

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI IVREA
SEZIONE CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE ECONOMICO DEL COMPLESSO AZIENDALE
DELLA SOCIETÀ

Liquidazione giudiziale n° 18/2025

Curatore:

Dott. Paolo CACCIARI

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Federica LORENZATTI

Estimatore:

Dott. Dario Spadavecchia

Ecc.mo Signor Giudice delegato,

Ill.mo Curatore fallimentare,

il sottoscritto Dott. Dario Spadavecchia, nato a _____, iscritto
all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino al n° _____, iscritto
nel Registro dei Revisori Contabili, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del
Tribunale di Torino, con Studio in Torino, Corso Alessandro Tassoni n° 12,

PREMESSO CHE

- il dott. Paolo Cacciari, curatore della liquidazione giudiziale n° 18/2025 del Tribunale di Ivrea della società _____, con sede legale in _____, capitale sociale euro _____ codice fiscale e partita i.v.a. _____ n° R.e.a. _____, ha conferito incarico allo scrivente per la valutazione dell'intero complesso aziendale ricaduto nella procedura *de quo*:
- che nelle more del procedimento - successivamente descritto e che si è sviluppato lungo un arco temporale di un anno - che ha portato alla declaratoria della liquidazione giudiziale la società, evidentemente per gli effetti direttamente riconducibili allo *status* concorsuale che hanno impedito alla curatela una gestione espansiva ed imprenditoriale dell'azienda ma unicamente conservativa al fine di preservare al meglio i diritti e le aspettative del ceto creditorio, ha visto "soffocarsi" le potenzialità aziendali che ad oggi - si ribadisce per i limiti imposti dallo *status* di insolvenza - non rappresentano le reali ed effettive capacità imprenditoriali della stessa con una gestione, come quella invece nelle corde di un futuro acquirente, a "pieni giri" che consentirebbe, con i giusti correttivi mirati all'ottimizzazione del profitto, di ricollocare l'azienda ad un volume di fatturato ben superiore all'attuale ed in linea con quello conseguito *in bonis*;
- per tale motivo, ed in conseguenza della scadenza naturale delle commesse in essere e dell'impossibilità di partecipare a nuovi bandi per l'affidamento di nuove determinata

- Valutazione di azienda -



dall'apertura della liquidazione giudiziale, l'azienda riconducibile alla

... ha visto notevolmente ridursi il "giro d'affari" passando dal disporre di una quindicina di unità locali (su buona parte del territorio nazionale) a gestire unicamente tre contratti, due afferenti al noleggio mezzi e uno afferente alla raccolta rifiuti (nella realtà relativamente alla raccolta rifiuti erano due ma uno, definito contratto "SAGAT", si è interrotto anticipatamente nelle more della presente valutazione);

- la struttura aziendale, pur attualmente ridimensionata nella forza lavoro in conseguenza della contrazione degli affari determinata dall'impossibilità del curatore di avviarne di nuovi, ha mantenuto inalterato il compendio immobiliare e la disponibilità dei mezzi e, pertanto, la possibilità di ritornare ai volumi di affari precedenti con l'inizio di una nuova gestione riconducibile ad un competente acquirente impegnato a sfruttare al meglio le potenzialità oggi "assopite" e, soprattutto, a ottimizzare i costi di gestione;
- con perizie del 9 luglio 2025 e del 22 ottobre 2025, nonché mail del 31 ottobre 2025, il dott. ing. Leonardo Buonaguro, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Torino al n° ..., ha stimato il valore dei beni mobili e del compendio immobiliare della società;

ESPONE

nella presente relazione scritta il risultato della stima dell'azienda della fallita

... che - per chiarezza espositiva e comodità di lettura - è stata suddivisa in più capitoli, così come di seguito riepilogati:

INDICE

1. - LA SOCIETÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE	Pag. 6
2. - IL PERCORSO CHE HA DETERMINATO LA DICHIARAZIONE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	Pag. 12



3. - DOCUMENTI, DATI E FONTI UTILIZZATI	Pag. 17
4. - METODOLOGIE DI VALUTAZIONE	Pag. 18
4.1.- METODI PATRIMONIALI	Pag. 18
4.2.- METODI REDDITUALI	Pag. 19
4.2.1. - Metodo reddituale sintetico	Pag. 19
4.2.2. - Metodo reddituale completo	Pag. 19
4.3.- METODI MISTI	Pag. 20
4.3.1. - Metodo del valore medio	Pag. 20
4.3.2. - Metodi misti con stima autonoma del Goodwill	Pag. 20
4.4.- METODO DEI FLUSSI FINANZIARI	Pag. 22
4.5.- SIGNIFICATO DEI PARAMETRI NELLE FORMULE	Pag. 24
5. - IL METODO ADOTTATO	Pag. 25
6. - LA VALUTAZIONE	Pag. 27
6.1.- DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO "K"	Pag. 27
6.2.- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL RAMO AZIENDALE	Pag. 28
6.2.1. - Determinazione di "R" - Reddito normale	Pag. 28
6.2.2. - Determinazione dei tassi "I" ed "I'" e del Reddito N	Pag. 29
6.3.- IL VALORE DEL RAMO AZIENDALE "W"	Pag. 31
7. - IPOTESI DI VALUTAZIONE ATOMISTICA	Pag. 32
8. - LE CONCLUSIONI	Pag. 34

I documenti ritenuti importanti e significativi per l'illustrazione degli accertamenti svolti sono riportati in allegato e classificati con autonoma numerazione progressiva.

- Valutazione di azienda -



ASTE
GIUDIZIARIE®
INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Visura camerale storica della società
2. Contratto di noleggio con la società
3. Contratto di noleggio con la società
4. Contratto d'appalto per l'affidamento del servizio integrato di igiene urbana del
5. Perizia di stima mobiliare redatta dal dott. ing. Leonardo Buonaguro in data 22/10/2025
6. Perizia di stima dell'immobile di redatta dal dott. ing. Leonardo Buonaguro in data 09/07/2025



1. - LA SOCIETÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE

Nella tabella sotto riportata si rassegnano i dati societari aggiornati ricavabili dalla semplice lettura della visura storica della c.c.i.a.a. (allegato n° 1).

Si riportano unicamente i dati e le informazioni esistenti alla data della declaratoria della liquidazione giudiziale in quanto i precedenti, e le variazioni che hanno determinato la situazione ultima esistente, non sono di rilievo ai fini del presente elaborato.

DATO	RISULTANZA
Denominazione	
Sigla	
Costituzione	
Sede legale	
N° Registro ditte / R.E.A.	
N° Registro imprese / C.F.	
Partita iva	
Domicilio digitale	
Ammontare capitale sociale	
Soci	
Amministrazione	
Poteri	L'organo amministrativo ha tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione fatta eccezione per il compimento dei seguenti atti, per i quali sarà necessaria la preventiva autorizzazione risultante da decisione dei soci assunta con qualsiasi forma: - acquisto e alienazione di beni immobili nonché costituzione, modificazione ed estinzione di diritti reali immobiliari;



	<ul style="list-style-type: none"> - cessione a terzi sia in proprietà che in gestione dell'azienda sociale o di rami della stessa; - costituzione di ipoteche su beni immobili sociali nonché rilascio di avalli o fidejussioni a garanzia di obbligazioni di terzi; - l'assunzione di finanziamenti supportati da garanzie reali o mutui ipotecari; - costituzione di società, consorzi o enti collettivi ivi comprese le associazioni temporanee d'impresa; - acquisto e cessione di partecipazioni sociali <p>Possono essere nominati direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.</p> <p>L'amministratore unico ha la rappresentanza della società.</p> <p>La rappresentanza della società spetta anche ai direttori, agli institori ed ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.</p>
Organo di controllo	
Oggetto sociale	<p>La società ha per oggetto sociale la programmazione e la realizzazione di studi ed interventi integrati nel settore ambientale ed ecologico; la realizzazione dell'oggetto sociale può essere perseguita mediante l'assunzione, sotto qualsiasi forma, di appalti e/o concessioni/convenzioni per la progettazione, gestione ed erogazione di servizi, compresa la fornitura di beni, per conto di pubbliche amministrazioni, sia italiane che estere, nonché di persone ed enti privati. Relativamente all'attività di progettazione, gestione ed erogazione di servizi di igiene urbana, servizi ambientali integrati e attività connesse, la società potrà svolgere le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autotrasporti di cose per conto proprio e di terzi, ministeriali e specifici, per conto di enti pubblici e/o privati; - servizi di raccolta, trasporto/movimentazione, trattamento, selezione delle seguenti tipologie di rifiuti: urbani, assimilabili agli urbani, ingombranti, cimiteriali, speciali, industriali, pericolosi, ospedalieri, tossici, raccolti in forma differenziata (frazioni separate) e/o in forma indifferenziata, da effettuare in conto proprio e conto terzi; - servizi di nettezza urbana ed affini, spazzamento manuale e meccanizzato e servizi ecologici in genere e/o accessori; - raccolta dei rifiuti, pulizia e servizi di supporto a mercati, fiere,



	<p>spettacoli itineranti e presso i cimiteri;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pulizia, innaffiamento, lavaggio e disinfezione e/o sanificazione strade; - servizio di spurgo, pulizia e manutenzione di tubazioni, caditoie, fosse biologiche, pozzi neri, fognature, canali e impianti di depurazione civile ed industriale, prosciugamenti e trasporto liquami civili, speciali, industriali e tossici nocivi, nonché riparazioni e manutenzione reti fognarie, apposizione di segnaletica stradale, rilevamento dati su contatori gas ed acqua, ed energia elettrica; - pulizia, disinfestazione, derattizzazione, deblattizzazione, defogliazione, demuscazione, sanificazione ed interventi per la difesa dell'ambiente, compresi i trattamenti antiparassitari; - pulizia di ambienti, compresi tutti i servizi di pulizia civile, industriale e servizi affini; - pulizia, bonifica e ripristino ambientale dei siti; - attività di bonifica ambientale da amianto in aree ed insediamenti civili ed industriali, rimozione di coperture e manufatti in amianto cemento, tipo eternit, compreso il trasporto e lo smaltimento di rifiuti contenenti amianto; - rimozione discariche abusive; - sgombero della neve e spargimento del sale; - pulizia spiagge e arenili; - raccolta deiezioni canine e siringhe in aree pubbliche; - pulizia fontane e bagni pubblici; - raccolta e trasporto di carogne animali; - realizzazione, manutenzione e gestione di aree verdi e giardinaggio; - diserbo strade, piazze e loro pertinenze, pulizia e manutenzione parchi e giardini; <p>realizzazione per conto proprio e per conto terzi di opere di recupero ambientale, di lavori di sistemazione forestale e di verde pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lavaggio, irrogazione e sanificazione dei cassonetti per la raccolta rifiuti; - fornitura di contenitori ecologici di tutte le tipologie per la gestione dei rifiuti e/o locazione di cassonetti cisterne e cassoni scarrabili di varie capacità per lo stoccaggio di tutte le tipologie di rifiuti e di residui riutilizzabili e per il trasporto degli stessi; - la costruzione ed il commercio di contenitori ed accessori inerenti alla raccolta e lo smaltimento dei rifiuti di ogni tipo; - trattamenti antigraffiti, comprese le attività di affissione e deaffissione; - gestione di centri di raccolta rifiuti, stazioni di trasferimento
--	---



dei rifiuti, impianti ecologici e discariche, compresa la compattazione e la movimentazione dei rifiuti;

- gestione informatizzata dei servizi finalizzata alla riscossione della tariffa per il servizio di raccolta rifiuti mediante rilevazione di dati quali quantificazione/identificazione dei conferimenti e conseguente elaborazione degli stessi;
- gestione della tariffazione e relativa bollettazione per servizi inerenti l'igiene ambientale; distribuzione bollette e cartelle;
- gestione informatizzata dei servizi finalizzata all'identificazione ed alla quantificazione dei conferimenti presso centri di raccolta e/o punti di conferimento;

stoccaggio provvisorio per conto terzi di rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, solidi speciali, pericolosi e solidi tossici nocivi, liquidi speciali e liquidi tossico nocivi;

- stoccaggio provvisorio e trasporto di rifiuti urbani, assimilabili agli urbani, speciali prodotti da terzi, di rifiuti tossico nocivi prodotti da terzi e di residui riutilizzabili;
- gestione impianti ecologici comprese le discariche e le attività di compattazione e movimentazione rifiuti;
- gestione di impianti per il recupero e trattamento dei materiali recuperabili;
- cernita di rifiuti urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi e solidi tossici nocivi, liquidi speciali e liquidi tossico nocivi prodotti da terzi e di residui riutilizzabili;
- commercializzazione compost nonché la commercializzazione/vendita di prodotti di riciclo pericolosi e non e di materiali recuperati in genere;
- stazione di trasferimento di rifiuti solidi e liquidi di tutte le tipologie e di tutti i codici CER e di materiale proveniente da raccolte differenziate di rifiuti solidi urbani, di rifiuti urbani pericolosi, di rifiuti industriali, preselezione e cernita di rifiuti solidi urbani, smontaggio macchinari industriali, cernita metalli e materiale cartaceo e ferroso di tipi diversi, selezione ed imballaggio dei medesimi, recupero dei materiali plastici con conseguente lavorazione e trasformazione in prodotti finiti e commercio, trasporto e magazzino dei materiali di cui sopra;
- esercizio di discarica di 1° categoria, esercizio di discarica di 2° categoria di tipo A ex d.p.r. 915/82 e di tipo B, costruzione e/o gestione di impianti e/o piattaforme polifunzionali per operazioni di più trattamenti per rifiuti speciali o tossico nocivi, costruzione e/o gestione di impianti di depurazione acque civili o industriali;
- produzione e/o combustione di combustibili e composti derivanti da rifiuti, produzione e vendita di manufatti derivanti dal recupero di rifiuti; trattamento chimico e/o fisico e/o biologico



di rifiuti; termodistruzione di rifiuti solidi urbani, rifiuti speciali e rifiuti tossico nocivi;

- acquisto, vendita e permuta di ogni tipo di mezzo di trasporto, attrezzature/veicoli ecologici e di macchine operatrici, compreso il trasporto ed il noleggio con o senza manovratore o personale;

- officina di autoriparazioni in genere per la manutenzione dei mezzi di qualsiasi specie e natura e delle attrezzature in conto proprio e per conto terzi;

- attività di costruzioni, montaggio, saldature e manutenzioni di carpenteria metallica;

- organizzazione e gestione di corsi di formazione ed addestramento del personale per la diffusione ed applicazione delle conoscenze scientifiche, tecnologiche, gestionali ed organizzative;

- il degassamento e la pulizia di cisterne ed il noleggio di ponteggi fissi e mobili, di torri telescopiche;

- l'installazione e l'esecuzione di opere di segnaletica stradale;

- esercizio di servizi di manutenzione di opere pubbliche, di appalti di plateatico, di peso pubblico e di pubbliche affissioni;

- lavori di costruzioni edili, stradali, idrauliche e lavori pubblici in genere;

- costruzione, commercio, manutenzione e noleggio bagni chimici;

- acquisto e vendita di brevetti in genere nel settore dell'igiene ambientale;

- consulenze ambientali nel settore ecologia.

Nell'ambito di queste attività la società potrà altresì eseguire tutti i lavori, edili e non, connessi con le medesime. Essa potrà compiere qualunque operazione industriale, commerciale, mobiliare ed immobiliare, direttamente o mediante connessa alle attività predette e pertanto:

- l'assunzione di partecipazioni in altre società od enti in Italia e/o all'estero nei limiti di legge, non costituendosi comunque attività prevalente né diretta al pubblico; il coordinamento tecnico, finanziario ed amministrativo delle società in cui partecipa;

- la costituzione con altre società e/o enti, di raggruppamenti temporanei d'impresa, l'acquisizione o la concessione di contratti di subappalto al fine di partecipare a gare, concorsi, appalti e licitazioni private effettuate da enti pubblici e/o privati per l'affidamento di servizi compresi nell'ambito della propria attività;

- l'assunzione e la concessione di mandati di agenzia;

- l'acquisto, l'alienazione, la locazione anche attraverso leasing



	operativi di beni di qualsiasi natura, materiali ed immateriali (in qualità di utilizzatore); - l'acquisto, l'alienazione, la locazione di beni immobili e mobili anche registrati; - le operazioni con banche ed istituti di credito compresi i fidi e l'emissione di carta passiva.
Attività (Ateco 2025)	Codice: 38.11.00 - <i>raccolta di rifiuti non pericolosi</i> - importanza primaria Codice: 37.00.00 - <i>gestione delle reti fognarie</i> Codice: 49.41.00 - <i>trasporto di merci su strada</i> Codice: 74.99.99 - <i>tutte le altre attività varie professionali, scientifiche e tecniche n.c.a.</i> Codice: 81.23.91 - <i>puliture delle strade e rimozione di neve e ghiaccio</i> Codice: 46.18.91 - <i>attività di intermediari del commercio all'ingrosso di rifiuti</i> Codice: 81.23.99 - <i>altre attività di pulizia varie n.c.a.</i> Codice: 96.30.09 - <i>servizi funerari e attività connesse n.c.a.</i> - importanza secondaria
Albi e registri	Gestori ambientali
Durata	31 dicembre 2050
Ultimo bilancio depositato	2023
Stato società	Liquidazione giudiziale n° 18/2025 con provvedimento del 16 aprile 2025 depositato in cancelleria del Tribunale di Ivrea nella stessa giornata

Con decreto del 18 aprile 2025 - con successiva proroga del 14 luglio 2025 e 10 ottobre 2025 - il Tribunale di Ivrea ha autorizzato la continuazione temporanea dell'esercizio dell'impresa fissata, al momento, alla data del 15 gennaio 2026.

Nel prossimo paragrafo si ripercorreranno le varie fasi della vicenda che hanno portato alla declaratoria della liquidazione giudiziale.

**2. - IL PERCORSO CHE HA DETERMINATO LA DICHIARAZIONE
DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Si premette che la società è stata costituita nel 2012 al fine di svolgere l'attività (prevalente) di smaltimento rifiuti operando nel settore della raccolta, del trasporto e del recupero dei rifiuti urbani e speciali.

Nei vari anni di attività ha esteso l'operatività in gran parte del territorio nazionale; limitandosi alla fase ultima, coincidente con la crisi aziendale, disponeva di quindici unità locali (cantieri) nei comuni di Torino, Calliano Monferrato (AT), Adorno Micca (BI), Monte Isola (BS), Fasana Novello (CN), Bra (CN), Vinci (FI), Borgo San Lorenzo (FI), Bagno a Ripoli (Fi), Montale (PT), Pulsano (TA), Trivignano Udinese (UD), Ornavasso (VB) e Malesco (VB) occupando, in media, 271 addetti distribuiti tra i vari cantieri.

