

Dott. Ing. Ignazio Biserni



Biserni

[REDACTED]



VALUTAZIONE BENI MOBILI ED IMMOBILI



SOCIETA' BORDOGNA S.R.L.

VALUTAZIONE BENI MOBILI ED IMMOBILI

Sommario

1. Premessa.....	2
2. Attività aziendale	3
3. Beni mobili ed impianti strumentali.....	4
4. Magazzino merci/semilavorati/finiti	7
5. Immobili	8
6. Veicoli stradali	14
7. Riepilogo delle stime.....	14
8. Elenco Allegati.....	15

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2,
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677, è stato
incaricato dal [REDACTED] legale rappresentante della società
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDAZIONE] di redigere una perizia di stima di beni mobili ed immobili, in ambito di procedura concorsuale, appartenenti alla società, sia in ipotesi di continuità dell'attività che in ipotesi di smobilizzo. I beni oggetto della presente relazione sono:

- 2 capannoni intestati catastalmente alla società committente
- Tutti i beni mobili strumentali individuati durante le operazioni peritali
- il magazzino merci/semilavorati/prodotto finito, come fornito dall'azienda sulla base delle giacenze contabili

2. Attività aziendale

L'azienda in analisi si occupa di produzione e commercializzazione di casseforti da muro, a mobile, armadi blindati, caveaux blindati, casseforti per custodia armi, casseforti a pavimento.

La produzione si divide tra prodotti "a catalogo" e prodotti dedicati a specifiche commesse/richieste cliente, comunque, in generale l'azienda è maggiormente orientata alla produzione su commessa che non a quella su previsivo.

Il processo produttivo, prevede la costruzione dei prodotti finiti a partire dalle materie prime (con l'eccezione delle serrature), principalmente semilavorati in acciaio al carbonio (lastre, profilati ecc.). La lavorazione prevede le tipiche fasi di un'azienda di carpenteria, quindi taglio, saldatura, smerigliatura, foratura e piegatura, traciatura, fino alla verniciatura ed alla "vellutazione" (operazione



di incollaggio di fibre soffici all'interno dei vani di casseforti che lo prevedono).



5. Immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione sono immobili industriali con alcune pertinenze di carattere residenziale (“case del custode”) e dirigenziale (uffici vari, alcuni più indipendenti, altri del tipo inserito nel fabbricato industriale).

Identificazione e dati catastali

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 4). Dalle visure catastali (All. 5) sono identificati al catasto

fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	sez urbana	Foglio	Map.	Sub.	Categoria	Classe	Cosistenza	superficie catastale	Rendita	Indirizzo	note
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	11	D/1				836,00	Via Camillo Golgi n.13 Piano 2	fotovoltaico
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	12	F/1		63 mq		-	Via Camillo Golgi SNC PT	cortile
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	13	D/7				23.000,00	Via Gardale n.1/B; Via Camillo Golgi n.9 Piano T-1	officina uffici
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	14	D/7				11.300,00	Via Camillo Golgi n.13 Piano T-1	officina uffici
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	15	D/1				110,00	Via Gardale SNC Piano T	cab. elett.
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	16	D/1				260,00	Via Gardale SNC Piano T	locale inverter
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	17	F/1		280 mq			Via Gardale SNC Piano T	cortile
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	7	A/2	4	5 vani	104	658,48	Via Camillo Golgi n.13 Piano 1	casa custode
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	14	A/3	3	6,5 vani	112	503,55	Via Fusline n. 36 Piano S1 T-1	casa custode
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	15	D/7				13.884,00	Via Fusline n. 36 Piano T-1	officina PT officina P1 (presenza ethernit) uffici
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	23	D/1				850,00	Viale Europa 37 piano 3	fotovoltaico

In allegato sono visibili le planimetrie catastali (All. 6) ed alcune immagini fotografiche (All. 7) ed estratto di mappa (All. 8).

Descrizione

Gli immobili in questione, raggruppati nei mappali 204 e 103 sono fabbricati industriali risalenti ai primi anni '80 ed hanno copertura a volta con struttura a travetti in cemento e tiranti alla base. Hanno le caratteristiche tipiche del periodo, sono dotati di vie di corsa per i carroponti, carroponti, impianti di distribuzione energia elettrica e aria compressa, pavimenti in battuto di cemento. Le condizioni in generale sono buone, compatibilmente con gli anni di costruzione.



Il fabbricato incluso nel mappale 103 è in parte realizzato su die livelli, per cui l'altezza utile media è inferiore. Entrambi i capannoni hanno una zona uffici dedicata.

Stato di possesso

In base alle relazioni notarili allegate (All. 9), risulta che la [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del compendio immobiliare sito in Comune di Palazzolo sull'Oglio, catastalmente via Fusline n. 36, e precisamente:

- porzione di opifici o industriale, con antistante corte di pertinenza esclusiva, composto da: locali produzione, locali esposizione , uffici, servizi ed accessori al piano terra , con soprastanti magazzini , deposito servizio ed accessori al primo piano;
- appartamento composto da cucina al piano terra, tre locali, servizio, ed accessori al primo piano a cui si accede da scala interna esclusiva, oltre ad un vano di cantina, di sua pertinenza esclusiva, al piano interrato.

Il tutto individuato nel Catasto dei Fabbricati di Brescia come già indicato nella presente relazione al mappale 103 del Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS).



Le unità immobiliari in oggetto hanno altresì diritto di comproprietà sugli accessori comuni non censibili al mapp. 103/13 (cortile comune ai subb. 14, 15, 16 e 17).

e

piena proprietà del compendio immobiliare sito in Comune di Palazzolo sull'Oglio, via Camilla Golgi, costituito da:

- una porzione di opificio industriale, con annesse porzioni di corte esclusiva sui lati nord e sud- ovest, composto da locali per attività di carpenteria al piano terra, con annessi uffici ed accessori e soprastanti uffici al primo piano,
- un'altra porzione di opificio industriale, con annesse porzioni di corte esclusiva sui lati nord e sud, e cortile coperto in lato ovest, composto da locali per attività di verniciatura industrial e al piano terra, con annessi uffici, servizio ed accessori; oltre a scala esclusiva al primo piano;
- un appartamento al primo piano composto da tre locali, cucina, servizio ed accessori;
- un impianto fotovoltaico al secondo piano;
- una cabina elettrica al piano terra;
- un locale inverter al piano terra;
- porzioni di area urbana adibite a corte.

Il tutto individuato nel Catasto dei Fabbricati di Brescia come già indicato nella presente relazione al mappale 204 del Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS).

Nota: per quanto concerne il mapp 103 è presente il Diritto di proprietà superficiaria (per la durata di anni 25 a decorrere dal 16 marzo 2012), sull'impianto fotovoltaico soprastante l'adiacente porzione di opificio a cui si accede catastalmente dal viale Europa n. 37, individuato come segue nel Catasto dei Fabbricati di Brescia, Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) in ditta alla società [REDACTED] per il diritto di proprietà superficiaria ed alla società [REDACTED] per la proprietà dell'area. La valutazione di tale proprietà superficiaria viene lasciata ad altra competenza che valuterà il fotovoltaico).

Si rimanda alle relazioni notarili allegate per il dettaglio degli atti di provenienza.

Formalità, vincoli, oneri non cancellabili

Si rimanda alle relazioni notarili allegate per il dettaglio delle formalità non cancellabili.

Formalità, vincoli e oneri cancellabili

Si rimanda alle relazioni notarili allegate per il dettaglio delle formalità non cancellabili.

Regolarità edilizia e urbanistica



Lo scrivente è stato esonerato dalla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, stanti i tempi tecnici incomprimibili che una richiesta di accesso agli atti presso i preposti uffici tecnici comunali avrebbe reso necessari.

Valutazione

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al Centro del Comune e alle principali vie di comunicazione e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali. Sono stati applicati degli abbattimenti per la presenza di coperture in ethernit (mapp 103) e per la presenza di officina al primo piano (meno fruibile).

I valori ricavati sono esposti nella tabella a seguire:

Comune	sez urbana	Foglio	Map.	Sub.	Categoria	Rendita	Indirizzo	note	superficie	valore al mq	Valore in uso
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	11	D/1	836,00	Via Camillo Golgi n.13 Piano 2	fotovoltaico	-	-	-
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	12	F/1	-	Via Camillo Golgi SNC PT	cortile	63	-	-
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	13	D/7	23.000,00	Via Gardale n.1/B; Via Camillo Golgi n.9 Piano T-1	officina	4299,5	372,5	1.601.563,75
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	14	D/7	11.300,00	Via Camillo Golgi n.13 Piano T-1	uffici	406	650	263.900,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	15	D/1	110,00	Via Gardale SNC Piano T	officina	1798	372,5	669.755,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	16	D/1	260,00	Via Gardale SNC Piano T	uffici	126	650	81.900,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	17	F/1		Via Gardale SNC Piano T	cab. elett.	26	372,5	9.685,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	7	A/2	658,48	Via Camillo Golgi n.13 Piano 1	locale inverter	47,5	372,5	17.693,75
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	14	A/3	503,55	Via Fusline n. 36 Piano S1 T-1	cortile	280	-	-
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	14	A/3		casa custode	cab. custode	104	650	67.600,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	15	D/7	13.884,00	Via Fusline n. 36 Piano T-1	casa custode	112	650	72.800,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	23	D/1	850,00	Viale Europa 37 piano 3	officina PT	1400,5	322,5	451.661,25
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	23	D/1		officina P1 (presenza ethernit)	uffici	1054	272,5	287.215,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	23	D/1			fotovoltaico	377,5	650	245.375,00
											3.769.148,75

6. Veicoli stradali

Sono stati valutati anche alcuni veicoli stradali la cui stima è visibile nel riepilogo delle stime ed in allegato (All. 10).

