



[REDACTED]

[REDACTED]

[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]

[REDACTED] 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, tranciatura, 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 ethernet) 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 carroponi, carroponi, 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 esclusi va 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 incompressibili 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 eternit (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
								uffici	406	650	263.900,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	14	D/7	11.300,00	Via Camillo Golgi n.13 Piano T-1	officina	1798	372,5	669.755,00
								uffici	126	650	81.900,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	15	D/1	110,00	Via Gardale SNC Piano T	cab. elett.	26	372,5	9.685,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	16	D/1	260,00	Via Gardale SNC Piano T	locale inverter	47,5	372,5	17.693,75
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	17	F/1	-	Via Gardale SNC Piano T	cortile	280	-	-
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	204	7	A/2	658,48	Via Camillo Golgi n.13 Piano 1	casa custode	104	650	67.600,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	14	A/3	503,55	Via Fusline n. 36 Piano S1 T-1	casa custode	112	650	72.800,00
								officina PT	1400,5	322,5	451.661,25
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	15	D/7	13.884,00	Via Fusline n. 36 Piano T-1	officina P1 (presenza eternit)	1054	272,5	287.215,00
								uffici	377,5	650	245.375,00
Palazzolo sull'Oglio	NCT	30	103	23	D/1	850,00	Viale Europa 37 piano 3	fotovoltaico	-	-	-