Tralasciando le cause che hanno portato la società in una situazione deficitaria l'iter che si è concluso con la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ha inizio con il ricorso del 22 maggio 2024 con il quale la società richiedeva al Tribunale di Ivrea l'accesso ad uno strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza con riserva di depositare la documentazione ex artt. 40 e 44 CCII; contestualmente richiedeva al Tribunale di disporre le misure protettive ai sensi dell'art. 54, comma 2, primo periodo, e comma 4 (procedura N.R.G. 49-1/2024).

Con decreto del 27-28 maggio 2024 il Tribunale assegnava il termine di sessanta giorni per il deposito della proposta di concordato preventivo con il piano (successivamente prorogato di sessanta giorni) e nominava Commissario Giudiziale il dott. Paolo Cacciari.

La società ha depositato domanda ex art. 47 CCII in data 26 settembre 2024 con richiesta di ammissione alla procedura di concordato in continuità aziendale diretta ed indiretta, corredato dalla relazione ex art. 87, comma 3, CCII ed integrata con le attestazioni ex artt. 84, comma 5, 88, comma 2, e 95, comma 2, CCII rilasciate dall'attestatore dott. Bruno Garbellini.

Il piano presentato si fondava sull'attività di liquidazione del patrimonio ritenuto non



strategico e sulla continuità aziendale diretta ed indiretta; proprio il presupposto della continuità aziendale, a detta della società, rendeva migliorativo lo scenario del piano concordatario rispetto a quello dell'apertura della liquidazione giudiziale.

Con parere del 7 ottobre il Commissario Giudiziale, esponendo le proprie osservazioni, riteneva necessaria un'integrazione del piano e dell'attestazione e con provvedimento del 15 ottobre 2024 il Tribunale concedeva termine fino al 15 novembre 2024 per fornire i chiarimenti richiesti ed apportare le eventuali modifiche.

In tale data la società presentava l'integrazione richiesta che però non è stata ritenuta dal Tribunale idonea a garantire il miglior soddisfo del credito, in seguito all'udienza del 27 gennaio 2025 il Tribunale si riservava per determinarsi, infine, a dichiarare inammissibile la procedura di concordato preventivo proposta dalla società

I in data 21 febbraio 2025.

In ultimo, ed in data 16 aprile 2025, il Tribunale di Ivrea, con sentenza n° 18/2025, ha dichiarato la liquidazione giudiziale.

È di immediata percezione che l'iter descritto ha una durata di (quasi) un anno nel quale la situazione di operatività della società è indubbiamente variata.

Ad oggi, a otto mesi dall'inizio della procedura, la situazione si è ulteriormente modificata in quanto per le commesse concluse il curatore fallimentare non ha potuto concorrere per il rinnovo e, altresì, non ha potuto ricercarne di nuove stante l'attuale status aziendale; questo ha avuto quale inconfutabile conseguenza che, restando inalterate le effettive potenzialità aziendali, l'attuale azienda, agli occhi di un futuro acquirente, è assolutamente appetibile in quanto con i doverosi accorgimenti sarebbe in grado di ritornare al livello di fatturato degli anni precedenti migliorandone la redditività.

Tale *upgrade* risulta di plastica evidenza dai bilanci predisposti dalla società antecedentemente la domanda di ammissione al concordato preventivo e l'azienda attualmente nella disponibilità del dott. Paolo Cacciari.

A tal fine si riporta (fonte: piano industriale del 15 novembre 2024) il dato riferibile al Valore della produzione della società per il periodo 2021 - maggio 2024:



SITUAZIONE ECONOMICA

Conto Economico 2425 c.c.

31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023 31/05/2024

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e prestazioni	17.923.729	18.402.653	19.647.780	5.207.540
2) (+/-) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati e finiti	0	0	0	0
3) (+/-) Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0
4) (+) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	294.797	389.916	0	0
5) (+) Altri ricavi e proventi, riferiti a:				
- gestione caratteristica	655.021	1.287.797	35.769	39.371
- gestione finanziaria	0	0	0	0
- gestione straordinaria	934.347	599.921	440.909	455.961
TOTALE A	19.807.894	20.680.287	20.124.458	5.702.872

e le prospettive ipotizzate (periodo 2024 - 2029) per riportare la società in assetto di sostenibilità:

Piano Industriale		2024	2025	2026	2027	2028	2029
CONTO ECONOMICO 2425 C.C.							
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e prestazioni		7.993.981	4.178.981	4.654.856	4.512.256	4.291.719	3.711.727
2) (+/-) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di l. e semil. e finiti		0	0	0	0	0	0
3) (+/-) Variazioni lavori in corso su ordinazione		0	0	0	0	0	0
4) (+) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		0	0	0	0	0	0
5) (+) Altri ricavi e proventi, riferiti a:							
- gestione caratteristica		379.905	24.390	24.390	24.390	12.000	12.000
- gestione finanziaria		0	0	0	0	0	0
- gestione straordinaria		455.961	0	0	0	0	0
TOTALE A		8.829.847	4.203.371	4.679.246	4.536.646	4.303.719	3.723.727

con l'effettiva situazione ad oggi in essere - si ribadisce riconducibile alle limitazioni conseguenti alla procedura concorsuale in corso - che vede in capo alla società unicamente tre contratti, due afferenti al noleggio mezzi e uno afferente alla raccolta rifiuti; nel dettaglio:

- contratto di noleggio con la società

) con sede in

partita iva

- Valutazione di azienda -

iscritta all'albo degli autotrasportatori di cose per conto di terzi n°

- contratto di noleggio con la società

(allegato n° 3) con sede in _____ l, con partita iva _____

- contratto d'appalto per l'affidamento del servizio integrato di igiene urbana (raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, la gestione del centro raccolta e spazzamento delle strade) del comune di _____) (allegato n° 4);

In estrema sintesi:

Tipologia	Controparte	Canone / mese	Durata
Noleggio		8.400,00	10/09/2025 - 31/03/2026
Noleggio		15.200,00	01/07/2024 - 30/09/2025
Raccolta rifiuti		27.000,00	01/12/2017 - 30/11/2027

con un fatturato mensile di euro 50.600,00#, dato non paragonabile al minor valore mensile conseguito *in bonis* e considerato nel periodo di predisposizione del piano industriale (euro 1.041.508,00#/mese dell'anno 2024 - 5.207.540/5 -).

Questo dato rende di plastica evidenza le potenzialità ad oggi inesprese dalla _____ società che potrebbe, nelle mani di un acquirente *in bonis* e scevra dai vincoli imposti dalla legge per le aziende insolventi, produrre in breve un giro d'affari non inferiore a quello precedentemente rappresentato; va da sé, pertanto, che l'attuale azienda non può essere confrontata con la sua versione *in bonis* ma che della precedente ha comunque conservato le potenzialità.

Va da sé, pertanto, che i dati esposti nel piano industriale e la futura redditività evidenziata al fine di supportare l'attivazione del concordato preventivo non hanno alcuna ragione di essere allo stato attuale e, pertanto, i dati utilizzati nel piano industriale con i rilievi dell'attestatore non possono essere di riferimento per la valorizzazione attuale, se non come, si ribadisce, potenzialità insite nell'azienda.

Alla luce di tutto ciò, lo scrivente ritiene obbligatorio un approccio valutativo diverso da quello che avrebbe seguito in condizioni di "continuità" dei valori (ricavi e costi)





antecedenti la richiesta di concordato preventivo con quelli effettivamente conseguiti (in altre parole in presenza di una serie storica di ricavi e costi costante e omogenea).

Pertanto, ed in conclusione, lo scrivente ritiene di doversi confrontare solo ed unicamente con i dati in essere ad oggi, rappresentativi del fatturato reale, e di "tarare" i costi di gestione in linea con i primi (soprattutto per quanto riguarda i costi diretti).

Ciò non rende conto, o meglio non valorizza, le effettive potenzialità dell'azienda esaminata nella convinzione dello scrivente che le stesse non possono non essere comprese e percepite da un occhio esperto e conoscitore del settore di mercato.



3. - DOCUMENTI, DATI E FONTI UTILIZZATI

Terminato il doveroso *incipit* si riferisce che nell'espletamento dell'incarico lo scrivente si è basato sulla seguente documentazione consegnata - in modalità telematica - dal curatore fallimentare:

- ✓ visura camerale storica della società
- ✓ bilanci degli esercizi dal 2021 al 2023 regolarmente depositati al Registro delle imprese di Torino oltre alla situazione infrannuale al 31/05/2025;
- ✓ impianto contabile degli esercizi dal 2021 al 31/05/2024;
- ✓ dichiarazioni UNICOSC (dichiarazione dei redditi delle società di capitale), IRAP e IVA afferenti agli anni d'imposta intercorsi dal 2021 al 2023;
- ✓ documentazione completa riconducibile alla richiesta al Tribunale di Ivrea di accedere alla procedura di concordato preventivo;
- ✓ tre contratti di noleggio mezzi e di raccolta rifiuti in essere;
- ✓ perizia di stima mobiliare redatta dal dott. ing. Leonardo Buonaguro in data 22/10/2025 (allegato n° 5), perizia di stima dell'immobile di Villanova Canavese (TO) redatta dal dott. ing. Leonardo Buonaguro in data 09/07/2025 (allegato n° 6) e mail del dott. ing. Leonardo Buonaguro inviata al curatore fallimentare in data 31/10/2025 con indicazione della valutazione dell'immobile di Calliano Monferrato (AT).

Si precisa che la società non ha redatto (o quantomeno depositato al Registro delle imprese) il bilancio relativo all'anno 2024.

A seguito dei controlli eseguiti, nonché dei riscontri con il curatore fallimentare, lo scrivente ha potuto prendere atto della sostanziale validità della documentazione contabile e non ricevuta relativamente alla società quale strumento di lavoro ai fini ricercati, nonché che i dati acquisiti ed analizzati possono essere ragionevolmente considerati affidabili ai fini della presente valutazione.

4.- METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

In tema di valutazione d'azienda la dottrina ha elaborato diversi metodi:

- *metodi patrimoniali*
- *metodi reddituali*
- *metodi misti*
- *metodi finanziari*

Di seguito si illustrano le principali peculiarità di ciascuno di essi.

4.1 - METODI PATRIMONIALI

Si fondano sul principio della valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale. A seconda che vengano considerati o meno i beni immateriali, vi possono essere due sottotipologie di metodi di valutazione:

- a) *metodi patrimoniali semplici*: comprendono all'attivo solo i beni materiali o, eventualmente e solo per importi modesti e trascurabili, anche alcune poste contabili aventi natura immateriale;
- b) *metodi patrimoniali complessi*: comprendono la valorizzazione espressa di uno o più beni immateriali, valutati con procedimenti appositi.

Il risultato dei metodi semplici esprime il cosiddetto "capitale netto rettificato".

In ogni caso, i metodi patrimoniali, pur essendo di più semplice applicazione e pur producendo risultati maggiormente obiettivi, non risultano pienamente sufficienti ad esprimere il valore aziendale, qualora i beni aziendali debbano essere considerati quali complesso coordinato e volto al perseguimento delle finalità istituzionali dell'impresa cui appartengono, ed il cui valore complessivo può ben essere diverso da quello risultante dalla mera sommatoria dei valori dei singoli beni.

Infatti, i metodi patrimoniali tengono conto solamente in minima parte delle prospettive future del complesso aziendale.



4.2.- METODI REDDITUALI

L'azienda viene considerata non come la somma dei valori dei singoli beni bensì come un'unica entità capace di produrre risultati economici.

L'azienda, infatti, vale proprio in funzione della propria capacità di generare utili.

Anche in questo caso esistono sottocategorie.

4.2.1.- METODO REDDITUALE SINTETICO

Il punto centrale della valutazione è il reddito medio prospettico, ottenuto mediante la depurazione dei redditi realizzati dall'impresa negli esercizi precedenti (solitamente, ma non obbligatoriamente, si fa riferimento agli ultimi tre esercizi di attività) da tutte le componenti reddituali straordinarie, neutralizzando altresì le politiche di bilancio.

Il risultato dell'elaborazione determina ciò che può ragionevolmente essere considerato il reddito normalmente prodotto dall'impresa.

Il secondo passo è quello di determinare l'orizzonte temporale durante il quale l'azienda sarà in grado di produrre il reddito normalizzato, che in genere viene considerato illimitato, salvo motivate e specifiche eccezioni.

Infine, deve essere determinato il tasso che si ritiene debba correttamente remunerare il capitale investito.

Il valore dell'azienda, in conclusione, si deduce dal rapporto fra reddito e tasso di redditività.

4.2.2.- METODO REDDITUALE COMPLESSO

Si discosta da quello "sintetico" in quanto tenta di determinare i redditi futuri non tanto sulla scorta dei redditi storici normalizzati bensì sulla base delle prospettive del mercato e delle sue conseguenze sull'impresa.

4.3.- METODI MISTI

Prendono in considerazioni contemporaneamente sia gli aspetti patrimoniali sia gli aspetti reddituali dell'azienda, in quanto si fondano sul principio che l'azienda è sia un aggregato patrimoniale sia un'entità capace di produrre risultati economici.

I metodi misti più utilizzati sono quelli successivamente rassegnati.

4.3.1.- METODO DEL VALORE MEDIO

Il valore dell'azienda è dato dalla seguente formula:

$$W = (K + R/i) / 2$$

quindi, il valore del capitale economico è pari alla media aritmetica del capitale netto rettificato K e del valore di capitalizzazione del reddito atteso con la formula della rendita perpetua R/i.

In questo caso il capitale rettificato K viene maggiorato di metà della differenza (K+R/i), vale a dire del *goodwill*.

4.3.2.- METODI MISTI CON STIMA AUTONOMA DEL GOODWILL

Esistono più procedimenti:

A) Metodo della capitalizzazione limitata del sovrareddito (*goodwill / badwill*)

Il valore dell'azienda è dato dalla seguente formula:

$$W = K + a \frac{(R - i' K)}{n | i'}$$

B) Metodo della capitalizzazione illimitata del sovrareddito

Definisce il valore dell'azienda come somma del patrimonio netto rettificato K e di un *goodwill* calcolato come rendita temporalmente illimitata del profitto (R - iK).

Quindi la formula che esprime tale concetto è la seguente:

$$W = K + (R - iK) / i'$$

Con questo metodo si presume che il sovrareddito si produca indefinitamente nel tempo.



C) Metodo di attualizzazione dei risultati netti di alcuni esercizi futuri

Si assume non già il profitto medio atteso per il futuro, ma alcuni dati specifici che esprimono il risultato economico di alcuni esercizi futuri, diminuiti del rendimento normale del capitale investito. Viene applicato in presenza di piani pluriennali che esprimano attendibilmente i risultati degli esercizi a venire.

Pertanto, vengono attualizzati, per alcuni esercizi, i valori annuali dell'espressione:

$$(R - i K)$$



4.4.- METODO DEI FLUSSI FINANZIARI

Secondo tale metodo il valore di una azienda è dato da:

$$W = \sum_t FC_t \times v_t + VR_n \times v_n +/- PFN + SA$$

dove:

FC_t è il flusso di cassa generato dall'azienda nell'anno futuro t ;

VR_n è il valore residuo dell'azienda all'anno n valutato generalmente scontando al momento della valutazione il rapporto tra il flusso di cassa all'anno n e la differenza tra i' (come sopra descritto) ed il tasso di crescita perpetuo sostenibile dall'impresa;

PFN è la posizione finanziaria netta al momento della valutazione;

SA costituiscono i *surplus assets* ovvero i valori patrimoniali estranei alla gestione caratteristica;

v_t e v_n sono opportuni fattori di sconto al tempo t ed al tempo n .

Il metodo dei flussi di cassa è un metodo puramente finanziario: il patrimonio dell'azienda è del tutto trascurato (fatta salva la valorizzazione di eventuali *assets* eventualmente presenti ed estranei alla gestione), mentre l'enfasi è posta sulla capacità dell'azienda di generare non reddito, ma liquidità: la dottrina ritiene infatti che la capacità di generare liquidità rifletta in maniera più veritiera il valore dell'azienda della capacità di generare reddito.

Ciò si basa sulla logica che l'azienda sarà in grado di distribuire dividendi e dunque di "valere" dal punto di vista del socio nella misura in cui avrà liquidità sufficiente.

Traducendo dunque in prosa quanto descritto dalla formula che precede, il valore di una azienda secondo questo metodo è dato dalla somma di quattro addendi: il valore attuale dei flussi di cassa generati dalla gestione caratteristica dell'azienda per n anni; il valore residuo dell'azienda all'anno n ; la posizione finanziaria dell'azienda alla data della valutazione; gli *assets* estranei all'attività.

Concettualmente il principio che sta alla base di tale metodo è ineccepibile: una azienda vale se in futuro pagherà dividendi e l'analisi dei flussi di cassa è un buon indicatore della



capacità di produrne; tuttavia, l'applicazione di questo principio implica la capacità del perito estimatore di poter prevedere con ragionevole approssimazione l'andamento dei flussi di cassa nel futuro.

Ancor più che nel metodo misto, vi sono dunque variabili cruciali da valutare ed analizzare *ex ante*: quanto sarà in grado di crescere l'azienda nel futuro?

Ovvero, in termini più tecnici, quale tasso di crescita "perpetuo" può essere assegnato all'azienda?

Quali progetti di investimento verranno attuati in futuro che limiteranno la liquidità aziendale?

Come si muoverà il capitale circolante netto?

In assenza di una ragionata e coerente analisi fondamentale dell'impresa che aiuti ad impiegare opportune ipotesi nei modelli sopra descritti, gli avanzati strumenti matematici da questi utilizzati sono di per sé privi di significato.

Non esistono metodi corretti e metodi scorretti, ma è opportuno applicare secondo ipotesi prudenti e credibili diversi metodi in modo tale da comprendere in quale "intorno" può attestarsi un valore "equo" dell'azienda.



4.5.- SIGNIFICATO DEI PARAMETRI NELLE FORMULE

K - Patrimonio netto rettificato: si assume il patrimonio netto contabile alla data di riferimento, debitamente rettificato attraverso variazioni positive o negative dei valori contabili dei singoli cespiti, nonché stornando e valutando separatamente i beni non strettamente strumentali per l'attività dell'impresa, senza peraltro tralasciare gli effetti fiscali derivanti dalle variazioni di valutazione.