7. Riepilogo delle stime

Di seguito si espone tabella riepilogativa di tutte le stime proposte nella presente relazione.

	Valutazione in uso	Valutazione per smobilizzo e vendita in monte
Attrezzature Macchinari ed Impianti	544.241,11	136.060,28
Mobili ed Arredi	75.360,00	18.840,00
Immobili	3.769.148,75	3.203.776,44
Magazzino	75.199,13	60.159,30
Veicolo Stradali	10.000,00	9.000,00
	4.473.948,99	3.427.836,02

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Brescia 18/10/2022

Il perito



AGENZIA delle Entrate
TASTO FABBRICATI
vincere di Brescia

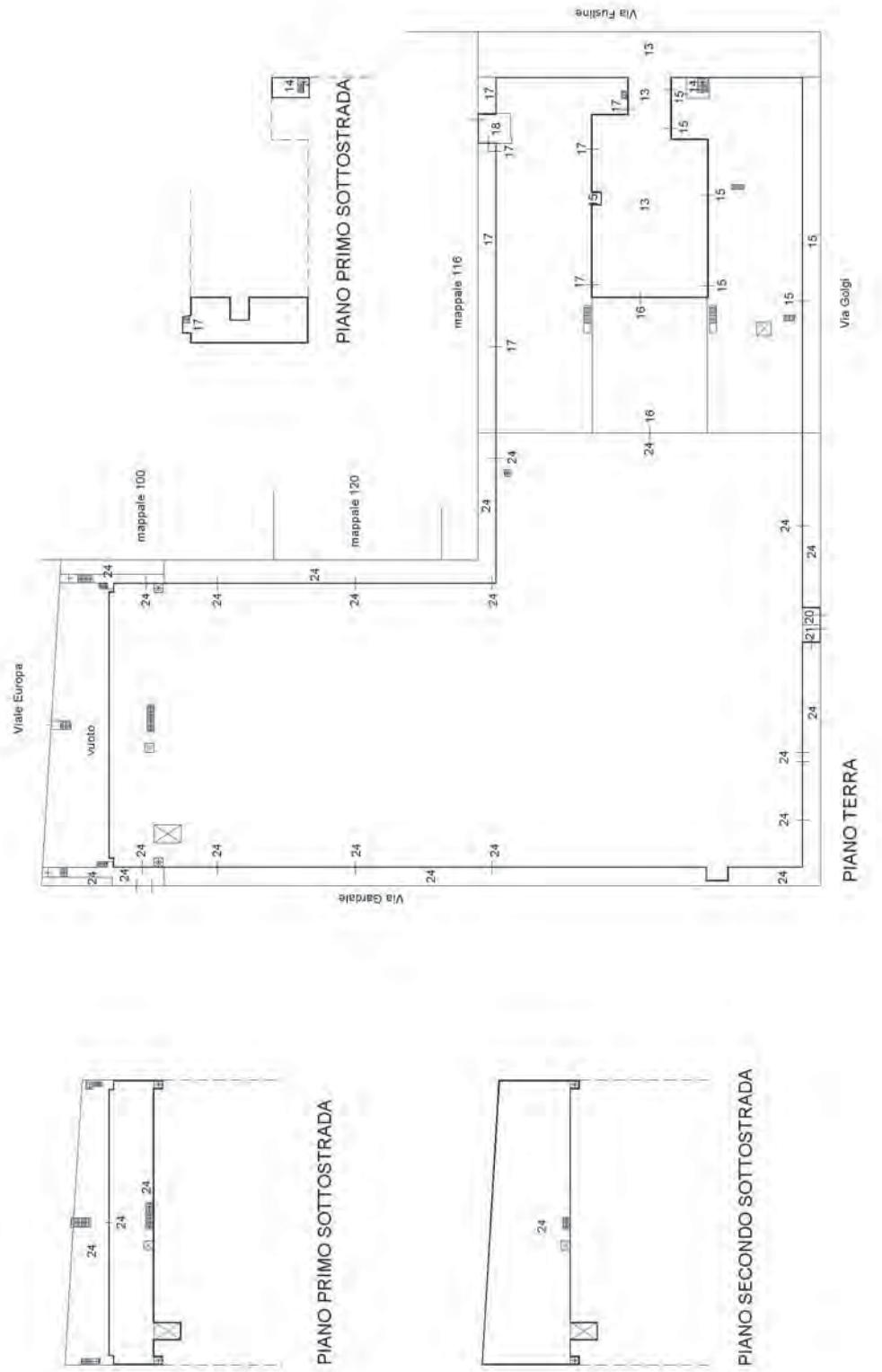
Ultima planimetria in atti

Data: 17/10/2022 - n. T358380 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Formato di
3 di 15

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bonandrini Alberto	Igoratto all'albo: Architetto	Prov. Bergamo	N. 01338
Comune di Palazzolo sull'oglio	Sessione: NCT	Foglio: 30	Particolare: 103	PBB0163465 n.
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo MapPals n. dal	Scala 1 : 1000 dal 17/01/2019 del

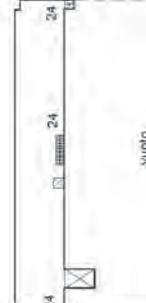


Ultima planimetria in atti
CATASTO FABBRICATI
 Provincia di Brescia

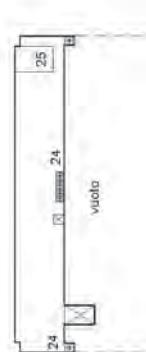
Data: 17/10/2022 - n. T358380 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile
 4 di 15

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Bonandrini Alberto		Iscritto all'albo: Architetti		Prov. Bergamo		N. 01338
Comune di Palazzolo Sull' Oglio	Sedione: NCT	Poglio: 30	Particella: 103	PrBSB06345 n.	17/10/2019	dell.		
Dimostrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappa n.	del.			Scala 1 : 1000



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

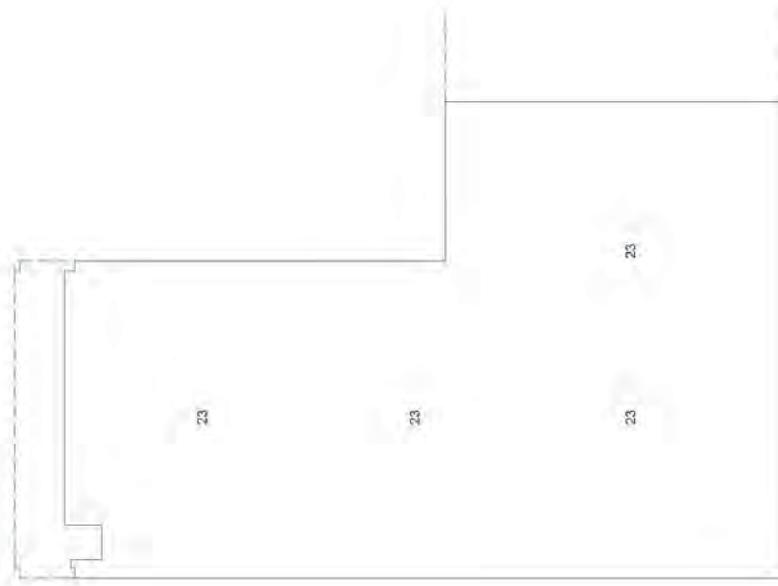


23



23

PIANO TERZO



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0234818 del 17/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Sull'oglio

