

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Fallimento n. 236/2018

ICIESSE - SRL IN LIQUIDAZIONE CF 13070240158

Con sede in Milano Via G. Battista Pergolesi,

24

Ill.mo Sig. Giudice Delegato:

Stim.mo Sig. Dott.ssa Agnese

Curatore della procedura:

Preg.mo avv. Salvatore Sanzo.



I N D I C E

Descrizione dei beni	pag. 4
Revisione della perizia Priano	pag. 54
Valutazione del complesso	pag. 57
Giudizio di congruità dell' offerta	pag. 63
Conclusioni	pag. 66

§§§

Lo scrivente geometra Maurizio Rossini libero professionista iscritto sia al Collegio dei Geometri di Alessandria con numero 1462 che all'albo degli esperti del Tribunale di Alessandria con numero 68/1986 è stato incaricato dal Curatore del fallimento in epigrafe di revisionare *"...l' intera perizia di stima del 2010 ... degli immobili situati nel Comune di Arquata Scrivia (AL) - in via XXV Aprile n. 51 - di proprietà del fallimento in oggetto, per valutare la congruità di un' offerta di acquisto di tre lotti, ossia il lotto A, il lotto B e la discarica, con acollo di tutti gli oneri..."* .

Lo scrivente, accettato l' incarico, dava corso a tutti gli accertamenti del caso esaminando la corposa documentazione fornita dal Curatore .

§§§

La presente relazione si articola in n.5 paragrafi i cui contenuti possono essere riassunti come segue: la descrizione dei luoghi restituita con il supporto di una corposa documentazione fotografica, la revisione della perizia redatta nell' anno 2010 dal geom. Priano, la valutazione economica dei beni staggiti, il giudizio di congruità dell' offerta avanzata e infine le

conclusioni che sinteticamente riprendono tutto l' elaborato.

§§§

#### **1) DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

In data 16 novembre u.s.dalle ore 15,00 e seguenti il sottoscritto ha esperito un sopralluogo sulla località, in compagnia dell' arch. dott.ssa Monica Ubaldeschi, responsabile del settore Urbanistica del Comune di Arquata Scrivia la quale è stata di grande aiuto in ordine all' inquadramento delle problematiche che affliggono i cespiti. I fotogrammi scattati durante l' ispezione permettono ora di descrivere i luoghi come di seguito riportato. Da premettere che nel corso dei 13 anni trascorsi dalla redazione della perizia dello stimato collega geom. Roberto Priano , la situazione è fisiologicamente peggiorata in termini generali. Comunque appare chiaro l' impegno del Curatore che, nonostante le ridotte risorse economiche del Fallimento, ha sempre profuso grande impegno nel contenere il decadimento del complesso.

Quindi ciò che segue è l' esatta rappresentazione dei luoghi come osservati il giorno 16 novembre u.s.



FOTOGRAMMA N. 1 - INGRESSO PROSPICIENTE LA  
VIA XXV APRILE DELL' EX STABILIMENTO ICIESSE  
GIA' SUBALPINA



FOTOGRAMMA N. 2 - IBIDEM. ASSE DI RIPRESA  
DIAMETRALMENTE OPPOSTO RISPETTO A QUELLO DELLA  
FOTO PRECEDENTE.



FOTOGRAMMA N. 3 - FACCIATA DELL' EX LOCALE  
SPOGLIATOIO



FOTOGRAMMA N. 4 - COME SOPRA RUOTANDO L' OBIETTIVO VERSO L' ALTO.



FOTOGRAMMA N. 5 - UNA PARTE DELL' AREA SCOPERTA ERA COMPLETAMENTE INVASA DA VEGETAZIONE BOSCHIVA PRIMA CHE IL CURATORE INTERVENISSE A LIMITARNE LO SVILUPPO.



FOTOGRAMMA N. 6 - MURO DI RECINZIONE CHE SI ERIGE LUNGO IL PERIMETRO NORD. I PUNTELLI LASCIANO PRESUMERE L' AFFIORAMENTO DI UN QUALCHE CEDIMENTO. ANCHE IN QUESTO CASO E' EVIDENTE L' INTERVENTO DEL CURATORE .



FOTOGRAMMA N. 7- ESEMPIO DELLO STATO IN CUI  
VERSANO ALCUNI DEGLI EDIFICI CHE SORGONO SULL'  
AREA DEL COMPLESSO



FOTOGRAMMA N. 8 - ASSE DI RIPRESA ALL' INCIRCA SUD-NORD. DI RECENTE E' STATO NECESSARIO UN' INTERVENTO DEI VVF A CAUSA DI UN INCENDIO. LA FOTO COMPROVA LO SPEGNIMENTO.



