

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia di stima del ramo d'azienda
denominato "Cava Cascina d'Alba"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia
di stima del
ramo
d'azienda

[REDACTED] - in
liquidazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Marco Bianchi,
Dottore commercialista

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA	2
1.1 Il valutatore	2
1.2 Data di riferimento.....	2
1.3 Documentazione esaminata.....	2
1.4 Notizie essenziali sulla Società.....	3
1.5 Criteri di valutazione	4
1.6 Schema di lavoro - Controlli effettuati	4
2. METODO DI VALUTAZIONE	5
2.1 Considerazioni generali.....	5
2.2 La scelta del metodo.....	6
3. DATI DI RIFERIMENTO.....	7
3.1 La situazione patrimoniale al 15.06.2023	7
4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL RAMO D'AZIENDA CAVA CASCINA D'ALBA.....	7
4.1 Premesse metodologiche.....	7
4.2 Stima del Patrimonio Netto Rettificato a Valori Correnti.....	8
4.2.1 - Immobilizzazioni materiali.....	8
4.2.2 - Rimanenze finali	21
4.2.3 - Debiti	21
5. VALORE COMPLESSIVO DEL RAMO D'AZIENDA "CAVA CASCINA D'ALBA"	22
6. CONCLUSIONI	23

1. PREMESSA

Il sottoscritto Marco Bianchi, nato a Mantova (MN) il 18 Marzo 1974 e residente a Mantova (MN), alla Via G. Ripa n. 22, Cod. Fisc. BNCMRC74C18E897F, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Mantova al n. 594/A e al n. 142231 nel Registro dei Revisori legali tenuto dal Ministero dell'Economia e Finanze, con studio in Mantova, alla Via Porto n. 26, ha ricevuto formale incarico da:

- Sig. [REDACTED] qualità di rappresentante legale della società Edilcave S.r.l. in liquidazione (C.F. e P.iva00161940028), con sede in Mantova (MN) via G. Mazzini n. 22

di procedere alla stima del valore economico del ramo d'azienda denominato "Cava Cascina d'Alba".

L'incarico affidato non comprende lo svolgimento di procedure di revisione contabile sui bilanci o sulle singole poste contabili né verifiche o accertamenti che abbiano ad oggetto l'individuazione di errori, inesattezze o passività potenziali non riflessi o riscontrabili nella documentazione messa a disposizione.

Il lavoro svolto è basato su dati forniti dalla società, e da essa stessa elaborati che si assumono corretti e frutto di determinazioni e stime ragionevoli, obbiettive e fondate senza che, quindi, il sottoscritto possa ritenersi responsabile di eventuali errori od omissioni conseguenti all'incompletezza ed inesattezza dei dati e delle informazioni ricevute.

1.1 Il valutatore

Il valutatore assume la responsabilità per le affermazioni contenute nella relazione ed indica l'accettazione di tali responsabilità, mediante la sottoscrizione del rapporto scritto.

In riferimento all'incarico in oggetto, il valutatore dichiara di non avere interesse alcuno nella stima, o altre posizioni di conflitto, che possono metterne in dubbio l'indipendenza e l'obiettività.

Ai fini dell'incarico in oggetto, il valutatore ha provveduto direttamente ed indirettamente a raccogliere tutte le informazioni necessarie per l'elaborazione del seguente rapporto.

1.2 Data di riferimento

La data di riferimento della valutazione è il 15 giugno 2023.

1.3 Documentazione esaminata

Di seguito viene elencata la documentazione messa a disposizione del perito per l'espletamento dell'incarico:

AREA SOCIETARIA

- Visura camerale storica;

AREA CONTABILE, TRIBUTARIA, GESTIONALE E CONTRATTUALE

- Bilanci di esercizio al 31 dicembre 2022;
- Bilancio contabile al 15.06.2023;
- Libro cespiti ammortizzabili al 15.06.2023 e schede contabili dei cespiti per analisi variazioni da apportare;
- Prospetto di determinazione del valore delle rimanenze;
- Altra documentazione contabile ritenuta necessaria, utile od opportuna per l'espletamento dell'incarico;

- Perizia di stima dell'arch. Matteo Giavara relativa al compendio immobiliare, attrezzature e giacenze, della società [REDACTED] liquidazione.

Tutti i dati, documenti e notizie a supporto quali/quantitativo della presente relazione sono stati forniti dalla Società oggetto di valutazione che ne ha garantito la correttezza, completezza e veridicità e che lo scrivente ha assunto nel presupposto che essi siano veritieri e che riflettano e rappresentino l'effettiva situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

1.4 Notizie essenziali sulla Società

Denominazione sociale: [REDACTED] LIQUIDAZIONE

Sede legale: VIA GIUSEPPE MAZZINI 22 46100 - MANTOVA (MN)

Costituita in data 09.10.1967

Registro Imprese di Mantova n. 00 [REDACTED]

Repertorio Economico Amministrativo n. MN [REDACTED]

Durata della società sino al 31.12.2050

Codice Fiscale e Partita Iva n. [REDACTED]

La Società ha per oggetto sociale le seguenti attività:

- IN VIA PREVALENTE L'ESTRAZIONE DI SABBIA, GHIAIA E PIETRISCHI, NONCHE' LA COSTRUZIONE DI STRADE, FOGNATURE, ACQUEDOTTI ED OPERE SPECIALI IN CEMENTO ARMATO;
 - LE ESCAVAZIONI E I MOVIMENTI DI TERRA, LA PRODUZIONE DI CALCESTRUZZI E LA VENDITA DEGLI STESSI;
 - LA PRODUZIONE E LA VENDITA DI CONGLOMERATI BITUMINOSI;
 - LO SMALTIMENTO, LO STOCCAGGIO ED IL RICICLAGGIO DI MATERIALI DI SCAVO O DERIVATI DA DEMOLIZIONE;
 - LA COSTRUZIONE, L'ACQUISTO, LA VENDITA E LA PERMUTA DI IMMOBILI IN GENERE;
 - LA COSTRUZIONE E LA GESTIONE DI IMPIANTI PER LA MESSA IN RISERVA, IL DEPOSITO PRELIMINARE, IL RECUPERO, IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTO DI RIFIUTI;
- LA RACCOLTA, IL TRASPORTO E IL CONFERIMENTO AGLI IMPIANTI FINALI DI SMALTIMENTO E/O RECUPERO DI RIFIUTI NONCHE' LA GESTIONE DEI CENTRI DI RACCOLTA. LA SOCIETA' POTRA' INOLTRE COMPIERE, IN VIA NON PRINCIPALE E, QUINDI, NON PREVALENTE, TUTTE LE OPERAZIONI FINANZIARIE, COMMERCIALI, INDUSTRIALI, MOBILIARI E IMMOBILIARI RITENUTE NECESSARIE, OPPORTUNE ED UTILI PER IL MIGLIOR RAGGIUNGIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE; IL TUTTO NEI LIMITI PREVISTI DALL'ARTICOLO 2361 CODICE CIVILE E DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE, TRA CUI QUELLE DETTATE DAL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 NUMERO 385, DAL D.LGS. 23 LUGLIO 1996 NUMERO 415 E DAL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998 NUMERO 58 E CON L'ESCLUSIONE DELLE ATTIVITA' PREVISTE DALLE LEGGI 23 MARZO 1983 NUMERO 77, 2 GENNAIO 1991 NUMERO 1 E 5 LUGLIO 1991 NUMERO 197. LA SOCIETA' PUO' CONCEDERE FIDEIUSSIONI, AVALLI E GARANZIE IN GENERE, COMPRESSE

GARANZIE REALI, SOLO PER OBBLIGAZIONI CONTRATTE DA SOCIETA' ED ENTI NEI QUALI ABBA ASSUNTO PARTECIPAZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 2359 DEL CODICE CIVILE O CHE FACCIANO COMUNQUE PARTE DEL MEDESIMO GRUPPO.