Via Fusline

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 30

Particella: 103

Subalterno: 14

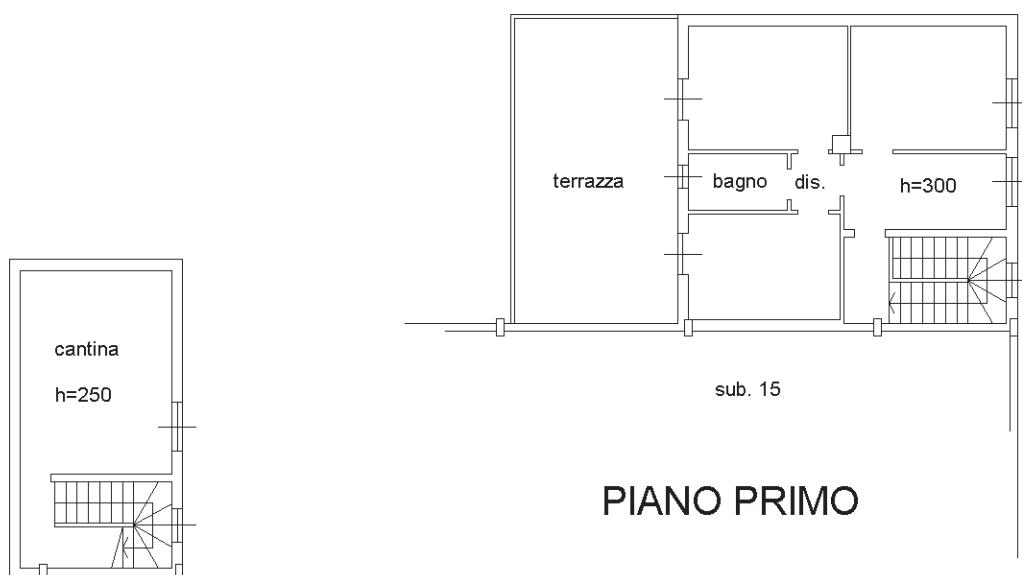
Compilata da:
Bonandrini AlbertoIscritto all'albo:
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1338

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0234818 del 17/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Sull'oglio

Via Fusline

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 30

Particella: 103

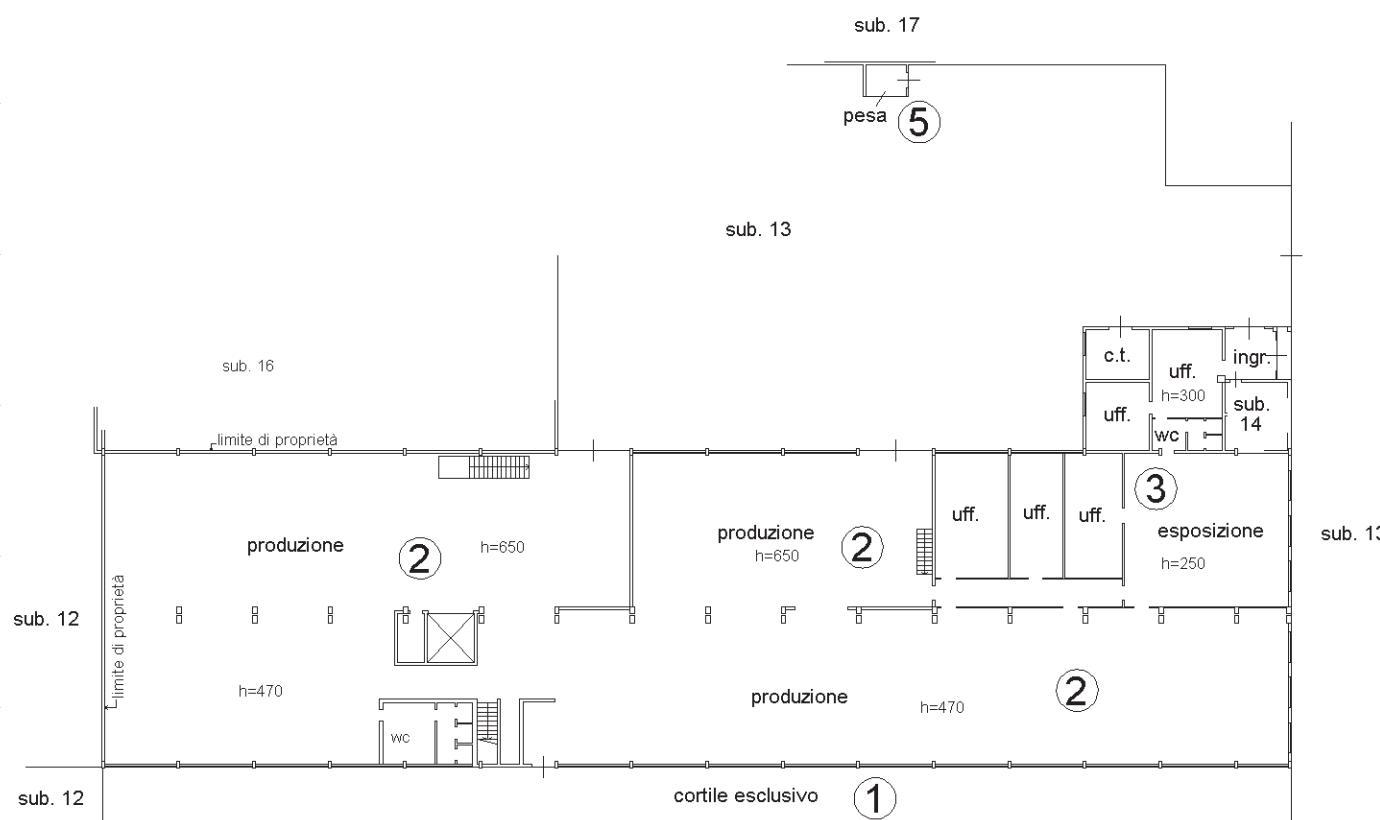
Subalterno: 15

Compilata da:
Bonandrini AlbertoIscritto all'albo:
Architetti

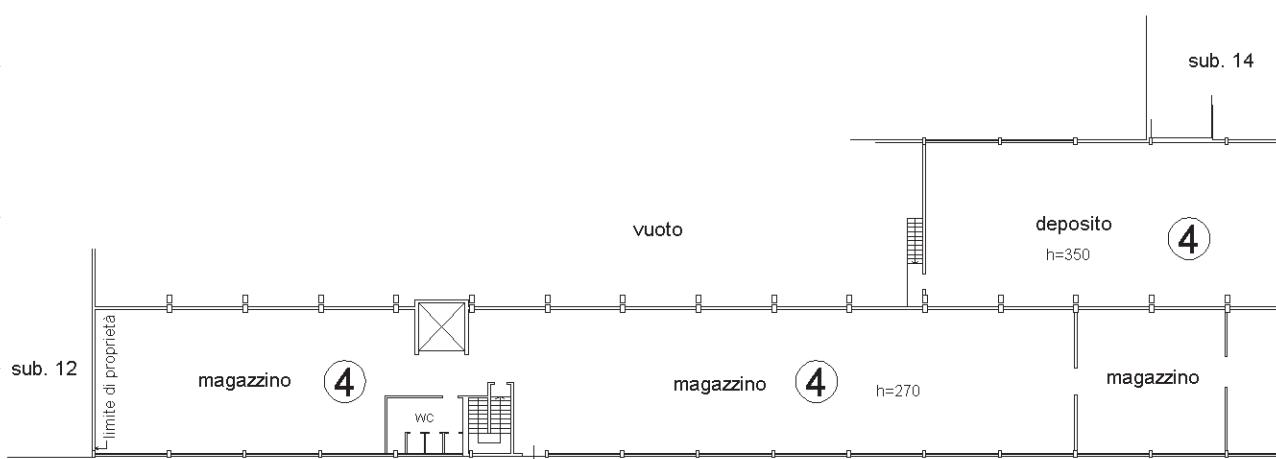
Prov. Bergamo

N. 1338

Scheda n. 1 Scala 1: 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 18/10/2022 - n. T297755 - Richiedente: BSRGNZ74B08B157K

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

80115

All. 6



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Brescia

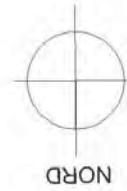
Dichiarazione protocollo n. BS0066248 del 06/04/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Sull'oglio
Viale Europa
div. 37

Scala 1: 500

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 30
Particella: 103
Subalterno: 23

Compilata da:
Coda Claudio Raimondo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Bolzano
N.1522

