

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO N.169/2019 ██████████

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO

CURATORE: DOTT. MATTEO BRANGI

PERIZIA DI STIMA DEI BENI AZIENDALI



Introduzione	PAG. 3
A – beni mobili.....	PAG. 6
B - beni immobili.....	PAG.12
C – impianto fotovoltaico.....	PAG. 31
Riepilogo stime nelle varie ipotesi di cessione	PAG. 34
Allegati.....	PAG. 38

**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA**

FALLIMENTO N.169/2019 [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO

CURATORE: DOTT. MATTEO BRANGI

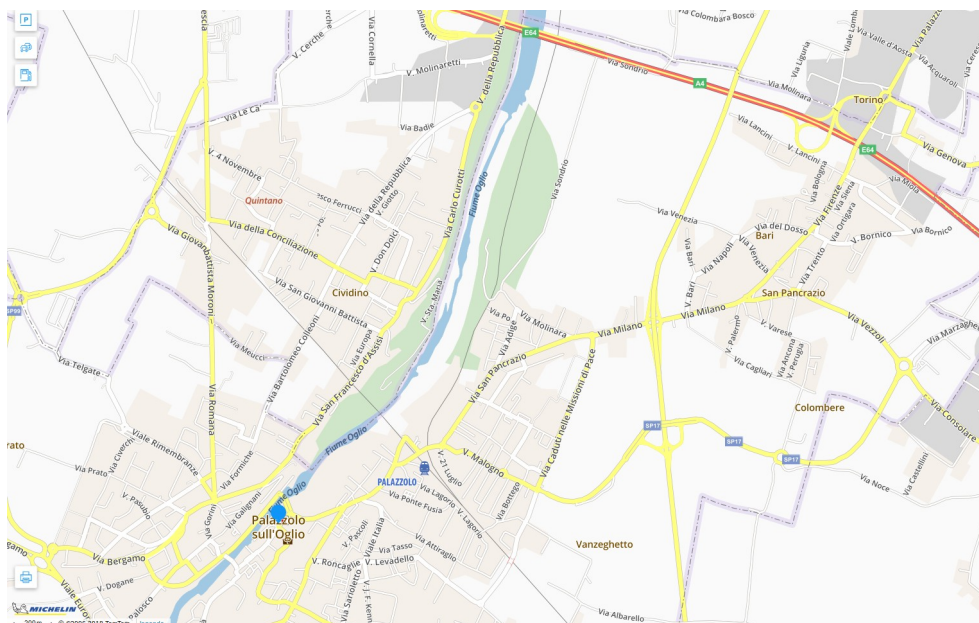
La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n° 2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A-5109, e nell'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n°718, è stata incaricata dal Curatore del fallimento in epigrafe, di effettuare la valutazione dei beni all'attivo fallimentare in ipotesi di liquidazione fallimentare.

* * * * *

VALUTAZIONE PER CESSIONE DEI BENI IN BLOCCO SUL POSTO

* * * * *

[REDACTED] era una nota realtà del bresciano che si occupava di produzione e commercializzazione di perline e rivestimenti in legno per edilizia. La società aveva sede in Palazzolo sull'Oglio e aveva una consolidata esperienza nel settore in questione, iniziata alla fine degli anni sessanta, con clientela sia in Italia sia all'estero.



L'attività produttiva veniva svolta in un ampio complesso ubicato in zona non molto distante dal centro cittadino ma anche prossima alle principali arterie comunicative del nord Italia e alla rete ferroviaria.

Al fine di effettuare l'inventario e raccogliere le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico, sono stati effettuati i necessari sopralluoghi presso la sede della società in Palazzolo via San Pancrazio, e i beni all'attivo aziendale rinvenuti sono stati distinti per categoria come segue:

A - BENI MOBILI

B - BENI IMMOBILI

C - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per ciascuna delle tre categorie sono stati fatti gli approfondimenti necessari, analizzati la consistenza, lo stato e le caratteristiche e valutate le informazioni disponibili, come dettagliato nei seguenti capitoli, al fine di poter esprimere il più probabile valore di realizzo dei beni aziendali in ipotesi di liquidazione per dismissione dell'attività produttiva, tenendo conto dello scenario del mercato attuale e del settore specifico in questione.

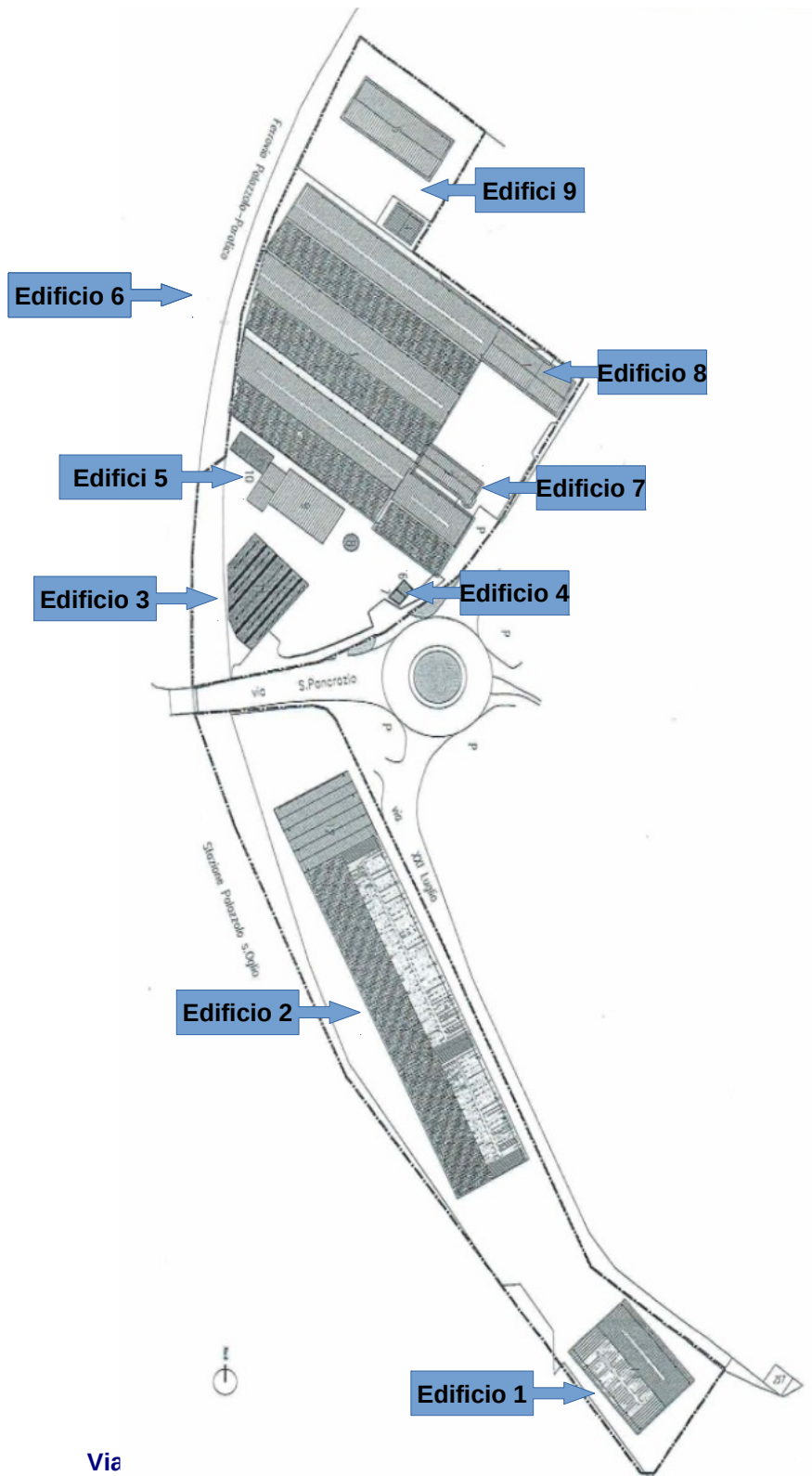
L'attività produttiva veniva svolta in un ampio complesso immobiliare rappresentato nella figura della pagina seguente.