L'attività del ramo d'azienda oggetto del presente elaborato riguarda in particolare l'attività estrattiva relativa alla "Cava Cascina d'Alba".

La Società è attualmente amministrata da un liquidatore:

- [REDACTED]
liquidatore;

non è dotata di un Collegio Sindacale mentre vi è un revisore legale dei conti:

Commissario giudiziale nominato il 26.06.2023:

- **DOTT. NICOLA SANTI** nato a Bozzolo (MN) il 09/12/1975 Codice fiscale: SNTNCL75T09B110Y

Il capitale sociale di euro 100.000,00 (centomila/00), alla data di riferimento della presente perizia, è detenuto dai seguenti soci:

- [REDACTED] Azzone (BG) via Pizzo Camino 6 CAP 24020
Quota di nominali: 99.933,34 Euro Di cui versati: 99.933,34
Vincoli sulla quota: con atto del 22.10.2019 il socio [REDACTED] acquistato la proprietà della quota; il trasferimento è sottoposto a riserva di proprietà
- [REDACTED] Presolana (BG) via [REDACTED]
Proprietà Quota di nominali: 66,66 Euro Di cui versati: 66,66
Vincoli sulla quota: con atto del 22.10.2019 la socia [REDACTED] acquistata la proprietà della quota; il trasferimento è sottoposto a riserva di proprietà

1.5 Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione della situazione patrimoniale al 15.06.2023 e sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza.

L'applicazione del principio della prudenza comporta la valutazione individuale degli elementi che compongono le singole poste dell'attivo e del passivo, verificandone la valorizzazione mediante l'esame della documentazione esistente.

1.6 Schema di lavoro - Controlli effettuati

Il sottoscritto, al fine dello svolgimento dell'incarico, ha:

- a) preso visione e conoscenza del tipo di attività esercitata e dei beni di proprietà della società nonché di tutte le condizioni interne ed esterne alla società utili per la sua valutazione;
- b) raccolto, con l'ausilio del liquidatore, tutte le indicazioni per il formarsi del proprio convincimento;
- c) accertato che la società in oggetto gode del libero esercizio dei propri diritti.

La Società [REDAZIONE] a l'obbligo della tenuta delle scritture contabili alle quali si è fatto riferimento unitamente al bilancio annuale d'esercizio alla cui redazione la società è obbligata.

La società risulta aver affittato il ramo d'azienda alla società [REDAZIONE] Codice fiscale: [REDAZIONE] con efficacia dal 01/10/2018.

2. METODO DI VALUTAZIONE

2.1 Considerazioni generali

La determinazione del capitale economico di una azienda è strettamente connessa a due elementi:

- patrimonio aziendale, come differenza tra attività e passività;
- capacità attuale e prospettica di generare flussi reddituali e finanziari.

Dallo studio separato o congiunto di questi elementi, derivano altrettanti metodi valutativi che, in relazione alle peculiarità dell'azienda oggetto di stima ed ai fini che la valutazione si prefigge, diventano di volta in volta preferibili.

Secondo la dottrina prevalente, le principali metodologie di valutazione sono le seguenti:

- metodo patrimoniale;
- metodo reddituale;
- metodo dei flussi finanziari;
- metodo misto patrimoniale e reddituale.

Tra le metodologie di valutazione "non tradizionali" e "non analitiche" si segnalano:

- metodo dei "prezzi probabili";
- criteri empirici.

Di seguito vengono fornite le descrizioni dei metodi di valutazione tratte anche da autorevole dottrina e, in particolare dal Guatri - Trattato sulla valutazione delle aziende – Egea 1998 e dal Guatri – Bini - Nuovo trattato sulle valutazioni delle aziende - Egea 2005.

Il metodo patrimoniale si basa sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale al fine di tradurre a valori correnti ogni componente patrimoniale. Nel caso si proceda anche alla stima di beni immateriali non iscritti in bilancio, il metodo patrimoniale viene definito "complesso".

Il metodo reddituale si svincola da una visione disaggregata dell'azienda per valutare la capacità di tale complesso economico unitario di generare redditi futuri. Ne consegue che esso implicitamente tiene conto non solo dei beni materiali che compongono l'azienda e consentono il realizzo di risultati economici, ma anche di quegli elementi immateriali, quali know-how, tecnologia, posizionamento strategico, brevetti, ecc. che contribuiscono forse ancor più concretamente al realizzo di risultati economici attuali e prospettici.

Il metodo dei flussi finanziari considera l'azienda come un qualsiasi investimento e ne determina il valore tramite l'attualizzazione dei flussi finanziari futuri che essa sarà in grado di generare. Risulta evidente come i metodi finanziari siano applicabili solo quando risulti possibile un'accurata previsione dei flussi, non solo in termini di risultati economici futuri, bensì anche di politiche di investimento e di indebitamento aziendali.

I metodi misti si fondano sull'applicazione congiunta dei metodi patrimoniali e reddituali assumendo che il valore del capitale economico dell'azienda possa essere determinato quale sommatoria di due elementi: il capitale netto "rettificato" e l'avviamento autonomamente determinato.

Il metodo dei "prezzi probabili" o dei "multipli" non si basa su formule valutative razionalmente costruite, ma deduce il valore direttamente da osservazioni di mercato.

Questi metodi non giungono, nel senso tradizionale, ad una valutazione analitica, ma arrivano ad esprimere i "prezzi probabili" negoziabili per una data impresa, alla vendita o all'acquisto, con riferimento ad esperienze omogenee e paragonabili. Le due tecniche più rilevanti a questo fine sono l'approccio delle società comparabili e l'approccio delle transazioni comparabili che, nell'insieme, vengono talvolta indicati come "metodo dei moltiplicatori". L'applicazione del multiplo all'indicatore di performance esprime il valore complessivo dell'impresa. Gli indicatori di performance più frequentemente utilizzati sono:

- l'EBIT (utile prima di interessi passivi e imposte);
- l'EBITDA (utile prima degli oneri finanziari, imposte e ammortamenti su beni materiali e immateriali);
- il fatturato.

2.2 La scelta del metodo

Per la stima del valore del ramo d'azienda denominato "Cava Cascina d'Alba" di [REDACTED] alla data del 15.06.2023, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo patrimoniale al fine di utilizzare un metodo analitico di valutazione di indubbia validità tecnica e di diffuso utilizzo e specifico per le società il cui patrimonio è costituito in massima parte da attività aventi un intrinseco valore che non è influenzato in modo determinante dalla capacità di generare flussi di reddito o di cassa, ma che si sostanzia nel valore proprio dei singoli beni legato alla domanda del mercato.

Con il metodo patrimoniale, il valore del ramo d'azienda (W) è espresso in funzione del suo patrimonio rettificato (K), determinato valorizzando le attività e le passività dell'azienda ai loro reali valori, prescindendo totalmente dalla sua capacità di produrre del reddito. Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione: analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; a valori correnti perché basata sui prezzi di mercato del momento; di sostituzione perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Con tale metodologia la logica da seguire è quella improntata alla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale, basata sul principio della espressione a "valori correnti alla data di riferimento" di ogni componente patrimoniale. In particolare, si è optato per l'utilizzazione di un metodo patrimoniale semplice, ovvero evitando di valorizzare i beni immateriali.

In linea di massima il sottoscritto si è attenuto ai criteri di valutazione enunciati dal Codice Civile ed ai Principi Contabili nazionali elaborati dell'O.I.C.