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

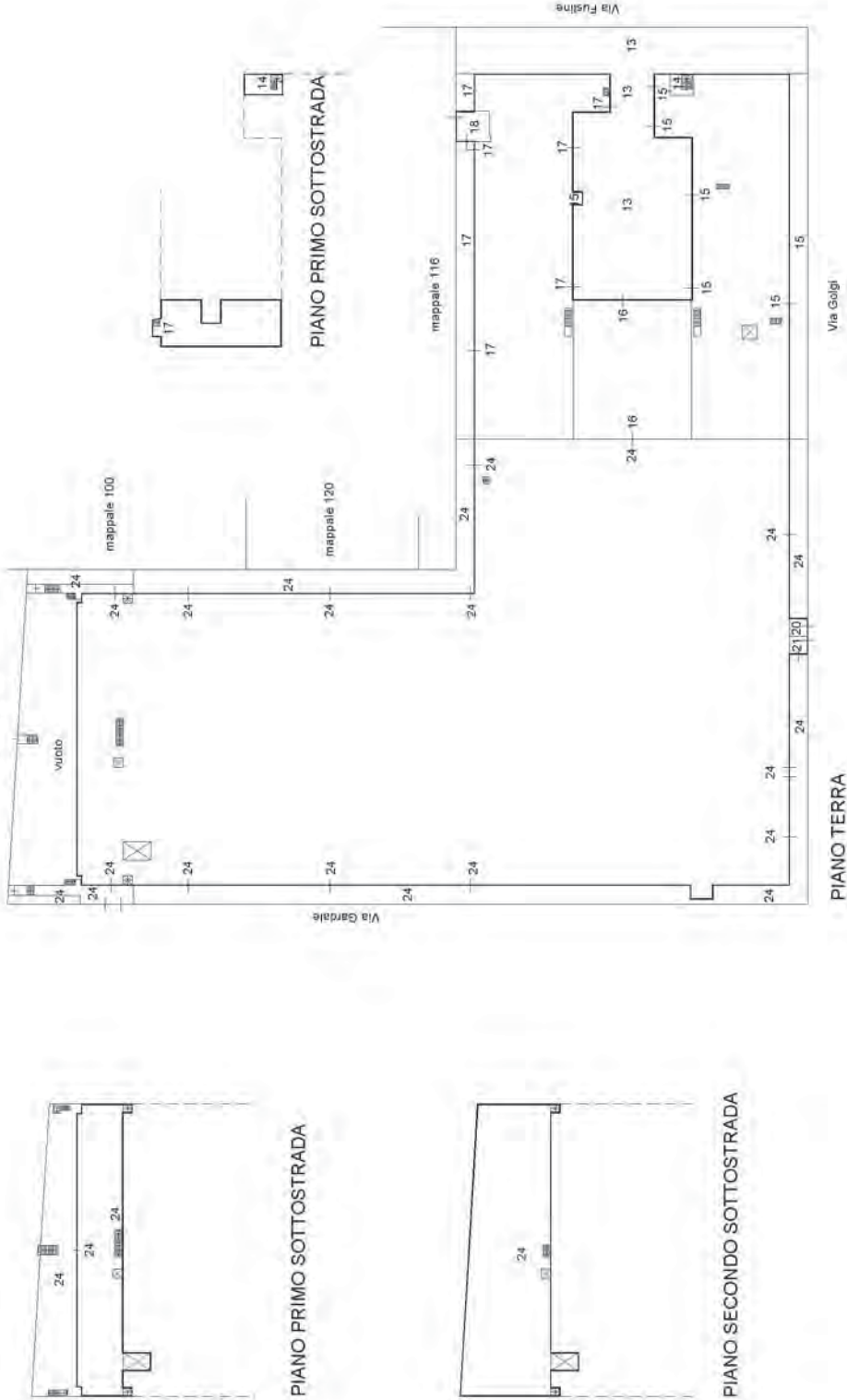
Il perito



Dott. Ing. Ignazio Biserni

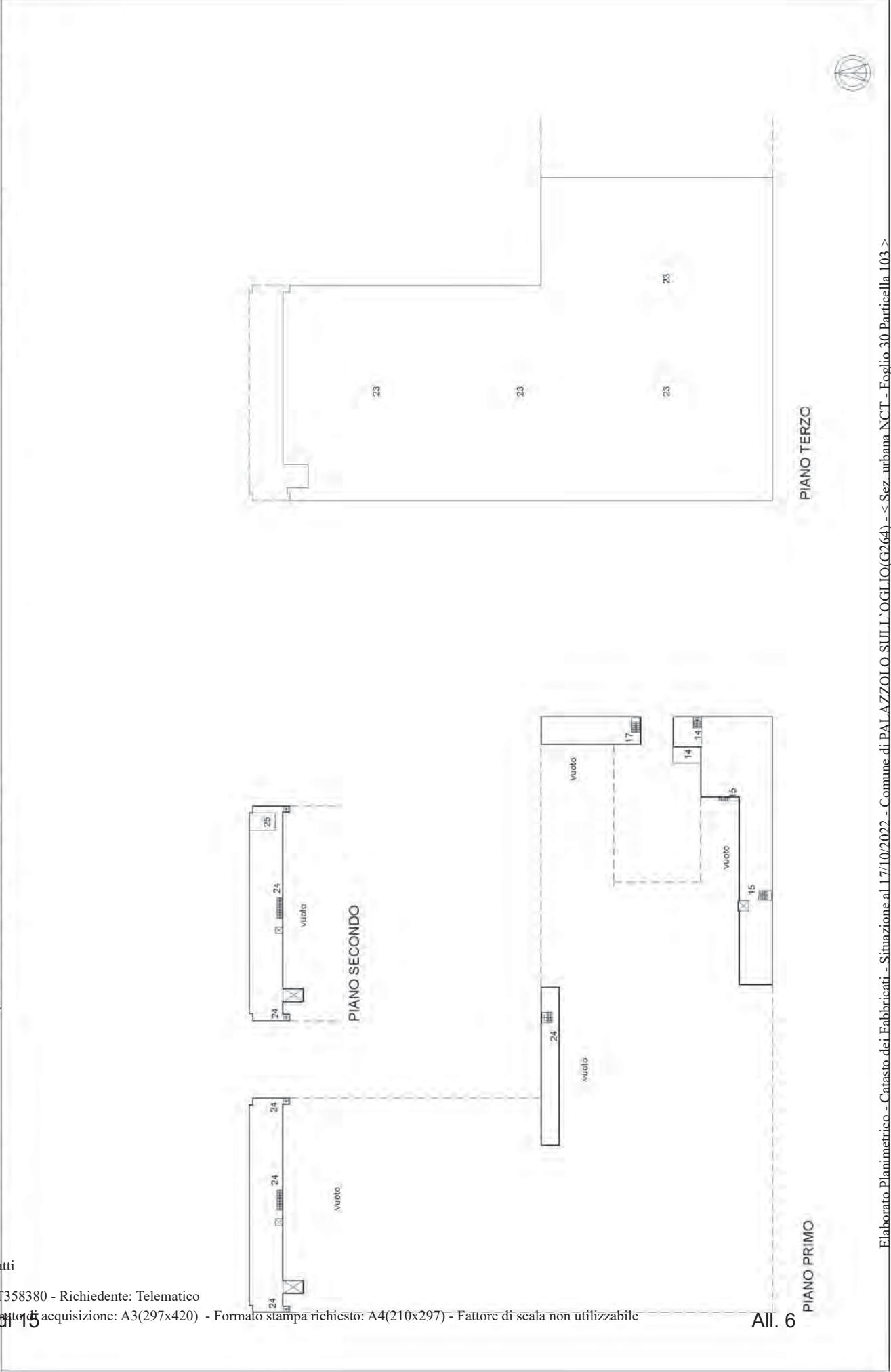
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bonandrini Alberto	Iscritto all' albo: Architetti	Prov. Bergamo	N. 01338
Comune di Palazzolo sull'oglio	Sessione: NCT	Foglio: 30	Particella: 103	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Prova n. 17/10/2019	del
		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 1000



