



# TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione giudiziale

XXX XXX

PROCEDURA N. 37/2025

G.D. Dott.ssa Paola Elefante

Curatore Dott.ssa Donatella Bono

Tecnico: Arch. Giacomo Rellecke Nasi

**PERIZIA DI VAUTAZIONE SULLA CONGRUITA' DELLO STATO D'USO E  
DETERMINAZIONE DEL VALORE RESIDUO DEI BENI MOBILI IN AFFITTO  
D'AZIENDA**

Mondovì, 20/04/2026

## Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	4
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RISPETTIVA VALUTAZIONE.....	5
A. LVC ROSA S.MARCO COMPLETA DI PRESSA E NAVETTA ED ESSICATOI .....	7
ANALISI TECNICA E CRITICITÀ:.....	7
VALUTAZIONE:.....	7
B. UNITÀ DI PRESSATURA MONOSTADIO (LAVATEC/VINCIARELLI) .....	8
ANALISI TECNICA E CRITICITÀ:.....	8
VALUTAZIONE:.....	8
C. IMPIANTO DI MOVIMENTAZIONE AEREA (MONTANARI) .....	9
ANALISI TECNICA:.....	9
VALUTAZIONE:.....	9
TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DEI BENI .....	10
4. CONCLUSIONE SUL VALORE DEI BENI E CONGRUITA' DELL'OFFERTA.....	11

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Giacomo Rellecke Nasi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cuneo al n. 1632 nel 2012 e contando 14 anni d'esperienza sul campo della progettazione e perizie mobiliari e immobiliari per diversi Tribunali, è stato nominato in data 01/04/2026 dall'ill.mo Giudice Dott.ssa Elefante nella procedura di liquidazione n. 37/2025 avente come curatore la dott.ssa Donatella Bono nei confronti della società XXX XXX

La società in bonis, in data 10/9/2024, ha sottoscritto un contratto d'affitto d'azienda alla società XXXR XXX, c.f./p.iva 01433670096 come risulta da regolare contratto di affitto di ramo d'azienda, rogito Notaio Orsi Carla, rep. 13.890 e racc. n. 7.707. La procedura sta regolarmente incassando il canone mensile ed intende procedere alla cessione del ramo d'azienda. Il ramo d'azienda è composto da beni strumentali (attrezzature ed impianti), oltre a n. 37 dipendenti (alla data del 30/3/2026), beni e contratti di lavoro dipendente che verranno ceduti con la cessione del ramo d'azienda. Pertanto risulta necessaria una perizia di valutazione di tali beni oggetto di cessione con il ramo d'azienda attualmente affittato. Il sottoscritto perito ha il compito di visionare i beni oggetto della cessione e valutare la congruità dell'offerta sui beni stessi ubicati in parte presso la sede della XXX XXX in Strada Gratteria, 3 a Mondovì e in parte presso magazzino XXXR XXX tra Via Langhe e Via Asti sempre a Mondovì (CN).

## 2. METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE DEI BENI

La presente sezione descrive i criteri e le fonti informative utilizzate per determinare il valore di mercato dei beni strumentali oggetto della relazione, oltre a prendere in riferimento anche la relazione XXXsu alcuni macchinari-impianti valutati. La valutazione di macchinari complessi — che spaziano dalla meccanica pesante delle lavatrici industriali alla componentistica elettronica dei sistemi di controllo — richiede un approccio multicriterio che incroci il valore di sostituzione a nuovo con il deprezzamento tecnologico e lo stato d'uso del mercato dell'usato specializzato. Per garantire la massima oggettività e trasparenza, la ricerca del valore è stata condotta consultando le seguenti direttrici:

### A\_ Macchinari per Lavanderia Industriale ed Etichettatura

Per i beni principali (lava-centrifughe, essiccatori, mangani e macchine per l'etichettatura), i riferimenti sono stati estratti da:

Portali di Compravendita Industriale B2B: Consultazione di piattaforme internazionali leader come Exapro, Surplex o MachineryZone, che permettono di monitorare le transazioni reali e i prezzi di listino per macchinari con analoghe ore di lavoro e anno di immatricolazione.

Listini Ufficiali dei Produttori (OEM): Richiesta di quotazioni aggiornate presso i principali produttori per definire il valore di rimpiazzo a nuovo.

Case d'Asta Specializzate: Analisi dei risultati d'asta per determinare il "valore di pronto realizzo", parametro essenziale in contesti di stima prudenziale.