3. DATI DI RIFERIMENTO

3.1 La situazione patrimoniale al 15.06.2023

La valutazione viene eseguita sulla base della situazione economica e patrimoniale alla data del 15.06.2023 dati consuntivi che, opportunamente riclassificati, vengono di seguito esposti, le voci dell'attivo che interessano il presente ramo d'azienda sono i seguenti:

Attivo	Ramo d'azienda	Valore Netto contabile	Valore Perizia
Attivo Immob.	Cava C.na D'alba	281.634	1.969.722,3
Attivo Immob.	Sede Tronzano	-	110.000,0
Attivo Mob. Strumentale	Attrezzatura	-	8.765,0
Attivo Mob. Strumentale	Cstruz.leggere	-	3.300,0
Attivo Mob. Strumentale	Impianti	864	18.350,0
Attivo Mob. Strumentale	Mobili arredo	-	17.715,0
Attivo Mob. Strumentale	Macchine ufficio	-	1.530,0
Rimanz. preso cava C.na d'alba	Rimanenze		217.805,2
	Avviamento		
	Totale Attivo	282.498	2.347.187

Rientrano nel perimetro aziendale i seguenti debiti:

Debiti oggetto del ramo d'azienda:	Valore Netto contabile	Debito
Accollo debito TFR	34.283	34.283
Totale Debiti	34.283	34.283

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL RAMO D'AZIENDA CAVA CASCINA D'ALBA

4.1 Premesse metodologiche

Laddove, nel corso delle stime, non vengono fatte considerazioni specifiche sulla natura, composizione e consistenza di alcune voci di bilancio, si intende che l'analisi condotta sulle stesse porta a confermare senza modificazioni i valori iscritti in bilancio non ravvisandosi la necessità e l'opportunità di procedere a revisioni che, nell'ambito della stima, potrebbero risultare poco rilevanti o eccessivamente onerose in termini di laboriosità rispetto agli effetti possibili sulle stime da eseguire.

Circa i valori di riferimento il sottoscritto, dopo avere esaminato i dati e le informazioni, anche di natura contabile, forniti dalla società, non ha riscontrato elementi che possano fondatamente indurre a ritenere inaffidabili i sistemi di controllo interno e le procedure di natura amministrativo contabile adottate al fine di rappresentare correttamente i fatti di gestione.

La logica del metodo patrimoniale è basata sulla determinazione del patrimonio netto rettificato, ovvero il patrimonio netto espresso a valori correnti, determinato sommando al valore del patrimonio netto contabile le rettifiche per le valutazioni a valori di mercato in sostituzione di quelle al costo.

Pervenendo in tale modo al “valore effettivo” da intendersi quale valore del patrimonio con l'applicazione di criteri di valutazione correnti propri del metodo patrimoniale in luogo del valore contabile delle singole poste, si pone il problema della evidenziazione dell'avviamento positivo o negativo.

A tale riguardo, relativamente alla valutazione di tutte le *business-unit* si ritiene che la rilevazione dell'avviamento non abbia alcun pregio e, anzi, possa considerarsi del tutto inesistente ove si consideri:

- che la valutazione del principale asset aziendale (la cava Cavaglià) già sconta in sé un valore di ipotetica rendita futura che la stessa assicura a dispetto di un normale terreno agricolo o edificabile;
- che non viene ceduto un pacchetto clienti che determina un avviamento in base alla redditività degli stessi;
- che il ramo d'azienda che viene ceduto è da tempo oggetto di contratto di affitto.

Ne consegue che, in assenza di redditività propria si è ritenuto adottare il metodo di valutazione patrimoniale semplice che consente di pervenire ad una valorizzazione del patrimonio in misura prudente non affetta da emersione di plusvalenze ingiustificate e difficilmente riscontrabili sul mercato.

4.2 Stima del Patrimonio Netto Rettificato a Valori Correnti

Il patrimonio netto contabile di riferimento è quello risultante dalla situazione patrimoniale alla data del 15 giugno 2023 al quale, ai fini valutativi devono venire apportate le rettifiche di seguito esposte.

4.2.1 - Immobilizzazioni materiali

La seguente analisi riprende la perizia dell'Arch. Matteo Giavara incaricato della stima di tutti i beni della società ██████████ in liquidazione.

Le immobilizzazioni materiali sono costituite principalmente dalla cava in fase di raccolta costituita dal giacimento e dalle strutture necessarie al trasporto, vaglio, separazione, carico degli inerti oltre alla direzione amministrativa. In particolare, sono presenti un corpo di fabbrica principale adibito ad uffici e direzione con due appartamenti posti ai piani superiori.

Valutazione del patrimonio immobiliare

Cava Cascina Alba - Comune di Tronzano Vercellese e Santhià (VC)

Identificazione catastale

Comune di Tronzano Vercellese provincia di Vercelli

NCEU:

- Fg,1 mapp.121, area urbana, cons.16042, Cascina Alba n.sn, piano T;
- Fg,1 mapp.51 sub 2, cat. A/3, classe U, cons.5,5 vani, via Alice Castello n.2 , piano 1; euro 326,66;
- Fg,1 mapp.51 sub 3, cat. A/3, classe U, cons.6 vani, via Alice Castello n.2 , piano 2; euro 356,36;
- Fg,1 mapp.51 sub 4, cat. D/7, via Alice Castello n.2 , piano T-1; euro 5789,60;
- Fg,1 mapp.62, cat. D/7, via Alice Castello n.2 , piano T-1-2-3; euro 789,40;
- Fg,1 mapp.11 sub 1, cat. D/7, via Alice Castello n.2 , piano T; euro 15029,70;
- Fg,1 mapp.564, area urbana, cons.11991, , via Alice Castello n.2 , piano T;
- Fg,1 mapp.569, area urbana, cons.888, , via Cascina Lucenta n. snc ;
- Fg,1 mapp.570, area urbana, cons.480, , via Cascina Alba n. sn piano T;

- Fg,1 mapp.571, area urbana, cons.45, , via Cascina Alba n. sn piano T;

NCT:

- Fg,1 mapp.6, semin.irrig., classe 5, ha. 00.01.60, RD 0,91 RD 1,24 euro;
- Fg,1 mapp.23, semin.irrig., classe 5, ha. 00.36.20, RD 20,57 RD 28,04 euro;
- Fg,1 mapp.24, semin.irrig., classe 5, ha. 00.40.50, RD 23,01 RD 31,37 euro;
- Fg,1 mapp.25, semin.irrig., classe 5, ha. 00.38.50, RD 21.87 RD 29.83 euro;
- Fg,1 mapp.26, semin.irrig., classe 5, ha. 02.29.30, RD 130.27 RD 177.64 euro;
- Fg,1 mapp.27, semin.irrig., classe 5, ha. 01.83.60, RD 104.30 RD 142.23 euro;
- Fg,1 mapp.34, semin.irrig., classe 5, ha. 00.66.50, RD 37.78 RD 51.52 euro;
- Fg,1 mapp.35, semin.irrig., classe 5, ha. 00.63.90, RD 36.30 RD 49.50 euro;
- Fg,1 mapp.36, semin.irrig., classe 5, ha. 00.68.70, RD 39.03 RD 53.22 euro;
- Fg,1 mapp.37, semin.irrig., classe 5, ha. 00.60.20, RD 34.20 RD 46.64 euro;
- Fg,1 mapp.38, semin.irrig., classe 5, ha. 00.30.95, RD 17.58 RD 23.98 euro;
- Fg,1 mapp.39, semin.irrig., classe 5, ha. 00.46.50, RD 26.42 RD 36.02 euro;
- Fg,1 mapp.40, AA semin, classe 1, ha. 00.18.19, RD 10.33 RD 14.09 euro e AB orto.irrig. classe 1, ha.00.20.21; RD 48.01 RD 20.88 e,uro
- Fg,1 mapp.42, incolto prod, classe U, ha. 00.08.60, RD 0.44 RD 0.18 euro;
- Fg,1 mapp.43, semin.irrig., classe 5, ha. 00.92.10, RD 52.32 RD 71.35 euro;
- Fg,1 mapp.44, AA semin, classe 5, ha. 00.39.00, RD 22.16 RD 30.21 euro e AB semin.irrig. classe 5, ha.00.40.80; RD 23.18 RD 31.61 euro.
- Fg,1 mapp.46, bosco alto., classe U, ha. 00.05.50, RD 1.42 RD 0.28 euro;
- Fg,1 mapp.48, incolto prod, classe U, ha. 00.00.12, RD 0.01 RD 0.01 euro;
- Fg,1 mapp.54, bosco misto, classe U, ha. 00.15.10, RD 2.73 RD 0.47 euro;
- Fg,1 mapp.60, semin.irrig., classe 5, ha. 02.31.70, RD 131.63 RD 179.49 euro;
- Fg,1 mapp.61, semin.irrig., classe 5, ha. 02.20.40, RD 125.21 RD 170.74 euro;
- Fg,1 mapp.63, bosco misto, classe U, ha. 00.16.00, RD 2.89 RD 0.50 euro;
- Fg,1 mapp.79, semin.irrig., classe 5, ha. 00.46.50, RD 26.42 RD 36.02 euro;
- Fg,1 mapp.84, semin.irrig., classe 5, ha. 00.30.95, RD 17.58 RD 23.98 euro;
- Fg,1 mapp.103, semin.irrig., classe 5, ha. 00.09.40, RD 5.34 RD 7.28 euro;
- Fg,1 mapp.122, semin.irrig., classe 5, ha. 00.04.10, RD 2.33 RD 3.18 euro;
- Fg,1 mapp.126, semin.irrig., classe 5, ha. 01.60.38, RD 91.11 RD 124.24 euro;
- Fg,2mapp.1, bosco misto., classe U, ha. 00.38.80, RD 7.01 RD 1.20 euro;