FOTOGRAMMA N. 9 - IBIDEM MA AVANZANDO VERSO  
NORD. SERBATOIO CHE AVREBBE POTUTO CONTENERE  
GASOLIO. VA DA SE' CHE UN IPOTETICO  
AGGIUDICATARIO DOVRA' PROCEDERE ALLA SUA  
BONIFICA SECONDO QUANTO PRESCRITTO DALLA  
NORMATIVA VIGENTE.



FOTOGRAMMA N. 10 - ASSE DI RIPRESA OVEST-EST.  
VIALE A RIDOSSO DELLA CONFINANTE SOCIETA'  
DERRICK CHE SI TROVA ALLA SINISTRA PER CHI  
OSSERVA. OLTRE AL TEMPO HANNO AGITO SULLE  
STRUTTURE DEGLI EDIFICI ANCHE LE RADICI DELLA  
VEGETAZIONE SPONTANEA



FOTOGRAMMA N. 11 - L' IMMAGINE RIPORTA UNO DEI CAPANNONI DAI QUALI E' STATA ASPORTATA LA COPERTURA DI LASTRE DI AMIANTO SECONDO UN PRECISO CRONO PROGRAMMA CONSEGUENTE AD UN' ORDINANZA DEL COMUNE.



FOTOGRAMMA N. 12 - IL CONTENUTO DELLA FOTO E' UN PARADIGMA DELLE PROBLEMATICHE CHE AFFLIGGONO IL COMPLESSO. IN PRIMO PIANO SONO VISIBILI RESIDUI DI MATERIALE INERTE MENTRE SULLA SINISTRA, PER CHI OSSERVA, SONO POSIZIONATI ALCUNI SILOS IN VETRO RESINA IL CUI CONTENUTO E' STATO **DICHIARATO CANCEROGENO** (RISCHIO HP7) DAL LABORATORIO **VICO** NELL' ANNO 2017..



FOTOGRAMMA N. 13 - ASSE DI RIPRESA NORD-SUD.  
L' IMMAGINE RAFFIGURA DUE EDIFICI LE CUI  
CARATTERISTICHE DENUNCIANO TUTTA LA VETUSTA'  
CHE INCOMBE . UNA PARTE DEL TETTO DI UNO DI ESSI  
E' ADDIRITTURA CROLLATA



FOTOGRAMMA N. 14- COME SOPRA. PARTICOLARE



FOTOGRAMMA N. 15 - COME SOPRA MA CON INQUADRATURA VARIATA VERSO DESTRA. ALTRI SILOS DA BONIFICARE E SMALTIRE SECONDO LE PRECISE NORME VIGENTI. IN PRIMO PIANO E' POSSIBILE OSSERVARE IL PIAZZALE AL DI SOTTO DEL QUALE, STANDO ALLE INFORMAZIONI ASSUNTE, SI TROVEREBBERO RIFIUTI PRODOTTI DURANTE LE LAVORAZIONI EFFETTUATE DALLA ICIESSE E/O SUBALPINA NEL CORSO DEGLI ANNI.



FOTOGRAMMA N. 16 - LA DICITURA DEL CARTELLO  
(CONTENUTO ACIDO TK25) NON TOLLERA CONGETTURE.  
PER OGNI SILOS DEVONO ESSERE PREVISTI  
SPECIFICI PROCEDIMENTI DI BONIFICA CHE, SI  
PRESUME, RICHIEDERANNO ALTI COSTI.



FOTOGRAMMA N. 17 - LATO EST DEL COMPLESSO  
PROSPICIENTE IL TORRENTE SCRIVIA. DALLE  
VERIFICHE TOPOGRAFICHE EFFETTUATE RISULTA CHE  
LA VASCA DI CEMENTO SORGE IN PARTE SU SUOLO  
DEMANIALE E PERTANTO DOVRA' ESSERE DEMOLITA.



FOTOGRAMMA N. 18- SULLA PARETE DI UNO DEGLI EDIFICI CHE SORGONO SUL LATO EST DELL' EX STABILIMENTO E' STATA RILEVATA UNA PROFONDA FESSURAZIONE LE CUI CAUSE SONO DA ACCERTARE. PROBABILE UN CEDIMENTO DELLA STRUTTURA IN ELEVAZIONE.



FOTOGRAMMA N. 19 - SENZA COMMENTO



FOTOGRAMMA N. 20 - STANDO A QUANTO SCRITTO  
SUI CARTELLI AFFISSI SULLA MURATURA, SI PUO'  
PRESUMERE CHE IL SERBATOIO CONTENESSE GASOLIO.



