio n.6 Mappale n. 443 classato in categoria D/7 rendita euro 4.875,35	650.000,00
Attrezzatura varia ed utensileria da laboratorio	6.350,00
Scaffale e mobili per immagazzinamento	1.800,00
Mobili ed attrezzature ad uso ufficio e spogliatoio	2.475,00
Automezzi	6.750,00
Macchinari e impianti produttivi	73.815,00
Avviamento	268.810,00
Totale	1.010.000,00

Con osservanza.

Alba, 16 marzo 2026.

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Francesco CAPPELLO



Allegati: *ut supra*

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 37/2024

“_”

G.D. Dott. Marco Bottallo
Curatore Avv. GRAMAGLIA Dario

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA
- BENE IMMOBILE -

Perito Estimatore
Geom. GIUBELLINO Sergio
12051 – Alba (CN) – Corso Piave n. 146/b – Tel. e fax 0173/285641
e-mail: giubellino@dottagiubellino.it – PEC: sergio.giubellino@geopec.it

Il sottoscritto Geometra Giubellino Sergio, nato ad Alba il 03/12/1971, regolarmente iscritto al n. 2278 dell'Albo Professionale tenuto dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo, con studio in Alba, Corso Piave n. 146/b, in seguito alla nomina in data 31/10/2024 dal curatore, Avv. Gramaglia Dario, riceveva incarico di Perito Estimatore nella liquidazione giudiziale in epigrafe, con mandato di procedere all'accertamento ed alla stima dell'immobile in capo alla società --

PREMESSE

L'incarico professionale conferitomi prevede la stesura della stima di bene immobile ricompreso in contratto di affitto di ramo d'azienda propedeutica alla valutazione del valore globale del medesimo ramo d'azienda per la quale è stato incaricato il perito Dott. Francesco Cappello.

STIMA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO D'INCARICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Trattasi di capannone artigianale entrostante a lotto di terreno facente parte di una più ampia area artigianale/industriale e ubicato in Montà (CN), Via San Martino Nisocco n. 9.

L'immobile presenta le seguenti principali caratteristiche:

- l'immobile è posizionato all'interno di un'ampia lottizzazione artigianale/industriale posta alla periferia Nord/Ovest del Comune di Montà; la struttura della lottizzazione presenta una adeguata dotazione di viabilità, parcheggi e servizi pubblici ed è collegata alla rete stradale tramite un doppio accesso sulla Strada Statale n.29;
- il lotto in oggetto presenta una giacitura pianeggiante ed una forma rettangolare allungata in direzione Ovest/Est, sviluppa una superficie pari a mq. 2.798 e confina sul lato Nord con lotto artigianale di altra proprietà, sul lato Est con lotto di terreno di altra proprietà e sui lati Sud ed Ovest con la viabilità pubblica interna alla lottizzazione;
- l'edificio insistente sul lotto presenta una destinazione d'uso produttivo-artigianale e una pianta rettangolare sviluppante una superficie di mq. 1.000.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta catastalmente individuato dalla di seguito elencata unità immobiliare ubicata all'interno del territorio comunale di Montà (CN):

- Foglio n. 6, Mappale n. 443, indirizzo Via San Martino Nisocco n. 9, piano T, classato in Categoria D/7 con Rendita pari ad € 4.875,35.

L'unità immobiliare risulta essere graficamente rappresentata a mezzo della planimetria depositata presso gli uffici catastali in data 04/10/2000 al protocollo n. 162072 e, ai fini delle dovute verifiche in ordine alla corretta rappresentazione grafica della planimetria depositata in catasto, si certifica la sostanziale conformità di tale documentazione allo stato di fatto dei luoghi e che le minime discordanze riscontrabili non presentano risvolti in ordine alla determinazione della consistenza e della rendita catastale dell'unità immobiliare.

Catastalmente l'unità immobiliare risulta essere intestata alla società "--" (C.F.); tale intestazione deriva in ultimo dalla volturazione dell'atto di trasformazione societaria rogito notaio Bergesio Lorenzo di Bra (CN) stipulato in data 26/04/2022 repertorio numero (Nota di trascrizione presentata con Modello Unico n. in data 07/05/2022 presso il Reparto P.I. di Alba); ai fini delle dovute verifiche di regolarità dell'intestazione catastale si certifica che l'intestazione in atti è conforme a quella derivante dai registri immobiliari.

VERIFICHE IPOTECARIE

A seguito di verifiche presso il competente Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare lo scrivente di seguito elenca tutte le formalità ipotecarie riguardanti l'immobile in oggetto reperibili nel ventennio antecedente la trascrizione del Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio:

- atto di acquisto di una quota pari a 382.876/10.000.000 sull'intera area costituente la lottizzazione artigianale/industriale; rogito Notaio Stefano Corino in Alba in data 29/12/1992, rep. n. , registrato ad Alba in data 18/01/1993 al n.6 ed ivi trascritto in data 25/01/1993
– Registro Particolare n. – Registro Generale n.
- atto di assegnazione divisionale del lotto corrispondente alla quota di proprietà pari a 382.876/10.000.000 sull'intera area costituente la lottizzazione artigianale/industriale; rogito Notaio Stefano Corino in Alba in data 08/03/1993, rep. n. , registrato ad Alba in data 29/03/1993 al n.18 ed ivi trascritto in data 05/04/1993 – Registro Particolare n. – Registro Generale n. ;
- iscrizione di ipoteca volontaria a favore della "" derivante da concessione di mutuo fondiario tramite il rogito Notaio Zavattaro Marina in Bra in data 23/03/2004, rep. n. , trascritto ad Alba in data 25/03/2004 – Registro Particolare n.
– Registro Generale n. ; comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta tramite comunicazione n. del 06/03/2009;
- iscrizione di ipoteca volontaria a favore della "" (ora """) derivante da concessione di mutuo fondiario tramite il rogito Notaio Zavattaro Marina in Bra in data 05/08/2008, rep. n. , registrato a Bra in data 08/08/2008 al n. 1721, serie 1T e trascritto ad Alba in data 08/08/2008 – Registro Particolare n. – Registro Generale n. -; gli originari patti prevedevano la scadenza dell'obbligazione in data 30/09/2018, detti patti sono stati modificati tramite il rogito Notaio Marcello Drocco in Alba in

data 06/11/2013 rep. trascritto in Alba con annotamento n. del 13/11/2013 e la data di scadenza dell'obbligazione è stata posticipata al 30/09/2026;

- iscrizione di ipoteca volontaria a favore della "" (ora "") derivante da concessione di mutuo non fondiario tramite il rogito Notaio Zavattaro Marina in Bra in data 03/12/2009, rep. n. , registrato a Bra in data 09/12/2009 al n. , serie 1T e trascritto ad Alba in data 10/10/2009 – Registro Particolare n. – Registro Generale n. la scadenza dell'obbligazione era fissata al 31/12/2023;
- iscrizione di ipoteca volontaria a favore della "" (ora "") derivante da concessione di mutuo non fondiario tramite il rogito Notaio Zavattaro Marina in Bra in data 12/11/2010, rep. n. , registrato a Bra in data 18/11/2010 al n. , serie 1T e trascritto ad Alba in data 19/11/2010 – Registro Particolare n. 1– Registro Generale n. ; la scadenza dell'obbligazione era fissata al 31/12/2024;
- atto di trasformazione di società da "" a "" tramite il rogito Notaio Bergesio Lorenzo in Bra in data 26/04/2022, rep. trascritto ad Alba in data 07/05/2022 – Registro Particolare n. – Registro Generale n. .

L'immobile è stato oggetto del Contratto di Affitto d'Azienda stipulato a mezzo del Rogito Notaio Pitino rep. n. in data 04/06/2024 registrato a Cuneo il 12/06/2024 al n. serie 1T, integrato e modificato a mezzo del rogito Notaio Pitino rep. n. in data 09/07/2024 registrato a Cuneo il 12/07/2024 al n. serie 1T; il contratto di affitto ha scadenza il 31/12/2025.

VERIFICHE URBANISTICHE

Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale di Montà l'immobile in oggetto risulta ricompreso in un'area di tipo "D1" normata dall'art. 16, punto "o", delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Tale specifica zona urbanistica individua aree produttive esistenti confermate e dettagliatamente le descrive quali *"Aree caratterizzate dalla presenza di attività produttive consolidate, su ambiti pianificati o generati da insediamenti spontanei di non recente formazione"*.