Comune di Santhià provincia di Vercelli

NCEU:

- Fg,39 mapp.110, area urbana, Corso Valledora, piano T;

NCT:

- Fg,39 mapp.9, semin.irrig., classe 5, ha. 03.90.30, RD 141,10 RD 322.52 euro;
- Fg,39 mapp.10, bosco misto., classe 3, ha. 00.11.00, RD 1.14 RD 0.17 euro;
- Fg,39 mapp.13, bosco misto., classe 3, ha. 00.21.20, RD 2.19 RD 0.33 euro;
- Fg,39 mapp.111, semin.irrig., classe 5, ha. 00.01.70, RD 0.61 RD 1.40 euro;

Proprietà [redacted] in liquidazione con sede in Mantova (MN) p.iva [redacted] per la quota di 1/1.

Comune di Tronzano Vercellese Provincia di Vercelli

NCEU:

- Fg.1 mapp.125 sub 1, cat. D/1, via Santhia, piano T; euro 103,29 euro;

Proprietà per l'area 1/1 [redacted] in liquidazione sede in Mantova (MN) p.iva [redacted];

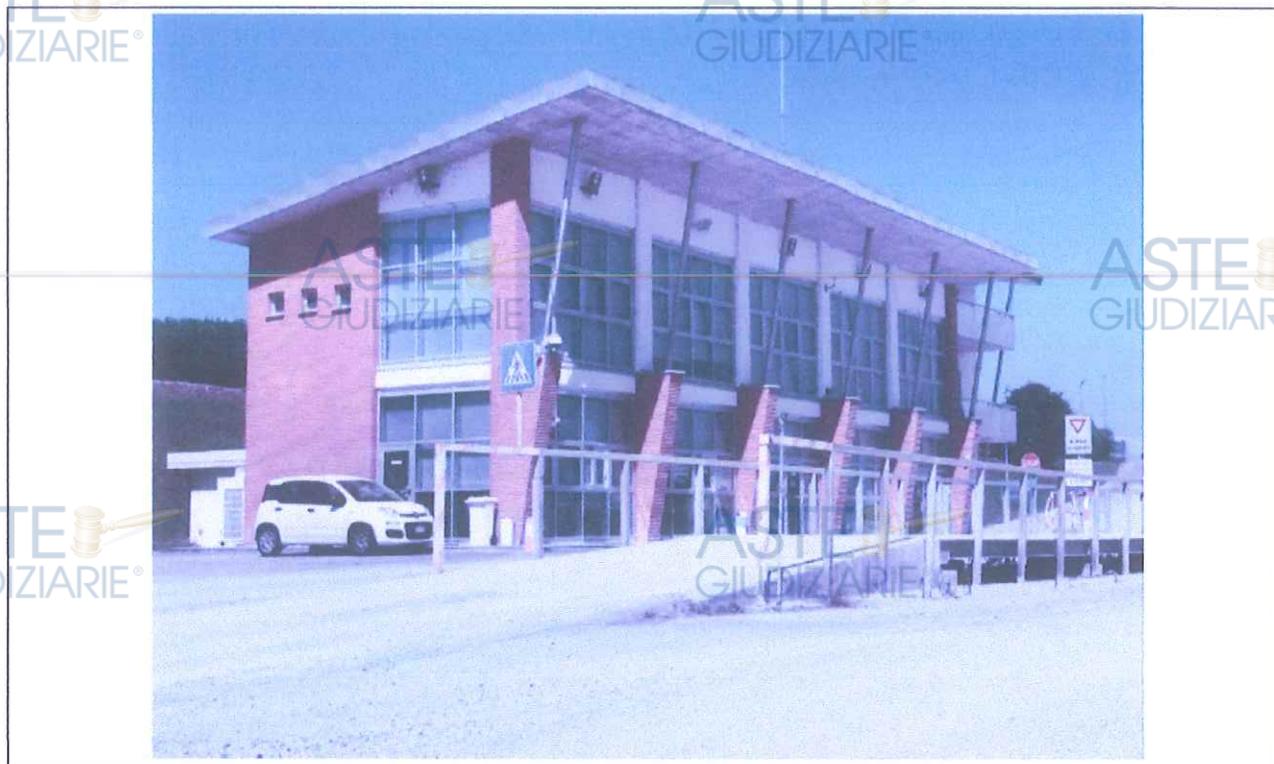
Proprietà superficiaria 1/1 [redacted] sede Roma p.iva [redacted].

Provenienza:

La proprietà deriva dai seguenti atti di compravendita stipulati in data 15/10/1967 Atto rep.11918 Notaio Giannuzzi in Cavaglia, in data 06/10/1967 Atto rep.12082 Notaio Giannuzzi in Cavaglia, in data 01/07/1970 Atto rep.31613 Notaio Giannuzzi in Cavaglia, in data 25/05/1973 Atto rep.30810 Notaio Bologna in Santhia, in data 25/09/1974 Atto rep.8488 Notaio Conti in Santhia, in data 14/12/1974 Atto rep.42788 Notaio Tavolaccini in Mongrando, in data 10/12/1975 Atto rep.50383 Notaio Tavolaccini in Mongrando, in data 10/12/1975 Atto rep.50384 Notaio Tavolaccini in Mongrando, in data 23/06/1976 Atto rep.55031 Notaio Tavolaccini in Mongrando. In data 23/06/1976 Atto rep.55032 Notaio Tavolaccini in Mongrando, in data 19/10/1988 Atto rep.7931 Notaio Vercellotti in Santhia, in data 11/06/1993 Atto rep.30121 Notaio Vercellotti in Santhia, in data 10/11/1993 Atto rep.31861 Notaio Vercellotti in Santhia, in data 10/11/1993 Atto rep.31858 Notaio Vercellotti in Santhia, in data 09/11/2004 Atto rep.77271 Notaio Vercellotti in Santhia, in data 29/03/2005 Atto rep.57404 Notaio Ippolito in Vercelli, in data 21/06/2005 Atto rep.57978 Notaio Ippolito in Vercelli, in data 27/04/2006 Atto rep.59854 Notaio Ippolito in Vercelli.

Descrizione:

Trattasi di cava in fase di raccolta costituita dal giacimento e dalle strutture necessarie al trasporto, vaglio, separazione, carico degli inerti oltre alla direzione amministrativa. In particolare, sono presenti un corpo di fabbrica principale adibito ad uffici e direzione con due appartamenti posti ai piani superiori (mapp.51).



Inoltre, un ampio corpo di fabbrica di servizio adibito a deposito, ricovero mezzi, servizi igienico assistenziali alle maestranze, con un corpo staccato dove si trova un piccolo deposito (mapp.11). Sono presenti anche sull'area i locali quadri elettrici per l'alimentazione dei nastri trasportatori, dei vagli e dei frantumatori e i tunnel di alloggiamento di parte dei nastri trasportatori.