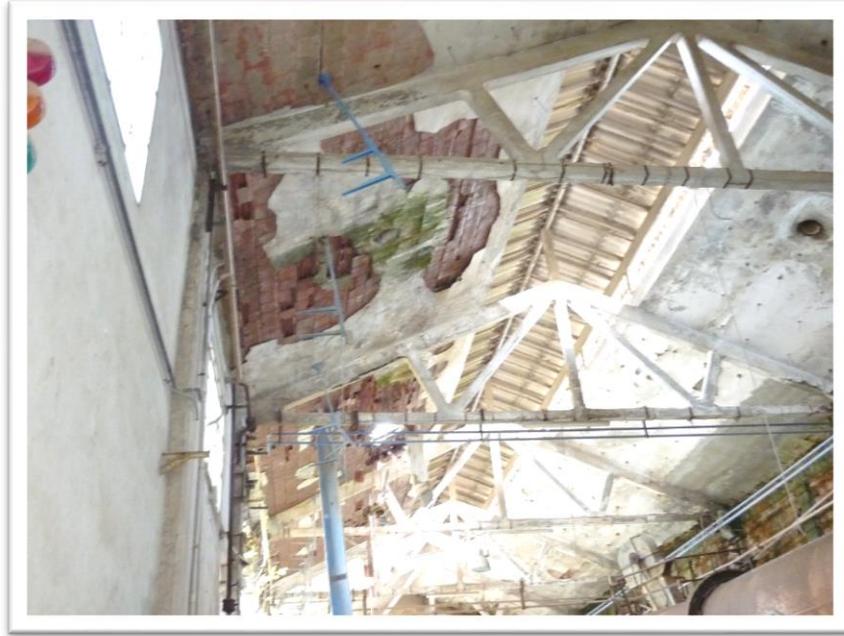
FOTOGRAMMA N. 21 - ALTRA RIPRESA DEI LUOGHI.



FOTOGRAMMA N. 22 - APPARE ARDUO PENSARE DI  
POTER RECUPERARE GLI EDIFICI SENZA COSTOSE OPERE  
DI SMALTIMENTO DEI MACCHINARI IVI PRESENTI .



FOTOGRSAMMA N.23 - IN MOLTI CASI L' INTERNO DEI  
CAPANNONI E' RISULTATO INGOMBRO DI MATERIALE  
DI VARIO GENERE.



ESEMPIO N. 24 - ALTRO ESEMPIO DI EDIFICIO IL  
CUI RECUPERO SI PROSPETTA ANTI ECONOMICO.



FOTOGRAMMA N. 25 - OVVIO CHE LA PRESENZA DI INGOMBRANTI MACCHINARI RAPPRESENTA UN GRAVAME ULTERIORE PER UN POTENZIALE AGGIUDICATARIO (CHE POTREBBE MANIFESTARE INTERESSE SOLO CON OFFERTE MOLTO BASSE)



FOTOGRAMMA N. 26 - ALTRO ESEMPIO DI QUANTO SARA' COSTOSO RECUPERARE I CAPANNONI CHE SONO STATI PROGETTATI E REALIZZATI PER SPECIFICHE LOGICHE DEL TUTTO SUPERATE.



FOTOGRAMMA N. 27 - IBIDEM. CON ASSE DI RIPRESA  
VARIATO.



FOTOGRAMMA N. 28 - INTERNO DI UN' ALTRO EDIFICIO. LA COPERTURA INDICA CHE SI TRATTA DI UN FABBRICATO RISALENTE AGLI ANNI '60 E QUINDI NON RISPONDENTE ALL' ATTUALE NORMATIVA ANTISISMICA.

La Regione Piemonte ha dapprima eseguito una nuova classificazione dei Comuni sismici con la D. G. R. n. 11-13058 del 19 gennaio 2010, in seguito aggiornata con la D. G. R. n. 4-3084 del 12 dicembre 2011, con la quale sono state altresì aggiornate le procedure di controllo e di gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico.



FOTOGRAMMA N. 29 - LOCALE IN CUI , DA QUANTO POTUTO OSSERVARE, VENIVANO SVOLTE LE ATTIVITA' DI LABORATORIO.



FOTOGRAMMA N. 30 - CALCINACCI ALL' INTERNO  
DELLA PALAZZINA CHE OSPITAVA GLI UFFICI



FOTOGRAMMA N . 31 - IBIDEM. LE INFILTRAZIONI DI  
ACQUA PIOVANA HANNO FORTEMENTE INCISO SULLA  
CONSERVAZIONE DEGLI INTERNI.



FOTOGRAMMA N. 32 - COME SOPRA.