Lo strumento urbanistico vigente pone quale obiettivo per le zone di tipologia "D1" gli *"Gli interventi all'interno di queste aree, sono finalizzati al mantenimento dell'attività in atto o alla rifunzionalizzazione per l'insediamento di una o più attività di tipo diverso, mediante interventi che possono andare fino alla sostituzione edilizia dell'esistente"* secondo le prescrizioni ed i parametri edilizi riportati nella tabella allegata alle norme stesse.

La costruzione dell'edificio esistente risulta legittimata dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 1) costruzione dell'originaria porzione dell'immobile:
 - concessione edilizia n. 142/1996 rilasciata in data 06/11/1996;

- progetto presentato in data 26/09/1996 protocollo n. ;
- inizio lavori protocollato al n. in data 21/11/1996;
- fine lavori e agibilità protocollati al n. in data 31/12/1996 (agibilità n. 22/1996);
- denuncia strutturale n. 2489/1996;
- collaudo presentato in data 19/12/1996;

2) opere di adeguamento dell'immobile:

- concessione edilizia n. 50/1997 rilasciata in data 13/05/1997;
- progetto presentato in data 20/02/1997 protocollo n. 1240;
- inizio lavori protocollato al n. 3310 in data 21/05/1997;
- fine lavori e agibilità protocollati al n. 5452 in data 08/08/1997 (agibilità n. 22/1997)

3) lavori di ampliamento dell'immobile:

- concessione edilizia n. 144/1999 rilasciata in data 23/10/1999;
- progetto presentato in data 09/09/1999 protocollo n. 6039;
- inizio lavori protocollato al n. 7263 in data 26/10/1999;
- fine lavori protocollato al n. 8847 in data 30/12/1999;
- agibilità n. 16/2001 domanda protocollata in data 29/11/2001 prot. n. 4394;
- denuncia strutturale n. 2692/1999;
- collaudo presentato in data 14/01/2000;

4) opere di adeguamento dell'immobile:

- concessione edilizia n. 119/2001 rilasciata in data 23/10/2001;
- progetto presentato in data 31/07/2001 protocollo n. 6111;
- inizio lavori protocollato al n. 3789 in data 01/06/2002;

5) realizzazione di piazzale e installazione impianto aspirazione polveri;

- dia presentata in data 08/07/2004 protocollo n. 6086 (p.e. n. 61/2004);
- inizio lavori protocollato al n. 3789 in data 01/06/2002;
- pratica annullata e sostituita dalla successiva (punto n.6);

6) realizzazione piazzale e installazione impianto aspirazione polveri:

- permesso di costruire n. 86/2004 rilasciata in data 17/08/2004;
- progetto presentato in data 22/07/2004 protocollo n. 6483;
- inizio lavori protocollato al n. 7212 in data 23/08/2004;
- fine lavori protocollato al n. 7867 in data 16/09/2004;

7) installazione impianto distribuzione carburanti:

- permesso di costruire n. 121/2005 rilasciata in data 18/03/2006;
- progetto presentato in data 01/12/2005 protocollo n. 10667;
- inizio lavori protocollato al n. 3310 in data 12/04/2006;
- fine lavori protocollato al n. 3817 in data 02/05/2006;

8) realizzazione recinzione e muro di sostegno:

- permesso di costruire n. 31/2007 rilasciata in data 20/06/2007;
- progetto presentato in data 24/04/2007 protocollo n. 3352;
- inizio lavori protocollato al n. 5187 in data 26/06/2007;
- fine lavori protocollato al n. 8426 in data 25/10/2007.

Sulla scorta di quanto riscontrato in sede di sopralluogo in loco è stato possibile evidenziare minime discordanze riguardanti la distanza dalla strada (autorizzata pari a ml.10,80, rilevata pari a ml.10,70 ed in ogni caso maggiore ai ml. 10,00 previsti dalle normative) e le dimensioni delle sagome sia dell'intero edificio produttivo e sia del locale interno adibito ad ufficio metrologico; il sottoscritto certifica la piena commerciabilità del bene in quanto le minime discordanze tra lo stato di fatto realizzato e lo stato di fatto autorizzato riscontrate sull'immobile e sopradescritte rientrano ampiamente nelle tolleranze costruttive, secondo la definizione delle stesse date dalle vigenti normative nazionali e regionali.

ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

L'immobile in oggetto è stato dotato di attestato di prestazione energetica rilasciato in data 09/04/2023 con Codice identificativo n. 2023-100474-0002 a firma del Dott. Ing. Aschiero Monica; detto certificato è scaduto in data 31/12/2024 e pertanto l'immobile ad oggi è privo di attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- il lotto risulta completamente recintato sui lati Est, Ovest e Sud con muretto in cemento armato con soprastante parapetto metallico in profili lineari di ferro zincato e sul lato Nord da recinzione metallica plastificata sorretta da pali in calcestruzzo infissi nel terreno e presenta due accessi carrai ed uno pedonale sul lato Ovest ed un ampio accesso carraio sul lato Sud;
- le aree esterne, per la maggior parte della loro superficie, sono pavimentate con un massetto in calcestruzzo armato liscio; solamente parte del lato Ovest ed il lato Nord presentano finiture differenti quali: nudo terreno sul lato Nord e ghiaia compattata su parte del lato Ovest;
- l'edificio insistente sul lotto presenta una pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 50 x 20 sviluppante una superficie di mq. 1.000;
- esso è costituito da una struttura portante in elementi prefabbricati in cemento armato, una struttura di copertura formata da due falde con travi e lastre anch'esse prefabbricate e tamponature perimetrali in pannelli anch'essi prefabbricati;
- le finiture esterne sono caratterizzate dalla struttura portante e dalla pannellatura di tamponamento lasciate a vista, i serramenti costituenti gli accessi carrai sono del tipo sezionale sul lato Sud e scorrevole a "libro" sul lato Ovest, gli accessi pedonali sono in ferro con apertura ad ante, le finestre in facciata sono in vetro del tipo "Uglass" e ulteriore illuminazione ai locali è fornita da tegole in policarbonato trasparente presenti all'interno della copertura (n. 2 strisce di tegole per ogni falda);
- le finiture interne sono caratterizzate dalla struttura portante e dalla pannellatura di tamponamento lasciate a vista e da una pavimentazione in massetto di calcestruzzo armato liscio;

- al suo interno l'edificio presenta una altezza netta interna pari a ml.6,00 e una distribuzione a pianta libera al netto di quattro locali accessori dell'altezza lorda di ml.3,00; nel dettaglio:

- * un primo locale delle dimensioni di ml. 3,00*5,00 e della superficie di circa mq. 15,00, addossato alla parete Ovest del capannone ed adibito a archivio/ufficio; la struttura del locale è realizzata in pannellature prefabbricate in alluminio e vetro; il locale è unicamente dotato dell'impianto elettrico ed è riscaldato con termoventilatori puntuali trasportabili;
- * un blocco spogliatoi e servizi igienici della superficie di mq. 58 circa posto nel vertice Nord/Ovest del capannone e composto da più vani ad uso spogliatoio e servizi igienici (suddivisi per uomini e donne); esso presenta una struttura costituita da tramezzature in muratura intonacata e soletta di copertura in calcestruzzo armato ed elementi di alleggerimento in laterizio e finiture interne caratterizzate da pavimentazione in piastrelle di gres e rivestimento dell'altezza di ml. 2,00 del medesimo materiale; il locale è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento;
- * un secondo locale della superficie di mq. 27 circa, addossato alla Parete Nord ed adibito a locale tecnico ospitante i compressori per il funzionamento degli impianti di distribuzione dell'aria compressa e di estrazione fumi e polveri; esso presenta una struttura costituita da tramezzature in muratura intonacata e soletta di copertura in calcestruzzo armato ed elementi di alleggerimento in laterizio e finiture interne medesime a quelle dei locali produttivi; il locale è unicamente dotato dell'impianto elettrico;
- * un ultimo locale della superficie di circa mq. 20 (ml. 3,40 * 5,75) anch'esso addossato alla parete Nord ed adibito ad ufficio del reparto metrologico; la struttura del locale è realizzata in pannellature prefabbricate in alluminio e vetro; il locale è unicamente dotato dell'impianto elettrico ed è riscaldato con termoventilatori puntuali trasportabili;

