

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2023

Valutazione beni mobili ed immobili di proprietà della Società

ONLINESTORE SRL

Con sede in Via della Palude n. 15 – Castelbello Ciardes (BZ)

(P.I./C.F. 02652600210)

La presente relazione è stata redatta dal Geom. Luca Mutti, perito iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, a supporto della stima dell'attivo della società **Onlinestore S.r.l.** ("Società") resa nell'ambito del Procedimento Unitario n. 12-1/2023 introdotto innanzi al Tribunale di Bolzano con ricorso ex artt. 44, co. 1, e 284 e ss. CCII

- **Giudice Relatore: Dott.ssa Cristina Longhi**
- **Commissario Giudiziale: Dott. Michael Palla**
- **Professionista attestatore: Prof. Dott. Raffaele Marcello**

Il sottoscritto perito stimatore ha ricevuto dalla Società incarico di rilasciare relazione estimativa dell'attivo sociale di Onlinestore S.r.l. e precisamente:

1. **Complesso immobiliare ad uso commerciale / uffici con annesso abitazione ad uso foresteria, sito in Castelbello – Ciardes (BZ), Via della Palude n. 13/15**
2. **Beni mobili ubicati all'interno dei sopra menzionati fabbricati**
3. **Magazzino costituito da beni merce destinati alla rivendita**

La data di riferimento della stima è il 2 marzo 2023. Per quanto concerne il magazzino, trattandosi di beni in continua rotazione, dal momento che la Società sta proseguendo la propria attività, la stima riporterà altresì evidenza del valore ad una data aggiornata per tener conto delle movimentazioni intercorse nel periodo interinale della procedura concordataria.

La presente relazione ha pertanto per oggetto la stima della parte immobiliare, costituita dal complesso artigianale – uffici e commerciale in Comune di Castelbello Ciardes in provincia di Bolzano a circa 15Km da Merano e i beni



mobili costituiti da arredi, attrezzature e magazzini ubicati presso la sede della società e presso il deposito distaccato di Cusago in provincia di Milano.

Limiti dell'incarico

- a. la ricostruzione della situazione comunale è stata reperita attraverso una richiesta da parte della Società di accesso al Libro Fondiario, catasto fondiario ed urbano della Provincia Autonoma di Bolzano; ai fini della conformità edilizia e catastale, si sono adottate le verifiche previste dal D.P.R. 380/01 e dalla L. 122/2010, prendendo a riferimento la documentazione fornita dalla Società;
- b. i provvedimenti edilizi sono stati reperiti attraverso l'accesso atti effettuato direttamente dalla Società
- c. gli eventuali vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, citati nelle trascrizioni o negli atti di provenienza, o di servitù apparenti e non apparenti NON trascritte, sono parte integrante della presente stima.
- d. non è dato sapere se vi siano criticità a livello ambientale del sopra e/o sottosuolo, sul punto il sottoscritto è stato esonerato da eventuali approfondimenti.
- e. in merito ai beni mobili, si precisa che il magazzino è stato oggetto di inventariazione da parte della società di revisione, con verifica delle giacenze da parte degli organi di vigilanza. L'inventario è stato redatto con riferimento alla data del 31/12/2022, data prossima all'apertura della procedura di concordato preventivo (2 marzo 2023) e che pertanto può essere utilizzato ai fini delle verifiche funzionali alla presente stima.
- f. per gli arredi la società ha effettuato un inventario fisico, controllato dal sottoscritto.

GEOME
GEC
MU
LUC
82
LAI

Beni immobili



Per le finalità richieste, la stima è stata redatta nel rispetto dell'ART. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile, tenuto conto per quanto possibile della documentazione reperita presso gli uffici della Società e presso gli uffici comunali.

Per quanto concerne la parte immobiliare si è provveduto a verificare la presenza della conformità edilizia e catastale ai sensi della L. 122/2010 ed ai sensi dell'art' 29 bis, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n.52

Situazione catastale

Estratto di mappa foglio 641 mappali 179 e 200



Trattasi di fabbricato a destinazione commerciale ed una abitazione ad uso foresteria, identificati presso il libro fondiario ed urbano della Provincia di Autonoma di Bolzano Comune di Castelbello - Ciardes:

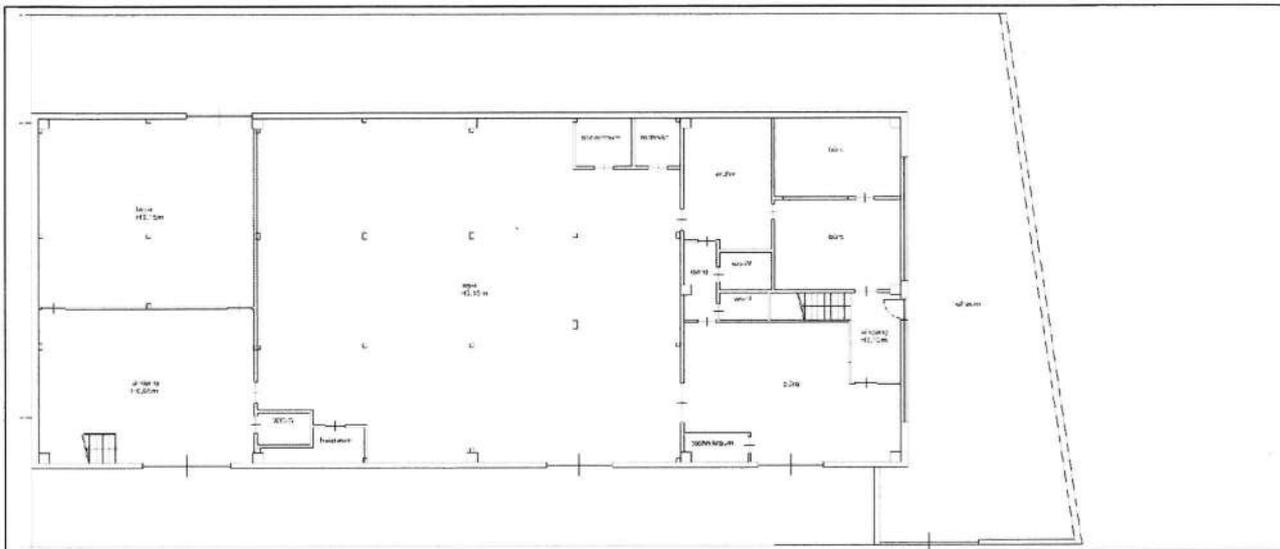
- CC. 641, foglio 8, particella edificata 179- 200, sub. 1, Cat. D/8, Via della Palude n. 13/15, P.T-1-2, RC€ 13.081,00

Derivante da variazione n. 175.001.2017 in atti dal 6/02/2017 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione.

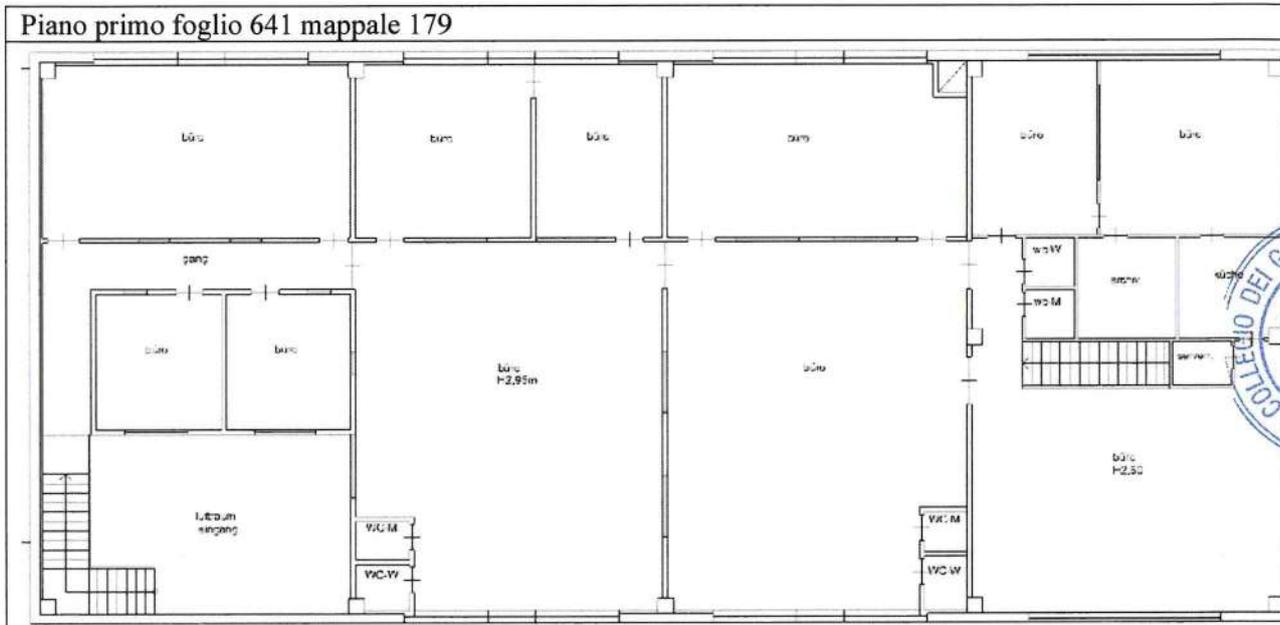
- CC. 641, foglio 8, particella edificata 200, sub. 2, Cat. A/2, Via della Palude n. 13, P.2°, cons. 4,5 vani, sup. mq. 87, RC€ 395,09

A seguito del sopralluogo si è potuto constatare che sono in essere delle difformità distributive interne, oltre ad un cambio di destinazione non autorizzato, nonché la fusione delle due porzioni immobiliari; pertanto, non è possibile dichiarare la conformità catastale ai sensi della L. 122/2010.

