

ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO**
SEZIONE FALLIMENTAREASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

n° 34/2026 R.G.

G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI
Curatore: Dott.ssa Stefania MARROASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**PARERE DI CONGRUITA'**

delle PERIZIE ESTIMATIVE dei BENI IMMOBILI e MOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Geom. Tommaso Blandi**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 1970, con studio in Cuneo, Via Santa Croce n. 12, in qualità di esperto estimatore incaricato dalla Procedura, ha esaminato la documentazione tecnica predisposta dai professionisti incaricati, costituita dalla relazione estimativa del compendio immobiliare e dalle valutazioni specialistiche concernenti automezzi, carrelli elevatori, mobili, scaffalature, attrezzature varie e sala server, al fine di verificarne la congruità sotto il profilo metodologico e di determinare il più probabile valore di realizzo dei beni nell'ambito della presente Liquidazione Giudiziale.

L'attività svolta è finalizzata esclusivamente alla verifica della congruità delle valutazioni attribuite ai **beni immobili e mobili** costituenti il patrimonio della Procedura, ai fini dell'individuazione di una congrua base d'asta per l'esperimento della procedura competitiva di vendita.

2.1 Compendio immobiliare

Il compendio immobiliare è costituito dal complesso produttivo sito nel Comune di Pagno (CN), Via Bonanate n. 47, composto da fabbricati destinati a deposito, magazzino, uffici, locali tecnici, servizi ed aree pertinenziali.

La relazione estimativa redatta dal Geom. Francesco Pelazza attribuisce al compendio un valore di mercato pari ad € 648.000,00, ritenuto condivisibile sotto il profilo metodologico e coerente con le caratteristiche costruttive, dimensionali, funzionali e localizzative dell'immobile.

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com



TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

n° 34/2026 R.G.

G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

Occorre tuttavia evidenziare che il complesso risulta privo del certificato di agibilità, circostanza che costituisce un elemento di significativa incidenza sul presumibile valore di realizzo.

L'ottenimento dell'agibilità presuppone infatti la ricostruzione dell'intero iter urbanistico-edilizio, il reperimento della documentazione amministrativa e progettuale, la verifica della conformità delle opere eseguite e l'eventuale predisposizione delle necessarie pratiche di regolarizzazione.

La quantificazione prudenziale di circa € 50.000,00 costituisce una mera stima orientativa e non può ritenersi esaustiva, poiché l'effettiva entità degli oneri potrà essere determinata esclusivamente a seguito della completa ricostruzione della situazione edilizia e delle verifiche degli Enti competenti.

Non può pertanto escludersi che tali costi risultino significativamente superiori, in relazione all'eventuale necessità di sanatorie edilizie e paesaggistiche, opere di adeguamento, oneri concessori, contributi di costruzione e prescrizioni impartite dalle competenti Autorità.

Ulteriore elemento di particolare rilevanza estimativa è rappresentato dalla stretta relazione funzionale esistente tra il compendio immobiliare e l'attività aziendale storicamente esercitata.

L'immobile, per ubicazione, consistenza, conformazione piano-volumetrica, dotazioni impiantistiche e organizzazione degli spazi, risulta infatti progettato e progressivamente adattato per lo svolgimento dell'attività di commercializzazione di prodotti destinati al settore agricolo. Le caratteristiche costruttive del complesso, unitamente alla presenza di ampie superfici di deposito, aree di movimentazione, locali destinati alla vendita ed alla logistica, rendono il bene particolarmente idoneo all'attività attualmente esercitata, ma al tempo stesso ne limitano la possibilità di riconversione ad altre destinazioni produttive o commerciali senza significativi investimenti.

La localizzazione territoriale, distante dai principali poli industriali e logistici della provincia, unitamente alle rilevanti dimensioni del complesso, determina inoltre una ridotta contendibilità dell'immobile sul libero mercato, restringendo sensibilmente il numero dei potenziali acquirenti interessati ad un bene avente tali caratteristiche.

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

n° 34/2026 R.G.