PIANO TERZO



VUTO SU USB. 19

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

ENZIA delle Entrate
ASTO FABBRICATI
sociale di Brescia

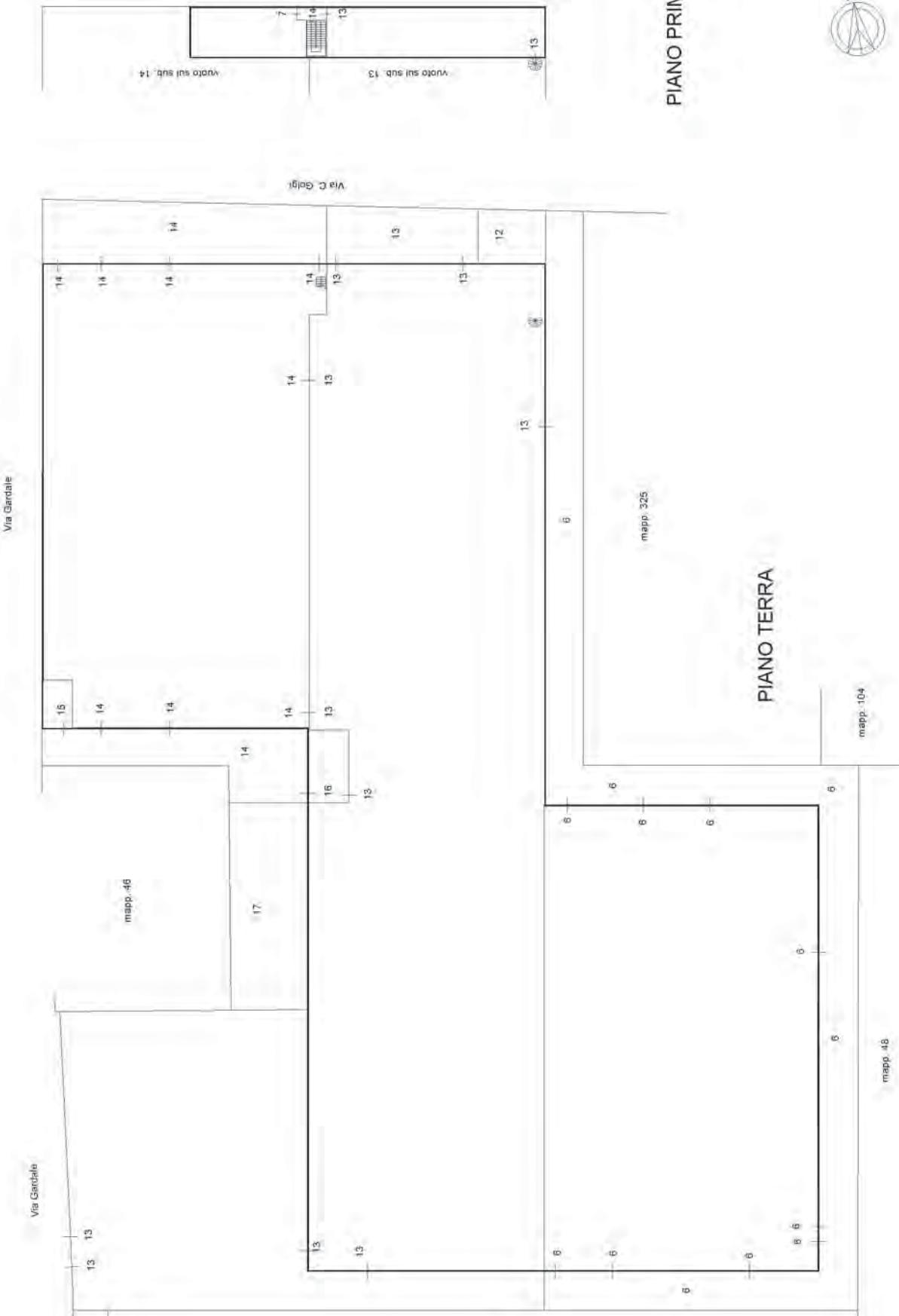
Ultima planimetria in atti

Data: 17/10/2022 - n. T358049 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Formato di

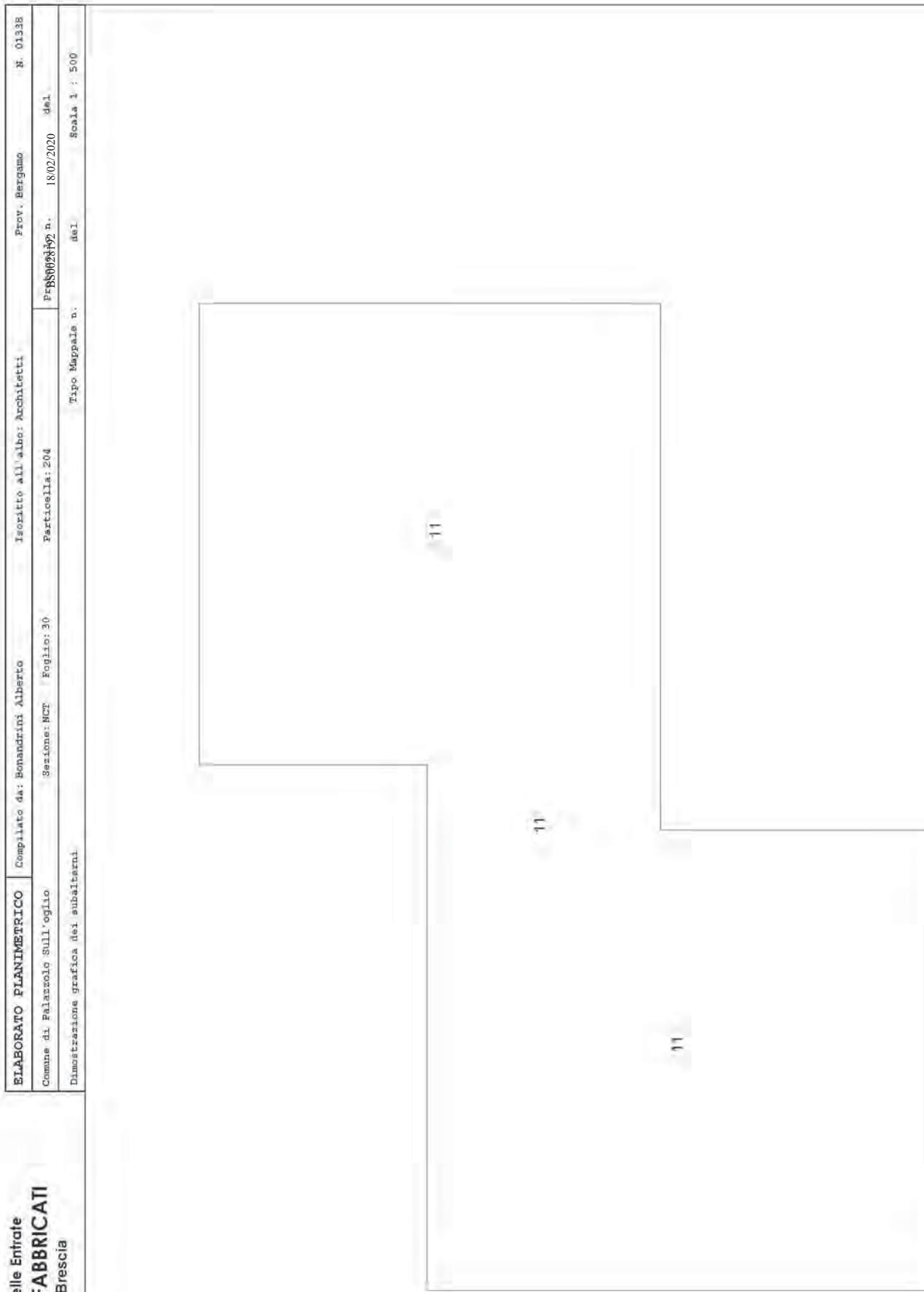
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Bonanadrini Alberto		Inviato all'albo: architetti		Prov. Bergamo		N. 01338
Comune di Falazarego Sull'oglio		Sezione: NCT	Foglio: 30	Particella: 204		PrBS00928492 n.	18/02/2020	del
				Tipo Mappala n.				Scala 1 : 500
				det.				
Dimostrazione grafica dei subaltani								



All 6

Ultima planimetria in atti
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

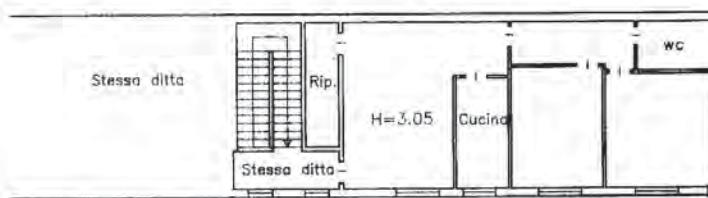
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Bonandrini Alberto		Isorito all'albo: architetto		Prov. Bergamo		N. 01338
Comune di Palanzolo Sull'oglio	Sedione: NCT	Foglio: 30	Particella: 204	PrBSB003492 n.	18/02/2020	det.		
Dimostrazione grafica dei subaltarni				Tipo Mappa: n.	det.			Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo s/C ... via Golgi ... civ. 13



PIANO PRIMO



SCALA DI I: 200

Borsa - istituto Pugliese e Zelica delle Sante P.M.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione Compilata da: Geom. LISSANA
(titolo, cognome e nome)
PIERGIOVANNI

RISERVATO ALL'UFFICIO

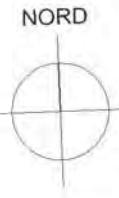
Identificativi catastali:
F. 30
n. 204 - sub. 7Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Brescia
data 16/10/97 Firma:

linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2022 - Comune di PALAZZOLO SULL'OGGIO (BG) - < Sez. urbana NCT - Foglio 30 - Particella 204 - Subalterno 7 >

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0066256 del 06/04/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Sull'oglio Via Camillo Golgi div. 13
	Scala 1: 500
11.6.15	