Planimetria Catastale piano terreno foglio 641 mappale 179

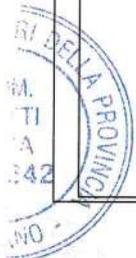
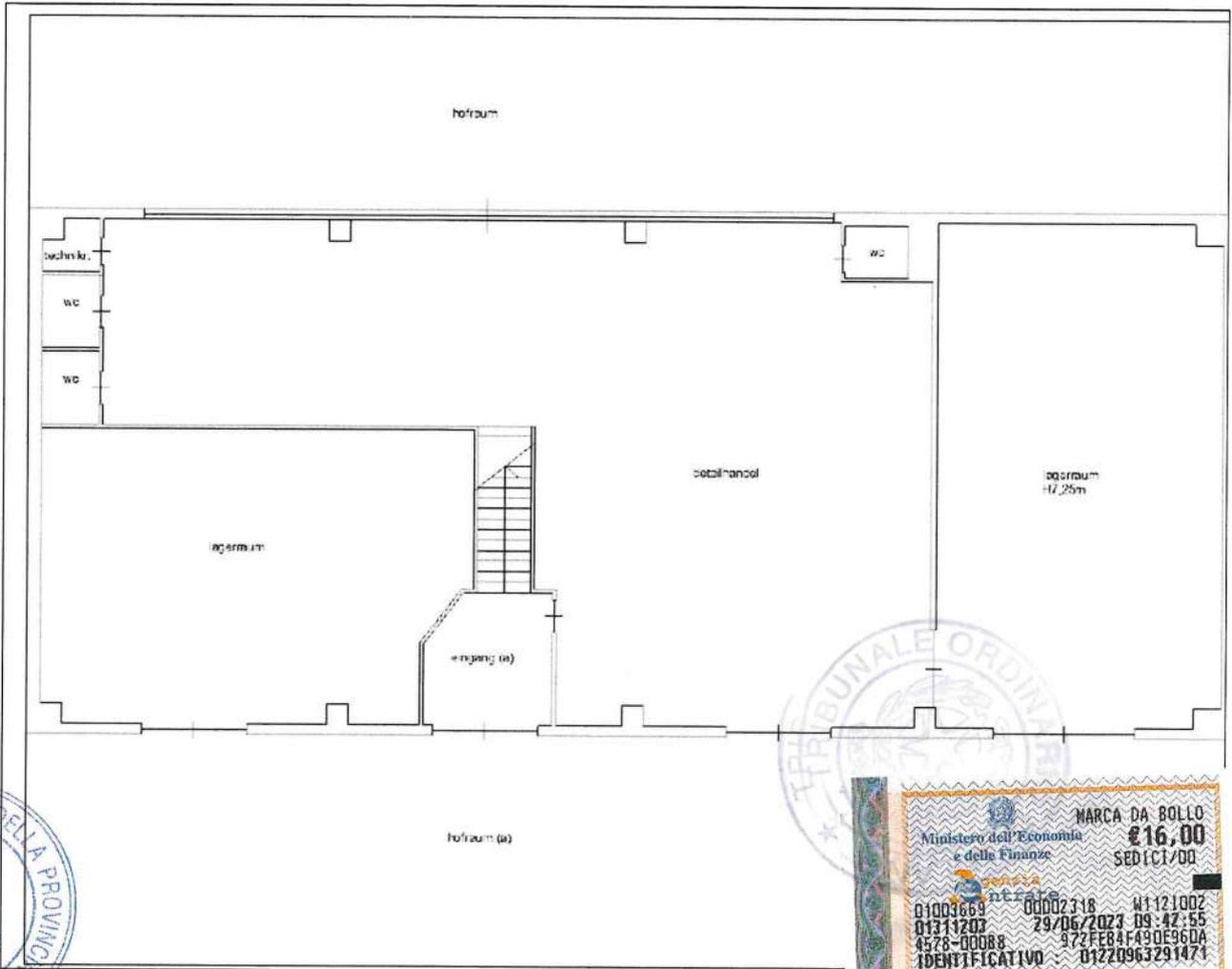


Piano primo foglio 641 mappale 179

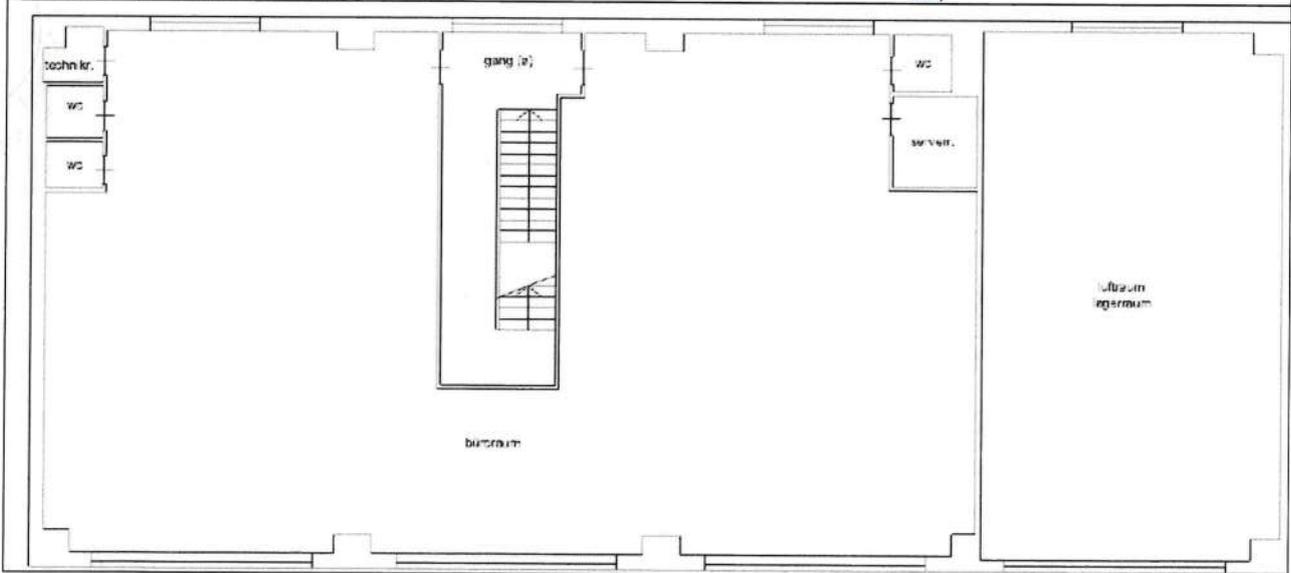


Piano terreno foglio 641 mappale 200

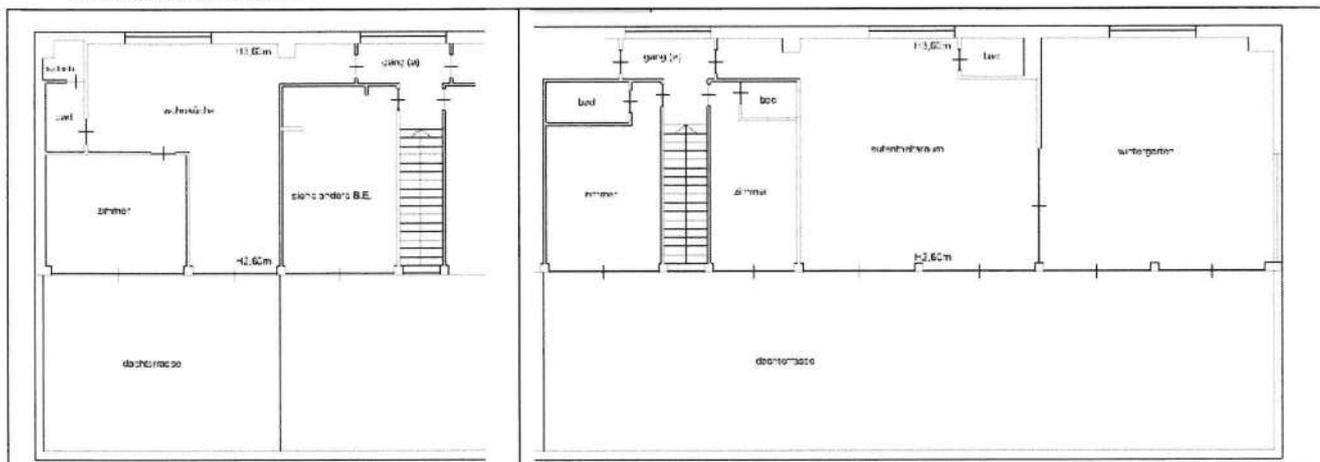
A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the architect, Luca Mutti.



Piano Primo foglio 641 mappale 200



| | |
|---|--|
| Piano secondo foglio 641 mappale 200 Abitazione - foresteria | Piano secondo foglio 641 mappale 200 uffici |
|---|--|



Situazione comunale

In base ai documenti forniti dalla Società i fabbricati sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

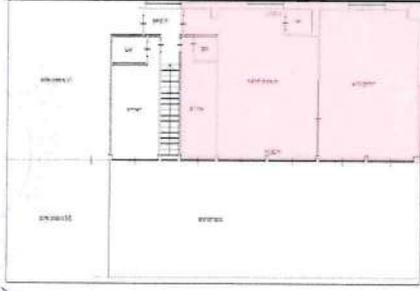
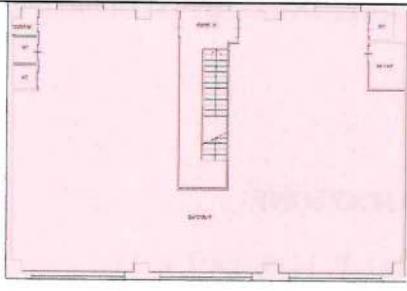
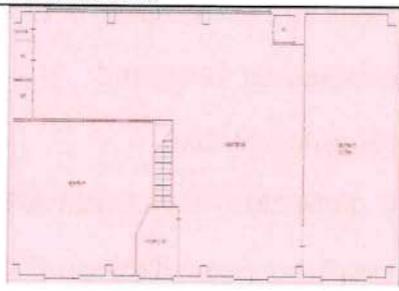
- Licenza d'uso pratica edilizia n. 55/10 presentata in data 28/06/2011 e rilasciata in data 18/07/2011 relativamente alla nuova costruzione di fabbricato aziendale dell'impresa di commercio all'ingrosso con apparecchi elettronici ed elettrodomestici. I lavori sono iniziati in data 13-19/10/2010 e terminati in data 25/05/2011
- Licenza d'uso pratica edilizia n. 7/13 presentata in data 30/05/2016 e rilasciata in data 27/06/2016 relativamente alla nuova costruzione di fabbricato aziendale dell'impresa di commercio all'ingrosso con apparecchi elettronici e elettrodomestici. I lavori sono iniziati in data 29/04/2013 e terminati in data 29/08/2014
- Licenza d'uso pratica edilizia n. 39/15 presentata in data 25/05/2017 e rilasciata in data 30/05/2017 relativamente agli uffici nel fabbricato ad uso aziendale dell'impresa (modifica di una parte dell'esistente fabbricato ad uso aziendale). I lavori sono iniziati in data 20/04/2016 e terminati in data 5/05/2017
- Licenza d'uso pratica edilizia n. 45/16 presentata in data 25/05/2017 e rilasciata in data 30/05/2017 relativamente al locale per il commercio al dettaglio di merci cosiddette ingombranti (modifica di una parte esistente del fabbricato ad uso aziendale). I lavori sono iniziati in data 9/01/2017 e terminati in data 5/05/2017.