G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

Sotto il profilo estimativo deve quindi rilevarsi che il valore attribuito al compendio trova la propria massima espressione nell'ambito della continuità dell'attività aziendale, ove l'immobile conserva integralmente la propria funzionalità economica e produttiva. 3

Diversamente, nell'ipotesi di una vendita dell'immobile disgiunta dal ramo d'azienda e priva della prosecuzione dell'attività attualmente esercitata, il mercato di riferimento si ridurrebbe sensibilmente, rendendo necessario individuare un acquirente disposto ad affrontare rilevanti investimenti per l'adattamento del complesso ad una diversa destinazione produttiva o commerciale.

In tale scenario, oltre ai costi connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e all'ottenimento dell'agibilità, inciderebbero negativamente anche i tempi di assorbimento del mercato, i costi di riconversione funzionale e la limitata domanda per immobili produttivi aventi analoghe caratteristiche.

Ne consegue che il valore estimativo del compendio immobiliare, ove considerato autonomamente rispetto all'attività aziendale e privo della continuità funzionale garantita dal ramo d'azienda, risulterebbe suscettibile di una significativa contrazione, stimabile prudenzialmente anche nell'ordine del 50% rispetto al valore di mercato ordinario. Tale circostanza conferma come la valorizzazione dell'immobile trovi il proprio presupposto nella permanenza del vincolo economico-funzionale con l'attività esercitata e giustifica, ai fini della determinazione della base d'asta del solo compendio immobiliare, l'adozione di un criterio prudenziale che conduce alla rideterminazione del valore in **€ 486.000,00**, importo ritenuto rappresentativo del più probabile valore di realizzo nell'attuale contesto liquidatorio.

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO**SEZIONE FALLIMENTARE****Liquidazione Giudiziale:****n° 34/2026 R.G.****G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI**
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO**2.2 Automezzi**

La categoria comprende gli automezzi aziendali destinati all'attività di trasporto e distribuzione, costituenti beni strumentali all'esercizio dell'impresa.

La valutazione specialistica attribuisce agli automezzi un valore complessivo pari ad **€ 26.100,00**, ritenuto sostanzialmente coerente con le quotazioni di mercato rilevate alla data della stima e con le caratteristiche dei singoli veicoli, avuto riguardo all'anno di immatricolazione, allo stato di conservazione, al chilometraggio ed alle condizioni generali d'uso.

Si rileva tuttavia che la valutazione è stata redatta in epoca antecedente rispetto alla presente relazione e che, nelle more della procedura, è ulteriormente trascorso un significativo intervallo temporale. Tale circostanza comporta un fisiologico incremento della vetustà dei mezzi, con conseguente deprezzamento commerciale e progressiva riduzione della loro appetibilità sul mercato dell'usato, oltre ad una naturale decadenza funzionale derivante dall'inevitabile invecchiamento dei componenti meccanici ed elettronici.

Alla luce di tali considerazioni, pur ritenendo la metodologia estimativa adottata pienamente condivisibile, il sottoscritto ritiene opportuno procedere ad un aggiornamento prudenziale del valore di realizzo mediante l'applicazione di un **coefficiente riduttivo del 20%**, ritenuto congruo in relazione al tempo trascorso dalla valutazione ed all'evoluzione del mercato dei veicoli commerciali usati.

Ne consegue che il valore da assumere ai fini della determinazione della **base d'asta** viene rideterminato come segue:

- **Valore della perizia:** € 26.100,00
- **Riduzione prudenziale (20%):** € 5.220,00
- **Valore congruo ai fini della base d'asta:** € 20.880,00

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90**C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043**e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

n° 34/2026 R.G.

G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

Questa rideterminazione appare coerente con i principi di prudenza estimativa e con il presumibile valore di realizzo conseguibile nell'ambito della procedura competitiva di vendita.

5

2.3 Carrelli elevatori

Il compendio comprende i carrelli elevatori utilizzati per la movimentazione interna delle merci e delle unità di carico, beni strumentali indispensabili per l'attività logistica aziendale.

La valutazione specialistica attribuisce ai carrelli elevatori un valore complessivo pari ad € 13.312,50, determinato sulla base delle caratteristiche tecniche dei singoli mezzi, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e delle ordinarie quotazioni del mercato dell'usato.