Il complesso è costituito da due grosse porzioni di cui una a nord del ponte della ferrovia, presso il quale risiedono gli impianti principali, gli uffici e foresteria, parte del magazzino e gli inverter dell'impianto fotovoltaico (oltre che parte dei pannelli), ed una a sud del citato ponte, dove di fatto avveniva solo lo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti finiti ed erano dislocati i rimanenti pannelli fotovoltaici.

Con riferimento alla figura della pagina seguente, a sud del ponte si trovano gli immobili

indicati coi numeri 1 e 2 e a nord i rimanenti, indicati coi numeri dal 3 a 9.

Di seguito si procederà prima alla valutazione dei beni in base alle categorie individuate, in ipotesi di cessione in blocco (o per grossi insiemi) sul posto come complesso organizzato. Poi si provvederà ad esprimere il valore di stima dei possibili raggruppamenti a seconda delle ipotesi di cessione individuate.



Via

A - BENI MOBILI

I beni mobili individuati nei sopralluoghi effettuati sono stati suddivisi nelle seguenti categorie

A1 - IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE

A2 - MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO

A3 - AUTOMEZZI E MEZZI INTERNI

A4 - MAGAZZINO

Nell'esecuzione dell'inventario si è cercato di seguire un percorso logico di ubicazione e di svolgimento del processo produttivo e in ciascuna categoria, oltre all'ubicazione, sono stati indicati descrizione, quantità, matricola e/o anno ove rinvenuto pertinente e tutte le informazioni ritenute utili ai fini della valutazione.

Nei paragrafi seguenti verranno esposti i criteri di valutazione ed i valori conseguenti.

CRITERI DI VALUTAZIONE

E

STIMA PER LIQUIDAZIONE SUL POSTO

Nel presente paragrafo saranno indicati i criteri seguiti per effettuare la valutazione dei beni rinvenuti in caso di liquidazione, nell'ipotesi di cessione dell'insieme dei beni (o di grosse porzioni degli stessi) in blocco lasciandoli presso la sede in cui essi si trovano attualmente. Le valutazioni esposte ai punti seguenti tengono conto dell'attuale situazione di crisi economica di tutti i settori industriali e di quello manifatturiero in particolare che ormai da anni versa in condizioni di stagnazione.

Si precisa che sebbene tutte le valutazioni siano state effettuate in maniera analitica, valutando in dettaglio ciascun bene singolarmente, i totali di categoria sono da ritenersi maggiormente attendibili dei singoli valori in quanto nei totali vi è un effetto di compensazione delle differenze di valutazione derivanti dalla componente di soggettività connaturata con l'attività valutativa nel suo complesso.

Nella presente ipotesi, si terrà conto del fatto che comunque ormai da mesi gli impianti

sono fermi e non attivi e quindi richiederebbero presumibilmente consistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre, i valori di stima saranno individuati considerando che gli ingenti costi di approvvigionamento, trasporto, installazione ed ottimizzazione del layout sostenuti a suo tempo dalla fallita non andrebbero integralmente persi, che le attrezzature specifiche continuerebbero ad avere un loro valore ma anche che una vendita in tempi ragionevoli richiederebbe valori decisamente scontati per attrarre potenziali acquirenti nell'attuale scenario del mercato.

A1 - IMPIANTI, MACCHINARI ED ATTREZZATURE

I beni più importanti di questo gruppo sono costituiti fondamentalmente da tre linee di piallatura-scorniciatura complete di asservimenti per il carico, lo scarico, la pallettizzazione e la reggiatura e cellofanatura.

Le macchine principali di due delle linee sono di marca Waco, ed una è di marca Fisher, e, sebbene mantenute con cura ed attenzione, si tratta in tutti i casi di beni datati che sul mercato dell'usato patiscono la concorrenza di beni più nuovi.

Molti degli asservimenti di carico, scarico e confezionamento poi risultano realizzati internamente, così come le cabine di protezione costruite ad hoc intorno ai macchinari principali delle linee.

E' stata poi rinvenuta una quarta linea disassemblata costituita da una scorniciatrice Waco ed un ribaltatore-caricatore Fischer. Essa è stata acquistata da una dismissione di altra azienda, non è collegata e nella presente verrà valutata solo per i ricambi che potenzialmente potrebbero essere ricavati.

E' poi presente una linea di verniciatura, costituita da un forno di essiccazione oltre che dagli asservimenti per la movimentazione e verniciatura dei materiali. In questo caso il valore risiede principalmente negli ingenti costi di installazione e sarà espresso già al netto degli eventuali costi di smaltimento di residui e vernici dismesse.

L'officina rinvenuta è fondamentalmente dedicata all'affilatura e approntamento dell'utensileria e agli interventi di manutenzione interna. Nella stessa sono precedenti

varie affilatrici di cui alcune sono risultate in buono stato di manutenzione ed altre invece erano dismesse e conservate solo come fonti di eventuali ricambi.

All'esterno risultano poi presenti i compressori, in discrete condizioni, l'impianto di aspirazione, i forni di essiccazione (in questa sezione valutati per la componente impiantistica, mentre la componente edile sarà valutata con gli immobili), la caldaia a biomassa e il silos di stoccaggio dei trucioli. Per tutti questi beni, evidentemente, la componente di carpenteria è ingente.

Nella porzione immobiliare di via 21 luglio sono presenti alcuni macchinari estremamente datati tra cui spicca una linea di listellatura Sspringer. Come per gli altri macchinari presenti nello stesso capannone, per questa linea si prevede recupero praticamente a peso di ferro.

In tutto il comprensorio è poi presente un insieme consistente di attrezzature a contorno ed utensileria generica e specifica. Tali beni risultano cruciali per l'attività aziendale essendo essi direttamente connessi con i singoli prodotti realizzabili e quindi essi risultano di importanza strategica per l'attività, ma chiaramente a fronte di costi di carico elevati, in caso di liquidazione essi perderebbero gran parte del proprio valore.

Al fine di individuare il più congruo valore per i beni in questione sono stati fatti approfondimenti presso operatori del settore, tenendo conto da un lato che la tecnologia in questione è abbastanza consolidata e quindi non è stata soggetta a forti evoluzioni nel tempo se non per aspetti relativi alla velocità, produttività ed ottimizzazione, e dall'altro del fatto che quello della produzione e vendita di perline non è un settore particolarmente attrattivo. Infine bisogna evidenziare che comunque gli impianti caratteristici dell'attività sono estremamente specifici e quindi non potrebbero agevolmente essere reimpiegati in altri settori (cosa che invece ad esempio caratterizza i compressori che risultano facilmente adattabili in quanto trasversali rispetto ad un range ben più ampio di attività produttive).