Rilievi tecnico amministrativi

1. Il provvedimento di adeguamento prevenzione incendi non risulta essere stato aggiornato



2. Sono state realizzate delle camere con relativo bagno al piano primo sottotetto, prive di autorizzazioni edilizie, per la natura industriale – artigianale, non è contemplata la trasformazione in residenziali ad eccezione dell'appartamento del custode – foresteria.
3. Sono stati accorpati più unità immobiliari senza pratica edilizia
4. Il negozio - locale esposizione, ha una dimensione superiore a quanto consentito per la vendita "spaccio", inoltre deve essere avviata una pratica commerciale per la vendita al dettaglio
5. Non risulta censito l'impianto fotovoltaico posizionato sul tetto del capannone
6. Sono presenti difformità distributive interne

| Zone interessate da difformità edilizie | | |
|--|---|---|
| Piano secondo diversa distribuzione interna cambio d'uso e formazione di locali wc e modificata facciata | Piano primo diversa distribuzione interna con pareti mobili a tutt'altezza | Piano terreno diversa distribuzione interna ed ampliamento zona esposizione commerciale |
|  |  |  |

Situazione ipotecaria

In base alle risultanze del Libro Maestro in data 20/10/2022 della Provincia Autonoma di Bolzano Comune Catastale Colsano distretto Silandro sono emerse le seguenti formalità:

Partita tavolare 437 II

Piombi * Nessun piombo *** Ultimo piombo evaso G.N. 2235/2022**

Ultimo piombo evaso G.N. 2235/2022

A1 - p. ed. 179 qualità edificio sup. mq. 1250

A2 *** Nessuna iscrizione ***

B Onlinestore S.r.l. sede di Castelbello-Ciardes, 02652600210 - quota 1/1

24/09/2010 - G.N. 2059/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Riguarda Contratto d.d. 21/09/2010 p.ed. 179



C 12/01/2011 - G.N. 38/1 ANNOTAZIONE

vincoli previsti dall'articolo 49 della L.P. 11.08.1997, n. 13

-di destinazione d'uso per insediamenti produttivi fino alla modifica della destinazione urbanistica

-di obblighi ai sensi dell'articolo 49-ter

-di responsabilità solidale di cui all'articolo 50, comma 2 a carico p.ed. 179

PARTITA TAVOLARE 451 II COMUNE CATASTALE 641 Colsano DISTRETTO Silandro

Piombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso G.N. 2235/2022

A1 p.ed. 200 qualità edificio sup. mq. 931

A2 *** Nessuna iscrizione ***

B Onlinestore S.r.l. sede di Castebello-Ciardes, 02652600210 - quota 1/1

19/10/2012 - G.N. 2680/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 18/10/2012

Riguarda p.ed. 200

C 24/04/2013 - G.N. 1216/1 ANNOTAZIONE

vincolo previsto dall'articolo 49 della L.P. 11.08.1997, n. 13

- di destinazione d'uso per insediamenti produttivi fino alla modifica della destinazione urbanistica

- di obblighi ai sensi dell'articolo 49-ter

- di responsabilità solidale di cui all'articolo 50, comma 2

a carico p. ed. 200

Descrizione tecnica

| | | | |
|------|----------------|-----|--------|
| 1.1 | reception | mq. | 91,80 |
| 1.2 | magazzino | mq. | 112,20 |
| 1.3 | locale wc | mq. | 4,68 |
| 1.4 | loc caldaia | mq. | 6,96 |
| 1.5 | magazzino | mq. | 372,00 |
| 1.6 | locale server | mq. | 7,44 |
| 1.7 | locale tecnico | mq. | 6,12 |
| 1.8 | archivio | mq. | 30,96 |
| 1.9 | corridoio | mq. | 6,96 |
| 1.10 | locale wc | mq. | 5,28 |
| 1.11 | locale wc | mq. | 3,60 |
| 1.12 | ufficio | mq. | 69,72 |
| 1.13 | locale tecnico | mq. | 4,68 |
| 1.14 | ingresso | mq. | 12,48 |



Geom. Luca Mutti

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

lmutti@studiomutti.com

| | | | |
|----------|----------------------------------|-----|---------------|
| 1.15 | ufficio | mq. | 31,68 |
| 1.16 | ufficio | mq. | 27,36 |
| | totale p. terreno | mq. | 793,92 |
| | Piano Primo | | |
| 1.17 | ufficio | mq. | 20,28 |
| 1.18 | ufficio | mq. | 20,28 |
| 1.19 | ufficio | mq. | 129,36 |
| 1.20 | locale wc | mq. | 2,40 |
| 1.21 | locale wc | mq. | 2,88 |
| 1.22 | ufficio | mq. | 126,72 |
| 1.23 | locale wc | mq. | 2,04 |
| 1.24 | locale wc | mq. | 2,04 |
| 1.25 | ufficio | mq. | 96,12 |
| 1.26 | locale wc | mq. | 2,88 |
| 1.27 | locale wc | mq. | 2,88 |
| 1.28 | ufficio | mq. | 26,40 |
| 1.29 | ufficio | mq. | 38,16 |
| 1.30 | archivio | mq. | 11,90 |
| 1.31 | cucina | mq. | 12,68 |
| 1.32 | locale server | mq. | 3,19 |
| 1.33 | ufficio | mq. | 60,72 |
| 1.34 | ufficio | mq. | 26,16 |
| 1.35 | ufficio | mq. | 36,24 |
| 1.36 | ufficio | mq. | 63,60 |
| 1.37 | corridoio | mq. | 25,80 |
| | totale p. primo | mq. | 712,73 |
| 2 | FABBRICATO AL MAPPALE 200 | | |
| | piano terreno | | |
| 2.1 | negozio | mq. | 272,76 |
| 2.2 | reception | mq. | 15,60 |
| 2.3 | magazzino | mq. | 139,20 |
| 2.4 | magazzino | mq. | 118,56 |
| 2.5 | locale wc | mq. | 3,36 |
| 2.6 | locale wc | mq. | 3,96 |
| 2.7 | locale wc | mq. | 3,96 |
| 2.8 | locale tecnico | mq. | 2,40 |
| | totale p. terreno | mq. | 559,80 |
| | Piano Primo | | |
| 2.9 | corridoio | mq. | 25,50 |
| 2.10 | ufficio | mq. | 367,44 |
| 2.11 | locale server | mq. | 6,84 |
| 2.12 | locale wc | mq. | 3,00 |
| 2.13 | locale wc | mq. | 3,96 |
| 2.14 | locale wc | mq. | 3,96 |
| 2.15 | locale tecnico | mq. | 2,40 |
| | totale p. primo | mq. | 413,10 |
| | Piano secondo | | |
| 2.16 | corridoio | mq. | 8,28 |
| 2.17 | locale cucina | mq. | 49,44 |
| 2.18 | camera | mq. | 23,28 |
| 2.19 | camera | mq. | 24,84 |
| 2.20 | wc | mq. | 3,90 |
| 2.21 | wc | mq. | 4,80 |
| 2.22 | locale tecnico | mq. | 2,10 |
| 2.23 | camera | mq. | 19,44 |
| 2.24 | wc | mq. | 2,88 |

Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com

| | | | |
|------|---------------------|-----|---------------|
| 2.25 | sala riunioni | mq. | 76,80 |
| 2.26 | wc | mq. | 3,36 |
| 2.27 | giardino di inverno | mq. | 75,60 |
| | totale p. secondo | mq. | 294,72 |
| | terrazzo | mq. | 208,90 |

Ubicazione: Castelbello (BZ) Via della Palude n. 13/15, in zona artigianale / industriale del paese, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere produttivo artigianale. La viabilità nella zona è scorrevole con buone possibilità di parcheggio e manovra per i mezzi pesanti.

L'immobile è realizzato con strutture in c.a. del tipo prefabbricato, con plinti di fondazione in c.a. prefabbricato. La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato e bocciardato su massetto in cls vibro compresso addizionata con polvere di quarzo, pavimenti flottanti con rifiniture in essenze in legno e materiale fonoassorbente ed in alcuni locali in resina epossidica.

Le pareti esterne sono in pannelli prefabbricati a vista, con cappotto interno in cartongesso opportunamente rivestito con materiale isolante.

Le pareti interne sono in parte in mattoni forati di vario spessore, in pareti attrezzate in cristallo e/o con armature a tutt'altezza ed in pareti in cartongesso a doppio pannello con telaio di supporto in lamierato.

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera e ferramenta di tipo comune.

Le porte interne sono del tipo REI 120, porte in tamburato ed in cristallo.

Sono presenti rivestimenti in legno in corrispondenza delle sale riunioni.

Gli impianti elettrici e la rete di cablaggio sono a norma

Gli impianti idrico sanitari sono costituiti da bagni di tipo tradizionale, con rubinetteria ed accessori di tipo comune, mentre l'impianto di riscaldamento e condizionamento è supportato da caldaia a metano e da ciller per l'impianto centralizzato di condizionamento, la diffusione di aria calda e fredda avviene tramite fun coils ed impianti canalizzati.

Le aree annesse al fabbricato a sono in parte asfaltate ed in parte a verde.

Sul tetto al mappale 179 vi è un impianto fotovoltaico per autoconsumo privo di autorizzazione edilizia non stimato con la presente relazione e da considerare un impianto del fabbricato

Lo stato di conservazione è buono.

Difficoltà riscontrate

La porzione di edificio al mappale 200 risulta essere interessata da interventi non autorizzati dal punto di vista edilizio, in particolare il piano terreno presenta una differente distribuzione interna dei locali, con un aumento



della superficie commerciale di vendita, parte della quale adibita a corsi di cucina.