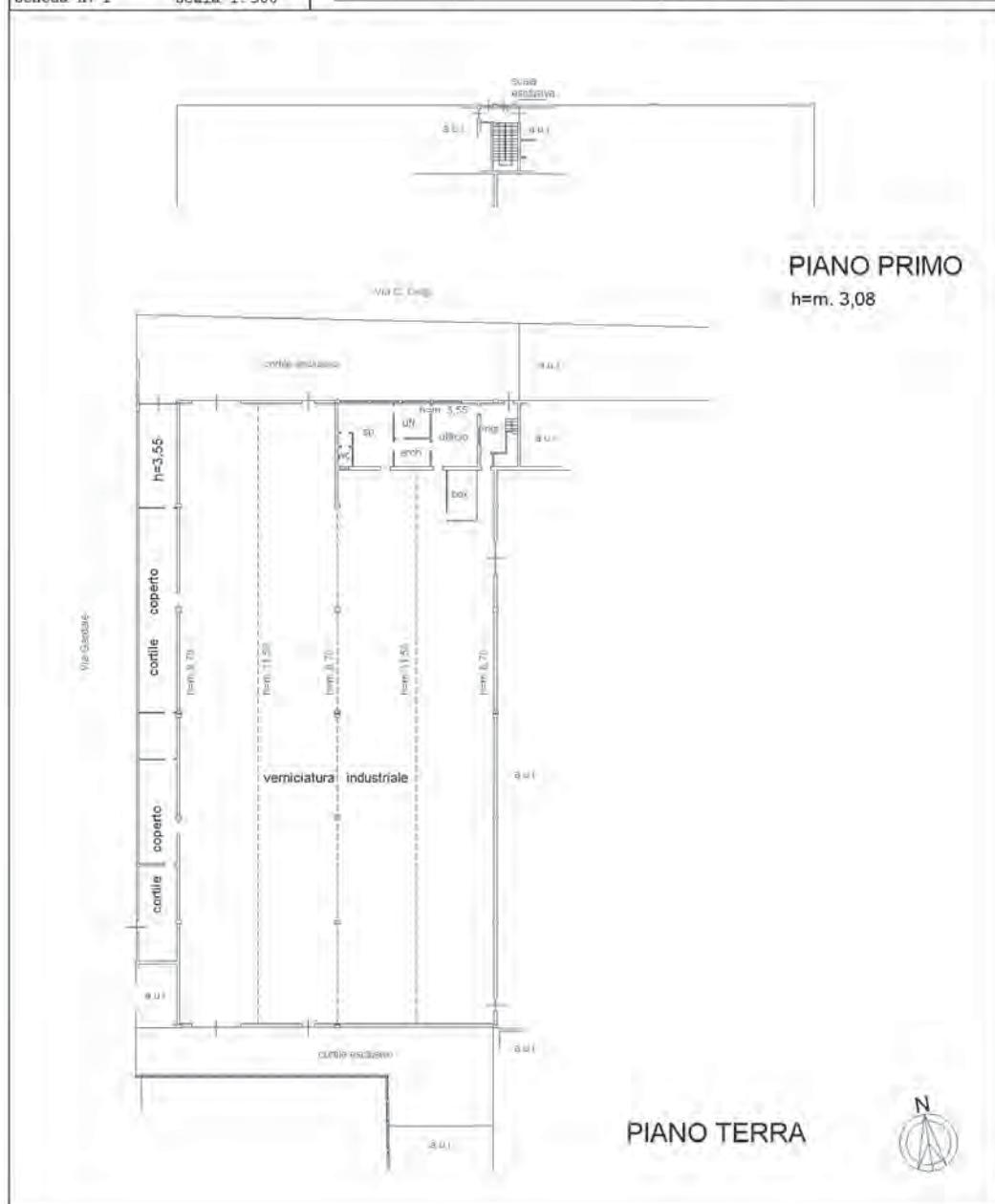
Compilata da: Coda Claudio Raimondo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bolzano N.1522	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 30 Particella: 204 Subalterno: 11
---	--

IMPIANTO FOTOVOLTAICO**PIANO SECONDO**

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500

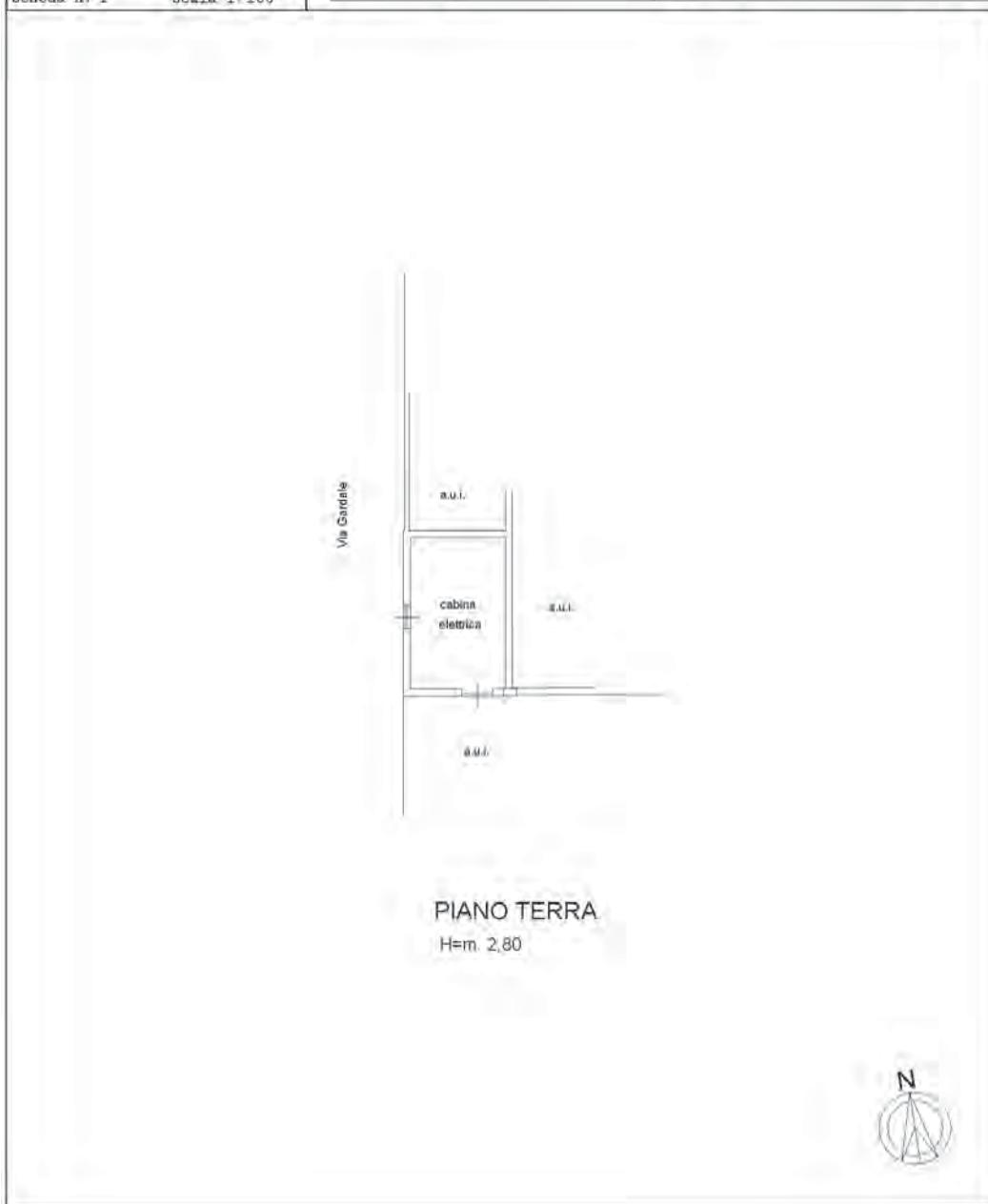
Dichiarazione protocollo n. BS0028192 del 18/02/2020	
Comune di Palazzolo Sull'oglio	
Via Camillo Golgi	civ. 13
Identificativi Catastali:	
Serie: NCT	Compilata da:
Foglio: 30	Bonandrini Alberto
Particella: 204	Iscritto all'albo:
Subalterno: 14	Architetti
Prov. Bergamo N. 01338	



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1/200

Dichiarazione protocollo n. BS0028192 del 18/02/2020	
Comune di Palazzolo Sull'oglio	
Via Gardale	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione: NCT	Compilata da:
Foglio: 30	Bonandrini Alberto
Particella: 204	Inscritto all'albo:
Subalterno: 15	Architetti
Prov. Bergamo N. 01338	



linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2022 - Comune di PALAZZOLO SULL'OGGLIO (BG) - < Sez. urbana NCT - Foglio 30 - Particella 204 - Subalterno 15 >