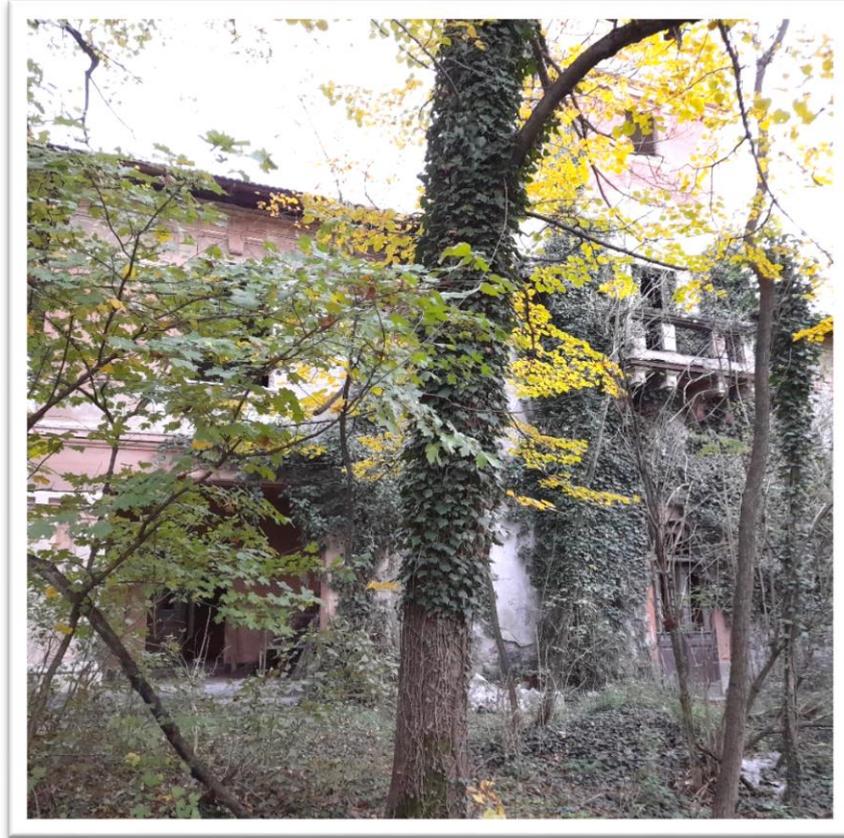
FOTOGRAMMA N. 33 - UN' ALTRO DEI LOCALI DEGLI  
UFFICI



FOTOGRAMMA N.34 - COME SOPRA



FOTOGRAMMA N. 35 -IN QUESTO CASO SI TRATTA DEI  
CESPITI (VILLA GHIgliOTTI E DISCARICA  
BONIFICATA) CHE SI TROVANO SUL LATO SUD DELLA  
VIA XXV APRILE. L' IMMAGINE RAFFIGURA IL  
CANCELLO DEL PASSO CARRAIO CHE IMMETTE NELL'AREA  
IN CUI SI TROVA LA DISCARICA.



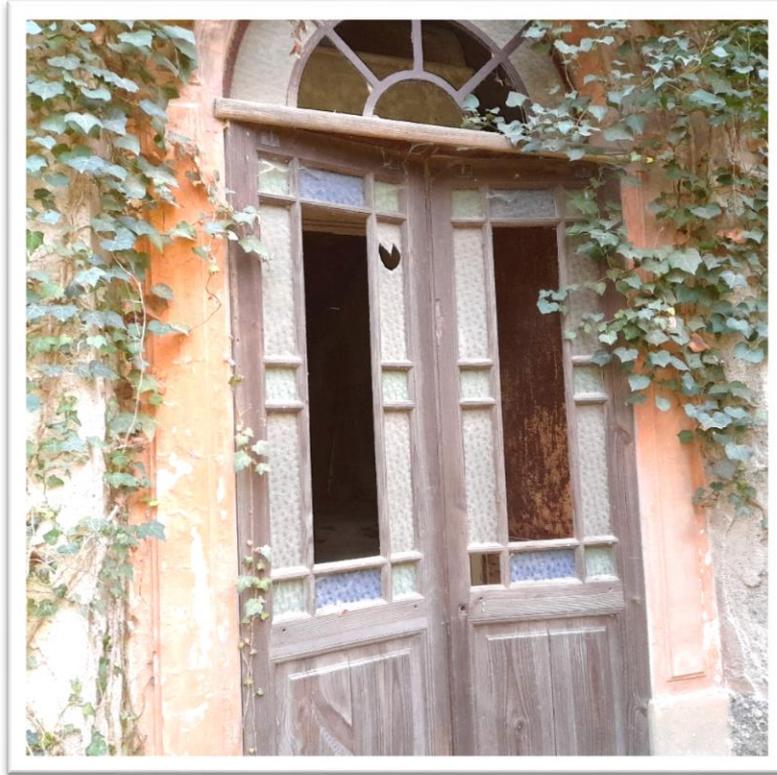
FOTOGRAMMA N. 36 - ANCHE L' EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE , NOTO COME VILLA GHIgliOTTI, E' DI PROPRIETA' DELLA FALLITA.