Al piano primo sono presenti differenti distribuzioni interne dei locali, per quanto trattasi di pareti mobili ma a tutt'altezza

Al piano secondo i locali sono stati trasformati in abitativo, con la creazione di piccoli alloggi, attrezzati con bagno, tale intervento non è ammesso trattandosi di un sito artigianale, l'unica superficie residenziale riconosciuta è quella relativa alla casa del custode – foresteria, anche tale porzione per quanto urbanisticamente correttamente destinata, deve essere ripristinata, stante la differente distribuzione interna non consona alle finalità previste dal provvedimento amministrativo a suo tempo rilasciato

Criteria di stima beni immobili

Il presupposto della redigenda stima è la definizione del valore:

- (i) in continuità: inteso come il valore commerciale in ipotesi di prosecuzione dell'attività d'impresa per i beni strumentali ed il valore di mercato, per i beni non funzionali alla continuità aziendale, inteso come quel valore che si potrebbe realizzare dalla vendita per liquidazione di un bene, avendo a disposizione un ragionevole periodo di tempo per trovare uno o più acquirenti, nelle condizioni e nel luogo in cui si trova
- (ii) concordatario: inteso come equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito
- (iii) liquidatorio: inteso come valore realizzabile da una vendita giudiziale mediante asta pubblica, adeguatamente pubblicizzata, in cui il venditore è costretto a vendere il bene nell'immediato, nelle condizioni e nel luogo in cui il bene si trova

Per i beni non strumentali, il valore concordatario è stato assunto coincidere con quello di mercato, operando poi, al fine dell'individuazione del valore liquidatorio, abbattimenti secondo i possibili scenari riferibili all'andamento delle aste in ambito di procedure competitive.

Per le finalità richieste si è determinato il valore di mercato in ipotesi concordataria e liquidatoria, ovvero di cessata attività per entrambe le situazioni, ma con una tempistica di commercializzazione differente per la prima e la seconda soluzione

Bei immobili

Oggetto della presente è la valorizzazione di beni immobili costituiti da un fabbricato industriale – artigianale utilizzato per deposito dei prodotti, uno spazio commerciale di rivendita ed una parte ad uso uffici, oltre ad un settore al piano secondo utilizzato impropriamente come alloggio dipendenti.

Gli altri fattori che influiscono sul valore commerciale sono i seguenti:

Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti. Nello specifico i siti produttivi sono localizzati in prossimità delle sorgive e nella quasi totalità dei casi, ubicati in zone distanti dalla viabilità stradale e ferroviaria principale, ed isolati.

Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

- Spazi accessori come balconi terrazzi, cunicoli, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ o $\frac{1}{5}$ a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.

- della superficie lorda;

- cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;

le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in sanatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria.

Essendo in ambito di proposta di concordato, non rientra in una vendita coattiva ai sensi dell'art. 107 della nuova legge fallimentare, pertanto i beni devono essere commercializzati, al rilascio del certificato di doppia conformità edilizia e catastale.

La situazione ipotecaria – che ricostruisce il ventennio ed i conseguenti passaggi di proprietà, identifica anche i gravami ed altri diritti reali, la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.

Stato di occupazione nello specifico l'immobile è condotto direttamente dal soggetto che ne detiene la proprietà



Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati

Nello specifico trattandosi di bene facilmente reperibili nel perimetro oggetto di ricerca immobiliare, si è ritenuto definire un valore di mercato con criterio comparativo ovvero attraverso il valore di mercato, ovvero la trattativa tra due soggetti senza limiti né costrizioni tra loro indipendenti, che genera una definizione del valore di transazione;

a detta procedura di stima si distinguono altri "sotto criteri" di seguito in sintesi descritti:

- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).

Stante la metodologia utilizzata, si è inteso procedere con la ricerca dei comparabili sia in ambito di mercato tradizionale, che di vendita attraverso procedure competitive, le risultanze sono le seguenti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio II° semestre 2022

Comune: CASTELBELLO CIARDES. KASTELBELL-TSCHARS.

Fascia/zona: Centrale/CENTRI ABITATI DI CASTELBELLO E CIARDES

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|------------|--------------------|-----------------------|------|
| | | Min | Max |
| Laboratori | Ottimo | 1300 | 1500 |

| | | | |
|------------|---------|------|------|
| Laboratori | Normale | 1150 | 1300 |
| Uffici | Ottimo | 1450 | 1700 |
| Uffici | Normale | 1150 | 1450 |
| Magazzini | Normale | 540 | 630 |
| Magazzini | Ottimo | 630 | 720 |

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Luffarelli Aste Immobiliari

Nuovo edificio aziendale (lavorazione pietre) sito in Via Zona Artigianale 5, Plaus (BZ), con depositi e uffici in zona d'espansione per insediamenti produttivi D1; superficie commerciale lorda ambito aziendale: 536,68 mq; superficie commerciale ambito uffici: 201,21 mq. Prezzo richiesto € 912.000,00 – Superficie complessiva mq 738 (**pari ad €/mq. 1.235,00**).

2) Agenzia Immo Mayer

Edificio di alta qualità con capannone, appartamento e ufficio/appartamento. 2 Appartamenti: ca. 172 m² netto (in totale) Magazzino: ca. 319 m² netto Tetto abitabile: ca. 164 m² netto Piani: 3 in totale Giardino: ca. 31 m² netto Riscaldamento: autonomo gas Convenzionato. Prezzo richiesto € 1.100.000,00 – Superficie complessiva mq 655 (**pari ad €/mq. 1.680,00**).



3) Ag. Profi Immobilien

Nella zona artigianale di Avelengo è in vendita questo immobile commerciale seminuovo. È completamente autonomo ed è suddiviso come segue: al piano terra c'è un ampio cortile, diversi magazzini e un garage doppio; al primo piano ci sono diversi uffici, l'appartamento di servizio e l'area giardino; nel sottotetto ci sono diversi locali mansardati e due bagni. L'immobile è stato costruito nel 2005 secondo lo standard CasaClima C ed è immediatamente disponibile per imprenditori/commercianti. Prezzo richiesto € 1.100.000,00 Superficie mq. 508 (**pari ad € 2.165,00**).

4) Ag. Rimmo Immobili Alto Adige

In Via Otto Huber, quindi nelle immediate vicinanze del centro di Merano e dell'ingresso della MeBo, è in vendita questo magazzino di poco meno di 550 mq. L'immobile si trova al 1° piano interrato di un condominio ben tenuto degli anni '70 e dispone di 2 bagni. L'immobile può essere utilizzato come magazzino o anche come sala fitness, sala da ballo, ecc. Prezzo richiesto € 550.000,00 (**pari ad €/mq. 1.000,00**).

5) Ag. Profi Immobilien

Vivere e lavorare sotto lo stesso tetto: nella zona artigianale di Avelengo è in vendita questo spazioso capannone con appartamento di servizio. È completamente autonomo ed è così suddiviso: al piano terra si trova un'ampia area cortile, una zona magazzino/laboratorio con un'altezza di 4,70 m, diversi locali cantina, un bagno e un ampio garage; al 1° piano si trovano un ufficio, l'appartamento di servizio con cucina separata, soggiorno, bagno e un'ampia area giardino; nel sottotetto si trovano 3 camere da letto e un altro bagno. Prezzo richiesto € 515.000,00 (**pari ad €/mq. 1.580,00**).

Da una verifica presso asta legale.net in ragione di un procedimento esecutivo immobiliare si è potuto rilevare che vi è un solo immobile industriale in provincia di Bolzano, in zona artigianale 5 località Plaus – Bolzano utilizzato per la lavorazione del marmo e descritto come segue::

“ed. 165/4 in P.T. 323/II, C.C. Plaus: nuovo edificio aziendale (lavorazione pietre) con depositi e uffici in zona d'espansione per insediamenti produttivi D1; superficie commerciale lorda ambito aziendale: 536,68 mq; superficie commerciale ambito uffici: 201,21 mq; gravato da vincolo provinciale ai sensi dell'art. 47, L.P. n. 13/1997, si svincola dopo il 22.07.2023” la prima asta si terrà il 23 giugno 2023 ed il prezzo di partenza è di € 1.216.000,00 per un'offerta minima di € 912.000,00 (ai sensi dell'art. 571 II comma c.p.c.) per un importo unitario pari ad € **1.640,00** (importo unitario arrotondato). Nell'eventualità di aggiudicazione con l'offerta minima il valore unitario è pari ad € **1.230,00** (importo unitario arrotondato)

Determinazione della media valori commerciali

| riferimento | destinazione | prezzo unitario |
|---|-------------------------|-------------------|
| OMI | laboratori | 1.300,00 € |
| OMI | ufficio | 1.450,00 € |
| OMI | magazzini | 540,00 € |
| Luffarelli aste immobiliari | industriale artigianale | 1.235,00 € |
| agenzia immobiliare Mayer | industriale artigianale | 1.680,00 € |
| agenzia Profi immobilien | industriale artigianale | 2.165,00 € |
| agenzia Rimmo immobili Alto Adige | magazzino | 1.000,00 € |
| media valori | | 1.338,57 € |
| asta legale | prima asta | 1.640,00 € |
| | offerta minima | 1.230,00 € |
| media valori commerciali valore di 1à offerta | | 1.284,29 € |

Che si arrotonda in € 1.280,00

Considerazioni tecniche

La prima ipotesi di stima prefigura l'attribuzione del valore commerciale in ipotesi di vendita concordataria entro un periodo ragionevole e/o comunque entro le previsioni di piano.

Nello specifico la zona in esame non è attrezzata con poli artigianali ed industriali di rilevante dimensione; pertanto, l'unicità di detto immobile per quanto attiene alla destinazione ed esposizione, dovrebbe facilmente agevolare una rapida commercializzazione, stante un numero limitato di edifici offerti ed una domanda importante.

Il contesto in cui è ubicato il sito è nelle immediate vicinanze di realtà produttive che costituiscono un unico polo industriale, i fabbricati in questione tra l'altro sono gli unici che prospettano direttamente sulla strada statale che collega a Merano, il cui traffico è importante, quindi un affaccio di rilievo anche ai fini pubblicitari.