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1/200

Dichiarazione protocollo n. BS0028192 del 18/02/2020	
Comune di Palazzolo Sull'oglio	
Via Gardale	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Serie: NCT	Compilata da:
Foglio: 30	Bonandrini Alberto
Particella: 204	Inscritto all'albo:
Subalterno: 16	Architetti
Prov. Bergamo N. 01338	



linea 01

>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2022 - Comune di PALAZZOLO SULL'OGGIO (BG) - < Sez. urbana NCT - Foglio 30 - Particella 204 - Subalterno 16 >

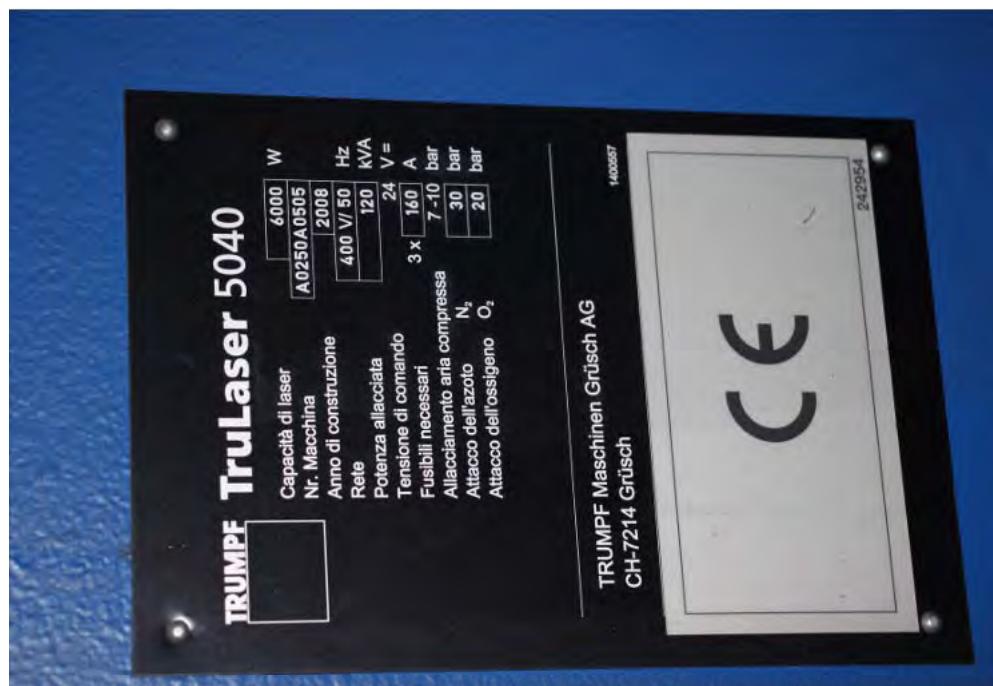
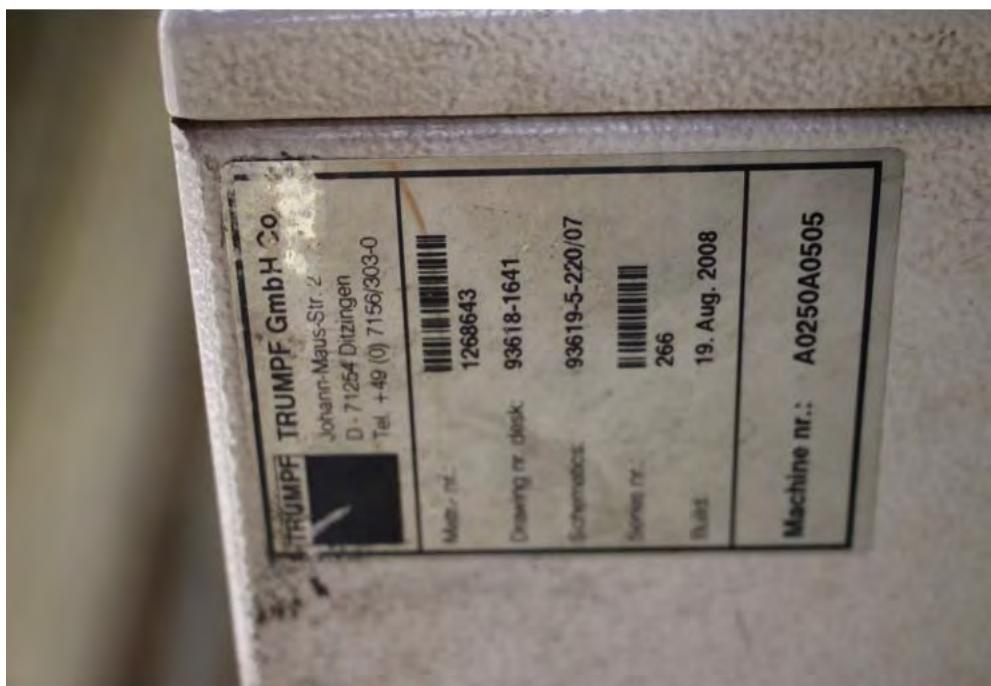
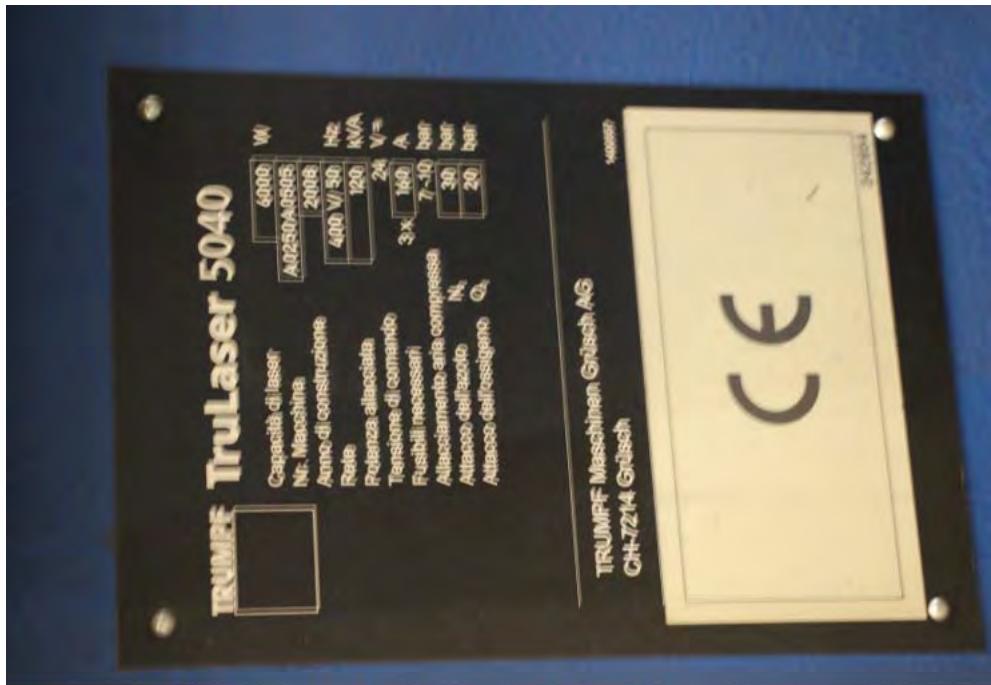
VIA GARDALE n. SNC Piano 1