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bonandrini Alberto	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Bergamo	N. 01338
Comune di Palazzolo sull'Oglio	Sessione: NCT	Foglio: 30	Particella: 103	Pr. 880163445 n. del 17/10/2019 del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del del Scala 1 : 1000			



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 Alberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1338

Scheda n. 1

Scala 1:200

sub. 13

sub. 15

cucina
h=300

sub. 15

sub. 13

Via Fusline

PIANO TERRA

terrazza

bagno dis.

h=300

sub. 15

PIANO PRIMO

cantina

h=250

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 Alberto

Iscritto all'albo:

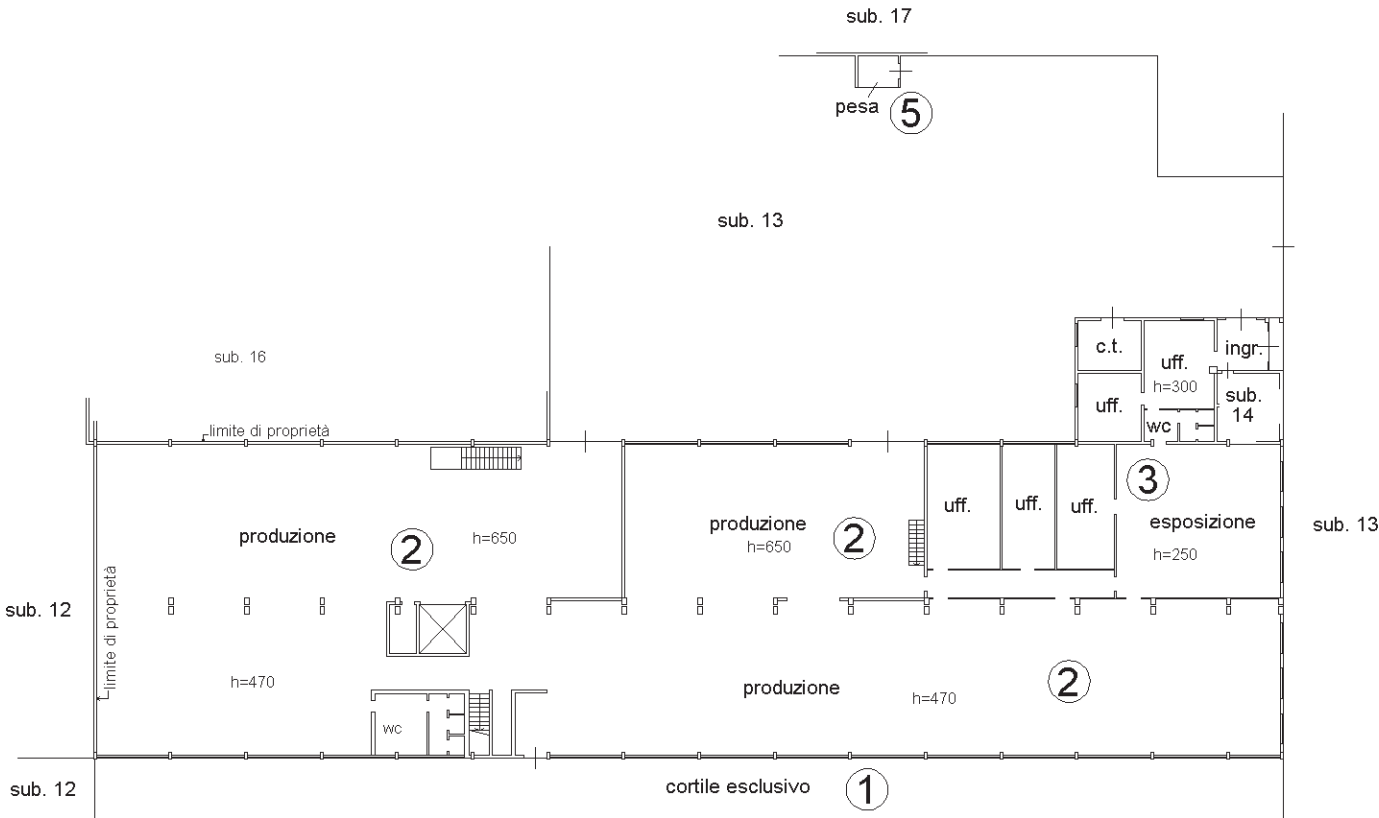
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1338