Per le caratteristiche del complesso in esame si possono ipotizzare differenti soluzioni in ottica di una vendita migliorativa, ovvero procedendo con il frazionamento dei mappali 179 e 200 oppure la sola divisione del mappale 179, l'ipotesi di riconversione in commerciale, prevedendo per tale soluzione un iter lungo con costi per urbanizzazioni e reperimento di parcheggi ad uso pubblico che possono far lievitare i costi di trasformazione, ma con ritorni economici in termini di redditualità ed incremento di valore.

Per le finalità richieste e dovendo procedere con una tempistica particolarmente serrata, data la tipologia di costruzione del piano concordatario, si è determinato il valore commerciale nell'attuale situazione dedotti i costi di adeguamento edilizio, considerando la vendita in blocco, essendo esclusi investimenti da parte della concordataria, per capacità finanziarie e di tempo che non permettono di procedere ad investimenti a lungo termine ed ulteriori rispetto al business oggetto dell'attività.

La stima in ipotesi liquidatoria (quella che, prima dell'entrata in vigore della riforma del Codice della crisi d'impresa veniva chiamata "stima fallimentare") ipotizza un tempo di realizzo molto risicato, entro 6 mesi.

Il valore, quindi, deve scontare la possibilità di ottenere un risultato certo con una aggiudicazione immediata del bene, ovvero uno scenario di aste sulla scorta delle indagini presso i Tribunali di riferimento e per immobili dalle medesime caratteristiche di quello in esame.

Per tale ultimo aspetto ad oggi è presente una sola procedura esecutiva presso il Tribunale di Bolzano; in tale contesto non vi sono quindi condizioni di concorrenzialità.



Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com



Il sottoscritto ha dovuto individuare un prezzo di riferimento quale base d'asta (liqui scenario di assorbimento sul mercato in tempi rapidi, in tale circostanza la percentuale rispetto al valore "concordatario" è il metodo estimativo che prefigura un prezzo di stima coerente con le potenzialità di vendita in tempi rapidi.

Lo scenario di vendita in asta, stante le risultanze evidenziate, ipotizza un solo tentativo.

I costi di adeguamento sono fissi da detrarre dal valore di aggiudicazione e da sostenere prima dell'atto di trasferimento a cura e spese dell'aggiudicatario, trattandosi di una vendita non coattiva, come indicato al capitolo criteri di stima.

L'impianto fotovoltaico per come è strutturato e non risultando separatamente censito, può essere commercializzato esclusivamente con l'immobile, pertanto le stime nelle varie ipotesi, ricomprendono la valorizzazione di detto impianto.

Determinazione del valore concordatario della componente immobiliare

| rif. | destinazione | superficie | €/mq. di rif. | coefficienti | | | €/mq. rett. | valore liquidatorio concordatario |
|------|---------------------------|-------------------|---------------|---------------|------|------|-------------|-----------------------------------|
| | | | | A | B | C | | |
| 1 | FABBRICATO AL MAPPALE 179 | | | | | | | |
| | | | | piano terreno | | | | |
| 1.1 | reception | mq. 91,80 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 1 | 1.033,60 € | 94.884,48 € |
| 1.2 | magazzino | mq. 112,20 | 1.280,00 € | 0,9 | 0,85 | 1 | 979,20 € | 109.866,24 € |
| 1.3 | locale wc | mq. 4,68 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 1 | 544,00 € | 2.545,92 € |
| 1.4 | loc caldaia | mq. 6,96 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 1 | 544,00 € | 3.786,24 € |
| 1.5 | magazzino | mq. 372,00 | 1.280,00 € | 0,9 | 0,85 | 1 | 979,20 € | 364.262,40 € |
| 1.6 | locale server | mq. 7,44 | 1.280,00 € | 0,8 | 0,85 | 1 | 870,40 € | 6.475,78 € |
| 1.7 | locale tecnico | mq. 6,12 | 1.280,00 € | 0,8 | 0,85 | 1 | 870,40 € | 5.326,85 € |
| 1.8 | archivio | mq. 30,96 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 1 | 761,60 € | 23.579,14 € |
| 1.9 | corridoio | mq. 6,96 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 1 | 1.033,60 € | 7.193,86 € |
| 1.10 | locale wc | mq. 5,28 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 1 | 544,00 € | 2.872,32 € |
| 1.11 | locale wc | mq. 3,60 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 1 | 544,00 € | 1.958,40 € |
| 1.12 | ufficio | mq. 69,72 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 1 | 1.033,60 € | 72.062,59 € |
| 1.13 | locale tecnico | mq. 4,68 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 1 | 761,60 € | 3.564,29 € |
| 1.14 | ingresso | mq. 12,48 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 1 | 1.033,60 € | 12.899,33 € |
| 1.15 | ufficio | mq. 31,68 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 1 | 1.033,60 € | 32.744,45 € |
| 1.16 | ufficio | mq. 27,36 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 1 | 1.033,60 € | 28.279,30 € |
| | totale p. terreno | mq. 793,92 | | | | | | 772.301,57 € |
| | Piano Primo | | | | | | | |
| 1.17 | ufficio | mq. 20,28 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 19.913,34 € |
| 1.18 | ufficio | mq. 20,28 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 19.913,34 € |
| 1.19 | ufficio | mq. 129,36 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 127.021,17 € |
| 1.20 | locale wc | mq. 2,40 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 1.240,32 € |
| 1.21 | locale wc | mq. 2,88 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 1.488,38 € |

| rif. | destinazione | superficie | | €/mq. di rif. | coefficienti | | | €/mq. rett. | valore liquidatorio concordatario | |
|----------|----------------------------------|------------|---------------|-----------------|--------------|------|------|-------------|-----------------------------------|--|
| | | | | | A | B | C | | | |
| 1.22 | ufficio | mq. | 126,72 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 124.428,90 € | |
| 1.23 | locale wc | mq. | 2,04 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 1.054,27 € | |
| 1.24 | locale wc | mq. | 2,04 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 1.054,27 € | |
| 1.25 | ufficio | mq. | 96,12 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 94.382,15 € | |
| 1.26 | locale wc | mq. | 2,88 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 1.488,38 € | |
| 1.27 | locale wc | mq. | 2,88 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 1.488,38 € | |
| 1.28 | ufficio | mq. | 26,40 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 25.922,69 € | |
| 1.29 | ufficio | mq. | 38,16 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 37.470,07 € | |
| 1.30 | archivio | mq. | 11,90 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 0,95 | 723,52 € | 8.609,89 € | |
| 1.31 | cucina | mq. | 12,68 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 0,95 | 723,52 € | 9.174,23 € | |
| 1.32 | locale server | mq. | 3,19 | 1.280,00 € | 0,8 | 0,85 | 0,95 | 826,88 € | 2.637,75 € | |
| 1.33 | ufficio | mq. | 60,72 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 59.622,18 € | |
| 1.34 | ufficio | mq. | 26,16 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 25.687,03 € | |
| 1.35 | ufficio | mq. | 36,24 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 35.584,78 € | |
| 1.36 | ufficio | mq. | 63,60 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 62.450,11 € | |
| 1.37 | corridoio | mq. | 25,80 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 25.333,54 € | |
| | totale p. primo | mq. | 712,73 | | | | | | 685.965,18 € | |
| 2 | FABBRICATO AL MAPPALE 200 | | | | | | | | | |
| | piano terreno | | | | | | | | | |
| 2.1 | negozio | mq. | 272,76 | 1.280,00 € | 1 | 0,85 | 1 | 1.088,00 € | 296.762,88 € | |
| 2.2 | reception | mq. | 15,60 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 1 | 1.033,60 € | 16.124,16 € | |
| 2.3 | magazzino | mq. | 139,20 | 1.280,00 € | 0,8 | 0,85 | 1 | 870,40 € | 121.159,68 € | |
| 2.4 | magazzino | mq. | 118,56 | 1.280,00 € | 0,8 | 0,85 | 1 | 870,40 € | 103.194,62 € | |
| 2.5 | locale wc | mq. | 3,36 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 1 | 544,00 € | 1.827,84 € | |
| 2.6 | locale wc | mq. | 3,96 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 1 | 544,00 € | 2.154,24 € | |
| 2.7 | locale wc | mq. | 3,96 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 1 | 544,00 € | 2.154,24 € | |
| 2.8 | locale tecnico | mq. | 2,40 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 1 | 761,60 € | 1.827,84 € | |
| | totale p. terreno | mq. | 559,80 | | | | | | 545.205,50 € | |
| | Piano Primo | | | | | | | | | |
| 2.9 | corridoio | mq. | 25,50 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 25.038,96 € | |
| 2.10 | ufficio | mq. | 367,44 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 981,92 € | 360.796,68 € | |
| 2.11 | locale server | mq. | 6,84 | 1.280,00 € | 0,8 | 0,85 | 0,95 | 826,88 € | 5.655,86 € | |
| 2.12 | locale wc | mq. | 3,00 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 1.550,40 € | |
| 2.13 | locale wc | mq. | 3,96 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 2.046,53 € | |
| 2.14 | locale wc | mq. | 3,96 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,95 | 516,80 € | 2.046,53 € | |
| 2.15 | locale tecnico | mq. | 2,40 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 0,95 | 723,52 € | 1.736,45 € | |
| | totale p. primo | mq. | 413,10 | | | | | | 398.871,41 € | |
| | Piano secondo | | | | | | | | | |
| 2.16 | corridoio | mq. | 8,28 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,85 | 878,56 € | 7.274,48 € | |
| 2.17 | locale cucina | mq. | 49,44 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 0,85 | 647,36 € | 32.005,48 € | |
| 2.18 | camera | mq. | 23,28 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 0,85 | 647,36 € | 15.070,54 € | |
| 2.19 | camera | mq. | 24,84 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 0,85 | 647,36 € | 16.080,42 € | |
| 2.20 | wc | mq. | 3,90 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,85 | 462,40 € | 1.803,36 € | |
| 2.21 | wc | mq. | 4,80 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,85 | 462,40 € | 2.219,52 € | |
| 2.22 | locale tecnico | mq. | 2,10 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 0,85 | 647,36 € | 1.359,46 € | |
| 2.23 | camera | mq. | 19,44 | 1.280,00 € | 0,7 | 0,85 | 0,85 | 647,36 € | 12.584,68 € | |
| 2.24 | wc | mq. | 2,88 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,85 | 462,40 € | 1.331,71 € | |
| 2.25 | sala riunioni | mq. | 76,80 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,85 | 878,56 € | 67.473,41 € | |
| 2.26 | wc | mq. | 3,36 | 1.280,00 € | 0,5 | 0,85 | 0,85 | 462,40 € | 1.553,66 € | |
| 2.27 | giardino di inverno | mq. | 75,60 | 1.280,00 € | 0,95 | 0,85 | 0,85 | 878,56 € | 66.419,14 € | |
| | totale p. secondo | mq. | 294,72 | | | | | | 225.175,85 € | |
| | terrazzo | mq. | 208,90 | non valorizzato | | | | | | |