R - Reddito normale: è il reddito normale atteso, comprensivo sia delle proiezioni dei redditi netti degli ultimi esercizi (variabili da tre a cinque) sia quelli attesi, determinati mediante l'applicazione delle tecniche di previsione, dei processi di normalizzazione e dei fattori di sviluppo del mercato.

n - Durata dell'avviamento: per prassi aziendalistica, il periodo di avviamento è considerato, per le aziende di piccole dimensioni, variabile dai tre ai cinque anni. Nel caso di *badwill* il periodo si riduce.

i - Tasso di attualizzazione: è un tasso di natura finanziaria, utilizzato per attualizzare la corrente futura di sovra/sotto redditi, e che risulta variabile in funzione delle condizioni di mercato. Il parametro di riferimento utilizzato è usualmente rappresentato dalla media dei rendimenti effettivi dei BOT e dei BTP a medio termine.

i' - rappresenta il Tasso di interesse applicabile sul capitale investito. E' tipicamente posto uguale a:

$$i' = r_f + \beta \times r_p$$

dove:

- ✓ r_f è il rendimento di un titolo privo di rischio
- ✓ β è indicatore del rischio di settore specifico dell'azienda
- ✓ r_p è il premio per il rischio sistematico riconosciuto dal mercato

A sua volta, r_p può essere rappresentato come $(r_e - r_f)$, dove:

- ✓ r_e è il tasso di rendimento degli investimenti azionari
- ✓ r_f è sempre il rendimento di un titolo privo di rischio

5. - IL METODO ADOTTATO

Nella scelta del metodo più idoneo a determinare un risultato quanto più preciso e puntuale occorre prendere in considerazione la specificità del caso analizzato, ed in particolare il contesto di operatività e le condizioni che ne hanno determinato lo status attuale.

Nel caso specifico della società trattandosi di un'azienda detenuta da società soggetta a procedura concorsuale, le stime relative allo sviluppo del *core business* risultano quanto mai aleatorie, dipendendo le stesse dai piani di sviluppo dei potenziali acquirenti.

Non vi è chi non veda che considerando le potenzialità insite nel complesso aziendale (e scientemente non valorizzate ai fini della presente) la valutazione effettuata sia meramente funzionale alla determinazione di un valore *de minimis* idoneo a supportare una procedura competitiva.

Con tale imprescindibile premessa, oltre alle informazioni ed i dati (*rectius* contratti in essere) forniti dal curatore fallimentare, si ritiene che - nel caso esaminato - il valore dell'azienda sia rappresentato:

- ✓ da una parte, dai beni mobili (mezzi) che rappresentano la dotazione strumentale ed immobili (capannoni industriali) in capo alla società, e quindi - sostanzialmente - dall'attivo patrimoniale (*assets* aziendali) rinvenuto dalla procedura;
- ✓ dall'altra, dalle effettive potenzialità aziendali nel produrre reddito, che sono *in primis* rappresentate dai contratti in essere che si ribadisce nella peculiarità del caso esaminato, non possono essere ricercate nel passato e, attraverso un processo di normalizzazione del reddito, "proiettate" al futuro - per i più volte menzionati motivi - ma attenzionate al presente e, con la certezza di questi dati certificati dalla Liquidazione Giudiziale, analizzati in ottica di aspettativa di redditività.

Sulla base di quanto precede, nonché dell'esperienza personale, si è optato pertanto per l'adozione del **metodo misto patrimoniale-reddituale** dove il "peso" della parte reddituale è focalizzato unicamente ai contratti in essere, senza alcun retaggio della passata redditività.

- Valutazione di azienda -





Il metodo adottato risulta essere, inoltre, quello usualmente suggerito dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la valutazione delle aziende quale quella condotta dalla società



6. - LA VALUTAZIONE**6.1.- DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO "K"**

Quale valore del patrimonio netto rettificato della società

è stato considerato quello determinato, su incarico del curatore fallimentare, dal dott. ing. Leonardo Buonaguro, quale stima del patrimonio mobiliare e immobiliare della società in condizioni di continuità aziendale, che è determinato complessivamente in euro 1.670.000,00# (quale più probabile valore di mercato).

Nel dettaglio trattasi della valorizzazione dei beni mobili rappresentati da un ampio parco automezzi (si rilevano ben 162 identificativi di targhe) valutati dal perito in euro 900.000,00# e dal compendio immobiliare di natura industriale riferibile all'immobile sito nel comune di , periziato in euro 500.000,00#, e nel comune di , periziato in euro 270.000,00#.

Si precisa che il suddetto valore di stima rappresenta l'attuale ed effettivo valore di mercato in quanto oggetto di perizie valutative redatte in contemporaneità al presente elaborato.



6.2.- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL RAMO AZIENDALE

6.2.1.- DETERMINAZIONE DI "R" - REDDITO NORMALE

Come specificato nella parte iniziale dell'elaborato, la società fallita ha in essere tre affitti di ramo di azienda; nel dettaglio:

- contratto di noleggio con la società

Srl (allegato n° 2) avente un corrispettivo mensile di euro 15.200,00#;

- contratto di noleggio con la società :

(allegato n° 3) avente un corrispettivo mensile di euro 8.400,00#;

- contratto d'appalto per l'affidamento del servizio integrato di igiene urbana (raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, la gestione del centro raccolta e spazzamento delle strade) del (allegato n° 4) avente un corrispettivo mensile di euro 27.000,00#;

Dal lato dei costi di gestione lo scrivente, su precisa indicazione del curatore fallimentare, ha stimato, per singolo cantiere, quelli che sono i costi diretti, determinati prevalentemente da carburanti, manutenzioni e premi di assicurazione nonché dal costo del personale in essere.

Il riepilogo viene sintetizzato nella seguente tabella determinata, come anticipato, sulla base dell'effettiva spesa sostenuta dalla procedura:

Contratto	Controparte	Canone mese	Costo / mese	Utile / mese	Utile / anno
		8.400,00	1.600,00	6.800,00	81.600,00
		15.200,00	6.000,00	9.200,00	110.400,00
		27.000,00	19.800,00	7.200,00	86.400,00

Determinato il profitto mensile di ogni singola commessa lo scrivente ha proceduto alla conseguente determinazione dell'utile annuale, pari ad euro 278.400,00# (euro 81.600,00# + euro 110.400,00# + euro 86.400,00#).

Tale valore non considera, però, i costi indiretti, ovvero i costi amministrativi, i costi di struttura, etc.

Al fine di sopperire a tale "parzialità" lo scrivente, sentito il curatore fallimentare, ha

- Valutazione di azienda -



ipotizzato:

- 1) costi indiretti nella misura del 10% del fatturato, e quindi in euro 60.720,00# (fatturato mensile euro 50.600,00# x 12 x 10%);
- 2) costo del dipendente-gestore dei trasporti, la cui figura è obbligatoria all'interno dell'azienda per mantenere attiva in capo a licenza di autotrasporto, la cui RAL (retribuzione annua lorda) è di circa euro 33.000,00#.

Alla luce delle rettifiche che precedono il risultato operativo dell'attuale gestione risulta il seguente:

Fatturato - costi diretti	278.400,00
Costi indiretti (10% del fatturato)	60.720,00
RAL gestore dei trasporti	33.000,00
Risultato ante imposte	184.680,00

L'ultima considerazione è relativa al carico fiscale che tale risultato determina, e pertanto il conteggio dell'i.re.s. (nella misura del 24%) e dell'i.r.a.p. (nella misura del 3,9% considerando l'indeducibilità del costo del lavoro); l'importo complessivo delle imposte risulta pari ad euro 52.813,00#, suddiviso in euro 44.323,00# per i.re.s. ed euro 8.490,00# per i.r.a.p.

Conseguentemente il plusvalore determinato dalla gestione sociale risulta pari ad euro 131.867,00# (euro 184.680,00# - euro 52.813,00#).

6.2.2.- DETERMINAZIONE DEI TASSI "I" ED "I'" E DEL PERIODO N

Il tasso di attualizzazione - i - è stato assunto nella misura dello 3,21%, in linea con l'ultimo decreto pubblicato dal Ministero dello Sviluppo economico.

Il tasso - i' - è stato quantificato nella misura del 5,57%, percentuale ritenuta idonea a rappresentare anche la quota del rischio di impresa, derivante dai seguenti parametri:

$$i' = r_f + \beta \times r_p$$

dove:

- ✓ r_f è il rendimento di un titolo privo di rischio (BTP a tre anni), assunto pari a - 2,16%;
- ✓ β è indicatore del rischio di settore specifico dell'azienda, assunto pari a 1,01 (valore medio dei due indicatori relativi alle attività della società), determinato come valore di

- Valutazione di azienda -

riferimento per aziende del settore nel mercato europeo (fonte: *Damodaran Online*; settore di riferimento: 1,19 *environmetal & waste services* e 0,83 *transportation (railroads)*; aggiornamento: gennaio 2025);

- ✓ r_p è il premio per il rischio sistematico riconosciuto dal mercato che è stato assunto in misura del 4,12%, in linea con il premio per il rischio mediamente adottato in Italia;
- ✓ g è il tasso di crescita previsto per l'anno 2026 che l'Istat stima per il nostro paese positivo dello 0,80%.

Il periodo di attualizzazione n - solitamente oscillante fra i tre ed i cinque esercizi nel caso valutazione di aziende in funzione ed in normali condizioni di esercizio - è stato considerato nel *range* minore, e pertanto pari a tre esercizi, tenuto conto dello stato di insolvenza della società conseguente protratta inattività e delle reali ed effettive potenzialità di produrre reddito ritenute dell'azienda oggetto di valutazione.



6.3. - IL VALORE DEL RAMO AZIENDALE "W"

Avendo determinato i vari elementi della formula

$$W = K + a \frac{(R - i' K)}{n|i}$$

il valore "W" dell'azienda riferibile alla società
riportato nel prospetto che segue:

Determinazione di W		
Periodo	n	3
Patrimonio netto rettificato	K	1.670.000
Reddito prospettico	R	131.867
Tasso di redditività	i'	5,57%
Redditività del settore	i' K	92.961
Goodwill / Badwill	R - i' K	38.906
Tasso di attualizzazione	i	3,21%
Coefficiente di attualizzazione	$a \frac{1}{n i}$	2,82
Valore W		1.779.606
Arrotondata a		1.780.000

$$a \frac{1}{n|i} = \frac{(1 + i)^n - 1}{(1 + i)^n \cdot i}$$

$$W = K + a \frac{(R - i' K)}{n|i}$$



Determinazione di W		
Periodo	n	3
Patrimonio netto rettificato	K	1.400.000
Reddito prospettico	R	131.867
Tasso di redditività	i'	5,57%
Redditività del settore	i' K	77.932
Goodwill / Badwill	R - i' K	53.935
Tasso di attualizzazione	i	3,21%
	a ___	
Coefficiente di attualizzazione	n i	2,82
Valore W		1.551.948
Arrotondata a		1.552.000

$$\frac{a \text{ ___}}{n|i} = \frac{(1 + i)^n - 1}{(1 + i)^n \cdot i}$$

$$W = K + a \frac{\text{ ___}}{n|i} (R - i' K)$$



8.- LE CONCLUSIONI

La stima del valore economico delle aziende non può essere, stante le scelte operate, scienza esatta.

La valutazione si basa sulla sensibilità e sull'esperienza del perito estimatore oltre che sulle informazioni fornitegli dal curatore fallimentare sulla base di quanto recepito dall'organo amministrativo sul passato della società e soprattutto sui piani di sviluppo per la stessa, così come ipotizzati dal *management*.

Nel caso specifico, trattandosi di un'azienda detenuta da società soggetta a procedura concorsuale, le stime relative allo sviluppo del *core business* risultano quanto mai aleatorie, dipendendo le stesse dai piani di sviluppo dei potenziali acquirenti.

Stanti gli elementi di approssimazione insiti in ogni valutazione, il sottoscritto perito - sulla base delle scelte operative precedentemente evidenziate - ritiene di determinare il valore economico complessivo dell'azienda della società

euro 1.780.000,00#.

Nell'ipotesi, invero, di vendita a sé stante del solo immobile sito nel comune di stimato in euro 270.000,00#, il sottoscritto perito - sulla base delle scelte operative precedentemente evidenziate - ritiene di determinare il valore economico complessivo dell'azienda, priva del cespite di, della società euro 1.552.000,00#.





Confida l'esponente di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati e ringraziando per la fiducia, con osservanza si professa.

Con ossequio.



Torino, lì 12 gennaio 2026

Dott. Dario Spadavecchia



Firmato Da: PAOLO CACCIARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 14bc91e



Fra:

La società _____, iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ ed iscritta al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento CE 1071/2009 con n. M0114816 - 14/01/2015, rappresentata dal Direttore Generale _____ domiciliato per la carica presso la sede della Società _____

e

La società _____, iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ ed iscritta al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento CE 1071/2009 con n. _____ rappresentata dall'Amministratore Unico _____

Nel prosieguo anche collettivamente "LE PARTI"

Premesso che:

- La DITTA _____ è l'attuale affidatario del Servizio di Raccolta Rifiuti e Igiene Urbana in forza della Determinazione Dirigenziale di _____ del 27/02/2024;
- In forza della conclusione del contratto di fitto di ramo di azienda i mezzi impiegati nel servizio tornano in disponibilità di _____ nel seguito _____, dal 01/07/2024;
- La Società _____ nel seguito _____ risulta affidataria da parte del _____ del medesimo servizio a far data dal 01/07/2021;
- _____ ha manifestato l'interesse ad utilizzare parte dei veicoli adibiti alla raccolta e attrezzature di proprietà di _____ a partire dal 01/07/2024;
- _____ ha manifestato il proprio interesse a concedere l'utilizzo dei MEZZI di sua proprietà sotto elencati a partire dal 01/07/2024:

✓ ZA222RN

✓ CR053NA

✓ ZB129AR

ASTE GIUDIZIARIE®

✓ EV938DN

✓ ZB473AN

✓ FY272YC

✓ ZB130AR

✓ FY299YC

✓ CN433CA

✓ FS554MH

✓ ZB133AR

✓ FY286HV

ASTE GIUDIZIARIE®

✓ CR029NA

✓ ZB956AE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Fra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

1. _____ concede in locazione a _____ a partire dal 01/07/2024 e fino al 30/09/2024 i MEZZI di cui alle premesse;
2. I veicoli locati devono rimanere nella disponibilità esclusiva della _____ che li utilizza per tutta la durata del contratto di locazione;
3. I veicoli locati devono essere guidati esclusivamente dal titolare della _____ o dal suo personale. Al presente contratto non è abbinato un contratto di servizio riguardante il personale di guida;
4. _____ garantisce che i MEZZI sono di propria esclusiva proprietà, liberi da ipoteche e da ogni altro peso e vincolo, di qualsiasi natura, e quindi possono essere liberamente locati a _____;
5. _____ garantisce la conformità tecnica e normativa dei MEZZI rispetto a quanto previsto dalle condizioni di appalto vigenti e comunque della vigente normativa;
6. Il canone di locazione dei MEZZI per il periodo a partire dal 01/07/2024 e fino al 30/09/2024 è stabilito come da Addendum n.1;
7. _____ durante il periodo di locazione dei mezzi, si impegna ad osservare quanto sotto riportato sino al passaggio di proprietà:
 - a) I veicoli non potranno essere utilizzati per fini diversi da quelli previsti dalla natura degli stessi, non conformi alle proprie caratteristiche;
 - b) Il rispetto delle norme previste dal Codice della strada, assumendosi qualsiasi responsabilità derivante dalla mancata osservazione delle stesse e rispondendo di tutte le eventuali infrazioni e sanzioni di cui alle leggi vigenti;
 - c) In caso di sinistro, _____ dovrà comunicare immediatamente l'evento, redigere relazione di sinistro da parte dell'autista completa di documentazione fotografica, provvedendo a far redigere specifico rapporto da parte delle autorità competenti, i cui eventuali costi sono a totale carico di _____.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



9. In ogni caso si riserva il diritto unilaterale, da esercitarsi in qualunque momento con comunicazione via PEC, di recesso dal presente contratto; in tal caso provvederà alla reimmissione dei MEZZI (nelle condizioni in cui sono stati in origine consegnati) nella disponibilità di che si obbliga a riceverli;

10. I costi dipendenti dall'utilizzo degli stessi da parte di sono ad integrale carico di ; ogni costo riferito a periodi precedenti il 01/07/2024 ed inerente i mezzi (tasse di proprietà, sanzioni codice della strada o altro) resta ad esclusivo carico di



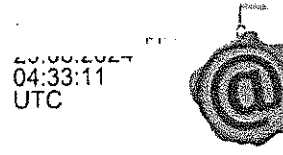
Redatto il 29/06/2024



Contratto sottoscritto digitalmente dalle parti.



Per





PROROGA CONTRATTO DI LOCAZIONE

La società _____, con sede a _____
P.Iva _____ iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ iscritta
al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____ con n. _____
in persona del suo legale rappresentante Sig. _____ (Locatore)

La società _____ sede a _____ in _____ a _____
_____ iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ (REG.CE
_____ ed iscritta al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____ con
_____ in persona del Direttore Generale _____ (Conduttore) con
riferimento al contratto di locazione stipulato in data 29/06/2024 e riferito ai seguenti veicoli:

- CN433CA
- CRO29NA
- CRO53NA
- EV938DN
- FS554MH
- FY272YC
- FY286HV
- FY299YC
- ZA222RN
- ZB129AR
- ZB130AR
- ZB133AR
- ZB473AN
- ZB956AE

Di comune accordo, con la seguente scrittura privata

STABILISCONO CHE

il suddetto contratto di locazione è prorogato e avrà durata dal 01/10/2024 fino al 31/12/2024.

Restano invariate tutte le condizioni contrattuali in essere tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

_____ 19/09/2024



24.09.2024
15:18:18
GMT+01:00



PROROGA N.2 CONTRATTO DI LOCAZIONE

La società _____ con sede a _____
P.Iva _____, iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con r _____ iscritta
al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____ con n. _____
in persona del suo legale rappresentante _____ (Locatore)

La società _____ con sede a _____ in _____ P.Iva _____
_____ iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ (REG.CE
_____) ed iscritta al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento
_____ - 14/01/2015, in persona del Direttore Generale _____ (Conduuttore) con
riferimento al contratto di locazione stipulato in data 29/06/2024 e riferito ai seguenti veicoli:

- CN433CA
- CR029NA
- CR053NA
- EV938DN
- FS554MH
- FY272YC
- FY286HV
- FY299YC
- ZA222RN
- ZB129AR
- ZB130AR
- ZB133AR
- ZB473AN
- ZB956AE

Di comune accordo, con la seguente scrittura privata

STABILISCONO CHE

il suddetto contratto di locazione è prorogato e avrà durata dal 01/01/2025 fino al 31/01/2025.