La metodologia estimativa adottata risulta condivisibile; tuttavia si rileva come tali beni siano caratterizzati da una naturale e progressiva perdita di valore economico, dovuta non soltanto alla vetustà anagrafica, ma anche all'evoluzione tecnologica del settore e alla crescente diffusione di mezzi di nuova generazione caratterizzati da maggiori prestazioni, minori consumi energetici e costi di manutenzione più contenuti.

Occorre inoltre considerare che il mercato dei carrelli elevatori usati è fortemente influenzato dalle condizioni di efficienza dei principali organi meccanici, idraulici ed elettrici, elementi che, in assenza di un utilizzo continuativo e di una costante manutenzione, possono subire un fisiologico decadimento nel tempo. Per i mezzi elettrici, particolare rilevanza assume altresì il progressivo deterioramento delle batterie di trazione, la cui eventuale sostituzione rappresenta un costo significativo per il futuro acquirente.

Tenuto conto del tempo trascorso dalla redazione della perizia specialistica, dell'ulteriore invecchiamento dei mezzi e delle attuali dinamiche del mercato dell'usato, il sottoscritto ritiene

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO**SEZIONE FALLIMENTARE****Liquidazione Giudiziale:** [REDACTED]**n° 34/2026 R.G.****G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI**
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

congruo procedere ad un aggiornamento prudenziale del valore mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 20%.

Ne consegue che il valore da assumere ai fini della determinazione della base d'asta viene rideterminato come segue:

- **Valore della perizia:** € 13.312,50
- **Riduzione prudenziale (20%):** € 2.662,50
- **Valore congruo ai fini della base d'asta:** € 10.650,00

Tale valore è ritenuto rappresentativo del più probabile prezzo di realizzo conseguibile mediante procedura competitiva nelle attuali condizioni di mercato.

2.4 Mobili e scaffalature

La categoria comprende gli arredi d'ufficio, le scaffalature metalliche di magazzino e gli ulteriori elementi di arredo funzionali all'organizzazione dell'attività aziendale.

Le valutazioni specialistiche attribuiscono un valore complessivo pari a:

- **Mobili:** € 1.519,00
- **Scaffalature:** € 5.655,00

per un valore complessivo di **€ 7.174,00**.

Pur ritenendo la metodologia estimativa adottata corretta e coerente con le caratteristiche dei beni, il sottoscritto evidenzia come tale categoria presenti le maggiori criticità sotto il profilo della liquidabilità.

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90**C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043**e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

n° 34/2026 R.G.

G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

Gli arredi e le scaffalature costituiscono infatti beni strettamente funzionali alla specifica organizzazione aziendale e risultano difficilmente collocabili sul mercato mediante vendita analitica delle singole componenti. L'esperienza maturata nell'ambito delle procedure concorsuali evidenzia come tali beni vengano normalmente alienati mediante offerte formulate "a corpo", nelle quali l'interesse dell'acquirente è rivolto all'acquisizione dell'intero lotto piuttosto che dei singoli elementi.

La vendita separata comporterebbe, oltre alla notevole frammentazione del compendio, rilevanti costi di smontaggio, movimentazione, trasporto, deposito e successivo rimontaggio, con inevitabile riduzione dell'interesse economico da parte dei potenziali acquirenti. A ciò si aggiunge la necessità di adattare le scaffalature ai nuovi locali di destinazione, circostanza che limita ulteriormente la commerciabilità dei beni.

Alla luce delle ordinarie dinamiche del mercato dell'usato e dell'esperienza maturata nelle vendite giudiziarie, si ritiene pertanto **tecnicamente congruo applicare un coefficiente riduttivo del 50%** rispetto al valore di perizia, ritenendo che tale abbattimento rappresenti il più probabile adeguamento necessario per conseguire un'effettiva collocazione dei beni sul mercato.

Ne consegue la seguente rideterminazione:

- **Valore di perizia:** € 7.174,00
- **Riduzione prudenziale (50%):** € 3.587,00
- **Valore congruo ai fini della base d'asta:** € 3.587,00

Tale valore è ritenuto rappresentativo del più probabile valore di realizzo conseguibile mediante procedura competitiva, avuto riguardo alle concrete condizioni di mercato e alla limitata commerciabilità della categoria di beni considerata.