- l'edificio è dotato dei più comuni impianti tecnologici per la destinazione d'uso in atto, quali:

- * impianto elettrico: illuminazione dei locali interni e delle aree esterne, impianto luci e prese per locali uffici e blocco servizi igienici/spogliatoi, impianto industriale per l'alimentazione delle varie zone produttive; sono da ritenersi esclusi dalla presente valutazione, in quanto ricompresi nella separata valutazione dei beni, macchinari ed attrezzature specifici dell'attività produttiva insediata, gli impianti specifici delle varie zone produttive caratterizzati da quadri di distribuzione e linee di alimentazione dei vari macchinari e/o attrezzature;
- * impianto sanitario e allacciamento alla fognatura a servizio dei due blocchi servizi igienici;
- * allacciamento alla rete del gas metano;
- * impianto di riscaldamento dei locali produttivi costituito da n. 2 generatori di aria calda alimentati a gas metano; si precisa che il signor , presente ai vari sopralluoghi tecnici nella sua qualità di soggetto incaricato della società “ (società affittuaria dei locali), dichiara che detti generatori non sono funzionanti;
- * impianto di riscaldamento del blocco servizi igienici/spogliatoi costituito da caldaia murale a gas metano deputata sia alla produzione di acqua calda utilizzata per scopi igienico/sanitari e sia alla produzione di acqua tecnica per l'impianto di riscaldamento formato da elementi radianti in alluminio posizionati a parete; si precisa che il signor

, presente ai vari sopralluoghi tecnici nella sua qualità di soggetto incaricato della società "" (società affittuaria dei locali), dichiara che la caldaia non è funzionante e pertanto l'impianto non è operativo;

- * impianto antincendio composto da n. 7 estintori e n. 7 idranti; si precisa che sia gli idranti e sia gli estintori sono privi di una certificazione regolare in ordine ai controlli periodici in quanto l'ultimo controllo di verifica semestrale è datato Marzo 2024 per tutti gli elementi;
 - * impianto di distribuzione carburanti posto nell'area pertinenziale ad Ovest dell'edificio e caratterizzato da una vasca interrata della capacità di 7mc. ed una colonnina di distribuzione posta in una aiuola a ridosso del muretto di recinzione sul lato Ovest del lotto; si precisa che il signor , presente ai vari sopralluoghi tecnici nella sua qualità di soggetto incaricato della società "" (società affittuaria dei locali), dichiara che detto impianto non è funzionante e privo di qualunque tipo di certificazione;
 - * i locali produttivi sono inoltre dotati di impianto di aria compressa per il funzionamento di alcuni materiali ed attrezzature e impianto di aspirazione dei fumi a servizio di particolari zone di lavorazione; detti impianti sono da ritenersi esclusi dalla presente valutazione, in quanto ricompresi nella separata valutazione dei beni, macchinari ed attrezzature specifici dell'attività produttiva insediata;
- in riferimento alla dotazione di impianti, si precisa che, nonostante numerose e reiterate richieste, non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di Conformità degli impianti installati nell'immobile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto verrà effettuata applicando un prezzo unitario a metro-quadrato alla superficie lorda dell'edificio.

La determinazione di tale prezzo unitario tiene in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nel dettaglio:

- posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano:
 - * relativo pregio dell'area ove è posizionato l'immobile;
 - * facile accessibilità e buoni collegamenti alla rete stradale e autostradale;
 - * adeguata dotazione di parcheggi e servizi pubblici;
- caratteristiche del lotto:
 - * la sagoma e dimensioni del lotto e dell'edificio sono regolari e facilmente sfruttabili e/o adeguabili a svariate tipologie di attività produttive;
 - * buona dotazione e comoda posizione degli accessi carrai verso la viabilità pubblica;
 - * adeguata ampiezza e conformazione delle aree scoperte ad uso deposito materiali e manovra automezzi;
- caratteristiche dell'edificio:

- * struttura portante prefabbricata caratterizzata da ampie campate ed assenza di elementi strutturali intermedi;
 - * di contro si segnala che la struttura è inadeguata al posizionamento di carri-ponte in quanto i pilastri perimetrali sono sprovvisti delle necessarie mensole portanti;
 - * adeguata dotazione di servizi igienici e spogliatoi;
 - * di contro si segnalano carenze in ordine allo stato di conservazione e manutenzione di detti locali in riferimento sia alle finiture e sia agli impianti;
 - * adeguata dotazione di impianti che rendono l'edificio idoneo allo sfruttamento da parte di svariate tipologie di attività produttive;
 - * di contro si segnala la completa mancanza di qualunque tipologia di Dichiarazione di Conformità degli impianti stessi e l'obsolescenza ed il mancato funzionamento di tutti i generatori di calore (caldaia murale bel il blocco servizi e generatori di calore per i locali produttivi) presenti nell'edificio;
- caratteristiche del mercato immobiliare nella zona:
- * da informazioni assunte dai registri immobiliari nella lottizzazione ove è ubicato l'immobile non risulta essere mai stato venduto sul libero mercato alcun immobile (i passaggi di proprietà riscontrati riguardano assegnazioni ai soci, riscatto da leasing, atti societari, etc...);
 - * dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare esiste un unico immobile in vendita che presenta caratteristiche quantomeno paragonabili per conformazione, tipologia costruttiva e destinazione d'uso; l'immobile comparabile presenta una superficie coperta di circa 1000mq. insistente su di un lotto di circa mq. 2.100 suddivisa in una prima parte di 400mq. a tutta altezza (6-7ml.) con porzione ad uso uffici di mq. 50 rifinita al civile e la restante superficie rifinita al grezzo e una seconda parte suddivisa su due piani di 600 mq. per piano con porzione ad uso uffici di mq. 200 rifinita al civile e la restante superficie al grezzo; per tale immobile la richiesta è pari ad € 960.000,00;
 - * al fine di calcolare il prezzo unitario a metro-quadrato del comparabile si ragguagliano le superfici delle varie porzioni sopradescritte alla parte di fabbricato del tutto simile all'edificio oggetto della presente perizia; nel dettaglio, alla porzione a tutta altezza rifinita al grezzo viene attribuito un coefficiente di ragguaglio pari a "1", alle porzioni di uffici rifinite al civile viene attribuito un coefficiente di ragguaglio pari a "1,5" e alle porzioni rifinite al grezzo con altezza pari a ml. 3,00 circa viene attribuito un coefficiente di ragguaglio pari a "0,75", e pertanto, sviluppando i calcoli si avrà una superficie commerciale ragguagliata pari a:

+ porzione di capannone a tutta altezza rifinita al grezzo: mq. 400 * 1,00	=mq. 400
+ porzioni di uffici rifinite al civile: (mq.50+mq.200) * 1,50	=mq. 375
+ porzioni di capannone a mezza altezza rifinite al grezzo: mq.1000 * 0,75	=mq. 750
Superficie commerciale ragguagliata del bene comparabile	=mq. 1.525
- Il prezzo unitario a metro-quadrato del bene comparabile viene pertanto stabilito in un importo pari a: € 960.000,00 / mq. 1.525 = €/mq. 630,00;

Confrontando le caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia rispetto al bene comparabile, occorre evidenziare due aspetti: sia la maggiore ampiezza del lotto a parità di superficie coperta (mq.2.800 dell'immobile oggetto di perizia contro i mq. 2.100 del bene comparabile) e sia la maggiore appetibilità di superfici da destinarsi ad attività produttive con altezza pari a ml. 6,00/7,00 in confronto a locali che presentano altezze inferiori.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di perizia, ampiamente descritte nei paragrafi precedenti, considerata l'assenza di atti di vendita di immobili simili, considerate le caratteristiche del bene comparabile, considerato il prezzo del bene comparabile ed il fatto che detto prezzo è la richiesta economica formulata dal venditore e non un vero e proprio prezzo di vendita, considerati gli aspetti che rendono più appetibile sul mercato il bene oggetto di stima rispetto al bene comparabile si definisce quale prezzo unitario a metro-quadrato per l'immobile oggetto di stima l'importo di €/mq. 650,00.