Restano invariate tutte le condizioni contrattuali in essere tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

_____, 19/12/2024

Firmato digitalmente da:

Data: 19/12/2024 11:48:47

PROROGA N.2 CONTRATTO DI LOCAZIONE

La società _____ con sede a _____
P.Iva: _____, iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ ed iscritta
al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____ con n. _____
in persona del suo legale rappresentante _____

La società _____ con sede a _____ n. _____
_____, iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ CE
) ed iscritta al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____
_____ in persona del Direttore Generale _____ (conduttore) con
riferimento al contratto di locazione stipulato in data 29/06/2024 e riferito ai soli seguenti veicoli:

- EV938DN
- FY272YC
- FY286HV
- FY299YC
- ZB129AR
- ZB130AR
- ZB133AR
- ZB473AN
- ZB956AE

Di comune accordo, con la seguente scrittura privata

STABILISCONO CHE

il succitato contratto di locazione è prorogato e avrà durata dal 01/02/2025 fino al 31/03/2025.

Restano invariate tutte le condizioni contrattuali in essere tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

22.01.2025 15:22:50
GMT+01:00

Firmato digitalmente da:

Data: 22/01/2025 14:40:43

PROROGA N.4 CONTRATTO DI LOCAZIONE

La società _____ l) con sede a _____
P.Iva _____ iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ ed iscritta
al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____ con n. _____
in persona del suo legale rappresentante _____ (Locatore)

E

La società _____ l) con sede a _____ in _____
_____ ; iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ i.CE
_____) ed iscritta al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____ con
_____ in persona del Direttore Generale _____ (Conduuttore) con
riferimento al contratto di locazione stipulato in data 29/06/2024 e riferito ai soli seguenti veicoli:

- EV938DN
- FY272YC
- FY286HV
- FY299YC
- ZB129AR
- ZB130AR
- ZB133AR
- ZB473AN
- ZB956AE

Di comune accordo, con la seguente scrittura privata

STABILISCONO CHE

il suddetto contratto di locazione è prorogato e avrà durata dal 31/03/2025 fino al 30/06/2025.

Restano invariate tutte le condizioni contrattuali in essere tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduuttore

20.03.2025 08:20:46
GMT+01:00

PROROGA N.5 CONTRATTO DI LOCAZIONE

La società _____ con sede a _____ 3;
P.Iva _____, iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ di iscritta
al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____ con n.1 _____
RAPPRESENTATA DAL CURATORE: _____ domiciliato per la carica presso _____
la sede della Società in _____ (locatore);

E

La società _____ con sede a _____)
_____ iscritta all'Albo Autotrasportatori di cose per conto di terzi con n. _____ (REG.CE
_____ ed iscritta al REN (Registro Elettronico Nazionale) di cui al Regolamento _____ con
_____ in persona del Direttore Generale _____ (Conduttore) con
riferimento al contratto di locazione stipulato in data 29/06/2024 e riferito ai soli seguenti veicoli:

- EV938DN
- FY272YC
- FY286HV
- FY299YC
- ZB129AR
- ZB130AR
- ZB133AR
- ZB473AN
- ZB956AE
- CN4333CA

Di comune accordo, con la seguente scrittura privata

STABILISCONO CHE

il succitato contratto di locazione è prorogato e avrà durata dal 01/07/2025 fino al 30/09/2025.

Restano invariate tutte le condizioni contrattuali in essere tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

OGGETTO: SERVIZIO DI NOLEGGIO A BREVE TERMINE (6 MESI) DI N. 1 COMPATTATORE CON VASCA DA 16 MC DA ADIBIRSI ALLE OPERAZIONI DI RACCOLTA E TRASPORTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI.
AFFIDAMENTO (CPV: - CIG:)

Con la presente si comunica che con Determinazione dirigenziale n. 107 del 30.04.2025 è stato affidato alla vostra Ditta il servizio di noleggio a freddo, per il periodo 15.04.2025 - 15.10.2025, di n. 1 compattatore con vasca da 16 mc, dotato di celle di carico per la pesatura, per un importo complessivo pari a Euro 14.100,00 oltre IVA (Euro 2.350,00 oltre IVA al mese), come da vs offerta del 3 aprile u.s. (Prot., pari data).

Il noleggio si intende comprensivo di servizio di manutenzione full service, compresa la sostituzione di pneumatici usurati.

Di seguito si riportano le condizioni relative alla fatturazione e ai pagamenti adottate dalla scrivente società.

- La società a decorrere dal 01/01/2018 RIENTRA nell'ambito di applicazione della normativa IVA - Split Payment. Pertanto tutti i fornitori dovranno emettere fattura indicando: "Scissione dei pagamenti - ex Art. 17-ter, comma 1-bis, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633". Come previsto dalla citata normativa SIA srl procederà al pagamento della fattura al netto dell'IVA e dell'eventuale ritenuta di acconto.
- Così come previsto dall'art. 115 del D. Lgs. 36/2023, l'appaltatore può emettere fattura mensile solo a seguito della ricezione dell'accertamento di regolarità rilasciato dal Direttore dell'Esecuzione / Responsabile del Progetto attestante la corrispondenza - qualitativa e quantitativa - delle prestazioni rese dall'appaltatore alle prescrizioni risultanti
-
dalla presente lettera commerciale.
- In caso di accertata inadempienza da parte del fornitore delle prescrizioni risultanti dai documenti contrattuali di cui sopra, il Direttore dell'Esecuzione / Responsabile del Progetto potrà rivalersi sull'autorizzazione al pagamento della fattura successiva.
- L'accertamento di regolarità terrà conto di eventuali penali applicate ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. 36/2023 anche nei casi previsti dall'art. 1382 del Codice Civile di inadempimento (qualora la prestazione non venga eseguita o venga eseguita in modo inesatto), a prescindere dall'entità dei danni diretti o indiretti cagionati che - se provati dalla Stazione Appaltante - dovranno essere risarciti.
- Si precisa che la Società provvederà alla verifica della correttezza contributiva del fornitore tramite l'acquisizione del DURC da parte dell'Ufficio competente. In caso di accertata irregolarità del medesimo la stazione appaltante non procederà al rilascio dell'accertamento di regolarità sopra richiamato.
- SIA srl procederà al pagamento, secondo quanto previsto dal D. Lgs. 192/2012 entro 60 giorni dalla presentazione della fattura.
- Indirizzo telematico per la FATTURAZIONE ELETTRONICA: Codice Destinatario

- L'appaltatore si assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136 del 13 agosto 2010. L'appaltatore, il subappaltatore o il subcontraente che ha notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui all'art. 3 della Legge 136/2010 procederà all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, informandone contestualmente la stazione appaltante e la prefettura-ufficio territoriale del Governo territorialmente competente.
- Con il presente affidamento, che si intende accettato con l'invio provvedimento, l'affidatario prende atto che la società ha adottato un Codice Etico, il Modello Organizzativo 231 e il Piano di Prevenzione della Corruzione (disponibili per la presa visione al seguente link: www.siaweb.info/Società Trasparente/Disposizioni generali) e si impegna al rispetto dei principi ivi contenuti. La violazione di tali principi potrà comportare la revoca da parte di Sia sri del presente affidamento.
- In caso di accertamento del difetto nel possesso dei requisiti prescritti dal Codice dei Contratti della Società, procederà alla risoluzione dell'affidamento ed al pagamento del corrispettivo pattuito solo con riferimento alle prestazioni già eseguite e nei limiti dell'utilità ricevuta; l'incameramento della cauzione definitiva ove richiesta o, in alternativa, l'applicazione di una penale pari al 10 per cento del valore del contratto.
- Si rende noto che eventuali clausole contenute in offerte/preventivi/contratti standard e nella documentazione allegata agli stessi predisposte dall'appaltatore, qualora in contrasto con le prescrizioni del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per espreso accordo fra le parti si considereranno come non apposte.
- Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dalla presente lettera commerciale si rinvia alla normativa vigente in materia di contratti pubblici.

La presente andrà firmata per accettazione e restituita alla scrivente società via posta certificata o a mano con l'autocertificazione dei requisiti di carattere generale (modello eDGUE) e il modello relativo alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'Allegato A) debitamente compilati e sottoscritti.

Con la sottoscrizione della presente l'appaltatore conferma che Referente delegato per le attività oggetto di affidamento è il _____ (mail: _____)

L'appaltatore si impegna, altresì, a comunicare preventivamente eventuali sostituzioni del Referente delegato e/o dei recapiti indicati.

Responsabile Unico di Progetto:

Distinti saluti.

Il Direttore

Cirié, 05 maggio 2025

FIRMA PER ACCETTAZIONE

CONTRATTO DI NOLO SENZA CONDUCENTE

TRA

..... in L.G., con sede in,
partita iva e C.F. n., in persona del Curatore dottore
Paolo Cacciari, con studio in Torino, via Casalis n.49, (di seguito "SEA")
pec:lg18.2025ivrea@pecliquidazionigiudiziali.it, a quanto infra autorizzato in forza del
provvedimento del 8.9. 2025 del Tribunale di Ivrea, che si allega alla presente (All. 1)

e

..... in persona del proprio Presidente e legale
rappresentante, con sede in, p.iva e c.f.
..... - REA Cuneo: (di seguito "....."), pec:

PREMESSO CHE

- a) è una società a totale partecipazione pubblica, costituita per lo svolgimento dei servizi di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti prodotti sul territorio dei Comuni propri soci;
- b) è società specializzata nelle attività di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani e speciali, titolare di appalti pubblici in varie Regioni italiane, iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali Sez. Regionale Piemonte e dispone di automezzi per lo svolgimento delle attività di raccolta e trasporto dei rifiuti;
- c) a seguito di procedura a evidenza pubblica indetta da per l'affidamento a terzi del servizio di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti relativo alla città di Bra (CN), con provvedimento del Direttore Generale n. 149 del 13 luglio 2022 è stata disposta l'aggiudicazione a e sottoscritto il relativo contratto di appalto;
- d) con sentenza n.18/2025 del Tribunale di Ivrea è stata dichiarata aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale di e nominato Curatore il dott. Paolo Cacciari di Torino (via Casalis n.49). Con successivo provvedimento del 18 aprile 2025 il Tribunale eporediese ha autorizzato il Curatore all'esercizio provvisorio dell'impresa per 90 giorni poi prorogato, con successivo provvedimento del 14 luglio 2025, per ulteriori 90;
- e) il contratto di appalto, proseguito anche successivamente alla dichiarazione di insolvenza di, al fine di non interrompere il servizio pubblico ritenuto essenziale a favore della comunità braidese, è stato sciolto in data odierna per mutuo dissenso;
- f) per effetto dello scioglimento del contratto d'appalto s'occuperà direttamente del servizio ma, allo stato, è priva di parte dei mezzi necessari;
- g) nel periodo di inutilizzo i mezzi oggetto del presente contratto sono ricoverati presso uno spazio di terzi sito in Bra, via Piumati n. 214 (il "Locale di Terzi"). Il contratto di locazione è risolto, è in corso una procedura per l'ottenimento della restituzione del Locale di Terzi alla proprietà ed è necessario trovare altra collocazione;
- h) le parti intendono stipulare il presente contratto di noleggio al fine di far godere a dei mezzi necessari all'erogazione del servizio.

TUTTO CIO' PREMESSO

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 (Premesse)

Le premesse, i fatti e i documenti ivi citati formano parte integrante del presente contratto;

Art.2 (Oggetto)

2.1. Il presente contratto ha per oggetto il noleggio senza conducente e senza servizi di sorta (il "Contratto"), dei mezzi sottoelencati dalla proprietaria-

2.2. I mezzi oggetto del Contratto sono i seguenti e, ciascuno di essi, è noleggiato per il canone mensile indicato nella tabella che segue:

Mezzo	Targa	Canone mensile + IVA
Iveco 3 assi 23mc	GB671EB	1.000,00 €
Nissan Pianale	FY292YC	500,00 €
Isuzu Costipatore 8 mc	ZB131AR	600,00 €
Isuzu Costipatore 8 mc	ZB128AR	600,00 €
Isuzu Costipatore 8 mc	ZB134AR	600,00 €
Isuzu Costipatore 8 mc	FY402YC	600,00 €
Isuzu Costipatore 8 mc	FY401YC	600,00 €
Iveco 2 assi 10 mc	FW971DT	700,00 €
Isuzu Costipatore 8 mc	GH076MW	600,00 €
Isuzu Costipatore 8 mc	FY400YC	600,00 €
Nissan Costipatore 5 mc	ZB475AN	500,00 €
Isuzu Costipatore 8	FY275YC	600,00 €
Isuzu Costipatore 5 mc	ZB150AR	500,00 €
Idropulitrice portatile	FK847WN	400,00 €

e così in totale euro8.400,00/mese oltre iva

di seguito anche, collettivamente, i "Mezzi"

2.3 conferma che il libretto di circolazione di ciascuno dei "Mezzi" contiene la dizione "uso per conto terzi"

Art. 3 (Condizioni dei veicoli)

3.1. L'identità dei Mezzi, le loro caratteristiche, il loro stato di conservazione e manutenzione, sono ben Conosciute da anche in considerazione del fatto che essi sono gli stessi Mezzi che ha sinora impiegato per lo svolgimento del servizio.

3.2. I Mezzi vengono consegnati nello stato d'uso in cui si trovano, concordando le Parti che le riparazioni di cui i Mezzi avessero bisogno sono e saranno a totale carico di

3.3. Le Parti si danno reciprocamente atto delle condizioni di vetustà e di carente manutenzione dei Mezzi che, tuttavia, non ne impediscono l'utilizzo, sebbene siano necessari interventi di manutenzione anche straordinari che saranno a carico di come infra meglio specificato all'art.

8. _____ è informata ed edotta delle modalità di utilizzo dei Mezzi e di tutte le dotazioni di sicurezza necessarie.

3.4. _____ non presta alcuna garanzia circa lo stato d'uso o di conservazione né circa l'efficienza dei Mezzi o delle attrezzature che li corredano, che vengono pertanto noleggiati a _____ come "visti e piaciuti".

Art. 4 (Durata del noleggio)

4.1. Il Contratto decorrerà dal 10.9.2025 al 31.3.2026, salvo che, per esigenze al momento non prevedibili, debba essere prorogato, a richiesta di _____ per un periodo massimo di ulteriori 90 giorni.

4.2. Resta inteso che, ove prima dello spirare della scadenza del Contratto dovesse intervenire il venir meno dell'esercizio provvisorio dell'impresa in capo al Curatore, e qualora ciò dovesse causare lo scioglimento o il venir meno a qualsiasi titolo del contratto di noleggio, ciò non sarà considerato inadempimento da parte della L.G. e la _____ riconsegnerà i Mezzi alla Procedura nei tempi che saranno fra loro concordati e compatibili con l'esecuzione del servizio.

Art. 5 (Obblighi del cliente relativi all'uso dei mezzi e risoluzione del contratto)

5.1. _____ espressamente autorizza _____ e i suoi dipendenti) all'uso dei mezzi indicati all'art. 2.2. che precede. A sua volta _____ si impegna ad osservare le seguenti norme, pena la risoluzione del contratto:

a) nessun Mezzo potrà essere utilizzato ai fini diversi da quelli previsti dalla natura dello stesso, né in maniera non conforme alle proprie caratteristiche. _____ si assume la responsabilità derivante dall'uso improprio dei Mezzi;

b) ciascun Mezzo dovrà essere utilizzato secondo i termini indicati dalle rispettive polizze assicurative e in maniera da far sì che dette polizze restino valide ed applicabili; copia delle polizze assicurative e le relative condizioni contrattuali saranno consegnate a _____ al più presto e comunque entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto;

c) ciascun Mezzo dovrà essere condotto e custodito con la massima diligenza e la prudenza del buon padre di famiglia;

d) nessun Mezzo potrà subire variazioni tecniche, meccaniche, di carrozzeria, estetiche (es. applicazioni pubblicitarie) o manomissioni, salvo espressa autorizzazione rilasciata per iscritto da _____;

e) durante l'utilizzo di ciascun Mezzo, _____ si obbliga ad osservare e far osservare con massimo scrupolo le norme del Codice della Strada, assumendosi qualsiasi responsabilità derivante dalla mancata osservanza delle stesse da parte di propri ausiliari a qualsiasi titolo. _____ risponderà di tutte le eventuali infrazioni alle leggi vigenti e delle conseguenze anche economiche di eventuali verbali di accertamento di violazione, multe o sanzione amministrativa derivanti dall'utilizzo dei Mezzi;

f) _____ pagherà tutte le multe e le sanzioni comminate per infrazioni del Codice della Strada, restando inteso che, eventuali multe notificate a _____ dalla stessa pagate, saranno addebitate a _____ che sarà tenuta a rimborsare immediatamente la sanzione;

g) _____ si obbliga alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla conservazione dei Mezzi. Dovrà inoltre procedere direttamente alla revisione degli stessi, quando necessario e, in particolare, nei termini previsti dai regolamenti e dalle leggi vigenti;

h) _____ garantisce che l'utilizzo di ciascun Mezzo sarà affidato solo ed esclusivamente a conducenti in possesso dei necessari requisiti. In particolare, _____ garantisce che i Mezzi saranno affidati a personale titolare di patente di guida, in corso di validità, idonea all'utilizzo del Mezzo;

i) i Mezzi non potranno essere adibiti al trasporto di persone e/o merce eccedenti le quantità e le conformità previste dal libretto di circolazione e libretto d'istruzione all'utilizzo del Mezzo;

j) i Mezzi non dovranno essere adibiti, neppure gratuitamente, al trasporto passeggeri, trainare, rimorchiare o spingere altro veicolo;

k) nessun intervento di (o commissionato da) è ammesso sugli strumenti di contachilometri e contatore del motore ausiliario che non dovranno mai e per nessun motivo essere danneggiati e/o manomessi.

Art. 6 (Consegna e restituzione dei Mezzi)

6.1. I Mezzi sono trasferiti in godimento in data odierna da a , con la consegna delle chiavi d'accensione.

6.2. ricevute le chiavi, provvederà a prendere in custodia i Mezzi liberando i Locali di Terzi dagli stessi e collocandoli in luogo idoneo che sarà comunicato alla

6.3. Contestualmente alla firma del Contratto, accetta il trasferimento del rischio inerente l'utilizzo dei Mezzi. si impegna a costantemente verificare direttamente o tramite i suoi preposti il corretto funzionamento dei dispositivi di sicurezza prima di utilizzare l'attrezzatura.

6.4. Al termine del noleggio i Mezzi saranno riconsegnati a ; presso la sua sede, nelle medesime condizioni in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 7 (Proprietà del veicolo)

non potrà vantare alcun diritto di proprietà sui Mezzi locati e non potrà concederli in comodato, sublocazione, né costituire sugli stessi e sulle attrezzature ipoteche, pegni, o la tre garanzie di sorta.