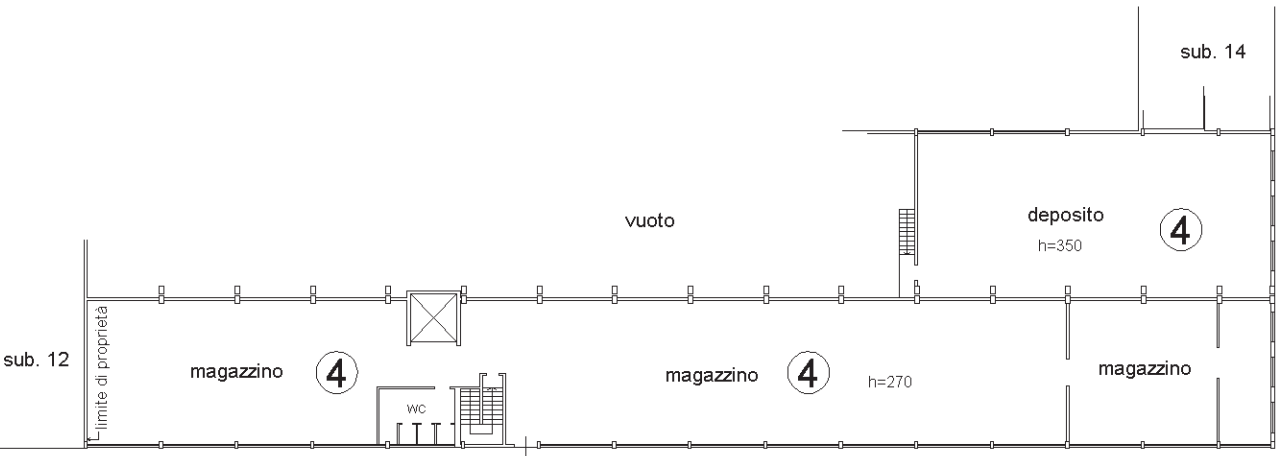
Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANO TERRA