| rif. | destinazione | superficie | €/mq. di rif. | coefficienti | | | €/mq. rett. | valore liquidatorio concordatario |
|------|---|------------|---------------|--------------|---|---|-------------|-----------------------------------|
| | | | | A | B | C | | |
| | | | | | | | | 2.627.519,51 € |
| 3 | a dedurre costi di adeguamento - ripristino | | | | | | | |
| 3.a | piano terreno fabbricato al mappale 200 | | | | | | | |
| 3.b | adeguamento superficie commerciale di vendita costi di ripristino / regolarizzazione pagamento oneri | | | | | | | 50.000,00 € |
| 3.c | pratica professionale | | | | | | | 20.000,00 € |
| 3.e | Piano primo fabbricato mappale 200 | | | | | | | |
| 3.f | sanatoria per regolarizzazione diversa distribuzione interna dei locali e regolarizzazione fotovoltaico | | | | | | | |
| 3.g | oblazione | | | | | | | 2.000,00 € |
| 3.h | pratica professionale | | | | | | | 10.000,00 € |
| 3.i | piano secondo fabbricato al mappale 200 | | | | | | | |
| 3.l | ripristino locali trasformati abusivamente in residenza | | | | | | | |
| 3.m | costi di ripristino | mq. | 294,00 | €/mq. | | | 600,00 € | 176.400,00 € |
| 3.n | totale costi di ripristino | | | | | | | 258.400,00 € |
| | valore totale in ipotesi di commercializzazione in ipotesi liquidatoria concordataria | | | | | | | 2.369.119,51 € |

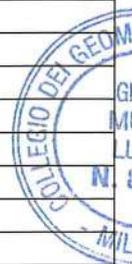
Scenario valutazioni liquidatorie in ambito di procedure competitive

Stima liquidatoria con vendita entro 6 mesi e prezzo in ipotesi di aggiudicazione in seconda asta

Scenario di stima liquidatoria ed andamento dei valori in ambito di una procedura competitiva

| rif. | destinazione | superficie | valore liquidatorio concordatario | valore liquidatorio | | procedura competitiva |
|------|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------|
| | | | | | | 2° asta |
| 1 | FABBRICATO AL MAPPAL 179 | | | | | |
| | piano terreno | | | | | |
| 1.1 | reception | mq. 91,80 | 94.884,48 € | -30% | 66.419,14 € | |
| 1.2 | magazzino | mq. 112,20 | 109.866,24 € | -30% | 76.906,37 € | |
| 1.3 | locale wc | mq. 4,68 | 2.545,92 € | -30% | 1.782,14 € | |
| 1.4 | loc caldaia | mq. 6,96 | 3.786,24 € | -30% | 2.650,37 € | |
| 1.5 | magazzino | mq. 372,00 | 364.262,40 € | -30% | 254.983,68 € | |
| 1.6 | locale server | mq. 7,44 | 6.475,78 € | -30% | 4.533,04 € | |
| 1.7 | locale tecnico | mq. 6,12 | 5.326,85 € | -30% | 3.728,79 € | |
| 1.8 | archivio | mq. 30,96 | 23.579,14 € | -30% | 16.505,40 € | |
| 1.9 | corridoio | mq. 6,96 | 7.193,86 € | -30% | 5.035,70 € | |
| 1.10 | locale wc | mq. 5,28 | 2.872,32 € | -30% | 2.010,62 € | |
| 1.11 | locale wc | mq. 3,60 | 1.958,40 € | -30% | 1.370,88 € | |
| 1.12 | ufficio | mq. 69,72 | 72.062,59 € | -30% | 50.443,81 € | |
| 1.13 | locale tecnico | mq. 4,68 | 3.564,29 € | -30% | 2.495,00 € | |
| 1.14 | ingresso | mq. 12,48 | 12.899,33 € | -30% | 9.029,53 € | |
| 1.15 | ufficio | mq. 31,68 | 32.744,45 € | -30% | 22.921,11 € | |
| 1.16 | ufficio | mq. 27,36 | 28.279,30 € | -30% | 19.795,51 € | |
| | totale p. terreno | mq. 793,92 | 772.301,57 € | | 540.611,10 € | |
| | Piano Primo | | | | | |
| 1.17 | ufficio | mq. 20,28 | 19.913,34 € | -30% | 13.939,34 € | |
| 1.18 | ufficio | mq. 20,28 | 19.913,34 € | -30% | 13.939,34 € | |

| rif. | destinazione | superficie | | valore liquidatorio concordatario | valore liquidatorio | | procedura competitiva |
|------------------------------------|--------------------------|------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| | | | | | | | 2° asta |
| 1.19 | ufficio | mq. | 129,36 | 127.021,17 € | -30% | 88.914,82 € | |
| 1.20 | locale wc | mq. | 2,40 | 1.240,32 € | -30% | 868,22 € | |
| 1.21 | locale wc | mq. | 2,88 | 1.488,38 € | -30% | 1.041,87 € | |
| 1.22 | ufficio | mq. | 126,72 | 124.428,90 € | -30% | 87.100,23 € | |
| 1.23 | locale wc | mq. | 2,04 | 1.054,27 € | -30% | 737,99 € | |
| 1.24 | locale wc | mq. | 2,04 | 1.054,27 € | -30% | 737,99 € | |
| 1.25 | ufficio | mq. | 96,12 | 94.382,15 € | -30% | 66.067,51 € | |
| 1.26 | locale wc | mq. | 2,88 | 1.488,38 € | -30% | 1.041,87 € | |
| 1.27 | locale wc | mq. | 2,88 | 1.488,38 € | -30% | 1.041,87 € | |
| 1.28 | ufficio | mq. | 26,40 | 25.922,69 € | -30% | 18.145,88 € | |
| 1.29 | ufficio | mq. | 38,16 | 37.470,07 € | -30% | 26.229,05 € | |
| 1.30 | archivio | mq. | 11,90 | 8.609,89 € | -30% | 6.026,92 € | |
| 1.31 | cucina | mq. | 12,68 | 9.174,23 € | -30% | 6.421,96 € | |
| 1.32 | locale server | mq. | 3,19 | 2.637,75 € | -30% | 1.846,42 € | |
| 1.33 | ufficio | mq. | 60,72 | 59.622,18 € | -30% | 41.735,53 € | |
| 1.34 | ufficio | mq. | 26,16 | 25.687,03 € | -30% | 17.980,92 € | |
| 1.35 | ufficio | mq. | 36,24 | 35.584,78 € | -30% | 24.909,35 € | |
| 1.36 | ufficio | mq. | 63,60 | 62.450,11 € | -30% | 43.715,08 € | |
| 1.37 | corridoio | mq. | 25,80 | 25.333,54 € | -30% | 17.733,48 € | |
| | totale p. primo | mq. | 712,73 | 685.965,18 € | | 480.175,62 € | |
| 2 FABBRICATO AL MAPPALE 200 | | | | | | | |
| | piano terreno | | | | | | |
| 2.1 | negozio | mq. | 272,76 | 296.762,88 € | -30% | 207.734,02 € | |
| 2.2 | reception | mq. | 15,60 | 16.124,16 € | -30% | 11.286,91 € | |
| 2.3 | magazzino | mq. | 139,20 | 121.159,68 € | -30% | 84.811,78 € | |
| 2.4 | magazzino | mq. | 118,56 | 103.194,62 € | -30% | 72.236,24 € | |
| 2.5 | locale wc | mq. | 3,36 | 1.827,84 € | -30% | 1.279,49 € | |
| 2.6 | locale wc | mq. | 3,96 | 2.154,24 € | -30% | 1.507,97 € | |
| 2.7 | locale wc | mq. | 3,96 | 2.154,24 € | -30% | 1.507,97 € | |
| 2.8 | locale tecnico | mq. | 2,40 | 1.827,84 € | -30% | 1.279,49 € | |
| | totale p. terreno | mq. | 559,80 | 545.205,50 € | | 381.643,85 € | |
| | Piano Primo | | | | | | |
| 2.9 | corridoio | mq. | 25,50 | 25.038,96 € | -30% | 17.527,27 € | |
| 2.10 | ufficio | mq. | 367,44 | 360.796,68 € | -30% | 252.557,68 € | |
| 2.11 | locale server | mq. | 6,84 | 5.655,86 € | -30% | 3.959,10 € | |
| 2.12 | locale wc | mq. | 3,00 | 1.550,40 € | -30% | 1.085,28 € | |
| 2.13 | locale wc | mq. | 3,96 | 2.046,53 € | -30% | 1.432,57 € | |
| 2.14 | locale wc | mq. | 3,96 | 2.046,53 € | -30% | 1.432,57 € | |
| 2.15 | locale tecnico | mq. | 2,40 | 1.736,45 € | -30% | 1.215,51 € | |
| | totale p. primo | mq. | 413,10 | 398.871,41 € | | 279.209,99 € | |
| | Piano secondo | | | | | | |
| 2.16 | corridoio | mq. | 8,28 | 7.274,48 € | -30% | 5.092,13 € | |
| 2.17 | locale cucina | mq. | 49,44 | 32.005,48 € | -30% | 22.403,83 € | |
| 2.18 | camera | mq. | 23,28 | 15.070,54 € | -30% | 10.549,38 € | |
| 2.19 | camera | mq. | 24,84 | 16.080,42 € | -30% | 11.256,30 € | |
| 2.20 | wc | mq. | 3,90 | 1.803,36 € | -30% | 1.262,35 € | |
| 2.21 | wc | mq. | 4,80 | 2.219,52 € | -30% | 1.553,66 € | |
| 2.22 | locale tecnico | mq. | 2,10 | 1.359,46 € | -30% | 951,62 € | |
| 2.23 | camera | mq. | 19,44 | 12.584,68 € | -30% | 8.809,27 € | |
| 2.24 | wc | mq. | 2,88 | 1.331,71 € | -30% | 932,20 € | |
| 2.25 | sala riunioni | mq. | 76,80 | 67.473,41 € | -30% | 47.231,39 € | |
| 2.26 | wc | mq. | 3,36 | 1.553,66 € | -30% | 1.087,56 € | |



| rif. | destinazione | superficie | | valore liquidatorio concordatario | valore liquidatorio | | procedura competitiva |
|------|---------------------|------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | mq. | | | | | 2° asta |
| 2.27 | giardino di inverno | mq. | 75,60 | 66.419,14 € | -30% | 46.493,40 € | |
| | totale p. secondo | mq. | 294,72 | 225.175,85 € | | 157.623,10 € | |
| | terrazzo | mq. | 208,90 | | | | |
| | totale | | | 2.627.519,51 € | | 1.839.263,66 € | 1.379.447,74 € |