Sulla scorta di tutte le informazioni assunte e sulla base del prezzo unitario a metro-quadrato attribuito al bene oggetto si stima **si stabilisce quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia l'importo di € 650.000,00** (diconsi Euro seicentocinquantamila) derivante dal prodotto della superficie di mq.1.000 per il prezzo a metro-quadrato €/mq.650,00.

Quanto sopra in esecuzione dell'incarico conferitomi relativo alla stima dei beni mobili oggetto d'inventario propedeutica alla successiva procedura competitiva di vendita.

Alba, lì 28/11/2025

Il tecnico redattore

ALLEGATI:

- * Allegato n. 1: ripresa aerea dell'immobile;
- * Allegato n. 2: estratto dalla mappa catastale, planimetria e visura catastale dell'immobile;
- * Allegato n. 3: cartografia e normative del piano regolatore comunale;
- * Allegato n. 4: documentazione fotografica;

TRIBUNALE DI ASTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 37/2024

Giudice Delegato: Dott. Marco Bottallo
Curatore della Liquidazione Giudiziale: Avv. Dario Gramaglia
Perito estimatore del valore globale del ramo d'azienda: Dott. Francesco Cappello
Perito Estimatore del valore dell'immobile aziendale: Geom. Sergio Giubellino

Oggetto:

RELAZIONE PERITALE TECNICO ESTIMATIVA

SUL VALORE ECONOMICO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI, MACCHINARI, ATTREZZATURE ED AUTOMEZZI CATALOGATI NEL REGISTRO CESPITI RICOMPRESI NEL PERIMETRO AZIENDALE

PERITO INCARICATO:

Per. Ind. Oscar GROSSO

Ordine dei Periti Industriali della provincia di Cuneo n. 613

Studio Tecnico in Alba (CN) Corso Cortemilia 4

Cell.: 334 9328933

E-mail: oscar.grosso@etamail.it – P.e.c.: oscar.grosso@pec.eppi.it

Lo scrivente Perito Industriale Oscar Grosso nato a Bra (CN) il 31 marzo 1977, codice fiscale GRSSCR77C31B1110, partita iva IT-03055390045, residente ad Alba (CN) in corso Cortemilia 71, iscritto al n. 613 dell'Ordine dei Periti Industriali della provincia di Cuneo, con studio ad Alba (CN) in corso Cortemilia 4, in **esecuzione dell'incarico** conferitogli in data 30 ottobre 2025 dal curatore Avv. Dario Gramaglia, con istanza d'integrazione del provvedimento del 23.12.2024, atto N. 17, presentata al Giudice Delegato Dott. Marco Bottallo, **di redigere una perizia tecnico estimativa** sul valore economico degli impianti produttivi, dei macchinari, delle attrezzature e degli automezzi catalogati nel registro cespiti e ricompresi nel perimetro aziendale della ditta in liquidazione denominata

PREMESSO

- Di essere stato contatto ed individuato dal geom. Sergio Giubellino per coadiuvarlo con l'affidamento dell'incarico ricevuto;
- Di avere ricevuto dal geom. Sergio Giubellino il registro dei cespiti ammortizzabili della sopracitata ditta in liquidazione;
- Di avere ricevuto a mezzo mail dallo Studio Avvocati Associati Gramaglia Campi Dabbene il contratto d'affitto (rep. N. 33.256 - racc. n. 23.193) con l'elenco dei beni in allegato A pag.12, l'atto ricognitivo ed integrativo del medesimo (rep. N. 33.424 - racc. n. 23.310) con l'elenco dei beni in allegato C pag.54-55-56 redatti per l'affitto di ramo aziendale tra le società (concedente) e (affittuaria);
- Che la stesura della perizia, oggetto del conferimento d'incarico, è propedeutica alla valutazione del valore globale del medesimo ramo d'azienda per la quale è stato incaricato il perito Dott. Francesco Cappello;

sulla base di quanto analizzato tecnicamente e stimato

RELAZIONA E ATTESTA QUANTO SEGUE

1) Sviluppo del procedimento peritale

In data 29 novembre 2025 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo ispettivo nello stabilimento di Montà in via San Martino Nisocco n. 9, presso cui viene esercitata l'attività oggetto dell'affitto del ramo aziendale, ed ha svolto le operazioni peritali in presenza del geom. Sergio Giubellino quale perito incaricato della stima del valore del capannone e del sig. in rappresentanza della società. In sede di sopralluogo l'attività aziendale era ferma e non si sono potute effettuare prove di funzionamento dei macchinari utilizzati per la produzione aziendale.

2) Operazioni peritali

Per una corretta ed esaustiva valutazione dei beni periziati si sono svolte le seguenti operazioni peritali:

- Ricerca e confronto dei macchinari, delle attrezzature con gli elenchi riportati negli allegati citati nel contratto d'affitto e nell'atto ricognitivo ed integrativo del medesimo;

- Analisi visiva dei beni;
- Vetustà dei beni;
- Stato di obsolescenza dei beni;
- Per i macchinari/impianti produttivi rilevanti è stata effettuata la ricerca dei manuali di uso e manutenzione e le eventuali schede delle manutenzioni se esistenti;

3) **Criteria di stima**

Tenendo conto:

- delle operazioni peritali effettuate;
- della tipologia di macchinari/impianti produttivi e delle loro peculiarità funzionali atti ad essere utilizzati in uno specifico settore industriale;
- della tipologia di attrezzature ed apparecchiature che soddisfano molteplici usi su larga scala;

per stimare il valore economico dei beni oggetto di perizia si sono adottati i seguenti criteri:

- 1) **Criterio di mercato** basato sul confronto con beni simili a quello in esame, comparati su transazioni economiche nell'attuale mercato dell'usato e del nuovo e/o richiedendo preventivi a rivenditori e/o costruttori di tali macchinari/impianti produttivi, attrezzature e apparecchiature;
- 2) **Obsolescenza**, ovvero la perdita di valore dovuta ai fattori di svalutazione immediata, rarità del macchinario, anni e ore di lavoro, mantenimento del macchinario, condizioni e costi di vendita. Vengono stimati percentuali di svalutazione da applicare al valore iniziale del bene.
- 3) Per i beni di rarità tale da non essere reperibili facilmente sul mercato attuale viene applicato il seguente **criterio di estimo industriale**:

$V_m = C_s \times C_f \times (V_r/V_{ut})$ dove:

V_m = valore di mercato,

C_s = Costo storico del bene,

C_f = Coefficiente di rivalutazione dell'incremento di costo dall'anno di acquisto a quello di valutazione (rilevato su base Istat),

V_r = Vita residua del bene,

V_{ut} = Vita utile stimata

Il criterio di estimo industriale può essere utilizzato a comparazione dei valori ottenuti con gli altri metodi.

4) **Settore di attività aziendale:**

Dall'analisi del contratto di affitto emerge che i beni oggetto di perizia verranno utilizzati essenzialmente nel settore della lavorazione della plastica e dei suoi derivati per conto terzi.

5) **Elenco beni oggetto di perizia:**

In sede di sopralluogo si è effettuata la ricerca ed il confronto dei beni elencati, in forma tabellare divisi per zone di lavoro, nell'allegato C Rep.33.424 racc. 23.310.