È presente anche un impianto di betonaggio per la produzione del calcestruzzo dotato di silos e tramoggia (mapp.62).

L'immobile principale è costituito da un fabbricato di recente costruzione disposto su tre piani fuori terra, che ospita al piano terreno gli uffici e i servizi dello stabilimento, al piano primo gli uffici direzionali ed un appartamento, al piano secondo un ulteriore appartamento (mapp.51).

La struttura in muratura con parti di rivestimento in mattoni facciavista e parti intonacate, ampie pareti vetrate sul fronte principale. La copertura è parte ad unica falda con puntoni metallici per sorreggere gli sporti di gronda e parte con copertura ad arco. Il corpo scale di collegamento tra i piani è caratterizzato da due cilindri completamente vetrati contenenti le due scale che danno accesso indipendente, una al piano primo ed una al piano secondo.

Il piano terreno ospita la reception all'atrio di ingresso, un corridoio di distribuzione, otto locali ad ufficio, due blocchi di servizi igienici, un locale archivio adibito al server aziendale ed un locale a deposito oltre alle due scale di accesso ai piani superiori. Il piano primo destinato all'attività ospita due uffici, il corridoio di distribuzione, un'ampia sala riunioni ed un blocco di servizi igienici con archivio.

L'appartamento del piano primo comprende un corridoio di ingresso, un vano soggiorno cottura, due disimpegno per la zona notte che ospita due bagni, tre camere da letto e un balcone.

L'appartamento del piano secondo comprende un corridoio di ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno per la zona notte, due bagni, tre camere da letto e un balcone.

Sul retro, in corpo staccato di un piano fuori terra di tipo cementizio, è presente la centrale termica composta di due vani.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in mattonelle di gres per il piano terreno ed i servizi, parquet per la sala riunione e uffici direzionali. Gli appartamenti hanno pareti tinteggiate su intonaco al civile, pavimenti in parquet nelle stanze e pavimenti e rivestimenti nei bagni.

Gli impianti sono centralizzati ed è presente l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto elettrico e di illuminazione oltre che all'impianto di acqua sanitaria.

Le consistenze generali dell'immobile sono rispettivamente di circa 280 mq al piano terreno e 180 mq al piano terreno per gli uffici, oltre a 15 mq della centrale termica. Gli appartamenti hanno una superficie di circa 100 mq ciascuno oltre al balcone di circa 15 mq.



Un secondo corpo di fabbrica (mapp. 11) è costituito da un capannone prefabbricato al servizio aziendale. Contiene tre locali a deposito e officina, il laboratorio per la certificazione ed analisi degli inerti con archivio, i locali di servizio al personale quale spogliatoio, infermeria, wc e docce, tettoia.

In cemento armato prefabbricato costituito da due corpi di fabbrica in adiacenza tra loro, con pavimento in battuto di cemento e serramenti metallici. I locali di servizio al personale sono pavimentati e con rivestimenti in piastrelle, serramenti metallici, porte interne in legno tamburato e murature laterizie intonacate e tinteggiate.

La consistenza è di 1.630 mq di depositi, 125 mq di locali di servizio e 285 mq di tettoie. Superficie del lotto di 63.619 mq catastali.

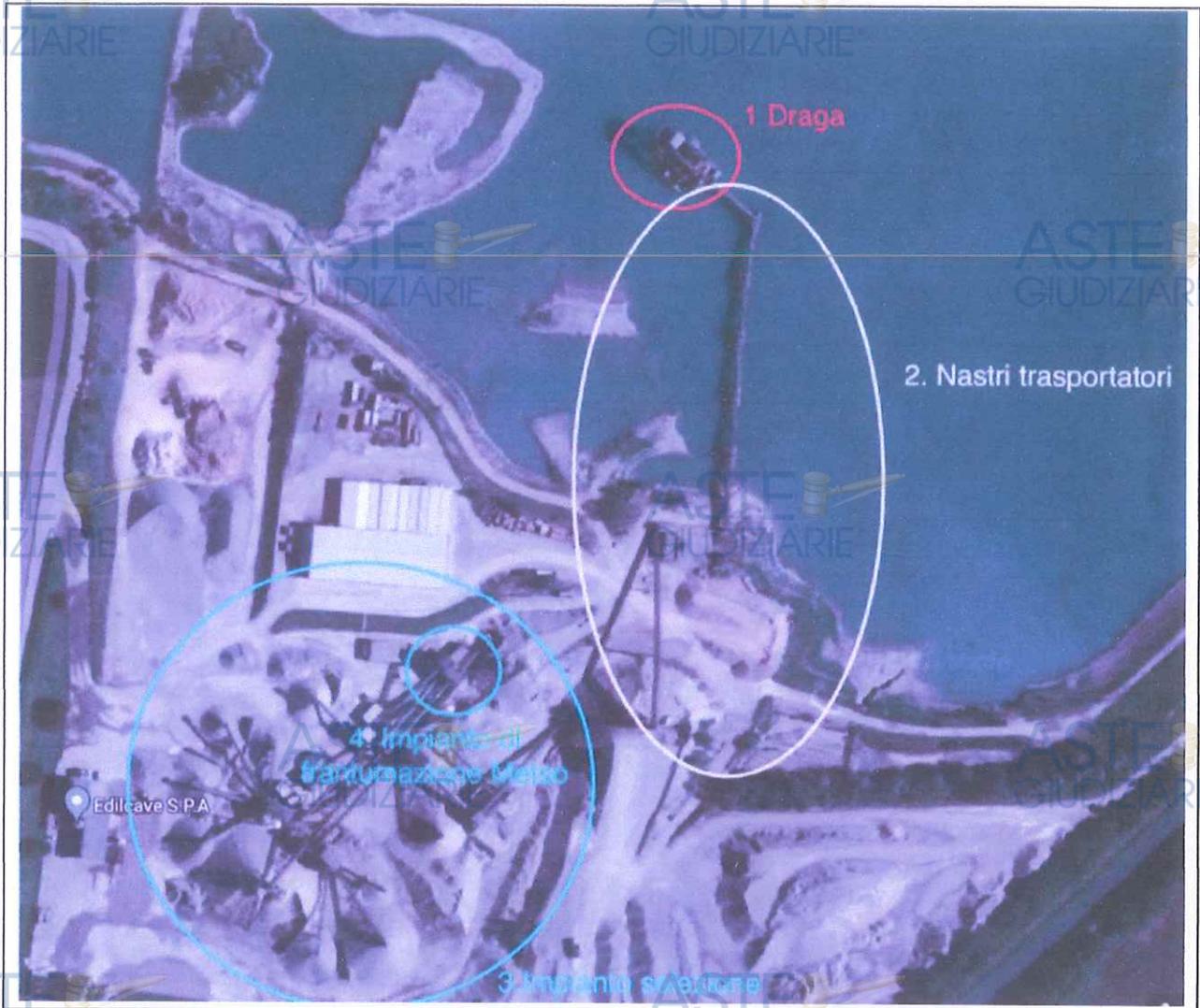
Sull'ampio terreno inoltre sono presenti strutture relative alla lavorazione degli inerti, quali cinque piccoli corpi di fabbrica in cemento armato per i locali quadri, due tunnel cementizi a servizio dei nastri trasportatori e vasca di decantazione. Inoltre, sia sul mapp.11 che sul mapp.37 sono presenti le strutture di lavorazione degli inerti costituite da nastri trasportatori, frantumatori e vagli.

Un terzo corpo di fabbrica è costituito da impianto di betonaggio costituito da edificio contenente la tramoggia e le vasche di lavaggio. La dimensione dello stabile è di 190 mq. Esternamente presenti due linee di carico costituite da tre silos e portale di carico ciascuna. L'area è pavimentata in battuto di cemento ed asfalto.