A dedurre costi di ripristino adeguamento

| | | | | | | | |
|--|---|-----|--------|-------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 3.a | piano terreno fabbricato al mappale 200 | | | | | | |
| 3.b | adeguamento superficie commerciale di vendita costi di ripristino / regolarizzazione pagamento oneri | | | | 50.000,00 € | | |
| 3.c | pratica professionale | | | | 20.000,00 € | | |
| 3.e | Piano primo fabbricato mappale 200 | | | | | | |
| 3.f | sanatoria per regolarizzazione diversa distribuzione interna dei locali e regolarizzazione fotovoltaico | | | | | | |
| 3.g | oblazione | | | | 2.000,00 € | | |
| 3.h | pratica professionale | | | | 10.000,00 € | | |
| 3.i | piano secondo fabbricato al mappale 200 | | | | | | |
| 3.l | ripristino locali trasformati abusivamente in residenza | | | | | | |
| 3.m | costi di ripristino | mq. | 294,00 | €/mq. | 600,00 € | 176.400,00 € | |
| 3.n | totale costi di ripristino | | | | 258.400,00 € | 258.400,00 € | 258.400,00 € |
| valore totale in ipotesi liquidatoria concordataria ed in seconda asta | | | | | Valore concordatario | Valore liquidatorio | Risultato in 2° asta |
| | | | | | 2.369.119,51 € | 1.580.863,66 € | 1.121.047,74 € |



Beni mobili

Onlinestore opera nel settore dell'elettronica di consumo dal 1982. È stato uno dei maggiori e-commerce in Italia, il suo magazzino è ubicato in due location una presso la sede operativa in Castalbello Ciardes e l'altra quella di maggiore consistenza presso il deposito di Cusago Viale Europa, n.50 presso la OutZone.

Onlinestore, ha comunque un forte impatto commerciale sui prodotti BBQ, in quanto vengono commercializzati i maggiori marchi europei, ne è prova il fatto che all'interno della parte commerciale della sede vengono svolti corsi di cucina con barbecue.

Oltre alla classificazione specifica, vi è una classificazione gestionale che ricomprende un più ampio gruppo di prodotti e sono riferibili a prodotti cosiddetti "stagionali" quali ad esempio i prodotti da mare e/o per l'estate (piscine e giochi al aperto) o quelli per l'inverno (scaldini termocoperte, ecc) tali prodotti hanno una rotazione

periodica che non può essere classificata slow moving in ragione del fatto che l'andamento commerciale delle vendite è ciclico.

Si è analizzata la tempistica media dei prodotti in giacenza, le tempistiche sono di alcuni giorni ad alcuni mesi e per i grandi elettrodomestici fino a due anni.

I televisori invece devono avere un periodo massimo di giacenza di 6 mesi, oltre al quale il prodotto diventa obsoleto.

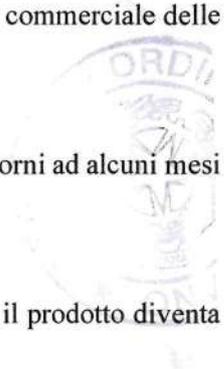
All'interno del magazzino sono presenti i prodotti resi e quelli riparati, che vengono commercializzati nelle postazioni di spaccio o con la scontistica definita in base alla stagionalità ed al periodo di acquisto.

Tenuto conto che il valore di magazzino è pari al valore di costo, il ricarico che applica l'azienda tiene conto di una serie di elementi, tra i quali:

- tipo di prodotto
- scontistica in sede di acquisto
- scontistica per acquisizione in blocco
- tipologia di prodotto stagionale

Nello specifico si riportano per macro gruppi quali sono i beni che fanno parte delle giacenze di magazzino

| grandi elettrodomestici | piccoli elettrodomestici | riscaldamento | altri prodotti |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| dettaglio | dettaglio | dettaglio | macro voci |
| congelatori | accessori | termoventilatori | rinnovabili |
| frigoriferi | accessori macchine del caffè | termocoperte | beauty e salute |
| piani cottura | accessori macchine pasta | radiatori | ho.Re.Ca |
| forni | affettatrici | scaldabagno | Elettronica |
| cucine | aspirapolvere | stufe elettriche e pellet | hi-Tech |
| lavelli | assi da stiro | stufe a legna | Brico |
| accessori | bilancia da cucina | accessori riscaldamento | Giardino e BBQ |
| cappe | barbeque elettrici | camini a legna | auto e Moto |
| miscelatori | Capsule e cialde | infrarosso | |
| cantinette | bollitore elettrico | Termo camini a legna | |
| scalda vivande | centrifughe | | |
| asciugatrici | conviviali | | |
| lavastoviglie | coperte termiche | | |
| lavasciuga | cuoci riso | | |
| tritarifiuti | cuoci uova | | |
| lavatrici | elettrodomestici in cucina | | |
| domino | essicatori affumicatori | | |
| abbattitori | estrattore | | |
| fabbricatori di ghiaccio | ferro da stiro | | |
| microonde | fornetti pizza | | |
| macchine da caffè | forni | | |



| | | |
|-------------|-----------------------|--|
| abbattitori | friggitrici | |
| | frullatori | |
| | gelateria | |
| | grill | |
| | impastatrici | |
| | macchine per la pasta | |
| | lavapavimenti | |
| | lavavetri | |
| | lucidatrici | |
| | macchine da cucire | |
| | macchine sottovuoto | |
| | macchine del caffè | |
| | tritagliaccio | |
| | tritattutto | |
| | vaporiere | |
| | robot aspirapolveri | |

Sulla scorta degli approfondimenti e delle verifiche in termini di veridicità del magazzino di seguito si riportano le conclusioni estimative a cui il sottoscritto è pervenuto procedendo alla stima in dettaglio di tutti i prodotti.

Partendo dal valore di costo si sono applicate delle rettifiche in termini economici sulla scorta del possibile assorbimento dei prodotti sul mercato, in ragione della disponibilità in termini di numeri di colli e/o della tipologia dei prodotti di vendita.

Per i prodotti resi o in commercio con la vendita diretta, si è definito un prezzo di rimpiazzo.

La valutazione liquidatoria è in ottica di vendita in blocco e tiene in considerazione anche tutti i costi di smobilizzo e di trasporto presso altra sede in alternativa al mantenimento del magazzino attuale con costi di gestione e di locazione in capo all'aggiudicatario dei beni.

Il prospetto riporta il riepilogo dei valori del magazzino, il dettaglio specificato nelle tabelle da A ad E è allegato alla presente e costituisce parte integrante del medesimo.

La ricostruzione del magazzino alla data di presentazione della domanda di concordato - 2 marzo 2023 - si è potuta definire per il magazzino di Cusago (stock AFC e Cusago OUT). Da un confronto risulta che il valore contabile è pari ad € 1.563.770,01 a fronte di un valore da tabulato analitico fornito dalla società di € 1.546.666,36, da cui una differenza di € 17.103,65, somma da imputare ad una riconciliazione con uno slittamento di data della registrazione delle fatture.

In merito al magazzino di Castebello Ciardes, i riferimenti al 2 marzo 2023 sono stati ricostruiti contabilmente e forniti dalla società per il periodo in esame.

Risulta invece supportato da inventariazione riscontrata il dettaglio del 14 giugno 2023

Con riferimento alle risultanze di stima alla data del 2 marzo 2023 in ipotesi di mercato (continuità) e liquidatoria, si allega alla presente il tabulato per il solo magazzino di Cusago (Tabulato. A1).

| Ubicazione | magazzino e valore di carico | stima mutti | | differenza di valore | |
|-------------------------|------------------------------|--|---------------------|----------------------|----------------|
| | | di mercato | liquidatoria | % di mercato | % liquidatorio |
| Stock AFC (Tab. A1) | 1.490.344,06 € | 835.475,39 € | 417.737,69 € | 56% | 28% |
| Cusago OUT (tab. A.1) | 73.425,95 € | 40.384,27 € | 20.192,14 € | 55% | 28% |
| KPP | 107.336,89 € | 59.035,29 € | 29.517,64 € | 55% | 28% |
| OutZone Stock | 78.295,03 € | 43.062,27 € | 19.378,02 € | 55% | 25% |
| OutZone Esposizione | | - € | - € | 45% | 18% |
| Totale | 1.749.401,93 € | 977.957,21 € | 486.825,49 € | | |
| Contabile al 02/03/2023 | 1.783.504,38 € | | | | |
| differenza | 34.102,45 € | merce deposito c/o Nordest stornato con NC del 16/3/2023 | | | |

Il valore liquidatorio in ipotesi di cessione in blocco deve essere oggetto di un ulteriore deprezzamento, dovendo sostenere i costi per il trasferimento presso altra sede, e l'immobilizzo per l'acquisto di prodotti anche di tipo stagionale.

I costi di smobilizzo e trasporto presso altra sede sono stati quantificati in economia con le seguenti quantificazioni:

| | | | | |
|--|---------|-------------------------------------|-------------|---------------------|
| trasporto bilici | 20 | costo a bilico nel raggio di 100 Km | 500,00 € | 10.000,00 € |
| per attività di carico | | | | |
| giorni | persone | ore | €/ora lordi | |
| 10 | 4 | 8 | 60,00 € | 19.200,00 € |
| per attività di scarico | | | | |
| 10 | 4 | 8 | 60,00 € | 19.200,00 € |
| noleggio 2 muletti e 2 transpallet per 10 giorni | | | | 2.000,00 € |
| Totale costi in economia per trasloco | | | | 50.400,00 € |
| locazione capannone di mq 3000 in un raggio di 100 km. | | | | |
| mq. | 3000,00 | €/mq/anno | 25,00 € | 75.000,00 € |
| polizza incendio e furto importo preventivato in base al valore di stima | | | | 7.000,00 € |
| complessivamente | | | | 132.400,00 € |

Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com



Incidenza di svalutazione del magazzino per acquisto immobili in blocco in ipotesi liquidatoria del fermo economico per l'investimento, stimato nella misura del 10%, per un importo liquidatorio, di € 40.000,00 (importo quantificato in eccesso).