### B\_ Componentistica Elettronica: Pad di Controllo e PC

La valutazione di componenti ad alta obsolescenza come PLC, terminali touch-screen (pad) e PC gestionali segue logiche differenti dalla meccanica:

Distributori di Elettronica Industriale: Ricerca su cataloghi tecnici come RS Components o Mouser Electronics per componenti ancora in produzione.

Mercato dei Ricambi Rigenerati (Refurbished): Per i pad di controllo fuori produzione, la fonte di riferimento risiede nei network di assistenza tecnica specializzata che gestiscono componenti rigenerati con garanzia, riflettendo il valore reale di reperibilità sul mercato.

Questi riferimenti ha permesso al sottoscritto di esprimere un valore prudenziale sui beni indicati nell'elenco.

### 3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RISPETTIVA VALUTAZIONE

In data 14 Aprile 2026 il sottoscritto Giacomo arch. Rellecke Nasi si è recato presso la sede della società XXXR XXX in Strada Gratteria 3 a Mondovì e successivamente anche presso il loro magazzino tra Via Langhe e Via Asti a Mondovì (CN) per poter visionare i beni mobili della XXX XXX, oggetto di cessione del ramo d'azienda attualmente affittato. Per l'individuazione e valutazione dei beni il sottoscritto ha preso come riferimento l'elenco inserito come "Allegato A" nell'affitto del ramo d'azienda e oltre alle analisi peritali precedentemente descritte al punto 2, ha visionato la relazione XXXTeodoro che aveva redatto su alcuni macchinari/impianti per la valutazione di macchinari per lavanderia industriale. Sulla base di queste informazioni, il sottoscritto perito ha effettuato una valutazione dei beni individuando tramite una relazione fotografica ("**Allegato.2 - Relazione fotografica**") i beni oggetto della cessione.

Dall'elenco ufficiale dei beni oggetto della perizia si precisa che al momento del sopralluogo in data 14 Aprile 2026, vi sono dei beni non reperibili e/o non facenti parte del ramo d'azienda XXX Srl come da elenco sotto riportato:

- N. 1 "Introduttore Jensen" bene non presente, dichiarato come refuso della lista poiché noleggiato da società terza.
- N. 1 "Idropulitrice Lavor npx 1400" bene non presente, dichiarata mal funzionante e smaltita.

Si precisa inoltre che i seguenti macchinari indicati nell'elenco sottostante, al momento del sopralluogo del 14 Aprile 2026, venivano dichiarati dal sig. XXX come non funzionanti / dismessi:

- N. 1 Cisterna esterna colore blu (presso la sede XXXr)
- N.1 Lavasecco Renzacci San Marco (presso magazzino XXXr)
- N. 1 su 15 Nastro per biancheria (presso la sede XXXr)
- N.1 Rulliera motorizzata (presso sede XXXr)
- N. 1 Saldatrice per confezione manuale (presso sede XXXr)
- N.1 Compressore (presso magazzino XXXr)
- N.1 LVC rosa S.Marco completa di pressa e navetta essicatoi

Si procede a descrivere principalmente i macchinari e gli impianti inerenti alla lavanderia industriale presenti nella lista e valutati nella relazione tecnica dell'ing. XXX. Questi beni rappresentano in proporzione il maggior valore rispetto agli accessori e a quelli di consumo che vengono valutati all'interno della tabella riassuntiva per lo stato dei luoghi:

## A. LVC ROSA S.MARCO COMPLETA DI PRESSA E NAVETTA ED ESSICCATOI

L'impianto in esame è un sistema integrato per il trattamento tessile, composto da un tunnel di lavaggio a 10 moduli (capacità nominale 50 kg/camera), completato da una pressa di idro-estrazione a doppio stadio e due unità di essiccazione lineare servite da navetta automatizzata.

### ANALISI TECNICA E CRITICITÀ:

- Anzianità e Reperibilità: Il lotto risale al 2002 (Matr. 026). La ditta costruttrice ha cessato l'attività produttiva da diversi anni, rendendo critica la ricerca di componentistica originale.
- Integrità Funzionale: Lo stato diagnostico evidenzia un forte degrado strutturale. Molteplici componenti risultano danneggiati in modo irreversibile, precludendo l'operatività del sistema.
- Obsolescenza di Processo: La tecnologia a doppia pressione è considerata superata dalle moderne presse monostadio ad alta pressione, che garantiscono cicli più rapidi e una drastica riduzione dei tempi di asciugatura.