Dai rilievi effettuati si evincono i beni oggetto di perizia seguentemente elencati in forma tabellare divisi nelle zone sopracitate con eventuali note rilevanti ai fini di stima:

ZONA 1 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: LOCALE TECNICO				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
1	A	Compressore Mattei – AC15L	1	Non utilizzabile dismesso nel cortile dello stabilimento
2	A	Essicatore	1	Marca: Beko cod. KT02 000 00 matr.: 287333
3	A	Condizionatore per robot	1	Dismesso non funzionante (dichiarato verbalmente dal sig. U. Morone)
4	A	Polmone per compressore	1	1500mmx1940mm
5	B	Scaffali	3	Scaffali metallici aperti con ripiani in ferro
6	B	Scaffale porta utensili	1	Scaffali metallici aperti con ripiani in ferro
ZONA 2 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc. 23.310: STELA/GIGI				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
7	A	Trapani	5	Ad azionamento pneumatico
8	A	Molette diritte	2	Ad azionamento pneumatico
9	A	Moletta angolare	1	Ad azionamento pneumatico
10	A	Flessibile a corrente (smerigliatrice)	2	Alimentato a batteria
11	A	Pistola ad aria	1	
12	A	Tavolo da lavoro	4	100cm x 200cm (lato xl ato piano di lavoro)
13	B	Mobiletto porta bombole	1	
14	A	Pistola a gas ripack	1	
15	A	Rivettatrice	1	Marca: FAR
16	A	Rivettatrice	2	Marca: FAR – non funzionanti
17	A	Carrello BETA portautensili	1	Vetusto contenente attrezzatura obsoleta
18	A	Estintore	1	Ultimo controllo 03/2024

19	M	Rotoimballatrice	1	Marca: Ferplast n. di serie 9836
20	B	Scaffale	1	Scaffale metallico con ripiani aperti
21	B	Mobiletto	1	
ZONA 3 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: SPOGLIATOI				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
22	C	Armadietti	8	Armadietto uso singolo per spogliatoi
23	C	Sedie	17	
24	C	Estintore	1	Ultimo controllo 03/2024
25	C	Tavolo in plastica	1	cm. 85x136 (lato x lato piano di lavoro)
26	C	Panchine	2	In ferro da tre posti
27	B	Mobiletto	1	
ZONA 4 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: UFFICIO METROLOGICO				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
28	B	Armadio	3	In acciaio verniciato – 1 anta n.1 cm. 60x180 (base x altezza) n.1 cm. 60x180 (base x altezza) n.1 cm. 50x180 (base x altezza)
29	B	Armadio a due ante	1	In acciaio verniciato cm. 120x210 (base x altezza)
30	C	Scrivania	2	n. 1 cm. 130x75 n.1 cm. 90x50
31	A	Tavolo da lavoro	2	In acciaio n.1 cm. 120x170 (lato x lato piano di lavoro) n. 1 cm. 130x125 (lato x lato piano di lavoro)
32	A	Etichettatrice	1	Rotta non funzionante
33	A	Tastatore robot	1	

34	C	Computer	3	Marca: Acer – windows xp – 2000
35	A	Trapano a batteria	1	Alimentato a batteria
36	A	Flessibile ad aria	1	Ad azionamento pneumatico
37	A	Trapano ad aria	2	Ad azionamento pneumatico
38	B	Scaffale maschere	3	In acciaio con ripiani aperti
ZONA 5 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: ZONA SEGA A NASTRO				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
39	M	Sega a nastro grande	1	Marca: Centauro mod. CO 700 matr. 10043 anno 1992
40	M	Trapano a colonna	1	Modello Bimak 25 li
41	A	Aspiratore	1	Rotto non funzionante
42	A	Tavolo da lavoro	2	In legno cm. 110x90 (lato x lato piano di lavoro)
ZONA 6 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: ZONA CARBONIO				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
43	A	Banchi aspiranti	2	Non funzionanti
44	A	Carrello porta oggetti Beta	1	Vuoto senza attrezzatura
45	A	Tavolo da lavoro	1	In acciaio cm. 100x100 (lato x lato piano di lavoro)
46	C	Sedie	2	
47	A	Aspiratore	1	Rotto non funzionante
48	A	Molette	4	Ad azionamento pneumatico
49	A	Flessibile ad aria	1	Ad azionamento pneumatico
50	A	Tavolo da lavoro	3	cm. 120x100 (lato x lato piano di lavoro)
51	A	Flessibile a corrente elettrica	1	
52	B	Mobiletto porta bombole	1	
53	A	Pistola Ripack	1	
54	A	Trapano a batteria	1	Alimentato a batteria
55	A	Estintore	1	Ultimo controllo 03/2024

ZONA 7 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: ZONA BITESTA				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
56	M	Centro di taglio Belotti Bitesta	1	Modello FLA4018 matricola 10564PL anno di costruzione 2006
57	M	Centro di taglio Belotti Eureka	1	Modello EU3414G matricola 194PL anno di costruzione 2000
58	A	Trapani	3	n. 1 alimentazione a batteria n. 2 alimentazione pneumatica
59	A	Molette	2	
60	A	Tavolo da lavoro	2	In acciaio n. 1 cm. 130x100 (lato x lato piano di lavoro) n. 1 cm. 90x90 (lato x lato piano di lavoro)
61	B	Armadio a due ante	1	In acciaio verniciato cm. 120x210 (base x altezza)
62	B	Mobiletto	1	cm. 50x80 (base x altezza)
63	A	Carrello porta oggetti Beta	1	Vuoto
64	B	Scaffale maschere	2	Scaffali metallici aperti con ripiani in ferro
ZONA 8 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: ZONA FLA				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
65	M	Centro di taglio FLA5526	1	Marca Belotti modello FLA5526 matricola 10521PL anno di costruzione 2004
66	A	Molette	3	
67	A	Tavolo da lavoro	3	In acciaio n. 1 cm. 100x150 (lato x lato piano di lavoro) n. 1 cm. 80x130 (lato x lato piano di lavoro) n. 1 cm. 110x60 (lato x lato piano di lavoro)
68	B	Mobiletto	1	

69	B	Scaffalatura	2	
70	A	Aspiratore piccolo	1	Aspirapolvere industriale
71	M	Banco aspirante	1	Marca Rimor modello PI500-5R5G3 serial n. ZTJ5D3523168
ZONA 9 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: ZONA KOCI				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
72	A	Trapani	3	Ad azionamento pneumatico
73	A	Pistola ad aria calda	1	
74	A	Flessibile	1	
75	A	Carrello porta oggetti Beta	1	Vuoto
76	A	Carrello attrezzi Usag	1	Vuoto
ZONA 10 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: ZONA GIO'/ROX				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
77	A	Trapani	3	Ad azionamento pneumatico
78	A	Moletta	1	
79	A	Rivettatrice	1	
80	A	Flessibile a corrente elettrica	1	
81	A	Tavolo da lavoro	3	In acciaio n. 1 cm. 250x100 (lato x lato piano di lavoro) n. 1 cm. 240x100 (lato x lato piano di lavoro) n. 1 cm. 200x75 (lato x lato piano di lavoro)
82	B	Mobiletto	2	
83	A	Pistola Ripack	2	
84	B	Mobile con due ante alto	1	In acciaio verniciato cm. 120x210 (base x altezza)
85	B	Mobile con due ante basso	1	In acciaio verniciato

				cm. 140x90 (base x altezza)
86	A	Carrello attrezzi Beta	1	Vuoto
87	A	Carrello attrezzi Usag	1	Vuoto
ZONA 11 denominata nell'elenco cespiti all. C Rep.33.424 racc.23.310: UFFICI				
Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
88	C	Scrivanie	3	cm. 160x80 (lato x lato piano di lavoro)
89	C	Computer + Monitor	3	Computer fissi marca Acer Completi con mouse, tastiera e monitor
90	C	Stampante Epson	1	Tipo WF5799 solo A4
91	C	Server	1	
92	C	Sedie Sparco	2	
93	C	Sedie girevoli	3	
94	C	Cassettiere	3	Vuote
95	B	Armadi alti	2	n.1 in acciaio verniciato ad ante scorrevoli cm. 100x200 (base x altezza) n.1 in legno ad ante battenti cm. 90x210 (base x altezza)

5.1 Automezzi:

Nell'elenco cespiti all. C dell'atto ricognitivo ed integrativo del contratto d'affitto (rep. N. 33.424 - racc. n. 23.310) risultano due automezzi non presenti nel sito dello stabilimento oggetto di sopralluogo ispettivo:

Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
96	D	Autocarro Mercedes per trasporto di cose e uso di terzi, targa anno prima immatricolazione 2007	1	dati rilevati da carta di circolazione BH 0952458 allegato F del contratto d'affitto rep. 33.256 racc. 23.193
97	D	Autovettura Fiat Punto 1 serie 55, targa anno prima immatricolazione 1998	1	dati rilevati da visura dell'archivio P.R.A. recepita su portale online

Dalla sopraccitata documentazione entrambi gli automezzi risultano intestati alla società

5.2 Ulteriori beni individuati nel sopralluogo ispettivo:

Non risultano elencati nell'elenco cespiti all. C dell'atto ricognitivo ed integrativo del contratto d'affitto (rep. N - racc. n. 23.310), ma sono stati individuati durante il sopralluogo ispettivo nello stabilimento aziendale e, altresì, presenti negli elenchi del "quindi oggetto di perizia, i seguenti beni:

Cod.	Categoria merceologica	Descrizione	qtà	Note rilevanti rilevate
98	D	Impianto di aspirazione polvere Coral	1	situato all'esterno del capannone
99	D	Condizionatore per il ricircolo areazione interna	1	
100	D	Estintori	7	Ultimo controllo 03/2024
101	D	Idranti antincendio	2	Ultimo controllo 03/2024

6) Descrizione e divisione dei beni in categorie merceologiche

Per una corretta stima dei beni oggetto di perizia occorre dividere i medesimi in gruppi di categorie merceologiche, secondo la tipologia di bene, il suo utilizzo aziendale e il criterio di stima da adottare per la valutazione economica.