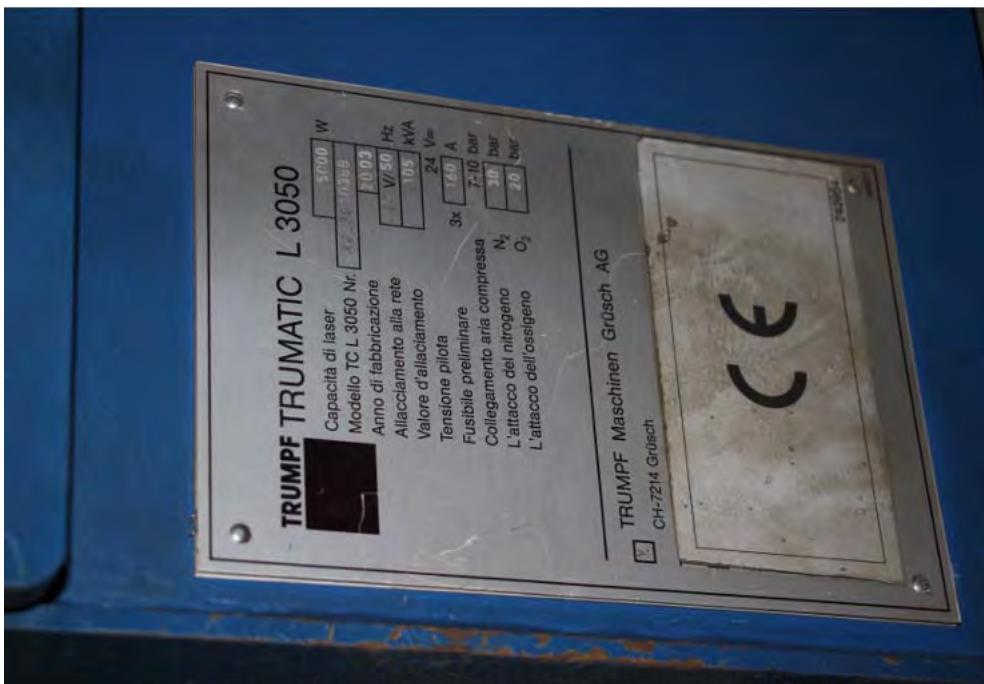


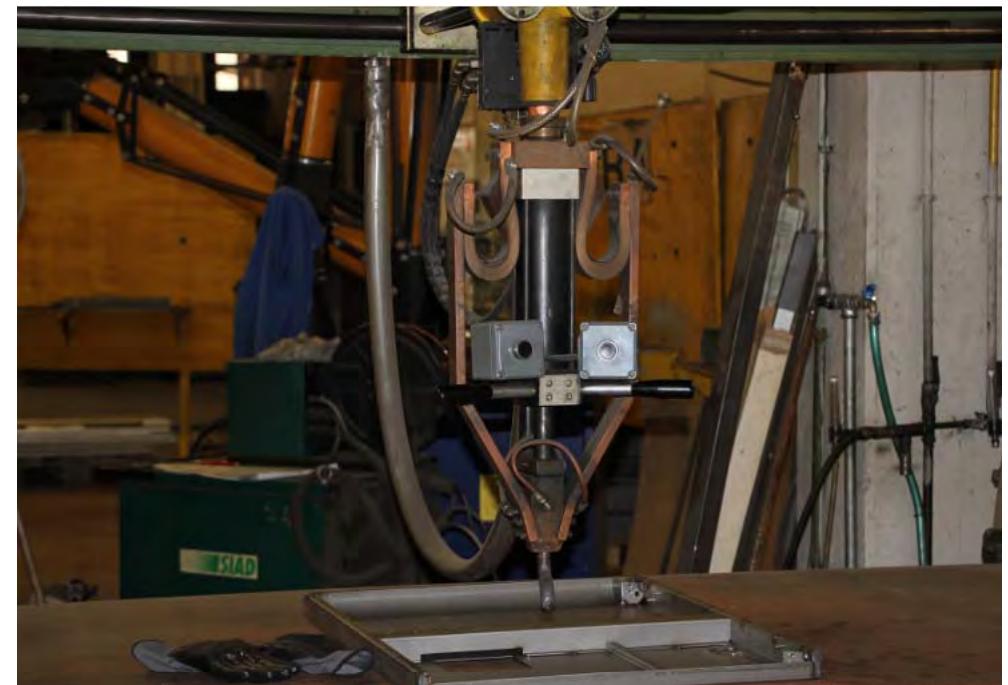












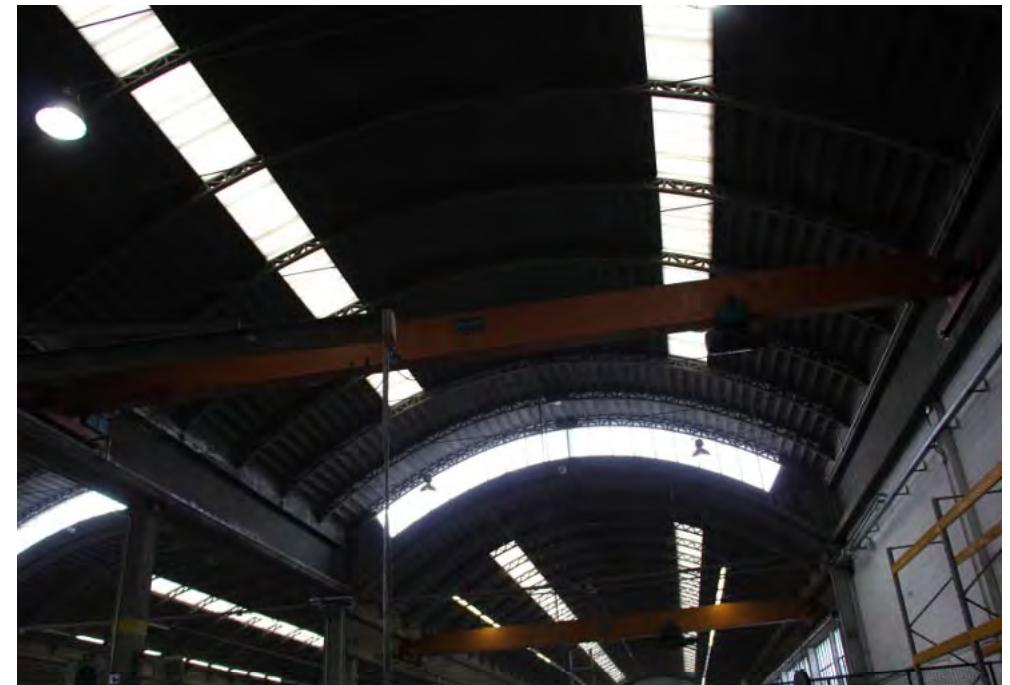










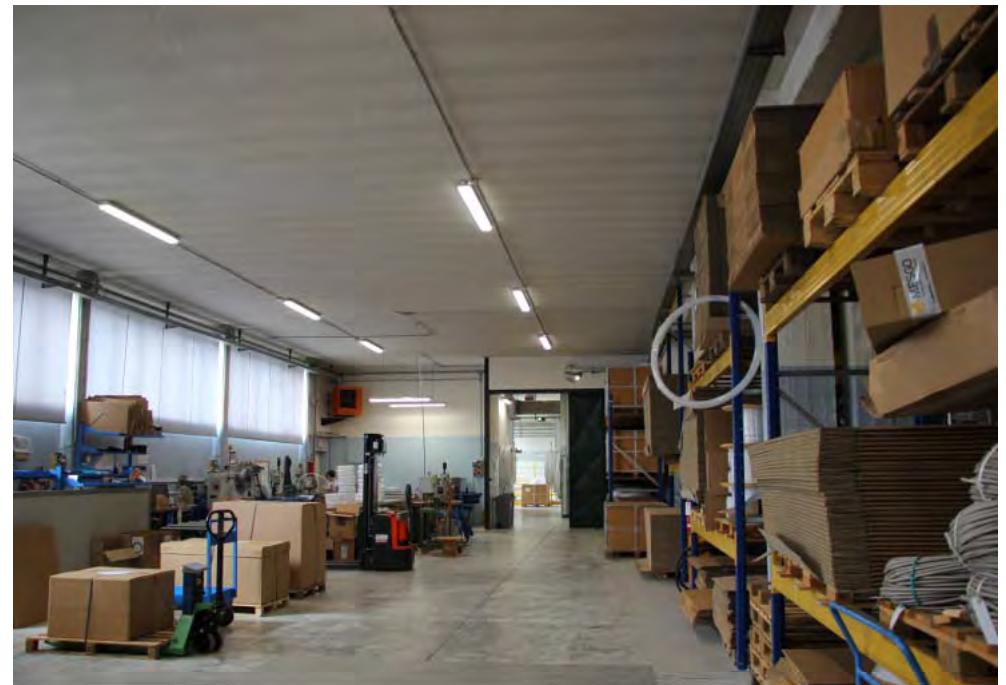
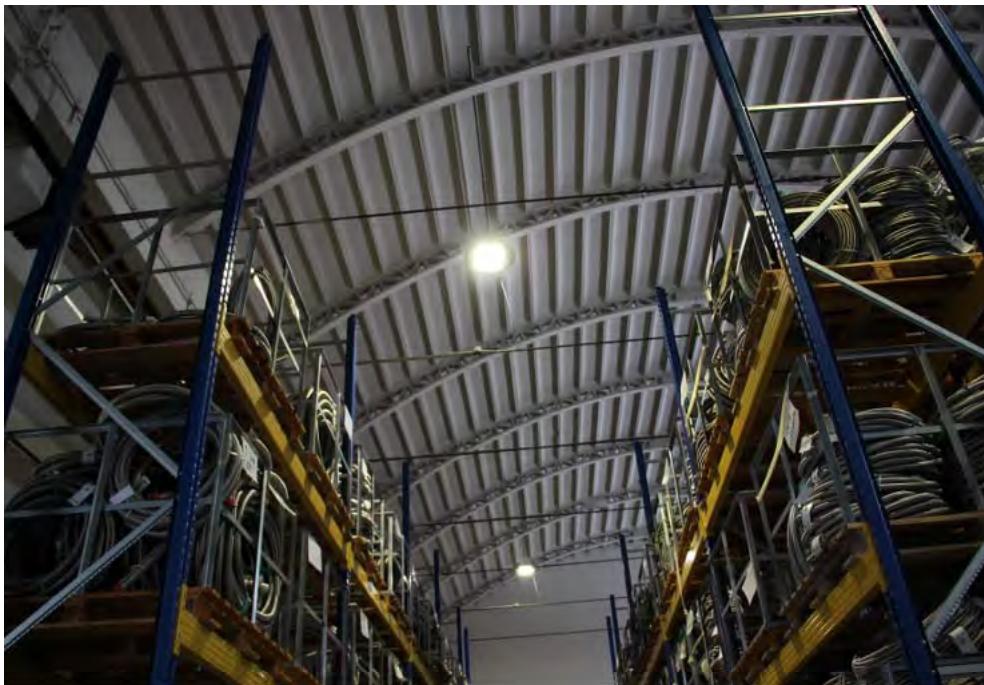