Ricapitolando il valore complessivo del magazzino al 2 marzo 2023 in ipotesi liquidatoria con cessione in blocco è il seguente:

| | |
|---|--------------|
| valore totale del magazzino in ipotesi liquidatoria | 486.825,89 € |
| costo di trasporto presso altra sede ed incidenza costi di locazione nuovo sito | 132.400,00 € |
| riduzione del prezzo per acquisto in blocco a causa dell'immobilizzazione economica | 40.000,00 € |
| valore complessivo magazzino con cessione in blocco | 314.425,49 € |

Stima del magazzino aggiornata alla data del 14/06/2023

| Ubicazione | Riferimento | magazzino e valore di carico | stima Mutti | | differenza di valore | |
|---------------------|-------------|------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| | | | di mercato | liquidatoria | % di mercato | % liquidatorio |
| Stock AFC | Tabulato A | 975.730,89 € | 546.987,21 € | 273.493,61 € | 56% | 28% |
| Cusago OUT | Tabulato B | 66.379,39 € | 36.508,66 € | 18.254,33 € | 55% | 28% |
| KPP | Tabulato C | 115.878,33 € | 63.733,08 € | 31.866,54 € | 55% | 28% |
| OutZone Stock | Tabulato D | 56.550,99 € | 31.103,04 € | 13.996,37 € | 55% | 25% |
| OutZone Esposizione | Tabulato E | 22.404,62 € | 10.082,08 € | 4.032,83 € | 45% | 18% |
| Totale | | 1.236.944,22 € | 688.414,08 € | 341.643,68 € | | |

Il valore complessivo del magazzino in ipotesi di mercato e liquidatoria con **cessione in blocco**, tenuto conto dei costi da sostenersi come già stimato alle voci precedenti è il seguente:

| vendita in blocco | di mercato | liquidatorio |
|---|---------------------|---------------------|
| valore | 688.414,08 € | 341.643,68 € |
| da detrarre | | |
| costo di trasporto presso altra sede ed incidenza costi di locazione nuovo sito | 132.400,00 € | 132.400,00 € |
| riduzione del prezzo per acquisto in blocco a causa dell'immobilizzazione economica | 68.800,00 € | 40.000,00 € |
| valore complessivo magazzino con cessione in blocco | 487.214,08 € | 169.243,68 € |

Valutazione Arredi

La presente è riferita a mobili ed arredi inventariati presso la sede in Castelbello Ciardes, trattasi di un valore di rimpiazzo con criterio liquidatorio, tenuto conto dello stato d'uso, della presenza o meno di beni con o senza marchio CE, indipendentemente dall'anno di acquisto, è da intendersi esclusa la stima dei beni non di proprietà e in comodato d'uso

Uffici

| descrizione | Openspace 1 | Openspace 2 | Ufficio 1 (ex contabilità) | Ufficio 2 (ex rombi) | Ufficio 3 (David) | Ufficio 4 (Ottobio) | Ufficio 5 (ex Domenico) | Stanza riunione (piccolo) | Sala Meeting | totali | €/cad | valore liquidatorio |
|---------------------------------|-------------|-------------|----------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|--------|----------|---------------------|
| scrivania 4 posti + divisoria | 3 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 120,00 € | 840,00 € |
| scrivania 2 posti + divisoria | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 | 80,00 € | 320,00 € |
| scrivania 1 posto | 0 | 0 | 0 | 3 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 6 | 40,00 € | 240,00 € |
| sedie | 14 | 13 | 4 | 5 | 5 | 7 | 3 | 10 | 38 | 99 | 10,00 € | 990,00 € |
| mobile alto con ante | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 80,00 € | 480,00 € |
| mobile alto senza ante | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 50,00 € | 50,00 € |
| mobile basso con ante | 8 | 8 | 1 | 1 | 3 | 5 | 1 | 1 | 1 | 29 | 40,00 € | 1.160,00 € |
| mobile basso senza ante | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 40,00 € | 120,00 € |
| mobile medio senza ante | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 30,00 € | 120,00 € |
| stampante | 4 | 3 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 | 1 | 13 | 30,00 € | 390,00 € |
| tastiera | 6 | 7 | 1 | 2 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 21 | 10,00 € | 210,00 € |
| pc | 0 | 5 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 0 | 11 | 70,00 € | 770,00 € |
| fotocopiatrice | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 50,00 € | 50,00 € |
| telefono | 11 | 16 | 4 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 0 | 38 | 10,00 € | 380,00 € |
| monitor | 1 | 22 | 1 | 6 | 3 | 4 | 7 | 1 | 0 | 45 | 20,00 € | 900,00 € |
| minicucina | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 20,00 € | 40,00 € |
| bagno | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 200,00 € | 800,00 € |
| tavolo riunione | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 4 | 250,00 € | 1.000,00 € |
| TV | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 20,00 € | 60,00 € |
| totale arredi da ufficio | | | | | | | | | | | | 8.920,00 € |

Arredo ingresso Bar cucine

| descrizione | Bar/Sala relax | Entrata ONL | cucina grande | cucina 2° piano | totale | €/cad | totale valore liquidatorio |
|-----------------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|--------|----------|----------------------------|
| Angolo cucina | 1 | 0 | 2 | 1 | 4 | 200,00 € | 800,00 € |
| tavolini | 3 | 2 | 0 | 0 | 5 | 20,00 € | 100,00 € |
| sgabelli/sedie | 10 | 2 | 27 | 9 | 48 | 10,00 € | 480,00 € |
| TV | 1 | 2 | 0 | 0 | 3 | 20,00 € | 60,00 € |
| mobile TV vetro | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 30,00 € | 30,00 € |
| divani | 3 | 2 | 0 | 0 | 5 | 70,00 € | 350,00 € |
| chaise longue | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 100,00 € | 100,00 € |
| lettino | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 50,00 € | 50,00 € |
| armadio plastica | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 10,00 € | 10,00 € |
| frigo | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | 10,00 € | 30,00 € |
| cuscinoni | 6 | 0 | 0 | 0 | 6 | 3,00 € | 18,00 € |
| attrezzi fitness | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 50,00 € | 100,00 € |
| bagno | 1 | 1 | 2 | 1 | 5 | | |
| scrivania reception | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 80,00 € | 160,00 € |
| armadio alto con ante | 0 | 7 | 4 | 0 | 11 | 70,00 € | 770,00 € |
| monitor | 0 | 4 | 0 | 1 | 5 | 20,00 € | 100,00 € |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---|---|---|----------|-------------------|
| tastiere | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 10,00 € | 20,00 € |
| PC | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 70,00 € | 140,00 € |
| tavolo grande | 0 | 0 | 5 | 1 | 6 | 300,00 € | 1.800,00 € |
| lavastoviglie | | | | 1 | 1 | 30,00 € | 30,00 € |
| lavatrice | | | | 1 | 1 | 30,00 € | 30,00 € |
| scaffale | | | | 1 | 1 | 5,00 € | 5,00 € |
| mobile basso 2ante | | | | 1 | 1 | 30,00 € | 30,00 € |
| totale bar - cucina entrata | | | | | | | 5.213,00 € |

Arredi stanze non autorizzate

| descrizione | 1° piano - stanza a 1 | 1° piano - stanza a 2 | 1° piano - stanza a 3 | 1° piano - stanza a 4 | 1° piano - stanza a 5 | 2° piano - stanza a 1 | 2° piano - stanza a 2 | 2° piano - stanza a 3 | 2° piano - stanza a 4 | 2° piano - stanza a 5 | 2° piano - stanza a 6 | totale | €/cad | valore liquidatorio |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|-------------------|---------------------|
| letto + materasso | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 13 | 30,00 € | 390,00 € |
| comodino | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 0 | 2 | 3 | 1 | 0 | 14 | 10,00 € | 140,00 € |
| armadio alto | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 13 | 30,00 € | 390,00 € |
| sedia | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 | 14 | 15,00 € | 210,00 € |
| armadio basso | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 | 20,00 € | 160,00 € |
| cuscino | 1 | 0 | 0 | 1 | 3 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 0 | 12 | 3,00 € | 36,00 € |
| piumino | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 10 | 3,00 € | 30,00 € |
| tavolino vetro | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 20,00 € | 40,00 € |
| divano | | | | | | | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 50,00 € | 100,00 € |
| scaffale | | | | | | | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 3 | 10,00 € | 30,00 € |
| tavolo | | | | | | | | | | | 2 | 2 | 50,00 € | 100,00 € |
| angolo cucina | | | | | | | | | | | 1 | 1 | 200,00 € | 200,00 € |
| tv | | | | | | | | | | | 1 | 1 | 20,00 € | 20,00 € |
| microonde | | | | | | | | | | | 1 | 1 | 20,00 € | 20,00 € |
| totale stanze | | | | | | | | | | | | | 1.866,00 € | |

Sono altresì da integrare gli arredi e le scaffalature da magazzino per complessivi € 300,00

Riepilogo arredi

| descrizione | valore liquidatorio |
|-------------------------------|---------------------|
| arredi da uffici | 8.920,00 € |
| arredi bar cucina entrata | 5.213,00 € |
| arredi stanze non autorizzate | 1.866,00 € |
| scaffalature magazzino | 300,00 € |
| totale arredi | 16.299,00 € |

Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 28 giugno 2023

Allegati

Dettaglio tabulati inventario beni mobili

Documentazione catastale – comunale





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2023 e questo giorno 29 del mese di giugno, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Geom. Luca Mutti nato a Milano il 10 / 06 / 1966, residente in Milano prov. (MI) in via Francesco Soave n. 30, identificato con documento carta di identità n°CA36734LZ rilasciato da l Comune di Milano il 24 / 05 / 2022 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7653 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 28 / 06 / 2023 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il componente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge¹.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Funzionario Giudiziario
Giuseppe Angelo Dr. GIAMMARIO



Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000