- *Categoria merceologica "A": Attrezzatura varia ed utensileria da laboratorio*
Da intendersi tutte le attrezzature e gli utensili utilizzati nel ciclo produttivo a banco, da operatori generici, come molette, trapani, smerigliatrici, rivettatrici, tavoli da lavoro, carrelli porta attrezzature, pistole Ripack, pistole ad aria, compressori.
I beni facenti parte di questa classe merceologica risultano non identificabili con precisione sul registro cespiti ammortizzabili ed essendo oggetti reperibili sia sul mercato dell'usato che sul mercato nuovo verranno valutati col criterio di mercato (paragrafo 3 criterio 1)
- *Categoria merceologica "B": Scaffalature e mobili per immagazzinamento*
Da intendersi tutti i mobili in acciaio, gli scaffali, i mobiletti che sono utilizzati per l'immagazzinamento, la custodia, la posa di altri beni durante l'inutilizzo.
I beni facenti parte di questa classe merceologica risultano non identificabili con precisione sul registro cespiti ammortizzabili ed essendo oggetti reperibili sia sul mercato dell'usato che sul mercato nuovo verranno valutati col criterio di mercato (paragrafo 3 criterio 1)
- *Categoria merceologica "C": Mobili ed attrezzature ad uso ufficio e spogliatoio*
Da intendersi le scrivanie, le sedie, le cassettiere, i computer, i server, i monitor utilizzati negli uffici competenti per la gestione aziendale (ufficio tecnico, ufficio produzione, ufficio acquisti, ufficio amministrativo);
i mobili, gli armadietti, le panche, i tavoli, le sedie adibite e allocati presso gli spogliatoi aziendali.

Valore economico desunto dal mercato dell'usato variabile da euro 600 (euro seicento) ad euro 1.000 (euro mille);

Valore economico calcolato con il criterio di estimo industriale considerando una vita utile pari a 30 anni - $Vm = 8.831 \times 1,67 \times (3/30) =$ euro 1.475 (euro millequattrocentosettantacinque).

In considerazione della vetustà degli automezzi oggetto di perizia, della loro obsolescenza, non potendo, altresì, constatarne il loro funzionamento in quanto non allocati presso lo stabilimento aziendale in cui è avvenuto il sopralluogo ispettivo, si stimano i seguenti valori di perizia:

- Autocarro targa anno 2007 valore stimato euro 6.000 (euro seimila);
- Autovettura Fiat Punto targa anno 1998 valore stimato euro 750 (euro settecento cinquanta).

Per la categoria merceologica M sono da considerarsi macchinari ed impianti rilevanti ai fini produttivi aziendali e rilevanti in termini economici di stima peritale i seguenti beni:

- a) Banco aspirante Rimor modello PI500 5R5G3 serial n. ZTJ5D3523168 anno d'acquisto 2007 per un importo pari ad euro 6.000 (euro seimila) così come si evince dal registro dei beni ammortizzabili cod. contab. 1257 V 00610 pag. 399.

Valore economico calcolato con il criterio di estimo industriale considerando una vita utile pari a 25 anni - $Vm = 6.000(Cs) \times 1,373(Cf) \times (7/25) (Vr/Vut) =$ euro 2.307 (euro duemilatrecentosette).

Considerata l'obsolescenza e l'impossibilità di testarne il funzionamento si applica un ulteriore deprezzamento del ~20% sul valore calcolato con il criterio di estimo industriale e si stima un valore di perizia pari ad euro 1.845 (euro milleottocentoquarantacinque).

- b) Macchina avvolgitrice (rotoimballatrice) Ferplast n. di serie 9836 tipo FP15/SE M.2775 anno d'acquisto 2007 per un importo pari ad euro 4.090 (euro quattromilanovanta) così come si evince dal registro dei beni ammortizzabili cod. contab. 1257 V 00610 pag. 391.

Valore economico calcolato con il criterio di estimo industriale considerando una vita utile pari a 25 anni - $Vm = 4.090(Cs) \times 1,373(Cf) \times (7/25) (Vr/Vut) =$ euro 1.572 (euro millecinquecentosettantadue).

Considerata l'obsolescenza e l'impossibilità di testarne il funzionamento si applica un ulteriore deprezzamento del ~15% sul valore calcolato con il criterio di estimo industriale e si stima un valore di perizia pari ad euro 1.340 (euro milletrecentoquaranta).

- c) Impianto aspirazione polvere Coral ubicato all'esterno del capannone anno d'acquisto 2004 per un importo pari ad euro 12.000 (dodicimila) così come si evince dal registro dei beni ammortizzabili cod. contab. 1257 V 00610 pag. 283.

Valore economico calcolato con il criterio di estimo industriale considerando una vita utile pari a 25 anni - $Vm = 12.000(Cs) \times 1,45(Cf) \times (4/25) (Vr/Vut) =$ euro 2.784 (euro duemilasettecent'ottantaquattro).

Considerata l'obsolescenza e l'impossibilità di testarne il funzionamento si applica un ulteriore deprezzamento del ~20% sul valore calcolato con il criterio di estimo industriale e si stima un valore di perizia pari ad euro 2.230 (euro duemiladuecentotrenta).

- d) Trapano a colonna modello Bimak 25 li anno d'acquisto 1982 per un importo pari ad euro 792 (euro settecentonovantadue) così come si evince dal registro dei beni ammortizzabili cod. contab. 1257 V 00610 pag. 21.

Considerandolo un bene diffuso che soddisfa molteplici aziende di tipologia diversa su larga scala, viene stimato, con il criterio di mercato analizzando e comparando valori desunti dal mercato dell'usato di macchinari molto simili e/o uguali, il valore economico di perizia pari ad euro 500 (euro cinquecento).

- e) Sega a nastro Centauro CO 700 anno d'acquisto 1992 per un importo pari ad euro 1.797 (euro millesettecentonovantasette) così come si evince dal registro dei beni ammortizzabili cod. contab. 1257 V 00610 pag. 22.

Considerandolo un bene diffuso che soddisfa molteplici aziende di tipologia diversa su larga scala, viene stimato, con il criterio di mercato analizzando e comparando valori desunti dal mercato dell'usato di macchinari molto simili e/o uguali, il valore economico di perizia pari ad euro 900 (euro novecento).

- f) Centro di taglio Belotti Bitesta modello FLA4018 matricola 10564PL anno di costruzione 2006 acquistato il 30/12/2006 ed entrato in funzione nel 2007 per un importo pari ad euro 223.000 (euro duecentoventitremila), così come si evince dal registro dei beni ammortizzabili cod. contab. 1257 V 00610 pag. 348.

Valore economico calcolato con il criterio di estimo industriale considerando una vita utile pari a 25 anni - $V_m = 223.000(C_s) \times 1,389(C_f) \times (7/25) (V_r/V_{ut}) = \text{euro } 86.729$ (euro ottantaseimilasettecentoventinove).

Considerando l'obsolescenza tecnologica pari a un -25% del prezzo iniziale, la riduzione di valore nel tempo nell'ipotesi di condizioni ordinarie di manutenzione, essendo trascorsi oltre i 2/3 di vita utile stimata, le ulteriori attività di manutenzione effettuate dalla ditta affittuaria che si evincono dalle fatture emerse durante il sopralluogo ispettivo, si applica un ulteriore deprezzamento del ~55% sul valore calcolato con il criterio di estimo industriale e si stima un valore di perizia pari ad euro 39.000 (euro trentanovemila) corrispondente a circa il 18% del valore iniziale d'acquisto.