Via Golgi



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

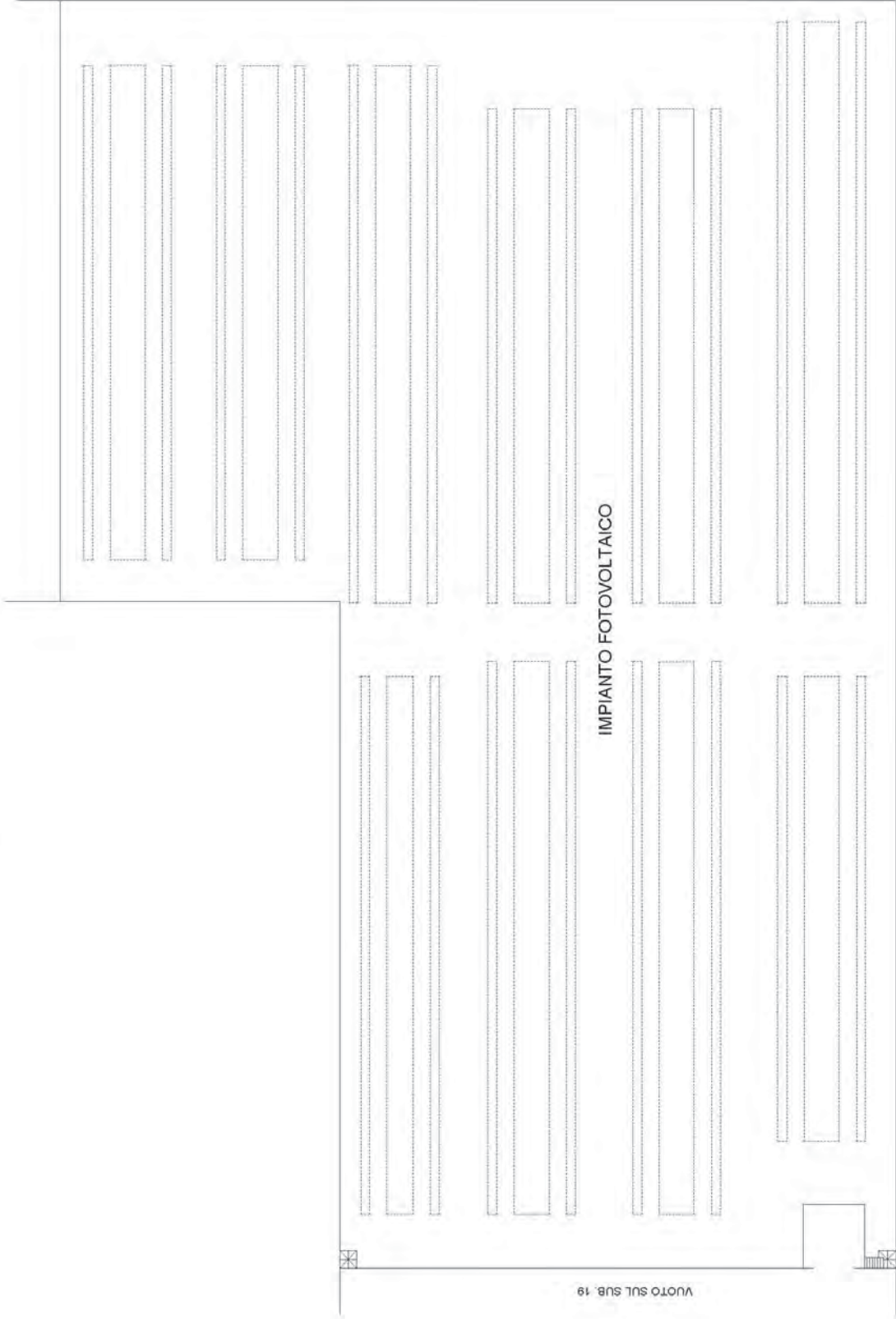
Dichiarazione protocollo n. BS0066248 del 06/04/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Sull'Oglio
Viale Europa
civ. 37