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO**SEZIONE FALLIMENTARE****Liquidazione Giudiziale:****n° 34/2026 R.G.****G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI****Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO****2.5 Sala server**

La categoria comprende le apparecchiature informatiche costituenti la sala server aziendale, destinate alla gestione dell'infrastruttura hardware e della rete informatica a servizio dell'attività.

La valutazione specialistica attribuisce al complesso un valore di € 2.250,00, determinato sulla base delle caratteristiche tecniche delle apparecchiature e delle condizioni rilevate al momento della stima.

Pur ritenendo la valutazione metodologicamente corretta, si evidenzia come tale categoria di beni sia caratterizzata da una rapidissima obsolescenza tecnologica, determinata dalla continua evoluzione dell'hardware, dall'incremento delle prestazioni richieste dai moderni sistemi informatici e dalla progressiva perdita di compatibilità con le piattaforme software di più recente generazione.

A ciò si aggiunge la circostanza che il mercato dell'usato per server, apparati di rete e relative periferiche risulta estremamente limitato, essendo costituito prevalentemente da operatori specializzati e caratterizzato da una domanda ridotta. Gli acquirenti tendono infatti a privilegiare apparecchiature di nuova generazione, maggiormente efficienti sotto il profilo prestazionale, energetico e manutentivo, con conseguente ulteriore riduzione del valore commerciale dei sistemi più datati.

Considerato inoltre il tempo trascorso dalla valutazione specialistica e il fisiologico deprezzamento che interessa tale tipologia di beni, il sottoscritto ritiene congruo procedere ad un aggiornamento prudenziale del valore mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 40%, ritenuto rappresentativo della perdita di valore intervenuta nelle more della procedura.

Ne consegue la seguente rideterminazione:

- **Valore della perizia:** € 2.250,00
- **Riduzione prudenziale (40%):** € 900,00
- **Valore congruo ai fini della base d'asta:** € 1.350,00

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90**C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043**e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: **ASRIVALLE BONA GROUP**

n° 34/2026 R.G.

G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

Tale valore è ritenuto rappresentativo del più probabile valore di realizzo conseguibile mediante procedura competitiva, avuto riguardo alle attuali condizioni del mercato e alla peculiare natura delle apparecchiature informatiche, soggette ad un rapido processo di obsolescenza e ad una limitata commerciabilità sul mercato secondario.

9

3. Quadro riepilogativo

Categoria	Valore di perizia (€)	Adeguamento	Valore congruo (€)	Motivazione
Compendio immobiliare	648.000,00	Rideterminazione prudentiale (-25%)	486.000,00	Assenza del certificato di agibilità, incertezza dell'iter urbanistico-edilizio, possibili sanatorie, oneri amministrativi e limitata commerciabilità quale bene autonomo.
Automezzi	26.100,00	Aggiornamento prudentiale (-20%)	20.880,00	Tempo trascorso dalla valutazione,

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO**SEZIONE FALLIMENTARE****Liquidazione Giudiziale:****n° 34/2026 R.G.****G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI**
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

Categoria	Valore di perizia (€)	Adeguamento	Valore congruo (€)	Motivazione
				fisiologico deprezzamento commerciale, incremento della vetustà e riduzione dell'appetibilità sul mercato dell'usato.
Carrelli elevatori	13.312,50	Aggiornamento prudenziale (-20%)	10.650,00	Evoluzione tecnologica, ulteriore vetustà dei mezzi, decadimento funzionale dei componenti meccanici, idraulici ed elettrici e limitata domanda sul mercato dell'usato.
Mobili e scaffalature	7.174,00	Rideterminazione prudenziale (-50%)	3.587,00	Vendibilità prevalentemente "a corpo", limitata

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90**C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043**e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO **SEZIONE FALLIMENTARE**

Liquidazione Giudiziale: **ARUBAPEC**

n° 34/2026 R.G.