- g) Centro di taglio Belotti modello FLA5526 matricola 10521PL anno di costruzione 2004 acquistato il 07/03/2018 usato per un importo pari ad euro 53.506 (euro cinquantatremilacinquecentocinque) comprese le spese di allacciamenti, installazione ed assistenza per la messa in funzione, così come si evince dal registro dei beni ammortizzabili cod. contab. 1257 V 00610 pag. 591.

Considerando il sopracitato costo calcolato su 14 anni di vita utile trascorsa considerando una vita utile totale di 25 anni facendo il rapporto con gli ulteriori 11 anni trascorsi si stima un valore di perizia pari ad euro 17.000 (euro diciassettemila).

- h) Centro di taglio/fresatura Belotti Eureka modello EU3414G matricola 194PL anno di costruzione 2000 acquistato il 30/11/2000 ed entrato in funzione nel 2001 per un importo pari ad euro 142.026 (euro centoquarantaduemilaventisei), così come si evince dal registro dei beni ammortizzabili cod. contab. 1257 V 00610 pag. 207.

Valore economico calcolato con il criterio di estimo industriale considerando una vita utile pari a 25 anni - $V_m = 142.026 \text{ (Cs)} \times 1,574 \text{ (Cf)} \times (1/25) \text{ (Vr/Vut)} = \text{euro } 8.941$ (euro ottomilanovecentoquarantuno).

Benché trattasi di un macchinario usato al termine della sua vita utile stimata, in considerazione che per obsolescenza di oltre 2/3 di vita utile stimata il deprezzamento del bene è pari ad un valore compreso tra il 10% ed il 20% del valore iniziale d'acquisto, si ritiene corretto stimare un valore di perizia pari ad euro 11.000 (euro undicimila).

Alla data ed in sede di sopralluogo i macchinari, gli impianti ed in generale l'intero apparato produttivo, presente nel perimetro aziendale ed all'interno del capannone, erano in stato di fermo e, non essendo presenti operatori in grado di attivare i macchinari, non è stato possibile da parte dello scrivente verificarne il funzionamento.

Il sig. Morone Umberto ha dichiarato che fino alla data di sopralluogo gli impianti funzionano e sono utilizzati dalla ditta affittuaria da lui al momento rappresentata.

Per i soli macchinari ai capi "g" e "h" è stato reperito il manuale di uso e manutenzione.

Su tutti i macchinari rilevanti è apposta la targa CE da cui si è potuto verificare la corrispondenza con il registro dei cespiti rilevando il costruttore, l'anno di costruzione, il numero di serie e/o matricola.

Indipendentemente dalla attività di indagine, si denota che sui macchinari e sugli impianti produttivi, che hanno più di dieci anni di vita lavorativa, prima del loro utilizzo ed eventuale futura rivendita vanno verificati i requisiti di sicurezza e gravano sull'acquirente e/o utilizzatore eventuali adeguamenti.

Si evidenzia altresì che la ditta affittuaria ha già effettuato opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come si desume dalle fatture consegnate allo scrivente dal sig. Morone Umberto.

A seguire nei paragrafi successivi vengono trascritte le tabelle riepilogative dei valori stimati di tutti beni oggetto di perizia.

7.1 Tabelle riepilogative valori attrezzature, macchinari e automezzi

Cod.	Cat. Merc.	Descrizione	qtà	Anno acquisto	Vita utile stimata (Vut)	Vita residua (Vr)	Importo d'acquisto o Costo storico (Cs)	Valore Usato o Valore Di estimo (Vm)	Valore stimato di perizia
1	A	Compressore Mattei – AC15L	1	1989			€ 3024,63	€ 300,00	€ 50
2	A	Essicatore	1					€ 800	€ 300
3	A	Condizionatore per robot	1						€ 100
4	A	Polmone per compressore	1						€ 30
5	B	Scaffali	3					€ 100 ÷ 150 cadauno	€ 250
6	B	Scaffale porta utensili	1					€ 50 ÷ 70	€ 30
7	A	Trapani	5					€ 15 ÷ 30 cadauno	€ 100
8	A	Molette diritte	2				€ 70 ÷ 200 cadauno	€ 30 ÷ 130 cadauno	€ 60
9	A	Moletta angolare	1				€ 70 ÷ 200 cadauno	€ 30 ÷ 130 cadauno	€ 60
10	A	Flessibile a corrente (smerigliatrice)	2	2021			€ 500 cadauno	€ 250 cadauno	€ 300
11	A	Pistola ad aria	1						€ 10
12	A	Tavolo da lavoro	4					€ 100 ÷ 210 cadauno	€ 240
13	B	Mobiletto porta bombole	1	2006	25	6	€ 500	€ 120	€ 120

Cod.	Cat. Merc.	Descrizione	qtà	Anno acquisto	Vita utile stimata (Vut)	Vita residua (Vr)	Importo d'acquisto o Costo storico (Cs)	Valore Usato o Valore Di estimo (Vm)	Valore stimato di perizia
14	A	Pistola a gas ripack	1	2011			€ 700 ÷ 800	€ 200	€ 100
15	A	Rivettatrice	1	2014			€ 182	€ 100	€ 70
16	A	Rivettatrice	2	2014			€ 182	€ 100	€ 70
17	A	Carrello BETA portautensili	1					€ 100 ÷ 150	€ 75
18	A	Estintore	1						€ 10
19	M	Rotoimballatrice Ferplast	1	2007	25	7	€ 4.090	€ 1.572	€ 1.340
20	B	Scaffale	1						€ 30
21	B	Mobiletto	1					€ 80	€ 40
22	C	Armadietti	8	1997			€ 111	€ 15 cadauno	€ 100
23	C	Sedie	17					€ 30 cadauno	€ 340
24	C	Estintore	1						€ 10
25	C	Tavolo in plastica	1						€ 20
26	C	Panchine	2						€ 150
27	B	Mobiletto	1						€ 20
28	B	Armadio	3						€ 150
29	B	Armadio a due ante	1	2004			€ 335	€ 80	€ 75
30	C	Scrivania	2					€ 90 ÷ 200 cadauno	€ 150
31	A	Tavolo da lavoro	2					€ 100 ÷ 210 cadauno	€ 120
32	A	Etichettatrice	1	2007	25	7	€ 1.636	€ 583	€ 350

Cod.	Cat. Merc.	Descrizione	qtà	Anno acquisto	Vita utile stimata (Vut)	Vita residua (Vr)	Importo d'acquisto o Costo storico (Cs)	Valore Usato o Valore Di estimo (Vm)	Valore stimato di perizia
33	A	Tastatore robot	1						€ 250
34	C	Computer	3					€ 400	€ 300
35	A	Trapano a batteria	1	2018			€ 172,5	€ 50 ÷ 100	€ 40
36	A	Flessibile ad aria	1						€ 40
37	A	Trapano ad aria	2						€ 20
38	B	Scaffale maschere	3					€ 100 ÷ 150 cadauno	€ 300
39	M	Sega a nastro grande	1	1992			€ 1.797	€ 690 ÷ 1250	€ 900
40	M	Trapano a colonna	1	1982			€ 792	€ 400 ÷ 1200	€ 500
41	A	Aspiratore	1						€ 200
42	A	Tavolo da lavoro	2					€ 100 ÷ 210 cadauno	€ 120
43	A	Banchi aspiranti	2					€ 650 ÷ 1.000 cadauno	€ 700
44	A	Carrello porta oggetti Beta	1					€ 100 ÷ 150	€ 75
45	A	Tavolo da lavoro	1					€ 100 ÷ 210	€ 60
46	C	Sedie	2						€ 50
47	A	Aspiratore	1						€ 300
48	A	Molette	4				€ 70 ÷ 200 cadauno	€ 30 ÷ 130 cadauno	€ 120
49	A	Flessibile ad aria	1					€ 15 ÷ 30	€ 20