I valori esposti nell'allegato 1 tengono conto dell'età mediamente avanzata di tutti i macchinari ed impianti, dello stato e caratteristiche, della presenza o assenza di

certificazione CE, della completezza dei beni a contorno e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, e sono espressi al netto dei costi di smaltimento (ad esempio per le vernici) che risulterà necessario sostenere.

In base alle considerazioni svolte, i beni in oggetto, come da **allegato A1**, vengono stimati in ipotesi di liquidazione in blocco sul posto in un totale arrotondato di **€ 300.000,00**.

A2 - MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO

I beni di questa categoria nell'ipotesi di liquidazione senza rimozione e smobilizzo vengono valutati tenendo conto dei valori recentemente ottenuti dalla vendita all'asta di beni simili in condizioni analoghe, ma anche tenendo conto che il mercato dell'usato è saturo per la presenza di ingenti quantità di beni con caratteristiche affini e che le macchine d'ufficio subiscono una rapida e progressiva obsolescenza. Gli importanti costi sostenuti per i software gestionali aziendali chiaramente andrebbero integralmente persi. Sebbene tutti i beni siano stati valutati singolarmente, si è preferito esporre il totale per vendita in blocco, come da **allegato A2**, di **€ 10.000,00**.

A3 - AUTOMEZZI E MEZZI INTERNI

Sono state rinvenute 4 auto, un automezzo, 3 muletti ed una spazzatrice, oltre a due carrelli e un transpallet manuale. Tutti questi beni sono risultati alquanto datati e con numero di chilometri o ore lavorate elevati. Essi, sono stati valutati al valore di ritiro da parte dei commercianti, opportunamente ritarato in base alle effettive condizioni dei mezzi e alla loro età, per un totale, come da **allegato A3**, di **€ 24.000,00**.

A4 - MAGAZZINO

Per quanto riguarda il magazzino, esso è stato verificato a campione a partire dagli elenchi ricevuti e allegati alla presente relazione sotto l'**allegato A4** e riguardanti la situazione alla data del fallimento, riscontrando un livello di corrispondenza elevatissimo

ed un errore marginale.

I beni rinvenuti sono distinti in materie prime e prodotti lavorati e in beni di prima e di seconda scelta.

La ████████ possedeva un range di prodotti alquanto ampio e i prodotti si differenziavano in base al materiale, alle misure e alla sagoma dei profili, caratteristica quest'ultima estremamente specifica e peculiare di ciascun produttore.

I prodotti di tipologia particolare venivano realizzati a partire dalle materie prime in base alle richieste della clientela, mentre esisteva una quota di prodotti standard e più richiesti sempre pronta e disponibile per rispondere celermente alle richieste del mercato.

I prodotti di seconda scelta o che presentavano difetti venivano poi allocati, a fronte di scontistiche importanti, dalla rete di vendita aziendale a piccoli clienti che accettano di acquistare lotti da cui recuperare la parte utilizzabile a fronte di prezzi decisamente interessanti.

In caso di dismissione e smobilizzo ma con cessione sul posto, non vi sarebbe l'urgenza della liquidazione per liberare gli spazi ma comunque verrebbe meno la rete di vendita e le relazioni di fiducia consolidate negli anni con la clientela, considerato peraltro che i prodotti dei competitor presentano profili differenti rispetto a quelli prodotti dalla ditta in oggetto,

Alla luce di tali considerazioni il valore di carico viene decisamente abbattuto per tener conto di: indeterminatezza delle quantità legate alla verifica a campione, effetti di ammaloramento di parte dei prodotti a causa degli agenti atmosferici e dell'assenza sul posto di personale pronto ad aver cura dei beni, difficoltà di collocazione sul mercato a causa della situazione congiunturale e delle sagome specifiche e della perdita della clientela consolidata.

In base a tali considerazioni, la stima del magazzino nella presente ipotesi di liquidazione del complesso organizzato sul posto si ritiene non possa essere superiore a **€ 130.000,00.**

* * * * *

Si riepilogano di seguito i valori ottenuti per la stima dei beni mobili nell'ipotesi di liquidazione del complesso aziendale organizzato sul posto a seguito di cessazione dell'attività precedente:

	Stima per liquidazione
1 impianti	€ 300.000,00
2 uffici	€ 10.000,00
3 automezzi	€ 24.000,00
4 magazzino	€ 130.000,00
totali	€ 464.000,00

* * * * *

Brescia, 23/12/2019

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia

B - BENI IMMOBILI

Il comprensorio industriale di Palazzolo sull'Oglio di titolarità della società Vezzoli srl è costituito dagli immobili elencati nella seguente tabella:

catasto	foglio	mappale	sub	CAT	note
F	NCT/4	166	1	cat. F/1	area urbana
F	NCT/4	33		cat. C/2	tettoia ex bocciofila
F	NCT/4	34		cat. C/1	casetta
F	NCT/4	41	5	cat. F/1	area urbana
F	NCT/4	41	3	cat. A/3	appartamento custode
F	NCT/4	41	701	cat. D/7	Complesso industriale + tettoie, servizi, uffici, cabina elettrica, caldaia, essiccatoi, silos in muratura
	NCT/9	22	701		
F	NCT/4	41	2	cat. A/3	appartamento foresteria
F	NCT/9	22	5	cat. F/1	area urbana
F	NCT/9	22	6	cat. F/1	area urbana

Come da visura catastale **allegato B1**

Gli immobili risultano catastalmente intestati alla ditta ██████████

La seguente foto aerea mostra orientativamente la collocazione dei beni in oggetto:



CONFINI

Come da estratti di mappa catastale **allegati B2**, l'insieme dei mappali in questione confina a nord coi mappali 25 e 32 del foglio 4, ad est coi mappali 32, 35, 36, 37 e 39 del foglio 4 e con la via San Pancrazio e con i mappali 258, 410 e 412 del foglio 9, a sud coi mappali 48 e 417 del foglio 9 e ad ovest coi mappali 415 del foglio 9 e 339 e 338 del foglio 4.

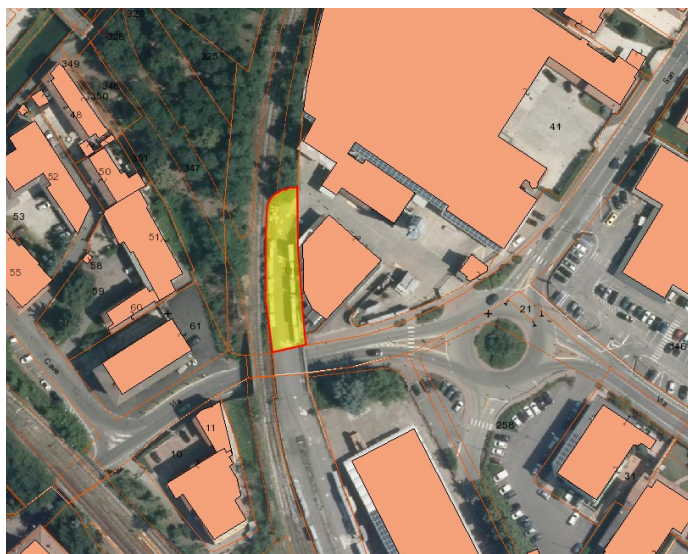
SOMMARIA DESCRIZIONE

La descrizione seguente è finalizzata a dare un inquadramento di massima dei beni in oggetto e ad evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili ma non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