Art. 8 (Manutenzione dei mezzi)

8.1. La manutenzione ordinaria e straordinaria sui Mezzi è a carico e onere esclusivo di . Il contratto di noleggio non è del tipo "full service" ed è escluso da parte della ; ogni tipo di intervento.

8.2. A titolo solo esemplificativo e non esaustivo non interverrà per guasto di qualsiasi genere, sulle coperture, sulla fanaleria, sulle tubazioni idrauliche, i rabbocchi dei liquidi e, inoltre, tutti quelli riconducibili a cattivo utilizzo dei mezzi e/o danni derivanti dalla circolazione stradale, nonché gli interventi per manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.3. : è tenuta alla puntuale cura giornaliera dei mezzi, intesa come pulizia degli stessi in ogni sua parte ed alla verifica puntuale dell'efficienza e del buon funzionamento dei medesimi, anche per quanto concerne le parti meccaniche, l'attrezzatura, l'impianto elettrico ed idraulico e lo stato degli pneumatici. Gli oneri e le spese di detta cura giornaliera sono a carico di .

8.4. inoltre, garantirà la manutenzione ordinaria da effettuarsi per le attrezzature anche secondo la specifica del costruttore del telaio per quanto concerne il mezzo meccanico.

In particolare la manutenzione ordinaria del Mezzo, delle attrezzature e degli impianti cui : tenuta comprenderà:

- Verifica e pulizia filtri (olio e gasolio);
- Controllo buon funzionamento attrezzatura;
- Controllo generale funzionamento degli impianti elettrici;

- Controllo ed eventuale sostituzione pneumatici laddove non previsti contrattualmente o per rotture accidentali.

8.5. Qualunque danno derivante da incuria sarà responsabilità di [redacted]. Sarà, inoltre, a carico di [redacted] il trasporto del veicolo presso il centro autorizzato più vicino per i tagliandi previsti, così come indicato dal libretto uso e manutenzione.

8.6. [redacted] si impegna a garantire anche i seguenti controlli:

- Pulizia e lavaggio periodico dei Mezzi;
- Controllo liquidi in generale, del motore, impianti e dell'attrezzatura (olio, acqua, olio idraulico, ecc.);
- Controllo periodico dello spessore e del buono stato degli pneumatici rispettando le normative vigenti;
- Revisione periodica alla scadenza dei tagliandi di garanzia, come prevista dalla casa costruttrice;
- Ingrassaggio mensile di tutte le parti dell'attrezzatura interessate da cinematismo.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguibili da [redacted] sempre che non si ravvisino danni che dovranno essere riparati in officine autorizzate delle case costruttrici rispettivamente dei telai e degli allestimenti.

8.7. [redacted] a facoltà, in ogni momento, di ispezionare i veicoli, anche senza preavviso, direttamente o tramite propri preposti.

8.8. In caso di fermo del Mezzo per qualsiasi ragione il rischio grava su [redacted] e [redacted] non provvederà alcun Mezzo in sostituzione, né [redacted] potrà pretendere riduzioni sull'importo del canone.

8.9 Per massima chiarezza, è espressamente convenuto che anche la manutenzione straordinaria dei Mezzi sia a cura ed onere di [redacted]

Art. 9 (Soccorso stradale)

Qualora, in caso di guasto o incidente, il veicolo si trovasse impossibilitato a muoversi autonomamente, [redacted] si impegna, a proprie spese, a disporre il traino presso il più vicino punto di assistenza oppure, se è il caso, a far effettuare un intervento sul posto.

Art. 10 (Garanzia assicurativa)

10.1. La polizza di assicurazione è compresa nel canone di noleggio e il relativo onere economico sarà a carico di [redacted].

10.2. I Mezzi sono attualmente coperti da idonee polizze assicurative che saranno consegnate in copia a [redacted] (ai sensi dell'art 5.1. b) che precede. [redacted] si obbliga a mantenere valide ed efficaci tali polizze assicurative e la relativa copertura per tutta la durata del presente Contratto.

10.4. Ogni sinistro dovrà essere immediatamente denunciato alle autorità competenti e alla [redacted]. Entro 5 giorni dalla data del sinistro [redacted] dovrà consegnare a [redacted] alla compagnia d'assicurazione tutta la documentazione (fotografie comprese).

10.5. Il risarcimento spettante in caso di responsabilità della controparte sarà di competenza della [redacted], che lo verserà alla [redacted] ove quest'ultima abbia fatto riparare il Mezzo a sue spese.

10.6. [redacted] dovrà immediatamente trasmettere a [redacted] qualsiasi tipo di documento notificatore relativo a danni, pretese o procedimenti connessi al sinistro e rimborserà a [redacted] la franchigia assicurativa e l'eventuale *malus* derivante dal sinistro.

Art. 11 (Tassa di proprietà)

Per tutta la durata del presente Contratto _____ provvederà al pagamento della tassa di proprietà in relazione alle norme vigenti per i Mezzi noleggiati, salvo rimborso di _____ pro quota per il periodo di noleggio e comunque sino alla riconsegna dei Mezzi.

Art. 12 (Importo del canone)

12.1. Il canone previsto, complessivamente per il noleggio di tutti i Mezzi è pari a Euro 8.400,00 mese oltre IVA e resterà invariato per tutta la durata del Contratto.

12.2. Sono esclusi dal canone tutti i materiali di consumo.

Art. 13 (Pagamento del canone)

13.1. Il pagamento del canone sarà effettuato da _____ il primo giorno d'ogni mese, mediante bonifico bancario a favore della _____ che emetterà fattura, mensile, sul seguente IBAN _____

13.2. In caso di ritardato pagamento per oltre cinque giorni, per ogni giorno di ritardo sarà applicato il tasso di interesse di mora di cui al D.Lgs. 231/2002.

13.3. In caso di ritardato pagamento per oltre quindici giorni, oltre all'interesse di mora di cui sopra, sarà applicata una penale pari al 50% del canone.

13.4. _____ si sarà autorizzata a sospendere il pagamento del canone in caso di mancato pagamento del premio assicurativo o in caso di mancato rinnovo del contratto di assicurazione da parte di _____ e di conseguente impossibilità di utilizzo dei Mezzi.

Art. 14 (Riconsegna veicoli locati)

14.1. Alla scadenza del noleggio o in qualsiasi caso di risoluzione, scioglimento o scadenza anticipata del contratto, _____ si impegna a riconsegnare immediatamente alla _____ presso la sua sede i Mezzi nello stesso stato in cui li ha noleggiati, fatto salvo per la normale usura.

14.2. Tenuto conto di quanto dichiarato all'art. 3.3., _____ si impegna a riconsegnare i Mezzi in analoghe condizioni a quelle nelle quali li ha ricevuti. Qualora vi siano danni meccanici, elettrici o di carrozzeria, tutte le spese relative al ripristino dei mezzi saranno addebitate ad _____.

14.3. Anche in considerazione del fatto che la Procedura, al termine del contratto di noleggio dovrà alienare i Mezzi a terzi è pattuito che, in caso di ritardata riconsegna dei Mezzi la _____ oltre al pagamento dell'importo corrispondente al canone, sarà tenuta al pagamento di una penale giornaliera pari a Euro 280,00; la penale sarà applicata al decorso di sette giorni lavorativi da quello nel quale la Procedura abbia richiesto la consegna.

Art. 15 (Validità accordo, patti aggiuntivi o deroghe)

15.1. Le modifiche, deroghe o integrazioni del Contratto saranno valide ed efficaci solo se pattuite per scritto con atto sottoscritto da entrambe le parti.

15.2. Il Contratto ha validità per tutta la durata della locazione e comunque fino alla riconsegna dei Mezzi.

Art. 16 (Risoluzione espressa)

16.1. Oltre alle altre ipotesi previste nel Contratto, _____ ha facoltà di considerare il Contratto risolto, senza alcun preavviso e tramite una semplice comunicazione scritta, nei seguenti casi:

- sequestri giudiziari o esecuzioni forzate in atto sui beni di proprietà di _____

- scioglimento e/o liquidazione di _____
- inadempimento a quanto previsto dagli articoli 5, 8, 10 e 13 del Contratto.

16.2. In caso di risoluzione del Contratto : _____ restituirà immediatamente i Mezzi e _____

Art. 17 (Domicilio di competenza e Foro di competenza)

17.1. Le parti dichiarano di eleggere a proprio domicilio i rispettivi indirizzi riportati in testa al Contratto.

17.2. Ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti in relazione all'interpretazione e all'esecuzione del Contratto è devoluta in via esclusiva al foro di Ivrea.

Art. 18 (Trattamento dati personali)

Con il Contratto le Parti acconsentono reciprocamente al trattamento dei propri dati personali comunicati nella formazione e nella esecuzione del rapporto contrattuale. Le Parti acconsentono, altresì, alla comunicazione dei propri dati personali da parte dei titolari di sistemi a società fornitrici di servizi inerenti l'oggetto del Contratto, nonché al Garante in caso di necessita. Il presente contratto dev'essere firmato in ogni sua pagina.

_____ 9.9.2025

All. 1 provvedimento di autorizzazione del Tribunale di Ivrea 8.9.2025

Il Presidente

Il curatore



COMUNE DI MONTE ISOLA
Provincia di Brescia

REP. CONTRATTI DEL

Contratto d'appalto tra il Comune di Monte Isola e la ditta _____)
per l'affidamento del servizio integrato di igiene urbana (raccolta
differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, la gestione del centro raccolta e spazzamento delle
strade) - CIG _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno ventidue del mese di gennaio, presso la Residenza Comunale di Monte Isola
sita in Monte Isola località Siviano n. 76, davanti a me I _____ - Segretario Comunale del
Comune di Monte Isola, iscritta all'albo dei segretari comunali e provinciali della Regione Lombardia al
numero _____ autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art. 97 comma 4,
lett. c) del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., sono comparsi i Signori:

- da una parte, - _____, nato a _____ c.f. _____
domiciliato per la carica presso il Comune di Monte Isola (c.f./p.IVA _____), nella sua
qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, nominato con decreto sindacale n. _____ del
_____, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Monte
Isola, che rappresenta (di seguito denominato solo "Comune");
- dall'altra, il _____ nato a _____ il _____ 5 residente in _____
c.f. _____ il quale interviene in qualità di _____ in sede legale
Legale Rappresentante della ditta _____ (P.IVA _____) (di seguito denominata solo
"Appaltatore").

I predetti intervenuti, capaci di assumere validamente per conto di chi rappresentano le obbligazioni
derivanti dal presente contratto e della cui identità personale io, Segretario rogante sono certo;
esplicitamente e spontaneamente dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo
fanno con il mio consenso, mi chiedono di far constatare per atto pubblico in forma amministrativa
quanto appresso:

PREMESSO CHE

- con determinazione a contrattare n. _____ del Responsabile dell'Area Tecnica del
Comune di Monte Isola si è avviata la procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50, da
aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in ossequio al
disposto di cui all'art. 95 comma 10 bis, per l'affidamento della gestione integrata del servizio
di igiene urbana sul territorio di Monte Isola per anni cinque, con opzione di rinnovo per
ulteriori cinque anni. L'importo per il quinquennio posto a base di gara, soggetto a ribasso, è
pari ad € 1.499.929,35 - Iva esclusa cui si aggiungono gli oneri per la sicurezza non soggetti a
ribasso pari a € 78.943,65. Con la suddetta determinazione gli atti venivano rimessi alla
stazione unica appaltante costituita presso l'area vasta Provincia di Brescia cui il Comune ha

dal momento della notificazione dell'istanza cautelare alla stazione appaltante e per i successivi venti giorni, a condizione che entro tale termine intervenga almeno il provvedimento cautelare di primo grado o la pubblicazione del dispositivo della sentenza di primo grado in caso di decisione del merito all'udienza cautelare ovvero fino alla pronuncia di detti provvedimenti se successiva. L'effetto sospensivo sulla stipula del contratto cessa quando, in sede di esame della domanda cautelare, il giudice si dichiara incompetente ai sensi dell'articolo 15, comma 4, del codice del processo amministrativo di cui all'Allegato I al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, o fissa con ordinanza la data di discussione del merito senza concedere misure cautelari o rinvia al giudizio di merito l'esame della domanda cautelare, con il consenso delle parti, da intendersi quale implicita rinuncia all'immediato esame della domanda cautelare";

TUTTO CIÒ PREMESSO

essendo ora intenzione delle parti addivenire alla stipulazione del contratto le stesse parti come sopra identificate

convengono e stipulano

quanto appreso:

1. la premessa narrativa è parte integrante e sostanziale del presente contratto;
2. il Comune affida all'appaltatore, che accetta senza riserva alcuna, l'appalto relativo al SERVIZIO INTEGRATO DI IGIENE URBANA SUL TERRITORIO DI MONTE ISOLA (PER ANNI CINQUE CON POSSIBILITA' DI RINNOVO PER ALTRI CINQUE ANNI) - CIG ' con decorrenza dal 01.12.2017 al 30.11.2022, fatta salva l'opzione di proroga di ulteriori anni cinque;
3. l'appaltatore si impegna ad eseguire il servizio alle condizioni di cui al presente contratto ed altresì, subordinata alla piena e incondizionata osservanza delle disposizioni, degli obblighi, oneri e modalità contenuti negli atti in premessa citati, in particolare dal Capitolato d'Oneri (da leggersi in combinato disposto con l'offerta presentata) atti che, ancorché non allegati, sono dichiarati parte integrante e sostanziale del presente contratto;
4. l'appaltatore, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 136/2010 e ss.mm.ii., si obbliga a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari derivanti dall'esecuzione del presente contratto, anche nei confronti degli eventuali subappaltatori o subcontraenti. A tal fine ha comunicato al Comune gli estremi identificativi del relativo conto corrente dedicato, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso, come nel prosieguo dettagliati. Costituisce causa di esclusione del contratto il caso in cui le transazioni da esso derivanti siano state eseguite senza avvalersi del c. c dedicato. Il mancato rispetto dell'art. 3 della Legge n. 136/2010 e s.m.i. comporta la nullità assoluta del contratto;
5. il corrispettivo dovuto dal Comune all'appaltatore per il pieno e perfetto adempimento del contratto è fissato:
 - PER LA PARTE A CORPO in € 963.520,79 per il quinquennio (euro 192.704,16 annui) oltre oneri per la sicurezza) oltre oneri per la sicurezza pari a euro 59.667,75 (euro 11.933,55 annui) e IVA di legge
 - PER LA PARTE A MISURA stimato in euro 329.617,89 sul quinquennio (euro 65.923,578 annui) oltre oneri per la sicurezza pari a euro 19.275,90 sul quinquennio (euro 3.855,18 annui)

e IVA di legge. Le somme relative alla parte a corpo e a misura sono rilevabili dall'elaborato M allegato al bando di gara ed all'offerta economica presentata dall'aggiudicatario.

Per il servizio offerto, la ditta appaltatrice riceverà dal Comune il corrispettivo fisso mensile posticipato per la parte a corpo, mentre per la parte a misura sulla base dei servizi effettivamente resi e documentati. Il corrispettivo così determinato è da intendere remunerativo di tutti gli obblighi contrattuali conseguenti dall'affidamento del servizio, ivi compresa la fornitura di beni accessori ad esso, senza che alcun'altra somma abbia a pretendere il gestore dal Comune per lo svolgimento delle prestazioni previste dal presente contratto.

Il pagamento del corrispettivo avverrà entro trenta giorni dal ricevimento della fattura fiscalmente regolare che non potrà essere presentata prima che sia trascorso il mese al quale si riferisce la rata di corrispettivo.

Il pagamento di ogni fattura è subordinato:

- a) all'acquisizione del DURC dell'appaltatore;
- b) all'acquisizione dell'asseverazione di un responsabile del centro di assistenza fiscale o di un soggetto abilitato ai sensi dell'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 e dell'articolo 3, comma 3, lettera a), del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, attestante che gli adempimenti fiscali, consistenti nel versamento delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente dovute all'Erario in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del rapporto contrattuale, scaduti alla data del pagamento della rata, siano stati correttamente eseguiti dall'appaltatore e dagli eventuali subappaltatori. In luogo di tale attestazione può essere presentata una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, con cui l'appaltatore, e l'eventuale subappaltatore, attesta l'avvenuto adempimento dei predetti obblighi, con i contenuti e le modalità di cui alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Registro e altri Tributi Indiretti, n. 40/E dell'8 ottobre 2012;
- c) ai sensi dell'articolo 48-bis del D.P.R. n. 602 del 1973, all'accertamento, da parte della Stazione appaltante, che il beneficiario non sia inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari almeno all'importo da corrispondere con le modalità di cui al D.M. 18 gennaio 2008, n. 40. In caso di inadempimento accertato, il pagamento è sospeso e la circostanza è segnalata all'agente della riscossione competente per territorio.

L'Appaltatore dovrà adeguarsi alle disposizioni normative in merito:

- all'applicazione dello "Split Payment", ex art. 1, comma 629, lettera b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (legge di stabilità 2015): *"la normativa citata in oggetto ha modificato il D.P.R. n. 633/1972, disciplinante l'applicazione dell'IVA, introducendo l'art. 17-ter: secondo tale nuovo provvedimento, per le cessioni di beni e per le prestazioni di servizi effettuate nei confronti di una serie di enti pubblici tra i quali sono compresi anche i Comuni, prestazioni per le quali tali cessionari o committenti non sono debitori d'imposta ai sensi delle disposizioni in materia d'imposta sul valore aggiunto, l'imposta è in ogni caso versata dai medesimi secondo modalità e termini fissati con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze. Tale disposizione implica quindi che l'azienda dovrà continuare ad esporre l'IVA in fattura, ma l'Ente non procederà a saldare il relativo importo, in quanto esso verrà trattenuto al fine del successivo versamento all'Erario direttamente da parte dell'Ente. Al fine di una corretta gestione del meccanismo sopra indicato, si procederà ad aggiungere sulle fatture emesse la seguente dicitura: "Scissione dei pagamenti - art. 17-ter del DPR n. 633/1972";* - all'obbligo della "Fatturazione Elettronica" di cui alle disposizioni dettate dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 55 del 3 aprile 2013: *"il D.M. n. 55/2013 ha introdotto l'obbligo di utilizzo della fatturazione elettronica nei rapporti economici instaurati dagli operatori commerciali con la Pubblica Amministrazione a decorrere dal 31 marzo 2015, in attuazione di quanto previsto dalla Legge n. 244/2007, art.1, commi da 209 a 214. Per quanto sopra i codici di identificazione univoca del servizio fatturazione del Comune di Monte Isola, sono i seguenti:*

Codice Univoco Ufficio:

Nome del servizio: FATTURAZIONE
 Canale Trasmissivo: PEC
 Codice Fiscale:
 Pec del servizio di fatturazione

6. i pagamenti delle somme relative al presente contratto saranno effettuati dal Comune in favore dell'appaltatore tramite bonifico:

conto corrente n.		aperto presso			
IBAN:		esclusivo	oppure	non esclusivo	X
conto corrente n.		aperto presso			
IBAN:		esclusivo	oppure	non esclusivo	X
conto corrente n.		aperto presso			
IBAN:		esclusivo	oppure	non esclusivo	X
conto corrente n.		aperto presso			
IBAN:		esclusivo	oppure	non esclusivo	X
conto corrente n.		aperto presso			
IBAN:		esclusivo	oppure	non esclusivo	X

nel termine di trenta giorni dal ricevimento della/e fattura/e;

7. le persone delegate ad operare sui conti sopra indicati sono:

- per i conti
- per i conti

8. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti col presente contratto, od in dipendenza di questo, l'appaltatore ha costituito la cauzione definitiva di € 162.449,00 (importo ridotto ai sensi dell'art. 103 comma 1 e 93 comma 7 del D.Lgs. 50/2016), come risulta da polizza fideiussoria stipulata con Finanziaria Romana n. data agli atti d'ufficio, della quale il Comune ha facoltà di disporre ai sensi delle vigenti norme. Il mancato pagamento del premio non può essere opposto al Comune.