G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI
Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

Categoria	Valore di perizia (€)	Adeguamento	Valore congruo (€)	Motivazione
				commerciabilità dei singoli elementi, elevati costi di smontaggio, trasporto e reinstallazione.
Sala server	2.250,00	Aggiornamento prudenziale (-40%)	1.350,00	Rapida obsolescenza tecnologica, ridotta domanda sul mercato dell'usato e progressiva perdita di valore delle apparecchiature informatiche.
TOTALE	700.886,50		522.467,00	

11

Il valore complessivo congruo ai fini della determinazione della base d'asta risulta pertanto rideterminato in: € 522.467,00

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO**SEZIONE FALLIMENTARE****Liquidazione Giudiziale:****n° 34/2026 R.G.****G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI****Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO**

Tale importo rappresenta il più probabile valore di realizzo del compendio immobiliare e mobiliare nelle attuali condizioni di mercato e costituisce una base d'asta prudentiale e coerente con i criteri estimativi adottati nell'ambito della Liquidazione Giudiziale.

12

4. Valutazioni estimative

Il valore complessivo di **€ 522.467,00** rappresenta, ad avviso dello scrivente, il più probabile valore di realizzo conseguibile mediante procedura competitiva, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, delle attuali condizioni del mercato e della natura liquidatoria della vendita.

Per quanto concerne il compendio immobiliare, il valore di mercato stimato è stato prudenzialmente rideterminato in considerazione dell'assenza del certificato di agibilità, dell'incertezza connessa alla ricostruzione dell'iter urbanistico-edilizio, dei possibili oneri di regolarizzazione e della limitata commerciabilità dell'immobile quale bene autonomo.

Per i beni mobili, invece, le valutazioni specialistiche risultano già formulate secondo criteri prudenziali di realizzo e tengono conto dello stato di conservazione, della vetustà, della specificità funzionale, della limitata commerciabilità e delle concrete condizioni del mercato dell'usato.

Pertanto, i valori riportati nelle rispettive perizie risultano condivisibili e non richiedono ulteriori adeguamenti ai fini della determinazione della base d'asta.

Nel loro complesso, i valori individuati appaiono ispirati a criteri di prudenza estimativa e risultano idonei a favorire una concreta collocazione dei beni sul mercato, perseguendo il miglior contemperamento tra l'esigenza di massimizzare il realizzo della Procedura e l'interesse della massa dei creditori.

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90**C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043**e-mail: info@studioblandi.com

ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE CIVILE e PENALE di CUNEO

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: **ASTI VALLI F. FONDA GROUP DI****APTINI CLAUDIO A. & S.A.S.**

n° 34/2026 R.G.

G.D.: Dott.ssa Roberta BONAUDI

Curatore: Dott.ssa Stefania MARRO

5. Conclusioni

Alla luce delle verifiche eseguite, delle risultanze delle perizie esaminate e delle considerazioni estimative sopra esposte, il sottoscritto ritiene **condivisibili sotto il profilo metodologico le valutazioni predisposte dai professionisti incaricati**, con la rideterminazione prudenziale del valore del compendio immobiliare motivata dalle criticità urbanistico-amministrative sopra evidenziate.

Si ritiene pertanto congruo assumere, quale **base d'asta** per la vendita del compendio immobiliare e dei beni mobili della Procedura, il valore complessivo di: **€ 522.467,00**, ritenendo tale importo rappresentativo del più probabile valore di realizzo conseguibile mediante procedura competitiva nelle attuali condizioni di mercato e nello stato di fatto e di diritto dei beni.

Il presente parere è stato redatto sulla base della documentazione tecnica acquisita agli atti della Procedura, delle verifiche svolte e dei criteri estimativi ordinariamente adottati nell'ambito delle procedure concorsuali, con esclusivo riferimento alla determinazione del valore di realizzo del compendio immobiliare e dei beni mobili.

La valutazione economica del ramo d'azienda quale complesso organizzato, comprensivo degli elementi immateriali, dell'organizzazione produttiva e della continuità aziendale, costituisce autonoma componente patrimoniale e sarà oggetto di separato parere tecnico nell'ambito dell'esame dell'offerta irrevocabile di acquisto.