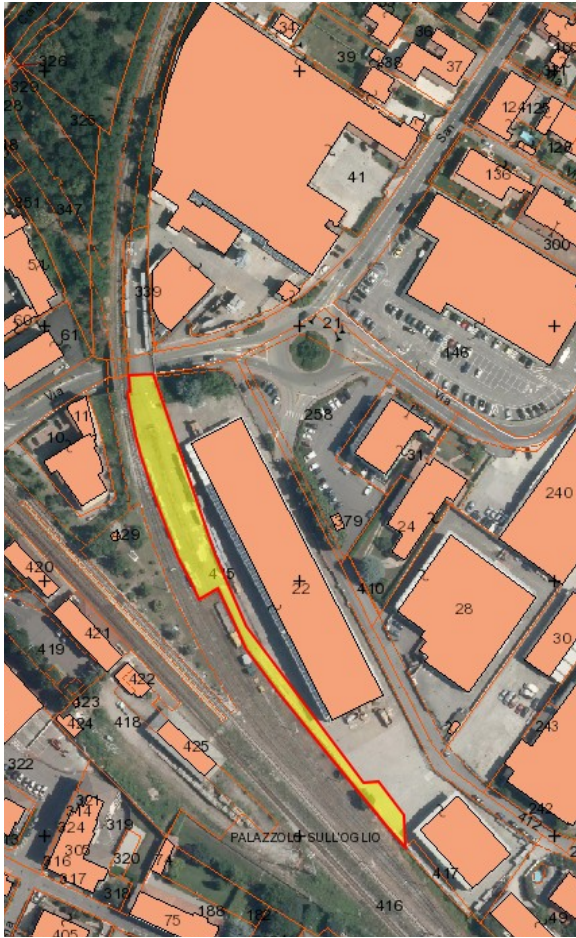
Il comprensorio in questione si trova in zona abbastanza centrale di Palazzolo sull'Oglio a ridosso della ferrovia, occupa una superficie totale di oltre 18.000 mq ed è divisibile in due aree ben circoscritte ubicate rispettivamente a sud e a nord del ponte della ferrovia, come da schema della pagina seguente. Il comprensorio presenta tre cancelli carrai nella parte a nord del ponte e due nella parte a sud.

Il collegamento tra le due porzioni a nord e a sud del ponte, oltre che tramite la pubblica via, avviene anche tramite le seguenti particelle:

- Cat. Fabbricati, fg. 4 part. 339, cat. F/1, graffato alle particelle 415 e 417, intestato a **RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI** con sede in ROMA (RM)



graffato alla 415 del foglio 9



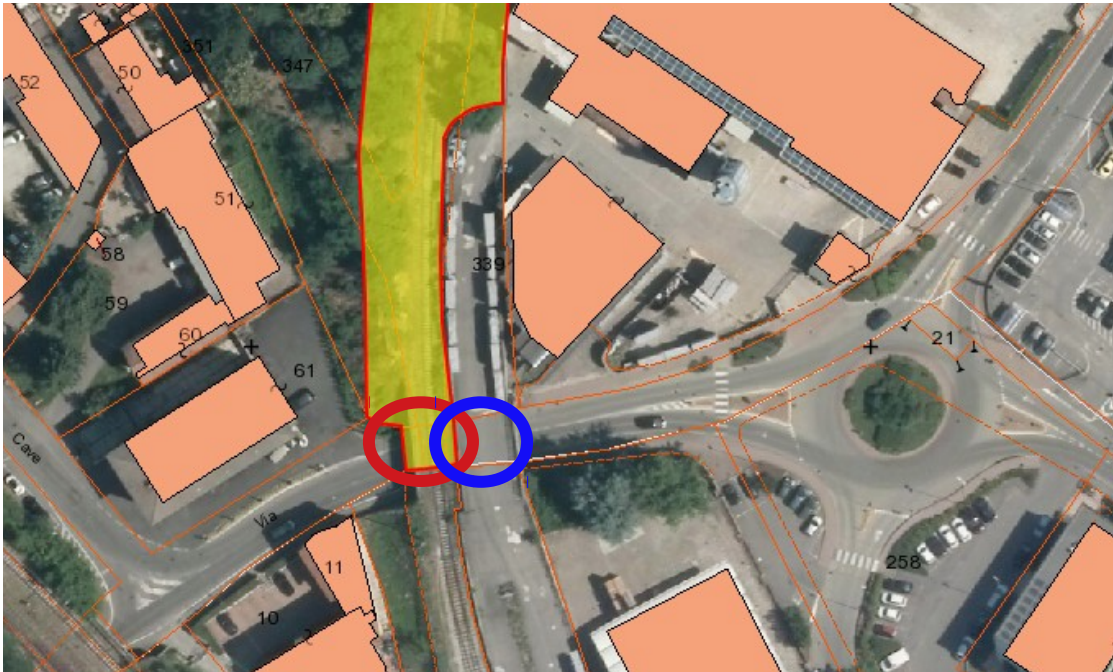
e alla 417 del foglio 9:



La ditta ████████, per anni, ha preso in locazione dalle ferrovie dello Stato tali particelle, corrispondendo un canone annuo, al fine di poter transitare internamente dagli immobili a sud del ponte a quelli a nord e viceversa senza dover passare per la pubblica via, con evidenti vantaggi in termini di praticità e rapidità di svolgimento delle attività aziendali di trasporto e movimentazione della materia prima e dei prodotti finiti.

Tale contratto al momento risulta risolto ma nulla lascia ritenere che esso non possa essere riattivato qualora tutto il compendio aziendale venisse rilevato da un unico soggetto interessato a riutilizzare il passaggio interno tramite il ponte.

Si precisa che, dalle indagini effettuate, la porzione di ponte mostrata in figura seguente con linea rossa è parte del mappale identificato al catasto terreni del comune di Palazzolo al foglio 4 particella 338, intestato a RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA (RM):



A fianco a tale porzione, sussiste fisicamente una seconda porzione di ponte, nella fotografia precedente indicata in blu, che al momento non è accatastata.

Dalle indagini fino ad oggi condotte è stato rinvenuto in azienda un fascicolo relativo ad una convenzione stipulata nel 1984 tra la società Vezzoli e l'ANAS, all'epoca titolare della strada sottostante il ponte, strada statale n.469 "Sebina Occidentale".

La documentazione rinvenuta riguarda una autorizzazione provvisoria per concessione da parte dell'ANAS alla ditta Vezzoli per la costruzione di un sovrappasso carrai in cemento armato alla progressiva km 36 +130.

La citata convenzione prescriveva tutti gli oneri di realizzazione, gestione e manutenzione a carico della concessionaria ████████, prevedeva un canone annuo di Lire 210.000 a partire dal 01/01/1984 ed aveva una durata di 29 anni, pertanto ad oggi

risulterebbe scaduta.

Dalle indagini effettuate presso il comune di Palazzolo, risulta che negli anni, a seguito di evoluzioni legislative nazionali, il tratto di strada sottostante il sovrappasso (e di conseguenza le convenzioni connesse) sia passato prima alla competenza della provincia e poi a quella del comune, che attualmente ne risulta titolare.

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, risulta che un potenziale acquirente interessato all'utilizzo dovrebbe riconvenzionare l'uso del ponte col comune, provvedendo all'accatastamento dello stesso, come era peraltro previsto dalla convenzione originaria.

Di seguito, per completezza, si riporta estratto del pgt nel quale la porzione in blu non è riportata, non essendo accatastata.