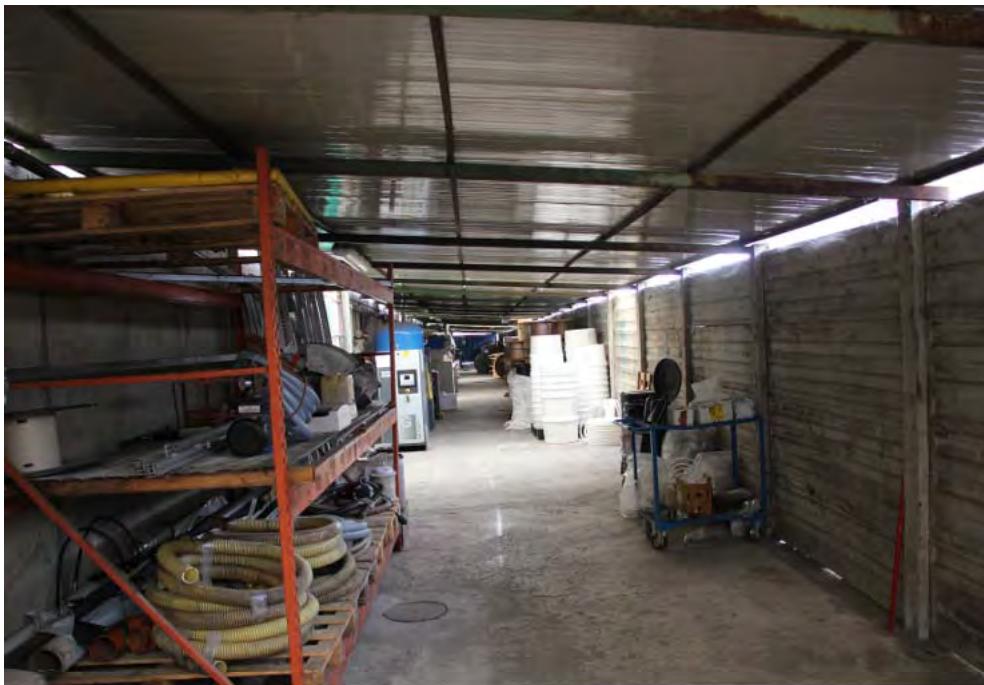










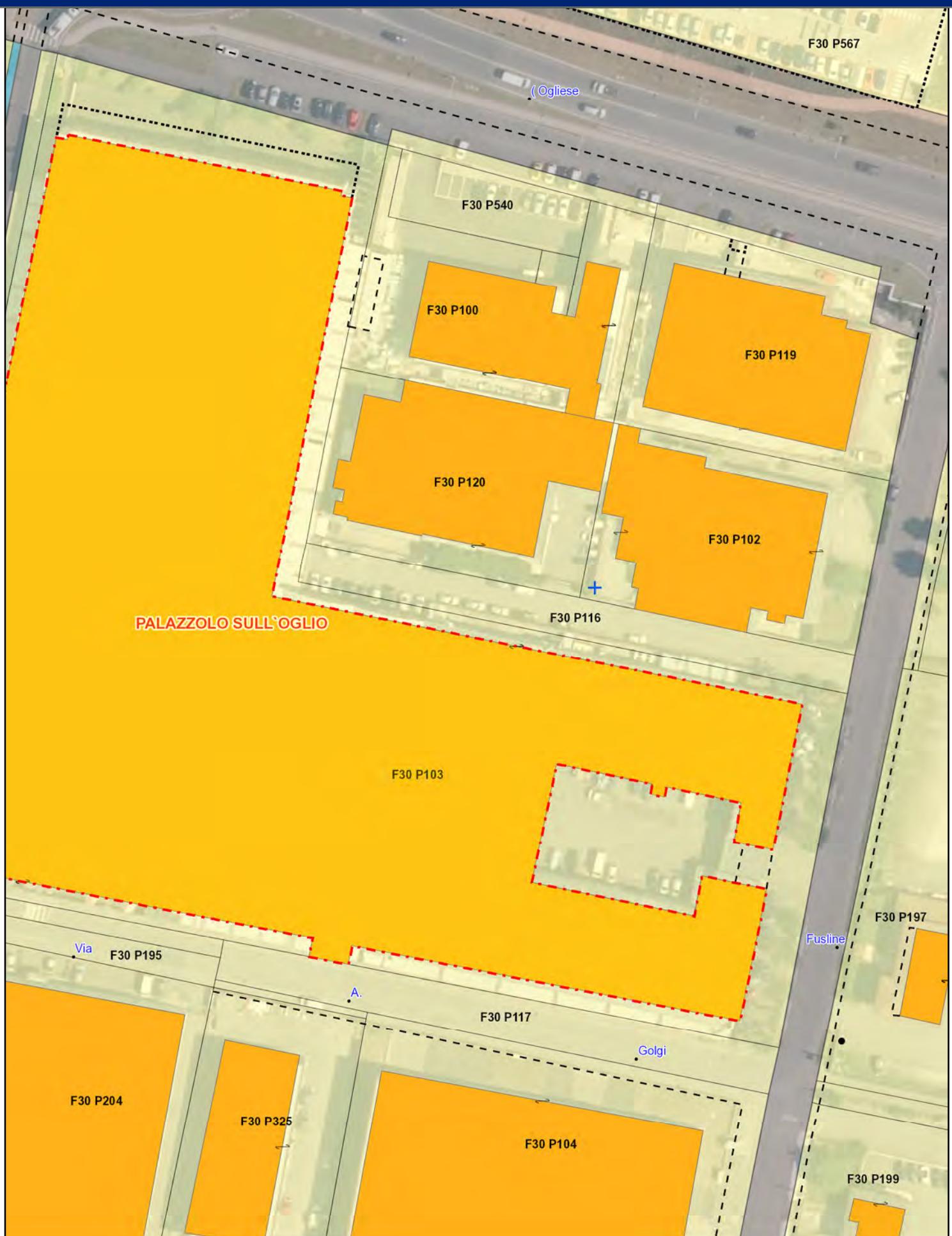














Alla data del 06.10.2022

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

"BORDOGNA S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) Corso Europa n. 37, codice fiscale 01426480172

- I -

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del compendio immobiliare sito in **Comune di Palazzolo sull'Oglio, catastalmente via Fusline n. 36**, e precisamente:

--- porzione di opificio industriale, con antistante corte di pertinenza esclusiva, composto da: locali produzione, locali esposizione, uffici, servizi ed accessori al piano terra, con soprastanti magazzini, deposito servizio ed accessori al primo piano;

--- appartamento composto da cucina al piano terra, tre locali, servizio ed accessori al primo piano a cui si accede da scala interna esclusiva, oltre ad un vano di cantina, di sua pertinenza esclusiva, al piano interrato.

Il tutto è individuato come segue nel Catasto dei Fabbricati di Brescia:
Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS)

in ditta alla società BORDOGNA S.R.L. per il diritto di piena proprietà
Foglio 30, Sez. NCT, Mapp. 103, sub. 14

Via Fusline n. 36, piano S1-T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 112, R.C. euro 503,55

Foglio 30, Sez. NCT, Mapp. 103, sub. 15

Via Fusline n. 36, piano T-1, cat. D/7, R.C. euro 13.884,00

Le unità immobiliari in oggetto hanno altresì diritto di comproprietà sugli accessori comuni non censibili al **mapp. 103/13** (cortile comune ai subb. 14, 15, 16 e 17).

Confini, partendo da nord e proseguendo in senso orario:

- dell'appartamento e dell'opificio, con corte esclusiva, in un sol corpo: beni ai subb. 16 e 13, via Golgi, beni al sub. 24 e, per chiudere, di nuovo beni al sub. 16;

- della cantina al sub. 14: per quattro lati terrapieno.



- II -

Diritto di proprietà superficiaria (per la durata di anni 25 a decorrere dal 16 marzo 2012), sull'impianto fotovoltaico soprastante l'adiacente porzione di opificio a cui si accede **catastralmente dal viale Europa n. 37**, individuato come segue nel Catasto dei Fabbricati di Brescia:

Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS)

in ditta alla società BORDOGNA S.R.L. per il diritto di proprietà superficiaria ed alla società PRO.B. S.R.L. per la proprietà dell'area