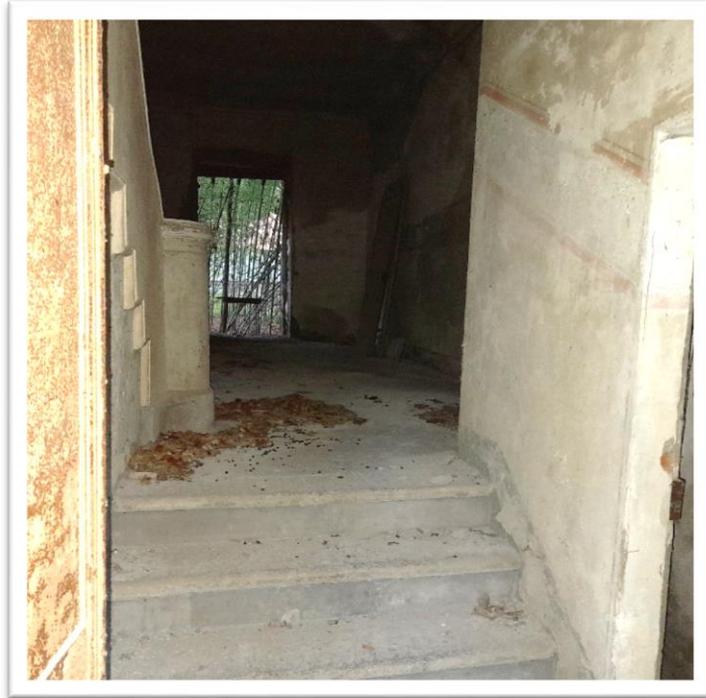
FOTOGRAMMA N. 37 - COME SOPRA MA CON OBIETTIVO  
RUOTATO VERSO L' ALTO.



FOTOGRAMMA N. 38 - LOGGIATO POSTO DINANZI ALL'  
INGRESSO



FOTOGRAMMA N. 39 - IBIDEM



FOTOGRAMMA N. 40 - ATRIO



FOTOGRAMMA N. 41 - PARTICOLARE.



FOTOGRAMMA N. 42 - LA PRESUMIBILE ASSENZA DI FONDAZIONI LASCIA INTENDERE CHE GLI ALGORITMI DA IMPLEMENTARE IN RELAZIONE ALLE VERIFICHE SISMICHE DARANNO RISULTATI NEGATIVI.



FOROGRAMMA N. 43 - RILEVATA, NEL GIARDINO, LA  
PRESENZA DI VECCHI BIDONI ARRUGGINITI DI  
ORIGINE INCERTA.



FOTOGRAMMA N. 44 - ORMAI LA VEGETAZIONE RENDE  
QUASI IMPOSSIBILE AVVICINARSI ALL' EDIFICIO.



FOTOGRAMMA N. 45 - ALTRO PARTICOLARE DEL PERIMETRO DELLA VILLA.



FOTOGRAMMA N. 46 - IBIDEM



FOTOGRAMMA N.47 - SENZA COMMENTO



FOTOGRAMMA N. 48 - IN ORIGINE LA VILLA  
RAPPRESENTAVA UN PARADIGMA DI ARCHITETTURA  
LIBERTY O NEO CLASSICA.



FOTOGRAMMA N. 49 - ALTRO SCORCIO DELL' INTERNO  
DEL PIANO TERRENO. IL PRIMO PIANO NON E' STATO  
VISITATO PER MOTIVI DI SICUREZZA.



FOTOGRAMMA N. 50 - IL FOTOGRAMMA MOSTRA UNA FACCIATA INVASA DALLA VEGETAZIONE E PORZIONI DI TETTO CROLLATO.

§§§

**2) REVISIONE DELLA PERIZIA REDATTA DAL GEOM.  
ROBERTO PRIANO IL 25.01.2010.**

L' elaborato del geom. Priano viene integralmente confermato per quanto riguarda la situazione catastale e urbanistica nonché per quanto concerne le superfici e le volumetrie degli edifici.