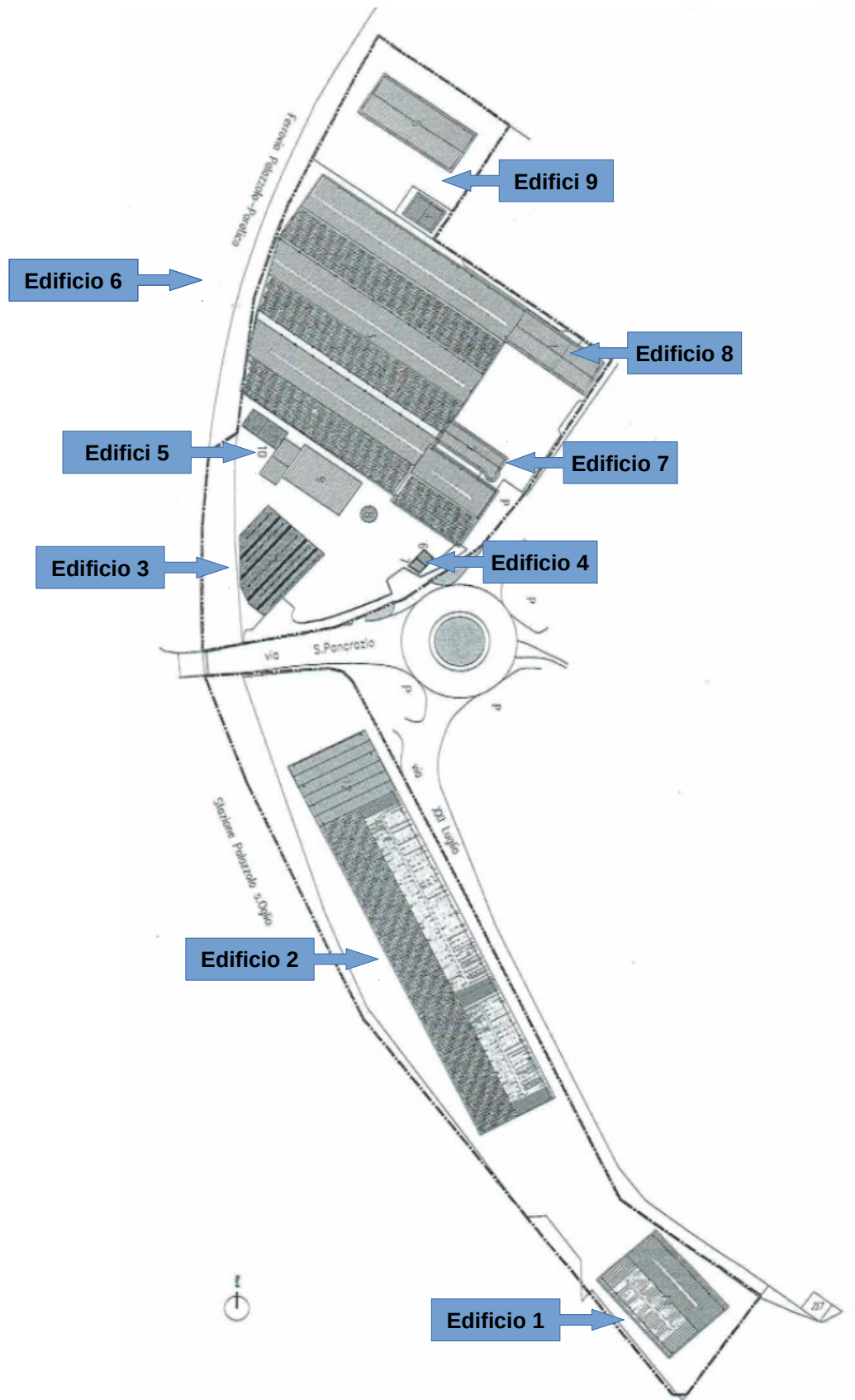


Precisato quanto sopra in merito al collegamento interno tra le due porzioni del comprensorio, nello schema della pagina seguente viene riportato l'insieme degli immobili che costituiscono la proprietà del fallimento.

Ciascun edificio o gruppo di edifici è stato contrassegnato con un numero al fine di agevolare la leggibilità della relazione e l'individuazione dei rispettivi corpi di fabbrica.

La prima parte, a sud del ponte e della via san Pancrazio (ex s.s. 469) si trova nel foglio catastale 9 ed è costituita da un'area di forma allungata dell'estensione di oltre 8.800 mq accessibile tramite cancello carraio sia da via 21 Luglio sia dalla ferrovia (attraverso

la particella 415) all'interno della quale si trovano due edifici a carattere prettamente industriale, utilizzati fundamentalmente per magazzinaggio.



L'edificio più a sud (**Edificio 1**) è una tettoia aperta su tutti i lati in cls prefabbricato dell'estensione di circa 610 mq con copertura spiovente.

Esso risulta essere stato edificato negli anni '70. La copertura risulta essere stata sostituita nel 2011.



Il secondo immobile (**Edificio 2**) è sempre di tipo industriale in parte tamponato con mattoni e in parte lasciato aperto a tettoia, per totali 2.660 mq circa.



La parte tamponata ha copertura spiovente in cls prefabbricato e la parte rimanente in parte ha la stessa copertura e in parte invece ha copertura curva. Su questo secondo immobile trova posto parte dell'impianto fotovoltaico aziendale.



Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in battuto di cemento ed è presente impianto elettrico e un impianto antincendio. Le aree esterne sono prevalentemente asfaltate o a battuto.

Il secondo gruppo di immobili, a nord del ponte della ferrovia, corrisponde col comprensorio originario ed è costituito, procedendo da sud verso nord, da una tettoia in cls (**Edificio 3**), con copertura piana intervallata da lastre traslucide, dell'estensione di circa 445 mq.



L'**edificio 4** è costituito dalla cabina elettrica, che si sviluppa su due piani ed occupa una superficie di circa 38 mq.



Gli **edifici 5** sono dei locali tecnici adibiti a silos di stoccaggio in muratura, forni di essiccazione, centrale termica con caldaia a biomassa Andolfatto mod. UB18 (compresa nella presente valutazione). Il silos metallico a sezione circolare di diametro di circa 4,80 mt e di altezza di circa 21 mt, essendo imbullonato ma removibile, asportabile e volendo riutilizzabile altrove dopo manutenzione, essendo prettamente connesso con l'attività produttiva, viene valutato insieme agli impianti.



edificio 6 è il capannone industriale principale, dell'estensione di circa 4.700 mq risalente come impianto originario agli anni '70 con strutture portanti in cls e copertura spiovente (rifatta nel 2011 in occasione dell'installazione dell'impianto fotovoltaico).



All'interno dello stesso trovano posto gli uffici su entrambe le ali ai lati del piazzale nord per un totale di circa 430 mq. Gli uffici sono finiti al civile, con pavimentazione in piastrelle, infissi con vetrocamera e servizi igienici.

La copertura è spiovente, la dotazione impiantistica è di base e sono presenti quattro portoni carrai sui vari lati. Tutta la superficie laterale è finestrata e sono presenti mensole per carroponte e lucernari traslucidi in più fasce.



L'**edificio 7** è una costruzione civile su due piani fuori terra.



Al piano terra trovano posto degli uffici, (parte del mappale 41/701 e la cui metratura è compresa nei precedenti 430 mq circa), e una parte di appartamento (particella 41/3) che si sviluppa poi al primo piano per un totale di 160 mq. Le finiture sono al civile, con pavimentazione in piastrelle, riscaldamento a caldaia con radiatori in alluminio, infissi con vetrocamera e stato di manutenzione discreto.