L'Appaltatore concede ampia facoltà di utilizzare la cauzione in tutto od in parte nel caso di inadempienza ai patti contrattuali, così come riconosce il diritto ai maggiori danni ove questi dovessero essere superiori all'importo della cauzione. La cauzione dovrà essere integrata ogni volta che il Comune procederà alla sua escussione, anche parziale, ai sensi del presente contratto.

9. L'appaltatore ha trasmesso al Comune, polizze assicurative (agli atti) n. e polizza n. cod
 A responsabilità civile verso terzi, per un massimale pari a euro 5.000.000 e per responsabilità civile verso prestatori di lavori per un massimale pari a euro 3.000.000 (ultimo premio versato in data 04/07/2017);

10. agli effetti del presente atto la ditta delegge domicilio presso la propria sede in

11 Il Comune di Monte Isola ha nominato quale Responsabile Unico del Procedimento mentre quale Direttore dell'Esecuzione

dipendenti a tempo indeterminato.

12 Per la registrazione del presente contratto, relativo a prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

13. Tutte le spese relative al presente contratto, ivi compresa la registrazione telematica, nessuna esclusa ed eccettuata, restano a totale carico dell'Appaltatore senza diritto a rivalsa.

14. Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto è competente il Foro di Brescia. È esclusa la competenza arbitrale.

15. Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", s'informa che i dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti alla stipula e gestione del contratto. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Monte Isola.

16. L'appaltatore si impegna a rispettare il piano triennale di prevenzione della corruzione e il codice di comportamento integrativo del Comune di Monte Isola, documenti che dichiara di pienamente conoscere e che sono disponibili sul sito istituzionale del Comune di Monte Isola nella sezione amministrazione trasparente-sottosezione dedicata.

17. Per quanto concerne il contenuto delle prestazioni relative al servizio oggetto del presente contratto nonché per la disciplina relativa all'esecuzione, ivi compresa l'applicazione di penali in caso di inadempimento nonché la modalità di applicazione delle stesse, le parti fanno espresso rinvio ai documenti di gara, da leggersi in combinato disposto con le offerte tecnica ed economica presentate.

E richiesto io Segretario ho ricevuto il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, che è stato redatto da me, con l'ausilio di persona di mia fiducia, mediante l'utilizzo degli strumenti informatici su numero cinque facciate per intero e sin qui della presente, con imposta di bollo assolta in forma virtuale, che ho letto alle parti, le quali, a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano, senza riserve e lo sottoscrivono con me ed alla mia presenza con firma digitale, i cui certificati risultano validi, ai sensi dell'art. 1 comma 1, lett. s), del D.Lgs. n. 82/2005, del Codice di Amministrazione digitale (CAD), rinunciando alla lettura degli atti citati in premessa e richiamati nel presente contratto per averne già presa cognizione.

p. Comune di Monte Isola

Il Segretario Comunale

Sottoscrizioni apposte con firma digitale.

Spettabile
Comune di Monte Isola
Località Siviano 76
25050 Monte Isola (BS)

Alla c.a.
via pec:

Oggetto: rinnovo servizio integrato di igiene urbana e adeguamento corrispettivi

Spett.le Comune di Monte Isola,

la scrivente società prende atto dell'esercizio, da parte della Stazione appaltante, dell'opzione di rinnovo prevista dal Contratto e dal Capitolato speciale per ulteriore cinque anni dal 1° dicembre 2022 sino al 30 novembre 2027.

Conseguentemente, i corrispettivi per il servizio saranno incrementati in forza delle clausole di indicizzazione automatica previste dall'art. 20 del Capitolato Speciale d'Appalto.

Con l'occasione, la scrivente Società, a fronte delle notorie circostanze imprevedibili e sopravvenute, quali la pandemia e il conflitto russo-ucraino, che hanno determinato uno straordinario aumento del costo dei materiali (nel caso di specie, carburanti) ben oltre il 10%, chiede che la Stazione appaltante voglia riconoscere il corrispondente adeguamento economico ai sensi della normativa vigente - e precisamente ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. a) D.Lgs. 50/2016, nonché ai sensi dell'art. 1664 cod. civ. in virtù del richiamo dell'art. 44 del Capitolato Speciale -, sulla base dei conteggi aggiornati a dimostrazione degli intervenuti eccezionali incrementi.

Al riguardo si resta a disposizione per ogni necessità di confronto in merito, l'occasione è gradita per inviare cordiali saluti



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
Sezione Procedure Concorsuali**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FEDERICA LORENZATTI****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:****CURATORE: Dott. Paolo Cacciari****PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

Il sottoscritto Dottore Ingegnere Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è nominato – su mandato del Curatore Dott. Paolo Cacciari – Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni mobili compendio della Procedura in epigrafe. In data 30 maggio 2025, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni di rito recandosi presso i locali di proprietà, ove sono ricoverati i beni di seguito inventariati, in _____ alla _____. Le operazioni sono, poi, lungamente proseguite per prendere visione degli altri beni presso locali di proprietà e di terzi in Calliano, Biella, Pulsano e Bra oltre all'acquisizione tramite allegati fotografici per le località maggiormente lontane (Udine, Firenze, etc.). Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo e ricerche di mercato nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Le operazioni sono state effettuate sui luoghi con la presenza delle parti. Il mandato affidatomi, mi dà l'incarico di determinare il valore dei beni mobili di compendio della Procedura.

RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE**Descrizione dei beni e valorizzazione:**

L'azienda, oggetto di Procedura, operava nel campo dell'igiene ambientale prevalentemente nel settore della raccolta e trasporto di rifiuti urbani e industriali. I beni di maggiore valenza hanno riguardato un ampissimo parco automezzi.

Per la determinazione del valore commerciale degli automezzi si è tenuto conto in parte delle quotazioni riportate dalle riviste specializzate (Eurotax, Quattroruote, etc.), degli operatori di mercato e dei siti internet, applicando le previste riduzioni dovute allo stato di usura dei mezzi e come da controllo visivo delle parti esterne, con segni di rigature alla carrozzeria (vedasi allegato fotografico per i dettagli) e in parte della loro peculiarità. Infatti, i beni oggetto di analisi

comprendono una serie particolarmente numerosa di spazzatrici stradali autocaricate, compattatori e autocompattatori, lavamucchi e lava-cassonetti, innaffiatori e autobotti per pulizia stradale, vasche e cassoni scarrabili, semirimorchi ribaltabili o pianali e rimorchi e mezzi di servizio complementari. Si tratta di beni mobili registrati o semoventi a destinazione tecnico-speciale, progettati e allestiti per impieghi specifici nel settore ambientale e dei servizi di igiene urbana. A differenza dei veicoli industriali standard, tali mezzi sono caratterizzati da allestimenti complessi e integrati – ad esempio impianti idraulici, sistemi di aspirazione e lavaggio, coclee di compattazione, pompe ad alta pressione, serbatoi in acciaio inox o alluminio) – oltre ad elevata personalizzazione in funzione delle esigenze operative dell'appaltatore o del gestore del servizio, di un mercato secondario limitato e poco liquido, poiché la domanda è circoscritta a imprese di settore e amministrazioni comunali e, infine, ad un rapido deprezzamento tecnico e funzionale dovuto a usura intensiva, stress meccanico e obsolescenza normativa (emissioni, sicurezza del lavoro e compatibilità ambientale). Per tali motivi, la determinazione del valore corrente non può essere effettuata mediante semplice riferimento ai listini di veicoli industriali, ma richiede un'analisi specifica della componente tecnica, dello stato d'uso effettivo e della residualità economica di ciascun bene.

La stima di mezzi di questa tipologia presenta diverse difficoltà operative e metodologiche, tra cui:

(i) l'assenza di un mercato omogeneo e trasparente: i dati di compravendita sono rari, non pubblici e spesso influenzati da condizioni contrattuali particolari (permuta, leasing, gare pubbliche);

(ii) la differenziazione dei modelli e delle configurazioni: ogni mezzo può differire per marca dell'allestimento, capacità, alimentazione, standard ambientale (Euro 4-5-6), anno di costruzione e chilometraggio/lavoro effettivo;

(iii) l'usura specifica e manutenzione: l'utilizzo in ambito rifiuti comporta esposizione a polveri, agenti corrosivi, urti e continue sollecitazioni, con degrado superiore rispetto ad altri veicoli industriali;

(iv) la difficoltà di verifica documentale: non sempre sono disponibili libretti di circolazione, libretti d'uso, certificati CE o documentazione manutentiva, elementi che incidono sensibilmente sul valore di mercato e sulla commerciabilità;

(v) la valutazione separata di telaio e allestimento: la vita utile dell'allestimento (ad esempio, la vasca compattante o l'impianto lavante) può non coincidere con quella del telaio, rendendo necessario un approccio analitico distinto e successiva sintesi del valore complessivo;

(vi) l'incidenza della normativa ambientale: eventuali limitazioni alla circolazione (ad esempio, mezzi Euro 4 o precedenti) riducono la platea degli utilizzatori e, quindi, il valore di mercato, a differenza di mezzi Euro 6 o a metano.

In considerazione della peculiarità dei beni e dell'assenza di un mercato standardizzato, si è fatto riferimento al criterio del valore di mercato per comparazione indiretta, integrato, ove necessario, con valutazioni a costo di ricostruzione deprezzato.

- Criterio comparativo: confronto con mezzi simili reperiti su portali specializzati (ad esempio, Mascus, TruckScout, MachineryZone) e dati di aste giudiziarie o fallimentari recenti, con applicazione di coefficienti correttivi per anno, stato d'uso e funzionalità;
- Criterio del costo deprezzato: ricostruzione del valore nuovo (prezzo di acquisto del mezzo o del telaio e dell'allestimento) con successiva applicazione di un coefficiente di vetustà e degrado tecnico-funzionale;
- Verifica del valore residuo economico: per i mezzi in buono stato o con allestimenti di recente revisione, è stato considerato il valore d'uso residuo sulla base della vita utile media del comparto.

La valutazione è stata condotta a corpo per ciascun mezzo, tenendo conto delle caratteristiche tecniche (marca, modello, portata, anno, alimentazione, allestimento), dello stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo e della funzionalità operativa al momento dell'ispezione.

La stima di mezzi destinati ad attività di discarica e trasporto rifiuti si colloca in un ambito tecnico-specialistico che richiede conoscenza dei cicli operativi del settore ambientale, delle normative applicabili (ADR, direttive macchine, emissioni) e dei canali di mercato effettivamente attivi. La difficoltà principale non risiede tanto nella raccolta dei dati tecnici, quanto nella trasposizione di tali dati in valore economico reale, in un mercato di nicchia e condizionato da variabili operative più che commerciali. In definitiva, i valori attribuiti ai beni in oggetto rappresentano il presumibile valore di realizzo in condizioni di libera contrattazione, al netto di costi di ricondizionamento, eventuali oneri di trasporto e ripristino documentale e riflettono un equilibrio tra valore tecnico e valore economico di scambio.

Per meglio favorire la Curatela e per addivenire alla vendita dei beni in tempistiche meno dilatate, favorendo una maggiore platea di vendita, lo scrivente ha considerato un LOTTO UNICO, come di seguito esposto. Il sottoscritto si dichiara, comunque, disponibile già in questa sede ad una eventuale riformulazione dei lotti, qualora dovessero pervenire alla Curatela manifestazioni di interesse differenti. Di seguito, lo scrivente ha analiticamente dettagliato la stima dei singoli cespiti inventariati nel corso dei sopralluoghi.

Beni inventariati (valutazione in ottica atomistica e al netto dell'IVA)

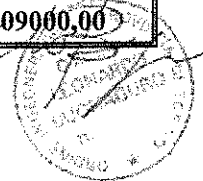
N.	TARGA	TIPOLOGIA VEICOLO	VALORE [€]
1	AE68649	RIMORCHIO	5000,00
2	AEE914	SPAZZATRICE 2 MC	6000,00
3	AF81378	SEMIRIMORCHIO vasca ribaltabile	6000,00
4	AGJ636	SPAZZATRICE 4 MC	1000,00
5	AHA711	MACCHINA OPERATRICE pala gommata come	18000,00
6	AKC132	SPAZZATRICE 2 MC	8000,00
7	AKG296	MACCHINA OPERATRICE	-
8	AKZ426	SPAZZATRICE 4 MC	16000,00
9	ALK529	SPAZZATRICE	1000,00
10	BS584YK	COMP POST 22 MC	-
11	CE548RX	auto van	-
12	CE889VK	LAVACASSONETTI POSTERIORE PICCOLO	-
13	CG96546	VASCA 1 MC	-
14	CG96547	VASCA 1 MC	-
15	CG96549	VASCA 1 MC	-
16	CN433CA	VASCA 2 MC	2000,00
17	CN521CA	LAVACASSONETTI POSTERIORE GRANDE	1000,00
18	CN792CB	SPAZZATRICE 6 MC	20000,00
19	CN849CA	COSTIPATORE 6 MC	8000,00
20	CR029NA	COMP POST 13 MC	-
21	CR053NA	COMP POST 13 MC	-
22	CS098WL	COSTIPATORE 6 MC	-
23	CS821HA	FURGONE	1000
24	CW368HC	VASCA 2 MC	-
25	CW812GT	AUTOVETTURA CITROEN C2	-
26	CX156WX	PIANALE PICCOLO	500,00
27	CX199WX	PIANALE PICCOLO	500,00
28	CY777HX	SCARRABILE GRANDE	-
29	DA035CT	FURGONE	-
30	DA369DY	LAVACASSONETTI POSTERIORE GRANDE	14000,00
31	DB108BL	LAVACASSONETTI POSTERIORE GRANDE	-
32	DB219EX	SCARRABILE GRANDE	8000,00

33	DG667ZK	AUTOVETTURA ALFA ROMEO 159	-
34	DJ268DH	COMP POST 13 MC	1000,00
35	DJ300DH	LAVACASSONETTI POSTERIORE PICCOLO	-
36	DJ661DH	COMP POST 13 MC	8000,00
37	DK547WD	auto van	1000,00
38	DL143XG	COMP POST 10 MC	8000,00
39	DP959ZZ	INNAFFIATRICE	1000,00
40	DP963ZY	COMP POST 10 MC	-
41	DP978ZY	COSTIPATORE 7 MC	1000,00
42	DR766RE	TRATTORE	20000,00
43	DW964HM	LAVACASSONETTI POSTERIORE	18000,00
44	EA203TN	COMP POST 13 MC	13000,00
45	EB748ML	SCARRABILE GRANDE	-
46	EC299KK	AUTOVETTURA ALFA ROMEO GIULIETTA	4500,00
47	ED686AL	COMP POST 22 MC	16000,00
48	EP908ZC	LAVACASSONETTI POSTERIORE PICCOLO	18000,00
49	ES482VB	AUTOVETTURA FIAT BRAVO	2000,00
50	EV160DN	COMP POST 22 MC	1000,00
51	EV163DN	COMP POST 18 MC	1000,00
52	EV164DN	COMP POST 22 MC	-
53	EV165DN	COMP POST 13 MC	-
54	EV166DN	COMP POST 13 MC	8000,00
55	EV167DN	COMP POST 13 MC	13000,00
56	EV171DN	COMP POST 16 MC	-
57	EV173DN	COMP POST 10 MC	6000,00
58	EV226DN	COMP POST 13 MC	1000,00
59	EV366DN	SPAZZATRICE 6 MC	8000,00
60	EV938DN	COSTIPATORE 5 MC	8000,00
61	EW461CG	LAVASTRADE MEDIO	3000,00
62	EX974AN	AUTOVETTURA FIAT BRAVO	3000,00
63	FB264SP	COSTIPATORE 7 MC	-
64	FC470FF	SCARRABILE GRANDE	8000,00
65	FE227TW	COMP POST 12 MC	8000,00
66	FF912HE	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
67	FF992LX	COSTIPATORE 7 MC	8000,00
68	FG145GG	AUTOVETTURA ALFA ROMEO GIULIA	5000,00
69	FK847WN	PIANALE PICCOLO	10000,00
70	FS553MH	COSTIPATORE 7 MC	8000,00
71	FS554MH	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
72	FS556MH	COSTIPATORE 7 MC	10000,00
73	FV275FV	COMP POST 10 MC	-
74	FV929SK	SCARRABILE PICCOLO	2000,00
75	FV985FV	VASCA 2 MC	-
76	FV986FV	VASCA 2 MC	500,00