Cuneo, 16-07-2026

Allegato: Planimetrie superfici commerciali immobili

Il tecnico della procedura:

Studio tecnico Blandi geom. Tommaso

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

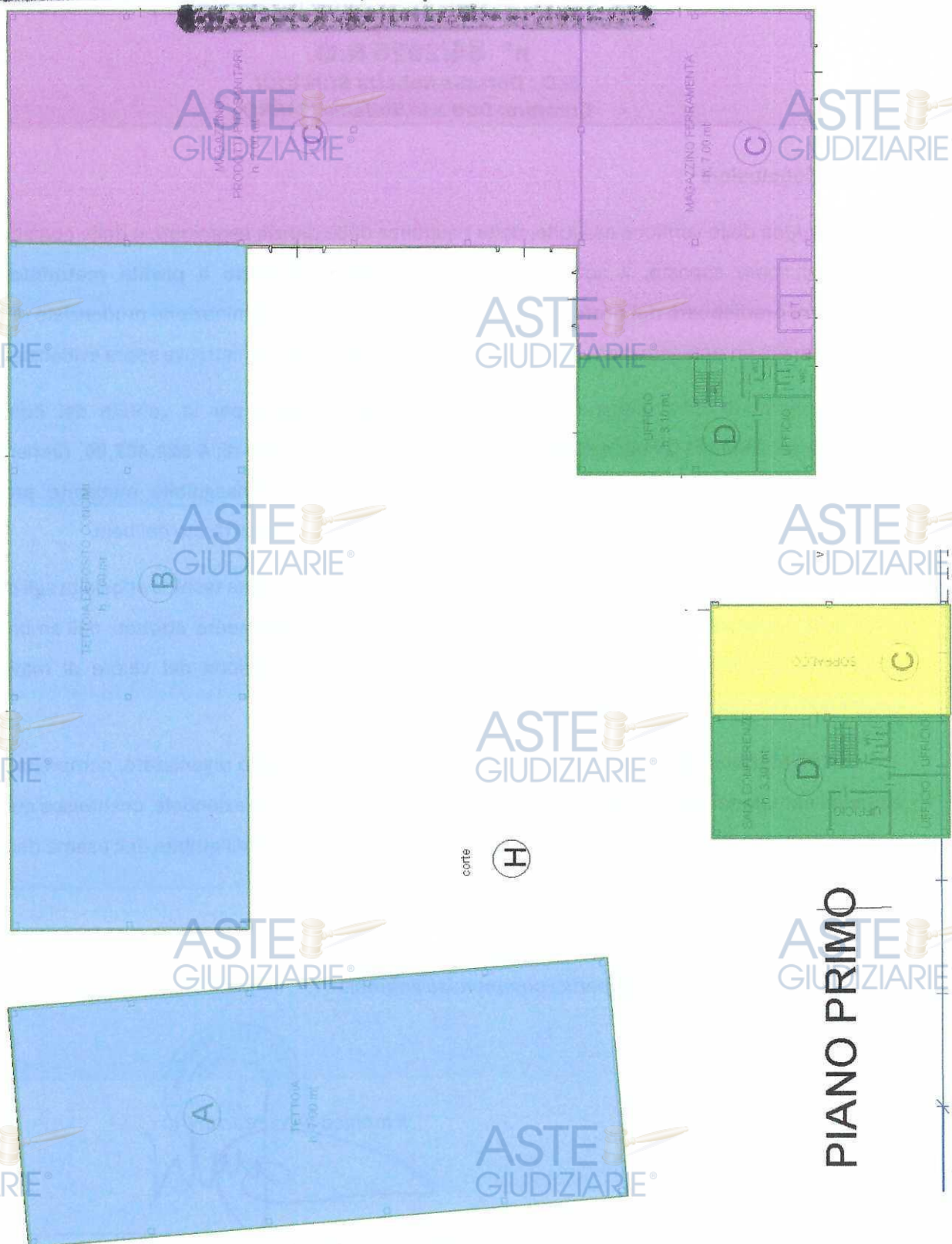
Via S. Croce, 12 - 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D2050 - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

- Superficie commerciale TETTOIA= 2.369,20mq
- Superficie commerciale MAGAZZINO= 1.676,50mq
- Superficie commerciale UFFICI= 444,30mq
- Superficie commerciale SOPPALCO= 203,50mq

SCALA 1:500



COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
PAGNO	6	726	1

Studio Tecnico Blandi

Cuneo, Via Santa Croce n. 12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Firmato Da pubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009