L'**immobile 8** è costituito da una costruzione al civile ("Torretta") ubicata a fianco agli uffici su due piani del mappale 41/701.

All'appartamento identificato col mappale 42/2 ubicato al primo piano, si accede tramite una scala dove si trova anche la centrale termica. L'appartamento occupa in tutto una superficie di circa 90 mq ed è risultato in ottimo stato conservativo. Anche in questo caso la pavimentazione è in piastrelle, riscaldamento con aerotermi negli uffici e con radiatori con caldaia nell'appartamento, infissi con vetrocamera.



Gli **edifici 9** infine sono due corpi, acquistati nel 2004 per finalità di deposito e costituiti da una tettoia in metallo con copertura presumibilmente in fibrocemento di circa 360 mq

e da una costruzione di circa 60 mq in stato di abbandono.



Quanto descritto è rilevabile dalle fotografie precedenti e dalle planimetrie catastali allegato B3.

STATO DI POSSESSO

Come da relazione ventennale commissionata, **allegato B4**, si ha la seguente provenienza:

- Per gli immobili del foglio 4, mappali 41/ 2, 41/ 3, 41/ 5, 41/701 (graffato a- foglio 9 mappale 22/701), foglio 9, mappali 22/5 e 22/6 Pervenuti per i seguenti titoli:

Scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Bonardi di Palazzolo Sull'Oglio Rep. 17512/8743 del 07.04.1975, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 06/05/1975 ai numeri 6452/5175. Scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Durante di Rovato Rep. 35686/14394 del 09.10.1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 23/10/1986 ai numeri 22586/15368.

- Per gli immobili del foglio 4, mappali 33, 34 e 166/1 Pervenuti per il seguente titolo:

Scrittura privata autenticata dal Notaio Tomaso Petroboni di Chiari Rep. 105646/23315 del 08.04.2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 19/04/2004 ai numeri 19211/11504.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'esame della stessa certificazione ventennale **all. B4**, (cui si rimanda per maggior dettaglio e precisione), gli immobili risultano gravati dalle seguenti:

** Iscr. 21807/ 5024 del 28.04.2005

Atto Notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo Sull'Oglio in data 21.04.2005
Rep. 14294/6471.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di finanziamento

██

██

████████████████████

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Palazzolo Sull'Oglio così censiti:

- C.F. Fg. 4 sezione urbana NCT, Via San Pancrazio, 13, mappali:

41/ 2, 41/ 3, 41/ 5, 41/701 graffato Fg. 9 22/701

C.F. Fg. 9 sezione urbana NCT, Via Ventuno Luglio, snc, mappali:

22/ 5, 22/ 6

* * Annot. 34961/5580 del 03.11.2014 - Atto di Riscadenziamento di contratto di mutuo ipotecario - Atto Notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo Sull'Oglio in data 22.10.2014

Rep. 25991/12858. Viene riscadenziato l'ammortamento del mutuo che terminerà 31.03.2021.

*** Iscr. 3040/ 538 del 25.01.2011

Atto Notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo Sull'Oglio in data 19.01.2011 Rep. 22840/11341. Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

██

██

██

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Palazzolo Sull'Oglio così censiti:

- C.F. Fg. 4 sezione urbana NCT, Via San Pancrazio, 13, mappali:

41/ 2, 41/ 3, 41/ 5, 33, 34, 166/ 1, 41/701, Fg.9 22/701 (graffati)

- C.F. Fg. 9 sezione urbana NCT, Via Ventuno Luglio, snc, mappali:

22/ 5, 22/ 6

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il complesso in oggetto è molto ampio e variegato e deriva da successive acquisizioni e da innumerevoli interventi di edificazione, modifica, variazione.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio relativamente agli immobili del presente lotto sono emersi svariati titoli, **all. B5.**

Considerata la mole importante di interventi avvenuti nel tempo, si è provveduto anche a effettuare un confronto con la documentazione aziendale, da cui sono emersi altri titoli, che dall'accesso agli atti in comune non erano emersi. Questi ultimi titoli saranno

indicati nel seguente elenco con un asterisco.

- * **licenza edilizia prot. 3765 del 13/05/1968** per sistemazione interna al capannone con rifacimento solai
- **licenza di costruire prot. 3440 del 12/05/1970** per demolizione di capannoni esistenti e ricostruzione di nuovo complesso industriale per lavorazione legnami con relativa cabina elettrica su due piani
- richiesta di **variante prot 3681 alla c.e. prot 3440** per inserimento silos in muratura, caldaia ed essiccatori e riduzione volume capannone
- * **licenza prot. 3050 del 03/01/1971** per rifacimento tetto in legno con altrettanto in prefabbricato (capannone mappale 41)
- **licenza di costruire prot. 5154** del 06/10/1972 per sostanziale riforma e ampliamento con uffici annessi allo stabilimento
- **licenza prot. 11903 del 9/04/1973** Per costruzione silos in muratura per deposito segatura.
- **licenza di costruire prot. 2536/3618** del 14/10/1974 per costruzione essiccatoi, cabina elettrica e ampliamento capannone
- **agibilità** prot. 10208 del 25/11/1983 per capannone e servizi
- **agibilità** silos 10209 del 25/11/1983
- **agibilità** prot. 10210 del 25/11/1983 per capannone via 21 luglio
- **licenza edilizia 3535 del 25/06/1975** per costruzione dei capannoni in via 21 luglio con convenzione edilizia per cessione di aree al comune ad uso parcheggi
- * **licenza edilizia n.1473 del 9/03/1976** per muro di contenimento
- **licenza edilizia 1870 del 25/05/1976 in variante alla 3535** per costruzione capannoni
- * **licenza edilizia prot. 8650 del 06/12/1976** per costruzione recinzione
- **ce prot. 3189 del 20/05/1977** per variante alla licenza 3535 del 1975 e succ.
- * **concessione prot. 8556 del 31/07/1986** per demolizione di pensiline (erano nel piazzale del mappale41)

- **concessione edilizia 15717 del 26/06/1987** per sovrizzo porzione di capannone
 - **ce 2729 del 1988** per modifiche centrale termica, silos corridoio interno
 - **ce 5278 del 10/05/1989** per variante alla ce 2729
 - **ce 1386 del 30/08/1991** per variante
 - **ce 16785 del 08/03/1990** per rifacimento tetto e modifiche interne "torretta"
 - **ce 4431 del 24/03/1993** per copertura mappale 33
 - * **ce prot. 13137 del 10/10/1994** per realizzazione servizi
 - * **prot 2335 del 24/02/1995** per realizzazione marciapiede esterno
 - * **conc prot. 9464 del 04/09/1995** per completamento corpo fabbrica, bagni, appartamento custode e uffici
 - **DIA 13579 del 13/07/1998** per interventi su cabina elettrica
 - * **ce 356 prot 14636 del 17/11/1998** per silos metallico ad anelli
 - **ce 59 del 2000** per inserimenti anelli in silos
 - **DIA 10355 del 26/04/2004** per formazione apertura del capannone sul mappale 33
 - **SCIA 1736 del 21/01/2011** per rimozione eternit e formazione impianto fotovoltaico
- Dall'ispezione al catasto energetico non risulta attestazione di prestazione energetica.

STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le varie porzioni del comprensorio industriale in questione saranno stimate a corpo nel loro complesso, a partire dalla metratura individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando i valori ottenuti tenendo conto di natura e consistenza delle stesse, delle dimensioni importanti, dello stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che i valori esposti sono stati ottenuti considerando valori unitari derivanti dai valori delle pubblicazioni ufficiali (che si riferiscono a situazioni di normale contrattazione e libero mercato) confrontati con le informazioni provenienti dalle aste fallimentari che, con estrema frequenza, vedono il susseguirsi di svariate aste deserte fino a ridurre il

prezzo di vendita dell'immobile a percentuali veramente marginali rispetto al valore del libero mercato.

In particolare il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia, per quanto riguarda gli immobili a destinazione produttiva, fa riferimento a unità immobiliari di "media taglia", con pianta regolare, distribuzione interna razionale con dimensioni di circa 500 mq, destinati ad utilizzatori finali e pertanto le unità immobiliari più grandi e con caratteristiche non "ottimali" avranno un minor valore unitario per mq.

Inoltre i valori esposti sono da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze e corti esclusive e quote di parti comuni sia al netto di eventuali costi di sanatoria e regolarizzazione qualora presenti. Essi tengono infine conto del fatto che un comprensorio così ampio e articolato e a strutturazione prettamente dedicata (quanto meno per la porzione a nord del ponte) è sicuramente meno commerciabile di altri tipi di immobili di metratura inferiore e vocazione meno specifica. Sebbene nella tabella seguente siano stati esposti valori per edificio, si precisa infine che il valore totale o di gruppo è da ritenersi maggiormente attendibile rispetto ai singoli valori dei vari edifici.

Gruppo	Edificio	Id Catastale	Descrizione	mq	€/mq	€	totale stima arrotondato
1	Edificio 1	Fg 4 Mapp. 41/701	Tettoia stoccaggio	610,00	€ 150,00	€ 91.500,00	€ 515.000,00
	Edificio 2		Tettoia e capannone	2.660,00	€ 160,00	€ 425.600,00	
2	Edificio 3		Tettoia stoccaggio	445,00	€ 30,00	€ 13.350,00	€ 920.000,00
	Edificio 4		Cabina elettrica	38,00	€ 50,00	€ 1.900,00	
	Edificio 5		Silos	A CORPO		€ 12.000,00	
			Essiccatori	A CORPO			
			Centrale termica	A CORPO			
	Edificio 6		Capannone	4700	€ 150,00	€ 705.000,00	
			Uffici	230	€ 300,00	€ 69.000,00	
	Edificio 7		Fg 4 Mapp. 41/3	Casa custode	160	€ 400,00	
Edificio 8	Fg 4 Mapp. 41/2	Torretta	90,00	€ 500,00	€ 45.000,00		
Edificio 9	Fg. 4 Mapp 33	Tettoia metallica	360,00	€ 30,00	€ 10.800,00		
	Fg. 4 Mapp 34	Casotto	60,00	€ 20,00	€ 1.200,00		

Il valore di base d'asta in caso di liquidazione fallimentare nell'attuale scenario immobiliare è pertanto pari rispettivamente a **€ 515.000,00** per gli immobili a sud del ponte e **€ 920.000,00** per quelli a nord del ponte. Qualora si rinvenisse un acquirente

interessato a rilevare l'insieme di entrambi i gruppi di immobili, sarebbe possibile prevedere una riduzione di stima per incentivare all'acquisto del complesso completo considerando che una tale soluzione comporterebbe consistenti risparmi per la procedura in termini di tempi e costi di gestione. In tale ipotesi il complesso viene nella sua interezza stimato in **1.350.000,00 €**.

Brescia, 23/12/2019

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

A handwritten signature in black ink that reads "Maria Grazia Cerchia".

C- IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il comprensorio industriale di Palazzolo comprende anche un impianto fotovoltaico, numero identificativo 695379, foglio 4 particella 41 subalterno 1, della potenza nominale di 458,16 kw entrato in servizio in data 29/06/2011.

Esso è di tipologia 2 (moduli fotovoltaici installati su tetto a falda), occupa una superficie lorda di 3.307 mq, ed è stato installato a seguito di sostituzione di coperture in eternit (come da titolo citato alla sezione regolarità edilizia), ha una producibilità annua attesa è di 503.976 Kwh e, poiché non avviene scambio sul posto tra energia prodotta dai pannelli ed energia utilizzata nell'immobile, le due grandezze sono indipendenti e quindi l'entità dell'incentivo e della quota energia non sono influenzate né dall'eventuale assorbimento dell'energia nel capannone né dalla presenza o meno di un'utenza elettrica convenzionale.

La struttura di supporto dei pannelli è fissa con inclinazione di 8 gradi.

Il citato impianto gode della convenzione n. I02L244778307 (**all. C1**) con incentivo definito dal D.lgs. 387/03, del D.M. del 5 maggio 2011., per gli impianti oltre i 20 Kw realizzati sugli edifici inizialmente pari ad €/Kwh 0,375 , poi "rimodulato" a €/Kwh 0.321 e durata di 20 anni.

L'impianto è costituito da 1992 moduli silicio policristallino marca V-Energy modello VE160PV e da 3 inverter marca Power-One Aurora, modello PVI - 165.0 -IT.

Il rendimento del presente impianto viene calcolato in funzione della redditività prevista negli anni a venire, con particolare riferimento all'incentivo garantito per gli anni di convenzione residui decurtato delle spese di manutenzione (calcolate in € 10.000,00 derivanti dal valore di mercato di circa 20 € al Kwp dell'impianto arrotondato per eccesso in maniera prudenziale) ed al netto della tassazione, tenendo conto di un decadimento previsto dell'1% all'anno delle prestazioni dei pannelli fotovoltaici (valore in sè cautelativo poiché il decadimento reale è nell'ordine dello 0,6 % annuo) e della produzione ottenuta durante i primi tre anni di funzionamento. Ognuna di queste condizioni è stata applicata nel modo più prudenziale possibile.

La redditività attesa è stata poi anno per anno attualizzata con le formule finanziarie per la valutazione del valore odierno di un'entrata futura, con il tasso di attualizzazione del 6% (anche questa ipotesi è prudentiale, oggi i tassi sono molto più bassi a causa della stagnazione economica).

In allegato è visibile tabella di dettaglio del calcolo effettuato, che tiene conto di tutte le variabili sopraesposte (**All. C2**).

In base al calcolo effettuato il rendimento dell'impianto è definibile in 1.082.511,89 €, al lordo della tassazione, dipendente dalla condizione fiscale dell'acquirente (azienda in attivo, azienda in perdita, leasing, privato...).

In ipotesi di vendita all'asta, tale stima va prudenzialmente ridotta di una quota identificabile nel 20% per tener conto della prevista vendita forzata, dell'impossibilità da parte della procedura di offrire garanzie, del fatto che mese per mese il rendimento dell'impianto si riduce della quota corrispondente alla porzione di tempo trascorsa, e pertanto viene indicata in 866.009,51 € arrotondati a **860.000,00 €**, al lordo della tassazione.

La valutazione, come da **allegato C2**, tra gli altri aspetti, ha tenuto conto del fatto che la durata della convenzione copre un arco di tempo esteso (i prossimi 12 anni) con un tasso di incertezza elevatissimo per una serie di motivi tra cui la possibilità non remota che le caratteristiche dei contributi statali relative al conto energia in questione vengano da un giorno all'altro peggiorate (come è già accaduto per gli impianti superiori a 200 KWP che, col cosiddetto decreto "spalma-incentivi" poi legge 116 dell'11 agosto 2014, hanno visto un allungamento dei tempi in cui ricevere i concordati incentivi da 20 a 24 anni oppure una discreta riduzione dell'incentivo oltre ad altri aspetti generali di "anticipo di cassa" come il pagamento mensile solo del 90% del contributo e conguaglio entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Poichè tra le varie possibilità che la procedura ha a disposizione per l'alienazione del beni del fallimento vi è anche quella di cedere gli immobili e l'impianto fotovoltaico a acquirenti distinti e indipendenti, di seguito si esprimerà la valorizzazione del canone di

locazione dei lastrici solari sui quali si trovano i pannelli fotovoltaici in oggetto.