L'attuale ciclo produttivo degli inerti è formato da una draga su chiatta, per la raccolta del materiale, che è preparato ed asciugato sulla stessa per poi essere caricato su nastri trasportatori e conferito nel punto di raccolta. Segue la lavorazione degli inerti con un primo vaglio a separazione del materiale ed invio alle linee "inerti naturali" oppure a quella degli "inerti da frantumare". La linea degli inerti naturali viene conferita in apposito vaglio per la separazione tra le diverse granulometrie e quindi ripartita sui vari nastri trasportatori che le smistano nei differenti cumuli. La linea degli inerti da frantumare è convogliata in un cumulo con nastro di alimentazione che la porta ai frantoi. I due frantoi presenti frantumano l'inerte che viene poi convogliato in un vaglio e di seguito sui diversi nastri trasportatori, che secondo la granulometria, trasportano il materiale nei vari cumuli. È presente anche la linea sabbie, raccolta nei processi delle due linee precedenti, dotata di lavaggio e relativi nastri di trasporto ai relativi cumuli.

Il sistema è dotato di tutte le strutture e impianti per la fornitura di energia elettrica, di centraline per il controllo e condutture e pompe per la movimentazione dell'acqua.



Per la descrizione del ciclo produttivo sopra riprodotto si rinvia alla perizia dell'arch. Matteo Giavara.

Disponibilità degli immobili e affitti:

L'impianto di betonaggio di cui al Fg.1 mapp.62 è affittato alla ditta [redacted] con sede in Bodio Lomnago (VA) con scadenza 31 dicembre 2021 e rinnovato tacitamente per ulteriori 3 anni. Nello stesso affitto è ricompreso un locale ufficio posto al piano terra della palazzina direzionale nella estrema porzione sud orientale dello stesso.

Le strutture e la cava, ad esclusione delle aree e degli impianti di cui ai precedenti affitti, sono oggetto di affitto di ramo di azienda a favore della [redacted] con sede ad Azzone (BG) p.iva ([redacted]) stipulato con atto rep. 33958 Notaio Rizzonelli del 4/9/2018 con decorrenza dal 1 ottobre 2018.

Porzione del capannone di cui al mapp.11, ed in particolare la tettoia di 296 mq circa, è data in comodato d'uso gratuito alla società [redacted] con sede a Lonate Pozzolo (VA) via De Amicis n. 4 p.iva ([redacted]), durata un anno a far data dal 12/05/2022 e rinnovo tacito di anno in anno con recesso delle parti con semplice comunicazione a mezzo raccomandata.

1 - Valutazione "Cava Cascina d'Alba":

La valutazione è eseguita con metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi fino ad una naturale estinzione della capacità di sfruttamento, anticipati all'attualità. Le strutture e gli edifici presenti si considerano necessari allo sviluppo della coltivazione della cava e pertanto ricompresi nella valutazione. Ad essa applicata una idonea detrazione per la determinazione del valore di liquidazione.

La valutazione generale sarà poi ripartita in lotti funzionali.

La cava è autorizzata per un quantitativo di 3.186.630 mc cavabili.

Il volume residuo da cavarsi fino a naturale estinzione è di 2.180.000 mc.

Il cavato storico si attesta a 225.000 mc l'anno, pertanto si determina una vita utile residua della cava pari a circa 9 anni considerato l'anno in corso in fase di conclusione, eventuali imprevisti o aumenti di raccolta. Tale tempo risulta in linea con le aspettative di produzione e di domanda del materiale ovvero si ritiene un tempo congruo per l'esaurimento della cava e di sfruttamento dell'intera potenzialità economica.

Prospetto vendite Cava Cascina Alba (dati forniti dalla proprietà):

Anno	Ton. Vendute (ton.)	Ricavo (€)	Prezzo medio (€/ton)
2018	410.263,00	2.660.964,00	6,49
2019	491.097,00	3.403.879,00	6,93
2020	453.130,56	3.269.822,00	7,22
2021	503.874,00	3.263.694,00	6,48
2022	495.359,00	3.347.524,00	6,76

Si ipotizza un Valore di vendita annuo con prezzo stimato di 6,75€/ton.

Si ipotizza pertanto una quantità di Tonnellate vendute annue pari a 470.000 ton. Cautelativamente si ritiene di utilizzare una quantità di inerte venduto pari alla media dell'ultimo quinquennio, nonostante vi sia un trend in lieve crescita delle vendite.

I costi di produzione aziendale, come dichiarato dalla proprietà, si attestano al 65% a cui va aggiunto un costo di ripristino a fine vita e prodotto continuativamente all'avanzare delle escavazioni pari al 5%.

Si determina un utile lordo annuale pari a:

$$[(470.000,00 * 6,75) * (1-65%)] * (1-5%) = 1.054.856,25 \text{ €}$$

Si ipotizza una incidenza un peso delle imposte, oneri finanziari pari al 34% determinando un utile netto pari a:

$$1.054.856,25 \text{ €} * (1-34%) = 696.205,13 \text{ €}$$

Si attualizza il valore con un saggio all'9% ed un periodo di 9 anni con la formula

$$A_i = \frac{a(q^n - 1)}{rq^n}$$

$$\frac{696.205,13 \times (1,09^9 - 1)}{0,09 \times 1,09^9} = 4.173.922,00$$

Si ipotizza il valore di vendita forzata degli immobili come precedentemente descritti, considerato che la "vendita forzata" è definita come lo strumento con cui si vendono e trasformano i beni in denaro, al fine di soddisfare le pretese del creditore ovvero senza adeguato tempo di commercializzazione che equilibri la domanda e l'offerta.

Le cave sviluppano pienamente il loro valore nel momento che hanno in essere l'autorizzazione pubblica rilasciata alla specifica società cavatoria, che si deve impegnare per la stessa ad assolvere gli obblighi autorizzativi, quali ad esempio i rilievi piezometrici, geomorfologici oltre ai ripristini e gli obblighi fidejussori. La sostituzione della gestione e della proprietà risulta per le cave, particolarmente gravosa in quanto particolarmente gravoso è l'iter e le condizioni autorizzative.

Gli inerti comunque sono un bene "povero" che non subisce deperimento nel tempo e vetustà tecnologica.

La platea dei soggetti interessati all'eventuale acquisto, a parere del sottoscritto, risulta ridotta e comunque necessariamente già operante nel settore dell'escavazione.

Valore di liquidazione/vendita forzata= 2.500.000,00 €

Il lotto può essere suddiviso in lotti funzionali, così come di seguito ripartito e meglio evidenziato nella tabella in allegato con la determinazione dei valori per singole unità immobiliari catastali.

-Lotto "01-A": costituito da tutto il terreno di cava sia per la porzione di servizio, che per la porzione da cavare.

Valore Lotto "01-A" di liquidazione/vendita forzata= **1.969.722,00 €**

-Lotto "01-B": Costituito dalla palazzina direzionale comprensiva degli uffici e dei due appartamenti oltre al terreno di pertinenza di cui al NCEU Tronzano Vercellese Fg.1 mapp.51 sub 2 (appartamento), Fg.1 mapp.51 sub 3 (appartamento), Fg.1 mapp.51 sub 4 (uffici direzionali e centrale termica con area di pertinenza).

Valore Lotto "01-B" di liquidazione/vendita forzata= **110.000,00 €**

-Lotto "01-C": Costituito dall'impianto di lavorazione degli inerti.

Valore Lotto "01-C" di liquidazione/vendita forzata= **200.000,00 €**

La porzione di impianto cui ai capitoli 1(draga), 3A (linea alimentazione impianto), 3B (linea selezione inerti naturali), 3C1 (linea frantumazione e selezione dei frantumati - Alimentatore), 3D (selezione ciclo frantumati), 3E (linea trattamento sabbia mista), 3F (alimentazione e raccolta acque di lavaggio), 3G (impianti elettrico, di controllo e comando) sia pari a 160.000,00 euro e attualmente assoggettati a contratto di Leasing.