In esso si legge che *"...L' industria ICIESSE SPA è proprietaria in Arquata Scrivia (AL) di un opificio ubicato in Via XXV Aprile nr. 51. La proprietà si estende su altri immobili tra cui gli edifici ad uso abitativo denominato complesso Villa Ghigliotti e ai terreni su cui sorge la discarica...*

*Gli immobili in oggetto sono siti ... a ridosso del Torrente Scrivia e la proprietà demaniale, a nord ovest con la proprietà Derrick Arquata Spa, a sud-ovest con la proprietà di parecchie ditte costituite da abitazioni private e contraddistinte dai mappali 30-40-28-42-43... ".*

Per chiarezza è bene soffermarsi sulla disposizione degli immobili che sono suddivisi in 2 macro porzioni : la prima molto più consistente della seconda è quella che riguarda tutti i capannoni, la palazzina uffici, i piazzali, ecc, posizionata sul lato nord della via XXV aprile mentre l' altra, che si trova

sul lato sud della stessa via, è composta dalla Villa Ghigliotti (già descritta con le foto che precedono) e un'ampia area che ospita, verso il fiume Scrivia la discarica bonificata della ICIESSE .

Lo stimato collega 13 anni fa dava giudizi lusinghieri in merito alla "...conservazione e manutenzione ..." di alcuni capannoni , giudizio che lo scrivente non può , oggi, condividere. Tutte le costruzioni sono apparse caratterizzate da vari difetti quali l'obsolescenza dovuta all'epoca di costruzione, il mancato rispetto della normativa antisismica vigente, problemi strutturali , l'assenza di copertura (a causa dell'ottemperanza alle ordinanze sindacali che prescrivevano la rimozione delle lastre di amianto), obbligo di smaltimento e bonifica di numerosi silos che secondo le approfondite analisi di un laboratorio specializzato contenevano e contengono anche componenti chimici cancerogeni e ancora , la presenza di ingombranti macchinari specificatamente progettati per la produzione di vernici ( il cui smantellamento dovrà avvenire con l'ausilio di maestranze specializzate ). Senza contare la fitta vegetazione spontanea che si è sviluppata in 13 anni.

Nulla da obiettare sull' inquadramento urbanistico individuato dal Geom. Priano.

Le discariche, come già scritto, sono due: quella che si trova tra il fiume e gli edifici industriali sul lato nord della via XXV aprile (per la quale sono stati stanziati fondi per il rafforzamento della sponda digradante verso il corso d' acqua) e quella che sorge sulle particelle catastali 137, 163, 164, 165, 166, 167, 169 del foglio 12 di Arquata , chiusa con la Determinazione Provinciale del 12.02.2020 DDAP2-124-2020 in cui si legge che la Provincia di Alessandria : "*... DETERMINA di APPROVARE la CHIUSURA , ai sensi dell' art. 12 del D.Lgs.36/03 e s.m.i, della discarica per rifiuti non pericolosi sita nel comune di Arquata Scrivia , loc. Molino ...devono essere adottate tecniche post gestionali atte a minimizzare l' infiltrazione dell' acqua meteorica nel corpo di discarica....Anche dopo la chiusura definitiva della discarica per i successivi 30 (trenta) anni dalla data di notifica del provvedimento di cui al punto precedente, il gestore è responsabile della manutenzione, della sorveglianza e del controllo nella fase di gestione post-operativa e per tutto il tempo durante il quale la*

*discarica può comportare rischi per l'ambiente...".*

Gli oneri relativi alla manutenzione e sorveglianza di quest' ultima sono stati quantificati dal geom. Priano sulla base di una perizia geologica , in €. 2.190.000,00. Inutile dire che tale proiezione economica concorre largamente a scoraggiare ipotetici assegnatari.

Detto ciò , ecco profilarsi quindi la necessità di individuare un valore del complesso che possa essere assunto come base d' asta senza scoraggiare coloro che intenderanno concorrere, si spera, all' assegnazione dei beni in argomento. Infine anche per quanto riguarda la villa Liberty sarà necessario rivedere la valutazione espressa dal Collega attese le condizioni in cui versa.

### **3) VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COMPLESSO.**

Sono doverose alcune precisazioni e cioè:

a) analizzando la stima prodotta nell' ambito del fallito Concordato si osserva che solo i fabbricati censiti con la particella 345 sono stati valorizzati dal tecnico mentre i rimanenti, censiti con mappale 354 che sorgono all' interno dell' area in cui si trovano rifiuti interrati, sono stati ritenuti privi di valore a causa degli alti costi di bonifica;

b) la discarica che occupa i mappali n. 137,163,164,165,166,167,169,170 del catasto dei terreni è anch' essa ritenuta priva di valore a causa degli oneri monetari ( oltre 2 milioni di €.)che graveranno su di essa per un periodo di 30 anni in relazione alla manutenzione;

c)il fabbricato residenziale individuato come Villa Ghigliotti costituisce un lotto a se stante il cui valore sarà individuato a parte.