La totalità dei pannelli occupa una superficie di circa 3.300 mq di cui circa il 31 % sugli immobili di via 21 Luglio e il rimanente 69% circa sugli immobili di via San Pancrazio.

In base a indagini di mercato, confrontate con la redditività attesa dell'impianto in questione, attualizzando i rendimenti futuri e dividendo poi il totale in 12 anni in modo da avere un valore del canone costante, un congruo canone di locazione dei lastrici solari relativi ai due gruppi di immobili sui quali si trovano i pannelli può essere individuato in totali € 132.000,00 per i 12 anni rimanenti di convenzione, corrispondenti ad un canone annuo di € 11.000,00. Tenuto conto delle percentuali di copertura come espresse sopra, pertanto si ritiene che il canone totale possa essere diviso tra i due gruppi di immobili come segue:

Canone annuo locazione lastrici immobili a sud del ponte (immobile 2): 3.500,00 €/anno

Canone annuo locazione lastrici immobili a nord del ponte (immobile 6): 7.500,00 €/anno

Per un totale rispettivamente di € 42.000,00 e 90.000,00 € per i 12 anni rimanenti di convenzione.

Pertanto, qualora si individuasse un potenziale acquirente interessato solo a rilevare l'impianto, esso andrebbe stimato (per il valore da corrispondere alla procedura) al netto dei costi di locazione del lastrico solare ovvero in € 860.000,00 - 132.000,00= 728.000,00 € poiché il potenziale acquirente dovrebbe poi corrispondere i citati canoni di locazione ai titolari degli immobili, i quali invece vedrebbero incrementata la stima degli immobili della corrispondente quota (al netto di una piccola quota di attualizzazione forfettaria determinata in relazione al fatto che gli acquirenti degli immobili corrisponderebbero subito alla procedura i canoni che invece percepirebbero in 12 anni di attività, con tutte le incertezze del caso connesse).

Brescia, 23/12/2019

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

A handwritten signature in black ink that reads "Maria Grazia Cerchia".

RIEPILOGO VALORIZZAZIONI IN RELAZIONE AI DIFFERENTI SCENARI

Considerato che il complesso in oggetto è ampio e articolato e comprende beni variegati e non tutti strettamente connessi all'attività produttiva, di seguito si formuleranno, a partire dai valori precedentemente esposti, le stime dei complessi in relazione alle varie ipotesi di cessione (a ciascun lotto corrisponde un differente acquirente):

IPOTESI A

LOTTO	DESCRIZIONE	STIMA	TOTALE	NOTE
LOTTO 1	Immobili a nord	€ 1.001.000,00	€ 1.465.000,00	920.000 + 90.000 – 9.000 (canone lastrico x 12 anni scontato)
	Impianti, macchinari, attrezzature	€ 300.000,00		
	automezzi e mezzi interni	€ 24.000,00		
	uffici	€ 10.000,00		
	magazzino	€ 130.000,00		
LOTTO 2	Immobili a sud	€ 553.000,00	€ 553.000,00	515.000 + 42.000 – 4.000 (canone lastrico x 12 anni scontato)
LOTTO 3	Impianto fotovoltaico	€ 741.000,00	€ 741.000,00	860.000 – 132.000 + 13.000 (canone lastrico x 12 anni scontato)
totale per la procedura			€ 2.759.000,00	

In questa configurazione un primo acquirente rileverà l'attività produttiva e i beni ad essa afferenti, un secondo acquirente rileverà gli immobili a sud del ponte, che quindi verranno scorporati dall'attività produttiva, essendo peraltro molto più fruibili e convertibili di quelli a nord, e un terzo acquirente rileverà l'impianto fotovoltaico, che pagherà alla procedura al netto dei canoni di locazione che poi dovrà corrispondere come affitto dei lastrici ai primi due acquirenti (i quali anticiperanno tale valore alla procedura, infatti il costo dei rispettivi immobili nella precedente tabella è esposto come somma della stima di cui alla perizia e del canone di locazione del rispettivo lastrico, ridotto di una quota, rispettivamente di 9.000,00 € e 4.000,00 € per il fatto che la procedura riscuoterebbe subito il totale dei canoni mentre i due proprietari dei due immobili su cui si trovano i pannelli, li riscuoterebbero anno per anno lungo 12 anni).

IPOTESI B

LOTTO	DESCRIZIONE	STIMA	TOTALE	NOTE
LOTTO 1	Immobili a nord	€ 920.000,00	€ 2.206.000,00	
	Impianti, macchinari, attrezzature	€ 300.000,00		
	automezzi e mezzi interni	€ 24.000,00		
	uffici	€ 10.000,00		
	magazzino	€ 130.000,00		
	Impianto fotovoltaico	€ 822.000,00		860.000 – 42.000 + 4.000 (canone lastrico x 12 anni scontato)
LOTTO 2	Immobili a sud	€ 553.000,00	€ 553.000,00	515.000 + 42.000 -4.000 (canone lastrico x 12 anni scontato)
totale per la procedura			€ 2.759.000,00	

In questa seconda ipotesi, gli acquirenti distinti sarebbero due, uno che rilevarebbe gli immobili a nord e l'impianto fotovoltaico ed uno interessato solo alle tettoie a sud del ponte. In questo caso, analogamente, l'acquirente del lotto 2 dovrebbe anticipare, con un relativo sconto. alla procedura, i canoni di locazione del lastrico solare, che poi percepirà dall'acquirente del lotto 1 in 12 anni.

IPOTESI C

LOTTO	DESCRIZIONE	STIMA	TOTALE	NOTE
LOTTO 1	Immobili a nord	€ 1.350.000,00	€ 2.674.000,00	sconto sugli immobili per cessione in blocco
	Immobili a sud			
	Impianti, macchinari, attrezzature	€ 300.000,00		
	automezzi e mezzi interni	€ 24.000,00		
	uffici	€ 10.000,00		
	magazzino	€ 130.000,00		
	Impianto fotovoltaico	€ 860.000,00		
totale per la procedura			€ 2.674.000,00	

Nel terzo caso qui descritto, non vi sarebbero canoni di locazione da corrispondere per i lastrici e sulla totalità degli immobili vi sarebbe uno sconto come descritto nella perizia specifica.

* * * * *

La differenza tra le prime due ipotesi e la terza è pari a circa un 3% del valore. Nel terzo

caso, a fronte di un ricavato inferiore, la procedura otterrebbe comunque innegabili vantaggi in termini di tempi e costi di gestione, che nella terza ipotesi presumibilmente sarebbero inferiori rispetto a quelli relativi alle prime due ipotesi.

La scelta tra le varie possibili opzioni dipenderà anche da quale interessamento la procedura riceverà per primo dal mercato.

* * * * *

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, la sottoscritta rimane a disposizione per gli eventuali chiarimenti.

Brescia, 23/12/2019

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

A handwritten signature in black ink that reads "Maria Grazia Cerchia".