La porzione di impianto di lavorazione degli inerti di cui il capitolo 2 (nastri trasportatori di carico materiale sia galleggianti che su terra) sia pari a 10.000,00 euro. La porzione di impianto di lavorazione degli inerti di cui il capitolo 3C2, (linea frantumazione e selezione dei frantumati - Frantumazione Metso), sia pari a 30.000,00 euro.

-Lotto "01-D": Costituito dal capannone aziendale con il relativo terreno pertinenziale ed il terreno su cui è posto l'impianto di lavorazione degli inerti. NCEU Tronzano Vercellese Fg.1 mapp.11 sub 1 (capannone ed area), Fg.1 mapp.37 (area).

Valore Lotto "01-D" di liquidazione/vendita forzata= **220.278,00 €**

Riassumendo:

Lotto "01-A":	1.969.722,00
Lotto "01-B":	110.000,00
Lotto "01-C":	200.000,00
Lotto "01-D":	220.278,00
Totale	2.500.000,00

Oggetto del ramo d'azienda sono i beni di cui Lotto 01-A e Lotto 01-B.

Valutazione del patrimonio mobiliare

Rientrano nel patrimonio mobiliare oggetto del presente ramo d'azienda i seguenti beni:

CODICE	DESCRI	DESCR CAT	COSTO STORICO	SVALUTAZIONE	F.DO AMM.TO	RESIDUO AL 30.06.23	UBICAZIONE	Valore Perizia
ATTREZZ0001	Rivettatrice ceppi freno-mod. ERRE 8	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	714,78	0,00	714,78	0,00	Tronzano	150,00
ATTREZZ0004	Martinetto MR 125 e carrello	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	641,37	0,00	641,37	0,00	Tronzano	80,00
ATTREZZ0006	Carrello portabombole	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	73,23	0,00	73,23	0,00	Tronzano	10,00
ATTREZZ0012	Scaffalatura officina sk 93 reg 1988	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	418,58	0,00	418,58	0,00	Tronzano	40,00
ATTREZZ0013	Scaffalatura officina sk.95 reg 1988	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	251,00	0,00	251,00	0,00	Tronzano	20,00
ATTREZZ0014	Estintori polvere ABC	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	553,36	0,00	553,36	0,00	Tronzano	
ATTREZZ0015	Lettino per visite a valigia Pag. 2 reg4	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	274,76	0,00	274,76	0,00	Tronzano	50,00
ATTREZZ0017	Smerigliatrice BOSCH GWS pag.10 reg.4	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	53,37	0,00	53,37	0,00	Tronzano	15,00
ATTREZZ0019	Armadietti spogliatoi pag 24 reg 4	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	497,09	0,00	497,09	0,00	Tronzano	120,00
ATTREZZ0020	Estintore carrello polveri ABC	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.065,19	0,00	1.065,19	0,00	Tronzano	
ATTREZZ0024	Estintore CO2 kg 5 pag 45 Reg 4	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	319,69	0,00	319,69	0,00	Tronzano	
ATTREZZ0026	Estintore polvere ABC kg.9 pag 47 reg.4	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	173,01	0,00	173,01	0,00	Tronzano	
ATTREZZ0027	Betoniera Imer Moni beta Monof	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	244,80	0,00	244,80	0,00	Tronzano	50,00

ATTREZZ00030	Segatrice a nastro FEM1 793	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.449,18	0,00	1.449,18	0,00	Tronzano	300,00
ATTREZZ00032	Pressa per provini di cls usata	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	77,47	0,00	77,47	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00034	Mobiletto metalloTP 100x40 h.176 2 porte	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	881,57	0,00	881,57	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00035	Scaffali per magazzino	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	10.586,95	0,00	10.586,95	0,00	Tronzano	1.500,00
ATTREZZ00036	Transpallet HCM20RD 2000 kg	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	312,98	0,00	312,98	0,00	Tronzano	30,00
ATTREZZ00038	Spazzatrice Uomo Bordo KRM 100T	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	3.503,10	0,00	3.503,10	0,00	Tronzano	400,00
ATTREZZ00042	Macchina Lavaggio PH 4050	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.800,00	0,00	1.800,00	0,00	Tronzano	200,00
ATTREZZ00044	Imbarcazione 490 All. Motore Suzuki 15HP	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.505,00	0,00	1.505,00	0,00	Tronzano	300,00
ATTREZZ00045	Avvitatore Pneumatico 3/4 con innesto	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	541,54	0,00	541,54	0,00	Tronzano	100,00
ATTREZZ00046	Esintori n.4 polvere ABC kg.6	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	168,00	0,00	168,00	0,00	Tronzano	0,00
ATTREZZ00048	Martello Elettropneumatico Makita	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	197,00	0,00	197,00	0,00	Tronzano	60,00
ATTREZZ00049	Mobiletti per mensa	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	203,69	0,00	203,69	0,00	Tronzano	20,00
ATTREZZ00050	Motosaldatrice MPM5/180 IYAEN	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	2.440,00	0,00	2.440,00	0,00	Tronzano	200,00
ATTREZZ00051	Attrezzatura per marcatura CE	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	11.851,63	0,00	11.851,63	0,00	Tronzano	3.700,00
ATTREZZ00056	cricco oleopneumatico mod. YAK 215/N	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.073,00	0,00	1.073,00	0,00	Tronzano	150,00
ATTREZZ00057	Aspirapolvere Miele S 749 Tpower 2300	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	347,50	0,00	347,50	0,00	Tronzano	25,00
ATTREZZ00058	Videocitofono/impianto telecamera/	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	3.496,00	0,00	3.496,00	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00063	Nebulizzatori Lt 24 Spray c/tubo	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	272,00	0,00	272,00	0,00	Tronzano	25,00
ATTREZZ00069	Sadatrice Inverter 1600 Compact	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	603,50	0,00	603,50	0,00	Tronzano	150,00
ATTREZZ00071	Motore H625-90 18.5kw 380/50HZ	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.528,00	0,00	1.528,00	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00072	Estintori CO2 da Kg 5 marcati CE97/23	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	194,00	0,00	194,00	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00073	Estintori Kg. 5 n. 14- Estintori kg.6 n.4	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.288,00	0,00	1.288,00	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00074	Avvitatore makita 6934FDWFE-BHR16RFE	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.084,00	0,00	1.084,00	0,00	Tronzano	150,00
ATTREZZ00078	Estintore A-B-C kg.6	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	458,37	0,00	458,37	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00079	Scala semplice all. mt.4,11 13 gradini	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	121,55	0,00	121,55	0,00	Tronzano	

ATTREZZ00086	Scala All. dupla cm 265 gr 10-P	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	166,50	0,00	166,50	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00093	Carriola ruota pneumatica	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	61,17	0,00	61,17	0,00	Tronzano	20,00
ATTREZZ00096	Trabatello in alluminio mt.5.30 n.2 pz	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.344,00	0,00	1.344,00	0,00	Tronzano	250,00
ATTREZZ00097	Piano di lavoro c/botola e fascia ferma	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.036,00	0,00	1.036,00	0,00	Tronzano	250,00
ATTREZZ00100	Colonnina porta Citofono	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	2.638,00	0,00	2.638,00	0,00	Tronzano	
ATTREZZ00104	Trapano Makita HP 2051F	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	278,00	0,00	278,00	0,00	Tronzano	100,00
ATTREZZ00106	Ecoscandaglio Elite 5X a colori 83/200	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	395,50	0,00	395,50	0,00	Tronzano	50,00
ATTREZZ00110	Kit Scaffali	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	777,00	0,00	777,00	0,00	Tronzano	100,00
ATTREZZ00117	Kit Scaffali x Nuovo Archivio	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	1.197,68	0,00	1.197,68	0,00	Tronzano	150,00
ATTREZZ00125	Beni infer. al Mil.ne valori precedenti	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	33.251,25	0,00	33.251,25	0,00	Tronzano	
		Totale	92.409,36		92.409,36	0,00		8.765,00