Cod.	Cat. Merc.	Descrizione	qtà	Anno acquisto	Vita utile stimata (Vut)	Vita residua (Vr)	Importo d'acquisto o Costo storico (Cs)	Valore Usato o Valore Di estimo (Vm)	Valore stimato di perizia
50	A	Tavolo da lavoro	3					€ 100 ÷ 210 cadauno	€ 180
51	A	Flessibile a corrente elettrica	1	2021			€ 500	€ 250	€ 150
52	B	Mobiletto porta bombole	1	2006	25	6	€ 500	€ 120	€ 120
53	A	Pistola Ripack	1	2011			€ 700 ÷ 800	€ 200	€ 100
54	A	Trapano a batteria	1	2018			€ 163,5	€ 50 ÷ 100	€ 40
55	A	Estintore	1						€ 10
56	M	Centro di taglio Belotti Bitesta	1	2006	25	7	€ 223.000	€ 86.729	€ 39.000
57	M	Centro di taglio Belotti Eureka	1	2000	25	1	€ 142.026	€ 8.941	€ 11.000
58	A	Trapani	3					€ 15 ÷ 30 cadauno	€ 60
59	A	Molette	2				€ 70 ÷ 200 cadauno	€ 30 ÷ 130 cadauno	€ 60
60	A	Tavolo da lavoro	2					€ 100 ÷ 210 cadauno	€ 120
61	B	Armadio a due ante	1						€ 75
62	B	Mobiletto	1						€ 30
63	A	Carrello porta oggetti Beta	1					€ 100 ÷ 150	€ 75
64	B	Scaffale maschere	2					€ 150 ÷ 170 totale	€ 100

Cod.	Cat. Merc.	Descrizione	qtà	Anno acquisto	Vita utile stimata (Vut)	Vita residua (Vr)	Importo d'acquisto o Costo storico (Cs)	Valore Usato o Valore Di estimo (Vm)	Valore stimato di perizia
65	M	Centro di taglio FLA5526	1	2004 Acquistato usato nel 2018	25	4	€ 53.506 Nel 2018		€ 17.000
66	A	Molette	3				€ 70 ÷ 200 cadauno	€ 30 ÷ 130 cadauno	€ 90
67	A	Tavolo da lavoro	3					€ 100 ÷ 210 cadauno	€ 180
68	B	Mobiletto	1						€ 30
69	B	Scaffalatura	2					€ 100 ÷ 150 cadauno	€ 200
70	A	Aspiratore piccolo	1						€ 60
71	M	Banco aspirante	1	2007	25	7	€ 6.000	€ 2.307	€ 1.845
72	A	Trapani	3					€ 15 ÷ 30 cadauno	€ 60
73	A	Pistola ad aria calda	1						€ 40
74	A	Flessibile	1						€ 25
75	A	Carrello porta oggetti Beta	1					€ 100 ÷ 150	€ 75
76	A	Carrello attrezzi Usag	1					€ 100 ÷ 150	€ 75
77	A	Trapani	3					€ 15 ÷ 30 cadauno	€ 60

Cod.	Cat. Merc.	Descrizione	qtà	Anno acquisto	Vita utile stimata (Vut)	Vita residua (Vr)	Importo d'acquisto o Costo storico (Cs)	Valore Usato o Valore Di estimo (Vm)	Valore stimato di perizia
78	A	Moletta	1				€ 70 ÷ 200 cadauno	€ 30 ÷ 130 cadauno	€ 60
79	A	Rivettatrice	1				€ 182	€ 100	€ 70
80	A	Flessibile a corrente elettrica	1						€ 100
81	A	Tavolo da lavoro	3					€ 100 ÷ 210 cadauno	€ 180
82	B	Mobiletto	2					€ 80	€ 40
83	A	Pistola Ripack	2	2011			€ 700 ÷ 800	€ 200	€ 100
84	B	Mobile con due ante alto	1					€ 100	€ 70
85	B	Mobile con due ante basso	1					€ 80	€ 40
86	A	Carrello attrezzi Beta	1					€ 100 ÷ 150	€ 75
87	A	Carrello attrezzi Usag	1					€ 100 ÷ 150	€ 75
88	C	Scrivanie	3					€ 90 ÷ 200 cadauno	€ 180
89	C	Computer + Monitor	3				€ 3.000	€ 1.000	€ 600
90	C	Stampante Epson	1	2019			€ 480	€ 250	€ 180
91	C	Server	1	2016			€ 1.338	€ 200	€ 100
92	C	Sedie Sparco	2	2021			€ 585	€ 70 ÷ 90 cadauno	€ 100
93	C	Sedie girevoli	3	2018			€ 435	€ 60 ÷ 70 cadauno	€ 120

Cod.	Cat. Merc.	Descrizione	qtà	Anno acquisto	Vita utile stimata (Vut)	Vita residua (Vr)	Importo d'acquisto o Costo storico (Cs)	Valore Usato o Valore Di estimo (Vm)	Valore stimato di perizia
94	C	Cassettiere	3					€ 30 ÷ 35	€ 75
95	B	Armadi alti	2	2016			€ 320	100 ÷ 190 cadauno	€ 80
96	D	Autocarro Mercedes per trasporto di cose e uso di terzi, targa anno prima immatricolazione 2007	1	2007			€ 23.000	€ 7.000 ÷ 10.000 Valore usato € 8842 valore di estimo	€ 6.000
97	D	Autovettura Fiat Punto 1 serie 55, targa anno prima immatricolazione 1998	1	1998			€ 8.831	€ 600 ÷ 1.000 Valore usato € 1475 valore di estimo	€ 750
98	M	Impianto di aspirazione polvere Coral	1	2004	25	4	€ 12.000	€ 2.784	€ 2.230
99	A	Condizionatore per il ricircolo areazione interna	1	1994			€ 1626,84	€ 200 ÷ 400	€ 150
100	A	Estintori	7	2008			€ 64	€ 10 ÷ 20 cadauno	€ 70
101	A	Idranti antincendio	2	2010			€ 288	€ 15 ÷ 30 cadauno	€ 20
								Totale stimato	€ 91.190

8) Lotfizzazione dei beni

Al fine di un'acquisizione totale o parziale dei beni oggetto di perizia si propone di seguito la divisione in lotti di vendita per classe merceologica determinando il valore di ogni lotto con la somma dei valori stimati per singole categorie merceologiche:

Lotti	Categoria merceologica	Descrizione	Valore stimato
LOTTO 1	A	Attrezzatura varia ed utensileria da laboratorio	€ 6.350
LOTTO 2	B	Scaffalature e mobili per immagazzinamento	€ 1.800
LOTTO 3	C	Mobili ed attrezzature ad uso ufficio e spogliatoio	€ 2.475
LOTTO 4	D	Automezzi	€ 6.750
LOTTO 5	M	Macchinari e impianti produttivi	€ 73.815

9) Conclusioni

A conclusione di tutto quanto soprascritto, in virtù delle indagini e dei rilievi effettuati si stima il valore complessivo di tutti i beni oggetto di perizia così come elencati nelle tabelle al paragrafo 7.1, dalla pagina 15 alla pagina 21 del presente elaborato peritale, in euro 91.190 (euro novantunomilacentonovanta).

Al fine di un'omogenea proposta liquidatoria di vendita e/o acquisizione dei beni soprascritti, come indicato al paragrafo 8 pagina 22 del presente elaborato peritale, sono stimati valori in lotti per categoria merceologica così come seguentemente elencati:

- Lotto 1 euro 6.350 (euro seimilatrecentocinquanta);
- Lotto 2 euro 1.800 (euro milleottocento);
- Lotto 3 euro 2.475 (euro duemilaquattrocentosettantacinque);
- Lotto 4 euro 6.750 (euro seimilasettecentocinquanta);
- Lotto 5 euro 73.815 (euro settantatremilaottocentoquindici).

Dichiarazioni e attestazioni del perito estimatore

Il sottoscritto Oscar Grosso, Perito Industriale iscritto all' Ordine dei Periti Industriali della provincia di Cuneo al n. 613, residente ad Alba (CN) in corso Cortemilia n. 71 consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'articoli 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modifiche e integrazioni, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

la propria terzietà rispetto ai produttori e/o fornitori nella produzione e/o fornitura dei beni strumentali, servizi e beni immateriali oggetto della perizia

DICHIARA ALTRESI'

che è custodita presso il suo Studio Tecnico ad Alba (CN) in corso Cortemilia 4 tutta la documentazione pertinente utilizzata per l'espletamento dell'incarico

ATTESTA INOLTRE

di sottoscrivere la presente perizia confermando la veridicità, la correttezza e la certezza delle affermazioni, rilevazioni e più in generale dei contenuti in essa riportati.

Data: 23/12/2025

In fede e con osservanza

GROSSO p.i. Oscar

(firmato digitalmente)



2