### VALUTAZIONE:

Data l'impossibilità di un ripristino economicamente vantaggioso, il bene viene valutato esclusivamente per il recupero di componenti e materiali ferrosi:

- Tunnel ed Essiccatori: € 1.500,00 (oltre IVA).
- Pressa Bistadio: € 500,00 (oltre IVA), stimati in virtù della presenza di componenti in acciaio inox AISI 304.

**B. UNITÀ DI PRESSATURA MONOSTADIO (LAVATEC/VINCIARELLI)**

Trattasi di una pressa per idro-estrazione operante a bassa pressione, caratterizzata da una configurazione elettromeccanica ormai datata.

**ANALISI TECNICA E CRITICITÀ:**

- Stato Manutentivo: L'asset presenta gravi carenze nel sistema oleodinamico (trafilamenti e perdite), mancanze nella componentistica elettrica e segni evidenti di usura meccanica.
- Analisi dei Costi di Ripristino: Un intervento di revamping totale (elettronica, idraulica e sostituzione steli/guarnizioni) richiederebbe un investimento superiore ai € 160.000,00 circa.
- Confronto di Mercato: Considerando che unità analoghe in condizioni di piena efficienza sono reperibili sul mercato dell'usato per circa € 70.000,00, l'operazione di restauro risulta tecnicamente antieconomica.

**VALUTAZIONE:**

Considerando una massa di circa 7.000 kg e una percentuale di acciaio inox pari al 20%, si stima un valore di realizzo per rottamazione pari a:

- Valore Residuo: € 1.200,00 (oltre IVA).



### C. IMPIANTO DI MOVIMENTAZIONE AEREA (MONTANARI)

Sistema di trasporto aereo automatizzato, progettato su specifica del layout logistico dello stabilimento.

#### ANALISI TECNICA:

- Cronologia: Il sistema è di recente fabbricazione (anno 2019, Matr. 19/1252).
- Condizioni d'Uso: Nonostante la fisiologica usura dei componenti meccanici e una parziale obsolescenza dei moduli elettronici, l'impianto mantiene un buon grado di conservazione generale.
- Note per il riutilizzo: Eventuali ricollocazioni del bene necessitano di una fase di smantellamento, riprogettazione tecnica e nuovo collaudo per l'adeguamento ai nuovi locali.

#### VALUTAZIONE:

Tenuto conto della qualità costruttiva e dell'anno di installazione, l'asset conserva un valore commerciale significativo:

- Valore nello stato di fatto: € 12.500,00 (oltre IVA).