CODICE	DESCRIZIONE	DESCR CAT	COSTO STORICO	SVALUTAZIONE	F.DO AMM.TO	RESIDUO AL 30.06.23	UBICAZIONE	Valore Perizia
COSTRLEGG00001	Container uso uff/spogliatoio tipo A e B	COSTRUZIONI LEGGERE	34.782,80	0,00	34.782,80	0,00	Tronzano	3.000,00
COSTRLEGG00002	Bacino contenimento in lamiera e tettoia	COSTRUZIONI LEGGERE	1.200,00	18,91	1.181,09	0,00	Tronzano	300,00
COSTRLEGG00003	Rampe ingrassaggio mezzi	COSTRUZIONI LEGGERE	6.064,41	286,69	5.777,72	0,00	Tronzano	0,00
		Totale	42.047,21	305,60	41.741,61	0,00		3.300,00

CODICE	CODICE	CEDESCRIZIONE	DESCR CAT	COSTO STORICO	SVALUTAZIONE	F.DO AMM.TO	RESIDUO AL 30.06.23	FAMIGLIA	UBICAZIONE	Valore Perizia
IMPIANTIO0001	012	L01 Struttura pref. copertura rimessa	IMPIANTATI	1.807,81	0,00	1.807,81	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO0003	012	L01 Gruppo elettrogeno mg 10.8	IMPIANTATI	2.810,69	0,00	2.810,69	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	200,00
IMPIANTIO0004	012	L01 Cabina elettrica prefabbricata	IMPIANTATI	17.277,01	0,00	17.277,01	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO0005	012	L01 Sollevatori 6,5 ton. n.4 +salvapiedi	IMPIANTATI	17.502,82	0,00	17.502,82	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	4.000,00

Perizia stima ramo d'azienda

IMPIANTIO 0006	012	L01 Macchina Lavaggio Mito Maxi A	IMPIAN TI	1.394,43	0,00	1.394,43	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	250,00
IMPIANTIO 0008	012	L01 Imp.elett,local i spogl.,mensa,i nferm	IMPIAN TI	1.993,52	0,00	1.993,52	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO 0009	012	L01 Impianto elett.distribut ore gasolio	IMPIAN TI	885,21	0,00	885,21	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO 0011	012	L01 Imp.to elettr.riscalda m.to Officina	IMPIAN TI	4.087,24	0,00	4.087,24	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO 0012	012	L01 Sistema di videosorveglia nza	IMPIAN TI	7.800,00	206,83	7.593,17	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO 0013	012	L01 Serbatoi omologati n. 2 dal LT 9000	IMPIAN TI	15.222,5 8	1.215,69	14.006,8 9	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	5.000,0 0
IMPIANTIO 0014	012	L01 Compressore Aria	IMPIAN TI	2.250,00	178,98	2.071,02	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	700,00
IMPIANTIO 0015	012	L01 Impianto elettrico generale	IMPIAN TI	203.542, 64	16.287,71	187.254, 93	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO 0016	012	L01 Bilancia elettron. matr. S.N. 154359	IMPIAN TI	23.078,3 0	1.835,85	21.242,4 5	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	8.000,0 0
IMPIANTIO 0020	012	L01 Imp.to refrigerante variabile Aermec	IMPIAN TI	22.000,0 0	2.916,76	19.083,2 4	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO 0021	012	L01 Serbat.120Lt con cavalletto	IMPIAN TI	1.263,25	167,48	1.095,77	0,00	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	200,00
IMPIANTIO 0024	012	L01 Condizionat.Ae rmec mod. GW 180	IMPIAN TI	1.306,33	298,21	915,24	92,88	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
IMPIANTIO 0027	012	L01 Riscatto Imp.to allarme in Tronzano	IMPIAN TI	6.735,51	1.912,61	4.052,14	770,76	L01	LOTTO 1 Cava Cna Alba Tronzano Vse	0,00
		TOTALE		330.957 ,34	25.020,12	305.073 ,58	863,6 4			18.350 ,00

Complessivamente, quindi, i beni mobili oggetto del ramo d'azienda sono così stimabili:

Ramo d'azienda	Valore Netto contabile	Valore Perizia
Attrezzatura	-	8.765,00
Cstruz. leggere	-	3.300,00
Impianti	864	18.350,00
Mobili arredo	-	17.715,00
Macchine ufficio	-	1.530,00
Rimanenze		217.805,20

4.2.2 - Rimanenze finali

Giacenze di inerti

Nei siti di Cascina Alba a Tronzano Vercellese (VC) e di Cascina Valle Dora a Cavaglià (BI), sono stoccate quantità di inerti di differenti granulometrie di proprietà della società [REDACTED] S.p.A. Derivano da materiali già presenti prima dell'affitto di ramo di azienda [REDACTED].

Tali quantità sono ricomprese nei cumuli esistenti.

Per quanto qui interessa si quantificano le Giacenze Cascina Alba in Tronzano Vercellese (VC):

Tipo	Rimanenza/t	€/t	€
Sabbia fine 0/2	1.177,00	4,64	5.461,28
Sabbione 0/6	38.837,00	4,64	180.203,68
Ghiaia Allgig	859,77	4,64	3.989,33
Pietrischetto 10/15	4.897,48	4,64	22.724,31
Pietrischetto 15/25	640,83	4,64	2.973,45
Graniglia 2/5	528,69	4,64	2.453,12
Totale			217.805,17

Quindi le rimanenze sono stimate in euro 217.805,17.

4.2.3 - Debiti

Tutti i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Rientrano poi fra i debiti oggetto del ramo d'azienda le pendenze verso i dipendenti per TFR:

Dipendente	TFR
[REDACTED]	13.211,72 €
[REDACTED]	21.071,21 €
Totale	34.282,93 €

Quindi il totale debito per TFR ammonta ad euro 34.282,93.

5. VALORE COMPLESSIVO DEL RAMO D'AZIENDA "CAVA-CASCINA D'ALBA"

Di seguito è riportato lo schema delle attività e passività come esposto inizialmente secondo i dati contabili al 15 giugno 2023, nel quale sono esposte le variazioni peritali che hanno consentito di pervenire al valore economico Ramo d'azienda "Cava Cascina d'Alba":

Attivo	Valore Netto contabile	Valutazione
Cava C.na D'alba	281.634,27	1.969.722,28
Sede Tronzano	0,00	110.000,00
Attrezzatura	0,00	8.765,00
Cstruz.leggere	0,00	3.300,00
Impianti	863,64	18.350,00
Mobili arredo	0,00	17.715,00
Macchine ufficio	0,00	1.530,00
Rimanenze	0,00	217.805,17
TOTALE	282.497,91	2.347.187,45
Passivo	Valore Netto contabile	Valutazione
TFR	-34.282,93	-34.282,93
TOTALE	-34.282,93	-34.282,93
Valore Ramo d'azienda "Cava Cavaglià"	248.214,98	2.312.904,52



6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Perito ha ricevuto assicurazione che la documentazione e le informazioni fornite si riferiscono in modo completo e dettagliato alla società e che nessuna altra attività e passività esiste al di fuori di quelle oggetto della sopraesposta situazione patrimoniale.

Il sottoscritto Perito, sulla base degli accertamenti e valutazioni effettuate con i criteri in precedenza illustrati:

- ✓ dopo aver proceduto a varie analisi al fine di valutare ogni elemento e circostanza relativa ai beni oggetto di stima;
- ✓ tenendo conto dei valori rettificati dell'attivo e del passivo aziendale;
- ✓ avendo determinato il valore ramo d'azienda secondo il metodo di valutazione adottato ritenuto maggiormente adeguato in relazione alle caratteristiche dell'attività svolta e della struttura patrimoniale;

riassume i valori cui è pervenuto

euro 2.312.904,52

per il Ramo d'Azienda "Cava Cascina d'Alba"

arrotondato per eccesso a

euro 2.315.000,00

(duemilioni trecentoquindici/00)

Mantova, 11 Ottobre 2023

Il Perito

Dott. Marco Bianchi