77	FV987FV	VASCA 2 MC	2000,00
78	FV988FV	VASCA 2 MC	500,00
79	FV989FV	VASCA 3 MC	3000,00
80	FV991FV	VASCA 3 MC	3000,00
81	FV992FV	VASCA 3 MC	500,00
82	FV993FV	VASCA 2 MC	-
83	FV994FV	VASCA 2 MC	2000,00
84	FV995FV	VASCA 3 MC	500,00
85	FV996FV	VASCA 3 MC	500,00
86	FV997FV	VASCA 3 MC	1500,00
87	FW006VH	COMP POST 10 MC	1000,00
88	FW007VH	COMP POST 10 MC	6000,00
89	FW045VH	COMP POST 10 MC	7500,00
90	FW104FN	LAVACASSONETTI PICCOLA	15000,00
91	FW957DT	PIANALE MEDIO	-
92	FW970DT	COMP POST 10 MC	5000,00
93	FW971DT	COMP POST 10 MC	10000,00
94	FY202YC	COMP POST 10 MC	7500,00
95	FY271YC	COMP POST 18 MC	18000,00
96	FY272YC	VASCA 5 MC	5000,00
97	FY273YC	COSTIPATORE 7 MC	7500,00
98	FY274YC	COSTIPATORE 7 MC	8000,00
99	FY275YC	COSTIPATORE 7 MC	12000,00
100	FY276YC	VASCA 5 MC	5000,00
101	FY277YC	VASCA 5 MC	5000,00
102	FY278YC	VASCA 5 MC	5000,00
103	FY279YC	VASCA 5 MC	3000,00
104	FY280YC	COSTIPATORE 5 MC	10000,00
105	FY281YC	COSTIPATORE 7 MC	12000,00
106	FY286HV	COSTIPATORE 7 MC	12000,00
107	FY292YC	PIANALE PICCOLO	8000,00
108	FY299YC	VASCA 2 MC	2000,00
109	FY400YC	COSTIPATORE 8 MC	12000,00
110	FY401YC	COSTIPATORE 8 MC	12000,00
111	FY402YC	COSTIPATORE 8 MC	12000,00
112	FY403YC	COSTIPATORE 8 MC	-
113	FY661HV	SCARRABILE PICCOLO	5000,00
114	GA626WD	COMP POST 16 MC	16000,00
115	GB613EB	COMPATTATORE 25 MC	-
116	GB614EB	COMPATTATORE 25 MC	-
117	GB655EB	PIANALE PICCOLO	1000,00
118	GB656EB	VASCA 2 MC	1500,00
119	GB670EB	COMP POST 22 MC	-
120	GB671EB	COMP POST 22 MC	22000,00
121	GB672EB	COMP POST 18 MC	18000,00
122	GB673EB	COMP POST 16 MC	16000,00

123	GC847XB	COMP POST 10 MC	1000,00
124	GH076MW	COSTIPATORE 8 MC	14000,00
125	GH287MW	COMP POST 16 MC	2500,00
126	GJ971PB	COMP POST 22 MC	22000,00
127	GN452GS	COSTIPATORE 7 MC	
128	GP751SS	COMP POST 22 MC	16000,00
129	GR528KN	COSTIPATORE 7 MC	
130	GR570KN	SCARRABILE	-
131	SOLMEC SENZA TARGA	SOLMEC	-
132	VR154423	APE	-
133	XA400ME	RIMORCHIO	10000,0
134	XA948LK	RIMORCHIO	10000,0
135	ZA222RN	COSTIPATORE 8 MC	12000,00
136	ZA228RN	COSTIPATORE 6 MC	-
137	ZA269WV	COSTIPATORE 6 MC	-
138	ZA780MD	COSTIPATORE 5 MC	-
139	ZB127AR	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
140	ZB128AR	COSTIPATORE 8 MC	12000,00
141	ZB129AR	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
142	ZB130AR	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
143	ZB131AR	COSTIPATORE 8 MC	12000,00
144	ZB132AR	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
145	ZB133AR	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
146	ZB134AR	COSTIPATORE 8 MC	12000,00
147	ZB135AR	COSTIPATORE 8 MC	12000,00
148	ZB136AR	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
149	ZB137AR	COSTIPATORE 6 MC	1000,00
150	ZB138AR	COSTIPATORE 6 MC	1000,00
151	ZB139AR	COSTIPATORE 6 MC	1000,00
152	ZB150AR	COSTIPATORE 6 MC	6000,00
153	ZB473AN	COSTIPATORE 6 MC	6000,00
154	ZB474AN	COSTIPATORE 6 MC	6000,00
155	ZB475AN	COSTIPATORE 6 MC	10000,00
156	ZB476AN	COSTIPATORE 6 MC	3000,00
157	ZB477AN	COSTIPATORE 6 MC	8000,00
158	ZB478AN	COSTIPATORE 6 MC	3000,00
159	ZB526AV	COSTIPATORE 8 MC	10000,00
160	ZB956AE	COSTIPATORE 8 MC	6000,00
161	ZB957AE	COSTIPATORE 8 MC	5000,00
162	ZB958AE	COSTIPATORE 8 MC	5000,00
TOTALE			909000,00

Torino, 22 ottobre 2025



VALUTAZIONE TOTALE BENI:

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti viene determinato, con opportuno arrotondamento, in complessivi:

ASTE
GIUDIZIARIE®**€ 900.000,00****(novecento mila/00)**ASTE
GIUDIZIARIE®

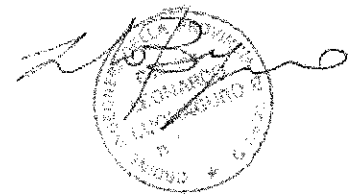
Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alle date dei sopralluoghi citati, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 22/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Perito Estimatore
(Dott. Ing. Leonardo Buonaguro)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R. G. E. n° 18/2025

Giudice Delegato:

Curatore: Dott. Paolo Cacciari

**Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**



Via Aiassa n. 23, Villanova Canavese (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
Sezione Procedure Concorsuali

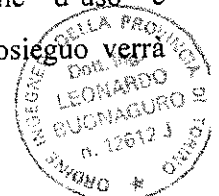
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

CURATORE: Dott. Paolo Cacciari

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 1 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Paolo Cacciari quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 30/05/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Villanova Canavese (TO) alla Via Aiassa 23. L'attività è proseguita il 01/07 per effettuare le dovute indagini presso l'Archivio Edilizio del Comune di Villanova Canavese (TO) con un apposito accesso agli atti, da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. Si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

pagina 1 di 23

QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Giudiziale, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Villanova Canavese (TO) – Via Aiassa 23

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società in Liquidazione Giudiziale di un complesso immobiliare ad uso industriale in Villanova Canavese (TO) costituito da (i) un corpo di fabbrica composto da un ampio capannone a tutta altezza con annessi locale tecnici su due piani fuori terra, (ii) un corpo di fabbrica adiacente ad uso uffici elevato a due piani fuori terra oltre a (iii) locale pompe antincendio e (iv) cabina elettrica in corpi staccati all'interno del cortile di pertinenza del complesso medesimo. Il tutto entrostante ad area urbana di insistenza e pertinenza della superficie catastale di mq 6.133,00 individuata al C.T. e nella relativa mappa al Foglio 3 con il mappale 212 (derivante dalla fusione dei preesistenti mappali 406, 371, 176, 372, 211, 212 e 389). Più precisamente il tutto formante un solo corpo con ingresso pedonale e carraio dal civico n. 23¹:

- (i) piano terreno (1° f.t.): un ampio capannone ad uso ricovero mezzi con annessi locale sgombero, locale deposito, locale caldaia e scala di collegamento esterna con il soprastante piano ove si trovano due locali deposito ed un disimpegno oltre a cortile di pertinenza ed insistenza;
- (ii) piano terreno (1° f.t.): due uffici, locale docce, locale bagni, locale spogliatoio, disimpegno e servizi oltre a ingresso con scala di accesso al piano superiore;
- (ii) piano primo (2° f.t.): tre uffici, una zona relax, un archivio, una sala riunioni, un ripostiglio, un corridoio con la scala di accesso al piano inferiore, due disimpegni e doppio servizi;
- (iii) piano cortile: un locale pompe antincendio;
- (iv) piano cortile: un locale ad uso cabina elettrica;

Coerenze generali: Via Aiassa, Mappali 219, 175, 169, 405, 533, 125 e 178 del Foglio 3.

¹ Sull'Atto il civico è il 13 variato in 23 in forza di variazione toponomastica del 28/06/2018, Pratica n. TO0158440 in atti dal 28/06/2018.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Villanova Canavese (TO):

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 212 (ex part. 401²), sub. 2 (ex senza sub.²)
(Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/1
- piano: T
- classe: -
- consistenza: -
- R.C: € 280,00

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 212 (ex part. 401²), sub. 5 (ex senza sub.²)
(Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/1 (ex F/4³)
- piano: T-1
- classe: -
- consistenza: -
- R.C: € 3.873,00 (ex € 3.998,00⁴)

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 212, sub. 6 (ex sub. 3-4⁵) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/1 (ex D/8⁶)
- piano: T-1
- classe: -
- consistenza: -
- R.C: € 2.960,00 (ex € 1.806,80)

² Variazione del 28/02/2007, Pratica n.

-in atti dal

(n. 16467.1/2007): Divisione-ampliamento-ristrutturazione.

³ Ultimazione di fabbricato urbano del

Pratica r

n atti dal n. 33768.1/2010).

⁴ Variazione del 26/09/2018, Pratica n.

n atti dal

n. 59223.1/2018): Diversa distribuzione degli spazi interni.

⁵ Variazione del 25/09/2018, Pratica n. in atti dal :
interni.

in atti dal :

(n. 58743.1/2018): Fusione-diversa distribuzione degli spazi

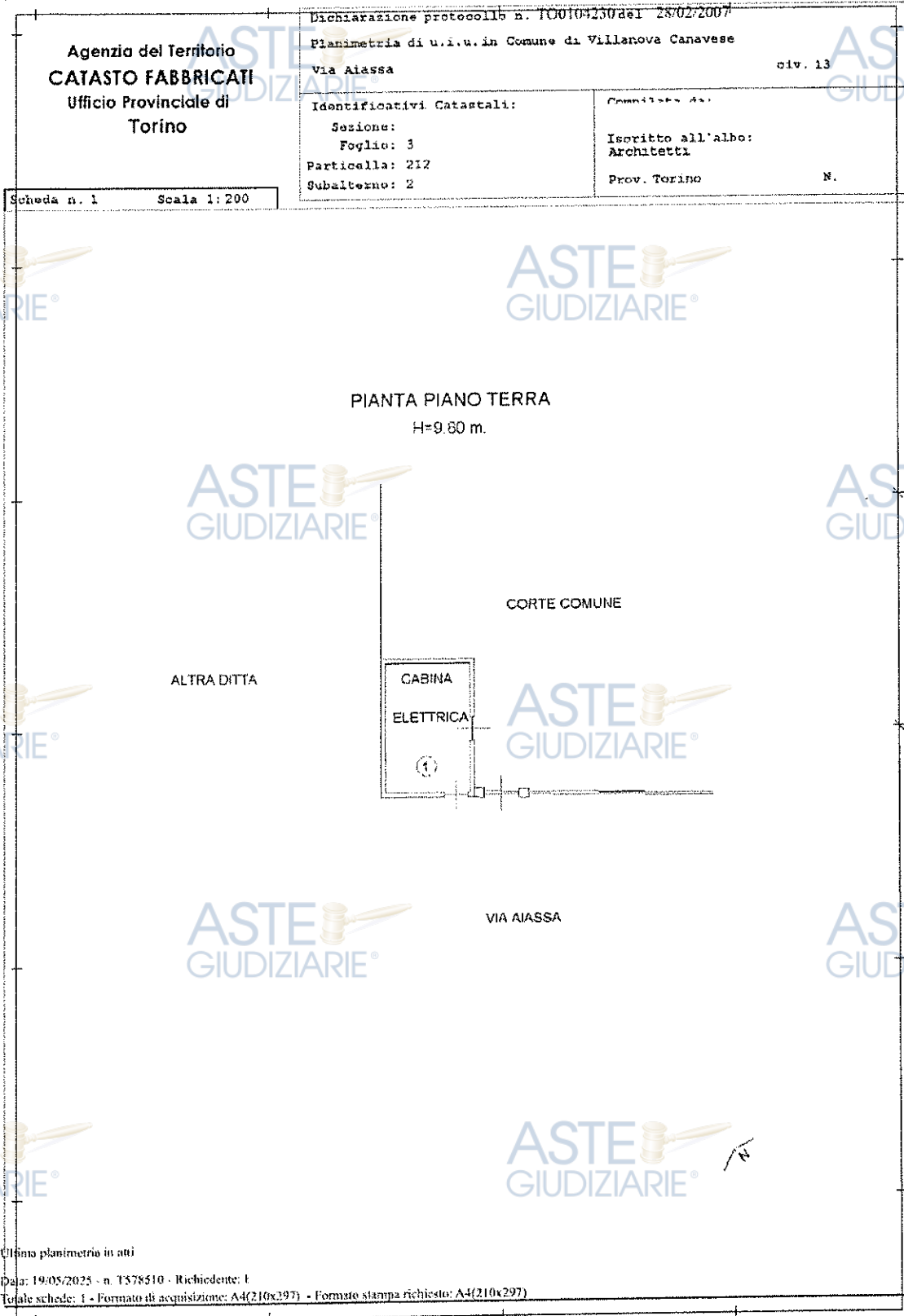
⁶ Variazione di classamento del 29/05/2019, Pratica n.

(n.

in atti dal 29/05/2019.

1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 19/05/2025 - n. 1578510 - Richiedente: BNGLRDW7L25L219D

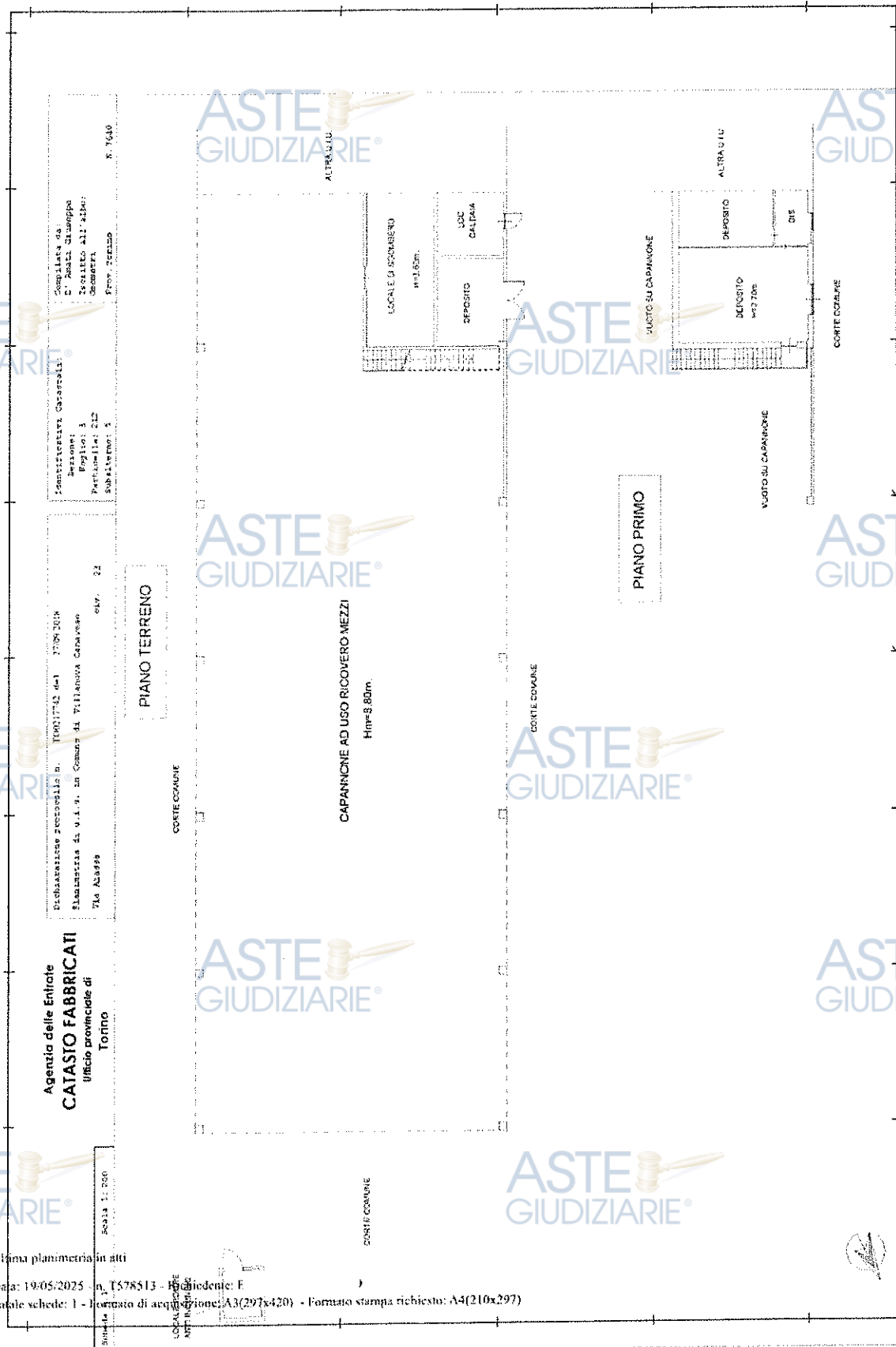


Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2025 - n. 1578510 - Richiedente: I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 19/05/2025 - n. 1578513 - Richiedente:



Agenzia delle Enticite
CATASIO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Ultima planimetria in atti
Data: 19/05/2025 - n. 1578513 - Richiedente: F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

19/05/2025
Comune di VILLANOVA CANAVESE (9923) - Foglio 3 - Particella 212 - Subalterno 5.2
VIA AIASSA n. 23 Piano T-1

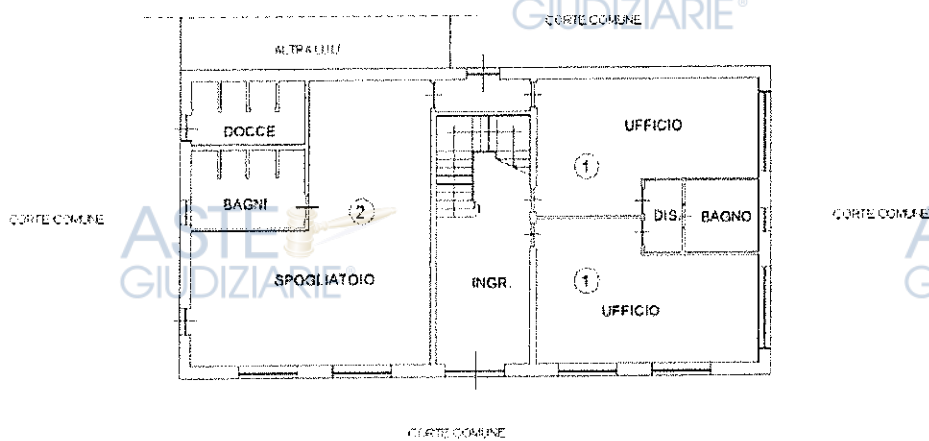
Data: 19/05/2025 - n. T578515 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0216866 del 26/09/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Villanova Canavese Via Alassa civ. 23	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 212 Subalterno: 6	Iscritto all'albo: Geometri. Prov. Torino N.