**3-1) Beni censiti al Catasto Fabbricati con foglio n. 12 mappale 345 subalterni n. 1, 3,4,5,7,8**

Essendo lo stabilimento ICIESSE , in zona, un complesso unico nel suo genere l'obiettivo di ottenere un valore commerciale assoluto è difficilmente raggiungibile. Quindi, escludendo per forza di cose il metodo di stima c.d. comparativo, lo scrivente ha elaborato un semplice algoritmo basato sull' attuale valore dei cespiti da trattare prendendo come parametri il dato OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e il costo medio di ristrutturazione di essi.

Sicchè , l' algoritmo che segue viene implementato per ottenere il valore di tutti gli edifici con relative aree scoperte censite con la particella 345 che si trovano sul lato nord della via XXV aprile:

$$V = [S \times (V_{u0} - 66\%)] - (S \times C_r) =$$

In cui:

$V$  stima commerciale da ricercare

$S$  superficie coperta oggetto di stima

$V_{u0}$  valore unitario OMI normale

66% percentuale di degrado applicato sul valore OMI

$C_r$  costo unitario di ristrutturazione compresi oneri di progettazione, direzione lavori, ecc.

Lo sviluppo della formula è il seguente:

$$V = [mq.6.877,00 \times (\text{€}.185,00 - 66\%) ] -$$

$$(mq.6.877,00 \times \text{€}. 50,00) =$$

$$V = (6.877,00 \times \text{€}.62,90) - \text{€}.326.750,00 =$$

$$V = \text{€}.432.563,30 - \text{€}.326.750,00 =$$

**€. 105.813,30.**

**3-1) Beni censiti al Catasto Fabbricati con foglio n. 12 mappale 354**

A causa della problematica inerente alla presenza di rifiuti interrati, gli immobili vengono commercialmente stimati

**€. 0 (zero)**

**3-2) Beni censiti al Catasto Terreni con particelle n. 137,163,164,165,166,167,169,170 individuati come "discarica nuova" in regione Molino.**

In questo caso influiscono sulla valutazione i costi di manutenzione programmata (secondo una determinazione della Provincia emessa il giorno 12.02.2020) fino all' anno 2050 che il geom. Priano ha stimato in oltre €. 2.000.000,00 (Duemilioni). Per cui il valore dei su indicati terreni viene individuato in

**€. 0 (Zero).**

**3-3) Villa Ghigliotti e area di pertinenza.**

A proposito della villa il geom. Priano nella sua relazione datata 25 gennaio 2010, scriveva: "...L' immobile è in tre corpi di fabbrica , villa principale e due accessori. Lo stato di conservazione è scarso, gli immobili sono inagibili (dichiarazione inagibilità dell' anno 2004) e privi di qualsiasi allaccio. La loro utilizzazione comporta massicce opere di ristrutturazione con rifacimento completo di tutti gli impianti.

*Tutti i fabbricati non sono adeguati alla normativa sismica ...*

*Tutti i fabbricati non rispettano la normativa per il risparmio energetico....”.*

A 13 anni di distanza la situazione è peggiorata. I fotogrammi sopra riportati ne sono la prova. I fattori che concorrono ad abbattere il valore dell' immobile, oltre a quelli già evidenziati dal geometra Priano sono:

-l' estensione della superficie scoperta completamente invasa da una fitta vegetazione sia spontanea che rappresentata dalle canne di bambù, probabilmente piantumate in tempi addietro. Il decespugliamento avverrebbe con l' ausilio di maestranze e mezzi meccanici il cui impiego sarebbe sicuramente costoso;

- l' estensione della superficie coperta ( ben oltre 600,00 mq) che , in caso di ristrutturazione , comporterebbe un dispendio di denaro così elevato da dover essere giudicato anti economico;

- la posizione in cui si trova l' immobile e cioè, di fatto, tra due discariche: l' una, ancorchè bonificata, sul fronte principale verso il fiume e l' altra , quella tra gli edifici industriali per intenderci, a poche decine di metri.

- gli alti costi di ristrutturazione e cioè opere edili (murature, pavimenti, bagni e cucina) 600,00 euro/mq circa, rifacimento impianto elettrico 70,00 euro/mq, rifacimento impianto termo-idraulico 160,00 euro/mq, serramentistica 150 euro/mq circa per un totale di €/mq 962,00.