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DEI BENI

VOCE	BENE MOBILE	QUANTITA	UBICAZIONE	NOTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
1	ADDOLCITORE CENTRALE TERMICA PENTAIR FRP / GRP CILLIT VOLUMETRICO	1	Sede Kear srl , Strd.		500,00 €	500,00 €
2	ADDOLCITORE DOPPIA COLONNA CON FILTRO SABBIA DOPPIA COLONNA	1	Sede Kear srl , Strd.		500,00 €	700,00 €
3	ARREDI UFFICIO, ARMADI, BAGNI E LIBRERIE	VARI	Sede Kear srl e Magazzino		500,00 €	500,00 €
4	ASPIRATORE INDUSTRIALE CFM TIPO 127	1	Sede Kear srl , Strd.		50,00 €	50,00 €
5	BILANCE	2	Sede Kear srl , Strd.		50,00 €	100,00 €
6	CARRELLI, CASSONI E GABBIE METALLICHE DI VARIE MISURE E COMPLETE DI	VARI	Sede Kear srl e Magazzino		1.000,00 €	1.000,00 €
7	CARRELLO OFFICINA	1	Sede Kear srl , Strd.		50,00 €	50,00 €
8	CISTERNE	4	Sede Kear srl , Strd.		100,00 €	400,00 €
9	COMPRESSORI	5	Sede Kear srl e Magazzino		100,00 €	500,00 €
10	ESSICCATORI	2	Sede Kear srl , Strd.		150,00 €	300,00 €
11	GAZEBI	2	Sede Kear srl , Strd.		200,00 €	400,00 €
12	GRUPPO ELETTROGENO MECC	1	Sede Kear srl , Strd.		400,00 €	400,00 €
13	IDROPULTRICE LAVOR NPX 1400					
14	IMPIANTO AEREO MONTANARI PER BIANCHERIA	1	Sede Kear srl , Strd.		12.500,00 €	12.500,00 €
15	IMPIANTO AUTOMATICO DOSAGGIO DETERSIVI	1	Sede Kear srl , Strd.		350,00 €	350,00 €
16	IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE E DEPURAZIONE	1		interrato nel piazzale	700,00 €	700,00 €
17	INTRODOTTORE JENSEN					
18	INVERTER X POZZO	1	Sede Kear srl , Strd.		200,00 €	200,00 €
19	LABEL DISPENSER	4	Sede Kear srl e Magazzino		50,00 €	200,00 €
20	LAVASECCO RENZACCI SAN MARCO	1	Magazzino		100,00 €	100,00 €
21	LVC ROSA SAN MARCO COMPLETA DI PRESSA E NAVETTA ED ESSICCATOI	1	Sede Kear srl , Strd.	in disuso	1.500,00 €	1.500,00 €
22	MACCHINA DA CUCIRE EFFECI	1	Sede Kear srl , Strd.		400,00 €	400,00 €
23	MEGAPAD (UFFICIO E PRODUZIONE)	30	Sede Kear srl e Magazzino		100,00 €	3.000,00 €
24	MONTACARICHI ELEVATORI	3	Sede Kear srl e Magazzino		400,00 €	1.200,00 €
25	NASTRI PER BIANCHERIA	15	Sede Kear srl , Strd.	1 non funzionante	400,00 €	6.000,00 €
26	PC COMPLETI DI LICENZE E SOFTWARE (UFFICIO E PRODUZIONE)	30	Sede Kear srl e Magazzino		150,00 €	4.500,00 €
27	PRESSA 15 TON OMCN	1	Sede Kear srl , Strd.		1.200,00 €	1.200,00 €
28	PRESSA ROSA	1	Sede Kear srl , Strd.	non funzionante, LVC	500,00 €	500,00 €
29	QUADRO ELETTRICO COMPRESSORI	1	Sede Kear srl , Strd.		1.000,00 €	1.000,00 €
30	RAMPA GAS	1	Sede Kear srl , Strd.		450,00 €	450,00 €
31	RULLIERA MOTORIZZATA	1	Sede Kear srl , Strd.	non funzionante	50,00 €	50,00 €
32	SALDATRICE PER CONFEZIONE MANUALE	1	Sede Kear srl , Strd.	non funzionante	50,00 €	50,00 €
33	SEGA A NASTRO FEMI 2002XL	1	Sede Kear srl , Strd.		400,00 €	400,00 €
34	SERVER	1	Sede Kear srl , Strd.		1.300,00 €	1.300,00 €
35	SIST. TRASPORTO BIANCHERIA (NASTRI) USCITA ESSICCATOI CON DIVISORE	1	Sede Kear srl , Strd.		500,00 €	500,00 €
36	STAMPANTI	4	Sede Kear srl e Magazzino		300,00 €	1.200,00 €
37	STAMPANTI ETICHETTE	20	Sede Kear srl e Magazzino		200,00 €	4.000,00 €
38	STRUTTURA ESTERNA OFFICINA	1	Sede Kear srl , Strd.		700,00 €	700,00 €
39	TRAPANO A COLONNA NUTOOL	1	Sede Kear srl , Strd.		400,00 €	400,00 €
40	UPS	2	Sede Kear srl e Magazzino		150,00 €	300,00 €
<b>TOTALE VALORE BENI</b>						<b>47.600,00 €</b>

#### 4. CONCLUSIONE SUL VALORE DEI BENI E CONGRUITA' DELL'OFFERTA

A seguito dell'analisi peritale eseguita, visionato lo stato dei luoghi dei beni, il loro valore commerciale residuo; si riscontra che il valore complessivo del compendio stimato può essere considerato congruo.

In conclusione il valore complessivo dei beni ammonta a:

**47.600,00 € oltre oneri di legge.**

*(Quarantasette mila Seicento, 00)*

Ringraziando per l'incarico ricevuto, si rimane a disposizione della S.V.

Mondovì, 20/04/2026

Con osservanza

*Giacomo arch. Rellecke Nasi*

#### ALLEGATI:

A.1: Verbale di Sopralluogo

A.2: Relazione fotografica