Foglia n. 1 Scala 1:200

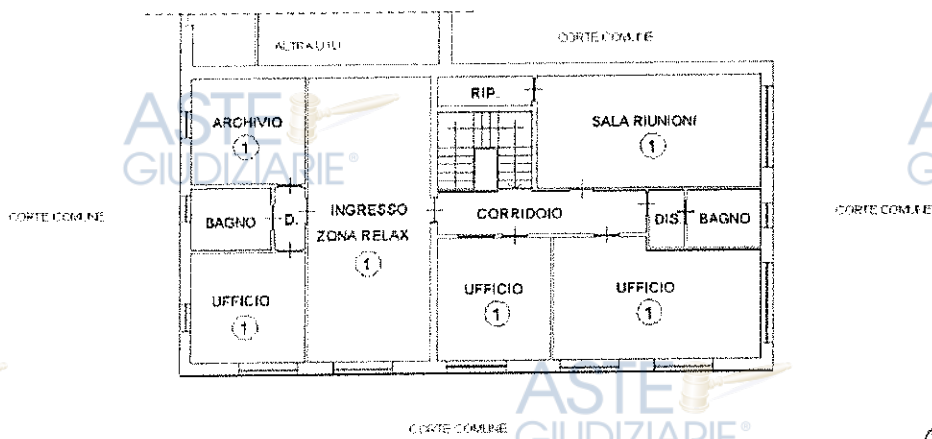
PIANTA PIANO TERRA

H=3.00 m.



PIANTA PIANO PRIMO

H=3.00 m.



Questa planimetria in atti

Data: 19/05/2025 - n. T578515 - Richiedente: i

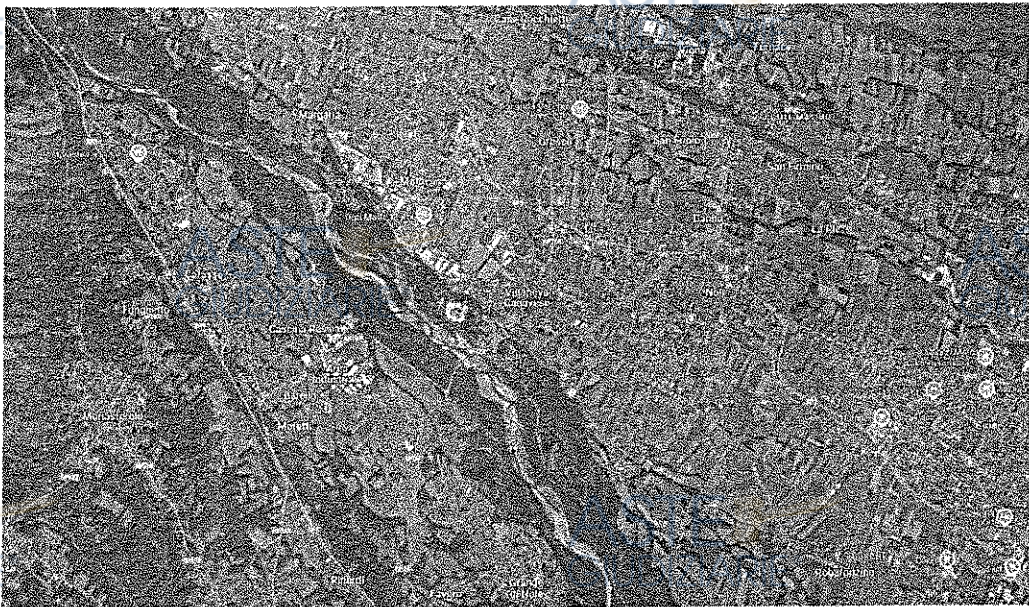
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Carato dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2025 - Comune di VILLANOVA CANAVESSE (982) - Foglio 3 - Particella 212 - Subalterno 6 - VIA ALASSA n. 23 Piano 1-1

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato nella zona periferica del Comune di Villanova Canavese (TO), comune di circa 1.200 abitanti. Appartenente alla città metropolitana di Torino. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso.



Ubicazione immobile, Via Aiassa 23 a Villanova Canavese (TO), rispetto al centro città

All'immobile si accede dalla strada pubblica tramite un cancello pedonale e carraio in ferro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da concentrazione industriale e terziaria. Oggetto della presente Relazione è **un ampio capannone ad uso ricovero mezzi con annessi locale sgombero, locale deposito, locale caldaia e scala di collegamento esterna con il soprastante piano ove si trovano due locali deposito ed un disimpegno oltre a cortile di pertinenza ed insistenza al piano terreno (1° f.t.), due uffici, locale docce, locale bagni, locale spogliatoio, disimpegno e servizi oltre a ingresso con scala di accesso al piano superiore al piano terreno (1° f.t.), tre uffici, una zona relax, un archivio, una sala riunioni, un ripostiglio, un corridoio con la scala di accesso al piano inferiore, due disimpegni e doppio servizi al piano primo (2° f.t.), un locale pompe antincendio al piano cortile e un locale ad uso cabina elettrica al piano cortile.**



Capannone – piano T



Capannone – piano T



Locale pompe antincendio



Locale cabina elettrica



Locale sgombero – piano 1



Locale deposito – piano 1

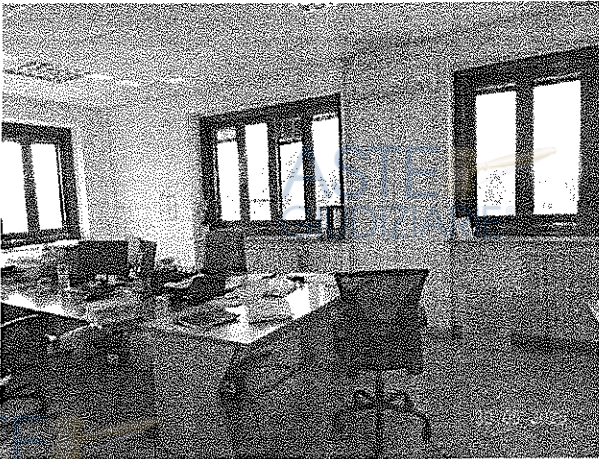




Uffici – piano T



Bagni – piano T



Uffici – piano I



Cortile di pertinenza

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto non previsto dall'incarico affidatogli. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulle planimetrie catastali e la superficie commerciale degli alloggi è dettagliata nella tabella ad evasione del quesito 9.



QUESITO 3: accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale;

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla

per la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ in forza di Decreto di Trasferimento del 29/03/2018 rep. 116/2013, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino il 11/05/2018 ai nn. 18672/13229. Al momento del sopralluogo, il compendio immobiliare risulta "libero".

3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale:

1. Il compendio immobiliare è pervenuto alla con sede in Torino per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Decreto di Trasferimento del rep. ..., debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino il , ai nn. dalla con sede in Torino. Si segnala, altresì, il trasferimento di sede sociale da Torino a Villanova Canavese (TO) in forza di Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio del rep. debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il ai nn. ,
2. Alla con sede in Torino il compendio è pervenuto in forza di Atto di Compravendita conseguente l'esercizio del diritto di opzione di Contratto di Locazione Finanziaria a Rogito Notaio del rep. debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il ai nn. dalla
3. Alla il compendio è pervenuto in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio del rep. debitamente registrato a Torino 2 il al n. e debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2.

QUESITO 4: *indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;*

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dal soggetto in Liquidazione Controllata e/o da soggetti terzi.

4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'assenza di un Regolamento di Condominio stante la natura autonoma ed indipendente del compendio immobiliare e, pertanto, si rimanda ai divieti generali consueti richiamati nonché alle disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Per la valutazione dell'attitudine edificatoria lo scrivente ha analizzato le pratiche edilizie e – salvo ulteriori e più approfonditi studi di fattibilità esulanti dall'incarico ricevuto – non appaiono residue attitudini edificatorie del bene complessivo.

4.3 VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.



QUESITO 5: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Villanova Canavese (TO) – Via Aiassa 23

1.

Trascrizione nn. del

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del rep.:

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale

per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: con

diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Immobili posti nel Comune di Villanova Canavese (TO) e così censiti a

N.C.E.U.:

Foglio 3, part. 212, sub. 2, catg. D/1, piano T

Foglio 3, part. 212, sub. 5, catg. D/1, piano T-1

Foglio 3, part. 212, sub. 6, catg. D/8, piano T-1

2. **Iscrizione nn. del**

Atto Giudiziario del Tribunale di Udine del

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 4

Totale: €

a favore: con sede in per diritto di

proprietà per la quota di 1/1;

contro: con

per diritto di proprietà per la quota di 1/1;



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

pagina 12 di 23

Immobili posti nel Comune di Villanova Canavese (TO) e così censiti a
N.C.E.U.:

Foglio 3, part. 212, sub. 2, catg. D/1, piano T

Foglio 3, part. 212, sub. 5, catg. D/1, piano T-1

Foglio 3, part. 212, sub. 6, catg. D/8, piano T-1

3. **Iscrizione nn.**

Atto Giudiziario del Tribunale di _____ del 1... rep. _____

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € _____

Totale: € _____

a favore: _____ con sede in _____, per diritto di

proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: _____ con

per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Villanova Canavese (TO) e così censiti a
N.C.E.U.:

Foglio 3, part. 212, sub. 2, catg. D/1, piano T

Foglio 3, part. 212, sub. 5, catg. D/1, piano T-1

Foglio 3, part. 212, sub. 6, catg. D/8, piano T-1

4. **Iscrizione nn.**

Atto Giudiziario del Tribunale di _____ del _____

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € _____

Totale: € _____

a favore: _____ con sede in _____, per

diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: _____ con

per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;



Immobili posti nel Comune di Villanova Canavese (TO) e così censiti a
N.C.E.U.:

Foglio 3, part. 212, sub. 2, catg. D/1, piano T

Foglio 3, part. 212, sub. 5, catg. D/1, piano T-1

Foglio 3, part. 212, sub. 6, catg. D/8, piano T-1

5. **Iscrizione nn.**

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea (TO) del rep.

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: €

Totale: €

a favore: con sede in per diritto di
proprietà per la quota di 1/1;

contro: con
....., per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Immobili posti nel Comune di Villanova Canavese (TO) e così censiti a
N.C.E.U.:

Foglio 3, part. 212, sub. 2, catg. D/1, piano T

Foglio 3, part. 212, sub. 5, catg. D/1, piano T-1

Foglio 3, part. 212, sub. 6, catg. D/8, piano T-1

6. **Iscrizione nn.**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio rep.

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo

Capitale: € ()

Totale: €

Durata:

a favore: con sede per diritto di proprietà per la
quota di 1/1;

contro: con
....., per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

pagina 14 di 23

Immobili posti nel Comune di Villanova Canavese (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 3, part. 212, sub. 1, catg. Ente Comune, piano T

Foglio 3, part. 212, sub. 2, catg. D/1, piano T-1

Foglio 3, part. 212, sub. 5, catg. D/1, piano T-1

Foglio 3, part. 212, sub. 6, catg. D/1, piano T-1

5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di Liquidazione Giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. Per l'Ipoteca Volontaria l'importo è di € 35,00 in misura fissa per le sole imposte. Per le altre formalità pregiudizievoli il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DRP 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle ipoteche giudiziali in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione dei beni. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

QUESITO 6: *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Villanova Canavese (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti ultimi titoli autorizzativi che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a tutto quanto reperito con apposito Accesso agli Atti dai competenti Uffici.



- Concessione Edilizia n. _____ del _____ prot. _____ per “nuova recinzione in blocchi di cls e ricostruzione accesso carraio previa demolizione di recinzione preesistente e delimitazione di zona industriale Ir9” con allegati progettuali a firma Arch. _____ ;
- Permesso di Costruire n. _____ del _____ prot. _____ per “demolizione fabbricati ad uso servizi e nuova costruzione palazzina uso uffici, servizi e alloggio del custode” con inizio lavori il 08/03/2005, con inizio lavori il 08/03/2005, ultimazione dei lavori il 31/01/2007 e allegati progettuali a firma Arch. _____ ;
- Certificazione di Agibilità del _____ del _____ del complesso edilizio ad uso artigianale/industriale di cui all’N.C.T. al Foglio 3, mappali 211-212 e all’N.C.E.U. al Foglio 3 mappale 401;
- Permesso di Costruire n. _____ con Pratica Edilizia n. _____ del _____ prot. _____ per “demolizione capannone industriale e costruzione nuovo capannone aperto” con inizio lavori il 09/05/2009, ultimazione dei lavori il 31/01/2007 e allegati progettuali a firma Arch. _____ ;
- Permesso di Costruire n. _____ con Pratica Edilizia n. _____ del _____ / per “variante in sanatoria al Permesso di Costruire n. _____ del _____ ” con ultimazione dei lavori il 31/01/2007 e allegati progettuali a firma Arch. _____
- Autorizzazione all’Agibilità del 28/03/2007 relativa alla palazzina uffici e all’alloggio del custode;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 28/2010 del 08/05/2010 per “parziale sanatoria al Permesso di Costruire n. _____ (demolizione capannone industriale e costruzione nuovo capannone aperto) con realizzazione lavaggio e rifornimento mezzi, deposito gas gpl interrato e sistemazione area esterna” con allegati progettuali a firma Arch. Richiardi Gianlorenzo.

Lo scrivente segnala, altresì, la presenza di due condoni mai definiti (n. _____ e n. _____) del _____, che riguardano le recinzioni e che, stante quanto verbalmente riferito dai competenti Uffici, non necessiterebbero di ulteriori pagamenti/oneri/diritti per concludersi. Lo stato di fatto dell’immobile non corrisponde alle Planimetrie Catastali né all’ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale.



In particolare, utilizzando gli ultimi aggiornamenti catastali, lo scrivente così relaziona le principali difformità che sono state riscontrate all'esito del sopralluogo con riguardo ai singoli subalterni:

Per il sub. 5 – piano 1:

(I) Mancata realizzazione della scala di emergenza esterna in ferro zincato (difformità edilizia) ed erronea distribuzione degli spazi interni. Si osserva come tali variazioni non siano presenti nella Planimetria Catastale – che appare, invece, coerente con lo stato dei luoghi – ma siano, comunque, state licenziate;

Per il sub. 6 – piano 1:

(II) Mancata realizzazione del tramezzo di separazione nel locale attualmente identificato quale “ingresso/zona relax” oltre ad una differente destinazione d'uso dei locali (è, altresì, disegnata una cabina armadi di pertinenza della camera 1 laddove è, invece, presente un unico vano ufficio), che venivano indicati come appartenente all'alloggio del custode (difformità edilizia). Tali variazioni non sono, invece, presenti nella Planimetria Catastale che correttamente rileva lo stato di fatto e la corretta destinazione d'uso uffici;

Per il sub. 2 – piano T-I:

(III) Si evidenzia la presenza di una vecchia tettoia (difformità edilizia e catastale) che avrebbe dovuto essere demolita in accordo con i disegni delle vecchie pratiche catastali. La stessa non è stata disegnata – correttamente, data la necessità di demolirla – nella Planimetria Catastale né è presente in mappa al Catasto Terreni quale sagoma. È presente un tetto interno nella cabina elettrica che, invece, non appare raffigurato né nei disegni né nel Catasto.

Per le valutazioni presenti nell'evasione del quesito 7 e considerato che non è dato sapere quale sarà l'ipotetica scelta dell'acquirente – oltre che per mantenere maggiore prudenzialità – lo scrivente ha ritenuto di dover computare la scelta maggiormente conservativa ed onerosa.

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Cuornè (TO), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area Normativa Ir9. Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Villanova Canavese (TO).



QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano parzialmente sanabili in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Le difformità per i sub. 5 e 6 potranno essere sanate con opportuni accorgimenti edilizi (predisposizione della scala di emergenza in ferro zincato e cambiamento della destinazione d'uso dei locali) per circa € 4.000,00 oltre che presentando opportuna pratica con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 2.500,00 oltre oneri di legge ed eventuali sanzioni/oneri/diritti da pagare e qui non preventivabili. I connessi aggiornamenti catastali per la presentazione dei DOCFA ammontano a circa € 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti di deposito (tutto ciò nell'ipotesi conservativa di parallelismo tra la conformità edilizia per come già depositata e quella catastale). Per quanto concerne, invece, la difformità al sub. 2 sarà necessario procedere con la demolizione e smaltimento del materiale costituente l'attuale tettoia per un costo pari a circa € 2.000,00. Pertanto, il costo a detrazione complessivo è pari a circa € 10.000,00.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del

caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

QUESITO 8: *la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della Procedura sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9: *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;*

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Non è stata rilevata la presenza di un Regolamento di Condominio e, pertanto, nulla da relazionare sul punto.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

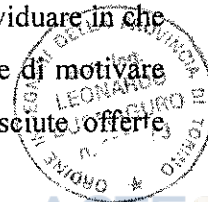
Nulla da relazionare sul punto.

9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte.



dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene;
- dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione mercato/domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte e attraverso l'analisi degli elementi acquisiti e fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobili in Villanova Canavese (TO) – Via Aiassa 23

All'immobile, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁷ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia

⁷ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia

con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro⁸), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- capannone aperto	1.150,00	100,00	1.150,00
- locali tecnici piano T	90,00	100,00	90,00
- locali tecnici piano I	90,00	100,00	90,00
- locali ufficio piano T	210,00	100,00	210,00
- locali ufficio piano I	210,00	100,00	210,00
- cabina elettrica	25,00	a corpo	-
- locale pompe	10,00	a corpo	-
- cortile	~ 4.500,00	a corpo	-
TOTALE	~ 6.285,00		~ 1.750,00

Valutazione⁹ del lotto

Riepilogo valutazione mercato capannone: mq 1.150,00 x 250,00 €/mq	≈	€ 287.500,00
Riepilogo valutazione mercato locali tecnici: mq 180,00 x 100,00 €/mq	≈	€ 18.000,00
Riepilogo valutazione mercato uffici: mq 240,00 x 420,00 €/mq	≈	€ 100.000,00
Riepilogo valutazione mercato cabina: mq 25,00 a corpo	≈	€ 5.000,00
Riepilogo valutazione locale pompe: mq 10,00 a corpo	≈	€ 5.000,00
Riepilogo valutazione cortile: mq 4.500,00 a corpo	≈	€ 100.000,00
Detrazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali/lavori edilizia	≈	-€ 10.000,00
Valutazione totale del LOTTO UNICO	≈	€ 500.000,00

solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

⁸ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:
- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
 - 60% delle verande [...]"

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".

⁹ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:

LOTTO UNICO

€ 500.000,00

(cinque cento mila/00)

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erronei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile/CDU, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 09 luglio 2025

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atto di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia.