A questo punto per giungere ad un valore di mercato, seppur molto approssimativo, è sufficiente eseguire la semplice operazione che segue:

$$V_m = (V_o \times S) - (C_r \times S)$$

In cui:

$V_m$  = valore da ricercare

$V_o$  = valore indicato dall' Osservatorio dell'

Agenzia del Territorio (€/mq 1.050,00)

$S$  = superficie oggetto di ristrutturazione (mq. 600,00)

$C_r$  = costo di ristrutturazione (€/mq.980,00).

Traducendo numericamente :

$$V_m = [ (\text{€/mq } 1.050,00 \times \text{mq. } 600,00) - (\text{€/mq. } 980,00 \times \text{mq. } 600,00) ] =$$

$$V_m = \text{€} .630.000,00 - \text{€} .588.000,00$$

**Vm = €. 42.000,00**

**4) CONGRUITA' DELL' OFFERTA RICEVUTA.**

Allo scrivente è stato anche chiesto di valutare la congruità dell' offerta avanzata dal

Detta offerta è stata formulata per una parte dei beni staggiti (descritti con precisione nel documento) con esclusione del lotto rappresentato dalla villa Ghigliotti.

Gli immobili che intenderebbe acquistare sono puntualmente descritti nel paragrafo "PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO".

Lo scritto giunto allo scrivente, firmato pare redatto con cognizione di causa in quanto vi sono chiaramente descritte tutte le problematiche che affliggono i beni.

In esso, in particolare nel paragrafo b), si legge:

*"...gli immobili sono interessati da problematiche di vario genere.....(in particolare si fa riferimento alla mappatura e caratterizzazione dei rifiuti oggetto di Relazione tecnica da parte della società specializzata, nominata dalla Procedura, Vico srl, in data 08.06.2017, alle analisi di*

*laboratorio contenute nel rapporto di prova n. 1532/2017 del 09.06. 2017 nonché del rapporto di stima dei costi per attività di confezionamento e smaltimento dei rifiuti pericolosi redatto dalla Vico srl in data 13.06.2018, dei provvedimenti e della relativa corrispondenza afferente alle prescrizioni dettate dagli Enti relativamente agli immobili (in particolare, Ordinanza n. 02 del 21.01.2022, n. 09 del 20/05/2022, n. 01 del 23/02/2023, n.2 del 16/03/2023) ..... con riguardo all' attuale situazione di potenziale inquinamento ambientale e della presenza di materiali contenenti amianto.....).*

In effetti le complicazioni che gravano sui cespiti della Fallita sono state confermate anche dal Servizio di Programmazione Territoriale del Comune di Arquata Scrivia con un messaggio che recita testuale :*"...le attività di bonifica restanti sono le seguenti:*

*la così detta discarica storica sta per essere completata non appena saranno conclusi i lavori di messa in sicurezza scarpata sponda sx torrente Scrivia, presumibilmente entro gennaio 2024;*

*rimozione e s smaltimento sostanze presenti in soprassuolo all' interno dello stabilimento sia dentro, sia fuori dai capannoni ...*

*bonifica copertura in amianto del capannone B..”*

L' onere che pesa maggiormente sul complesso oggetto dell' offerta è rappresentato dai costi di gestione che graveranno ancora per 28 anni sulla c.d. "discarica nuova" individuata con precisione dalla Idromolare. Secondo un conteggio espresso dal geometra Priano nell' anno 2010 si tratterebbe di oltre €. 2.000.000,00.

L' offerta è ponderata in quanto l' offerente ha dato prova di aver coscientemente valutato la gravità degli oneri che pesano sui beni. Il sottoscritto, dopo le approfondite riflessioni espresse nella presente relazione, ritiene, nel solo interesse della procedura, che la somma pari ad €. 30,000,00 offerta da sia da ritenere congrua e valida soprattutto come base d' asta anche se, nel paragrafo n.3 il valore scaturito dall' algoritmo implementato è sensibilmente superiore. Il motivo che fa apparire congrua l' offerta risiede, oltre che nei problemi che affliggono il complesso, anche nella necessità di ridurre al massimo i tempi e le spese conseguenti all' organizzazione delle aste che se indette con valori base alti andrebbero deserte.

**5-CONCLUSIONI**

5.1 I valori contenuti nella perizia redatta dal geom. Priano nel 2010 sono stati ridimensionati.

5.2 Per i motivi esposti nel paragrafo 4.) l'offerta avanzata da \_\_\_\_\_ pari ad €. 30.000,00 viene ritenuta congrua anche se il valore (puramente teorico) scaturito dall'algoritmo implementato in sede di valutazione è risultato sensibilmente maggiore.

5.3 La villa praticamente inagibile viene valutata €. 42.000,00.

**In fede**



*Maurizio Rossini*

**Il CTU**

Al, 20.12.2023