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

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

Scala 1: 500

n.1

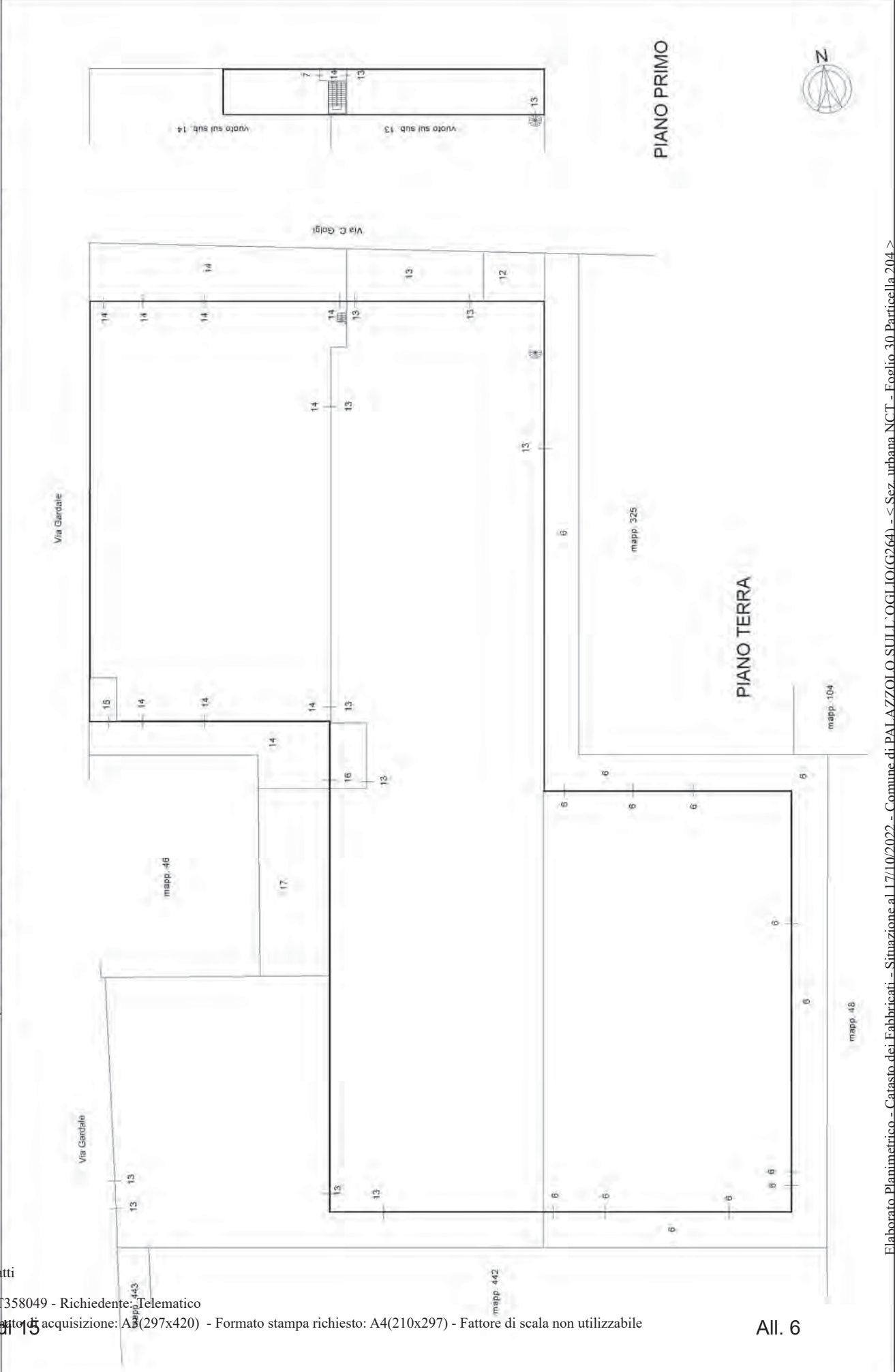


PIANO TERZO



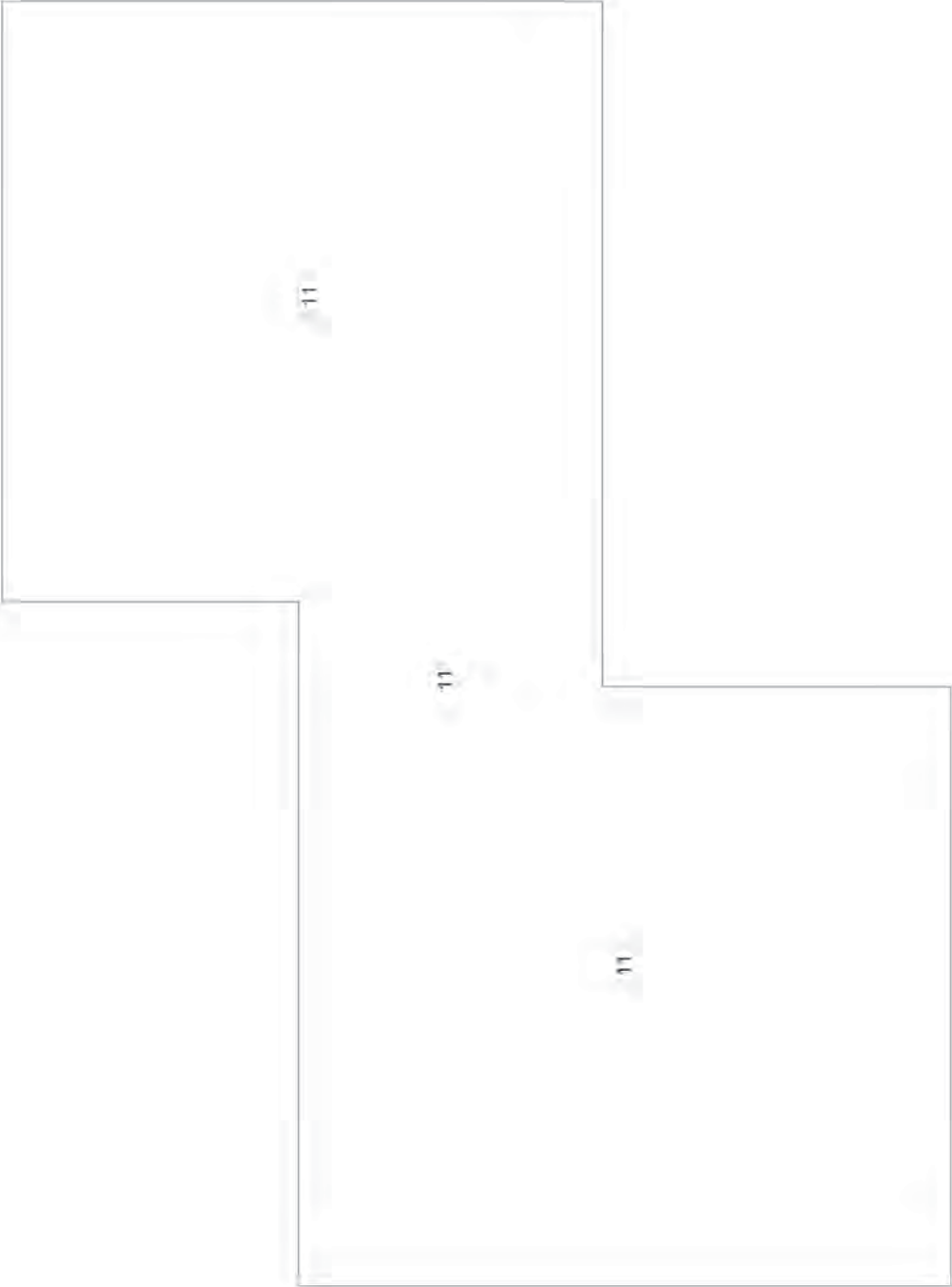
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bonandrini Alberto	Iscritto all' albo: Architetti	Prov. Bergamo	N. 01338
Comune di Palazzolo sull'oglio	Sessione: NCT	Foglio: 30	Particella: 204	del
Demonstrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del			
	Scala 1 : 500			



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bonandrini Alberto	Iscritto all' albo: Architetti	Prov. Bergamo	N. 01338
Comune di Palazzolo sull'oglio	Sessione: NCT	Foglio: 30	Particella: 204	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del		del	Scala 1 : 500



PIANO SECONDO



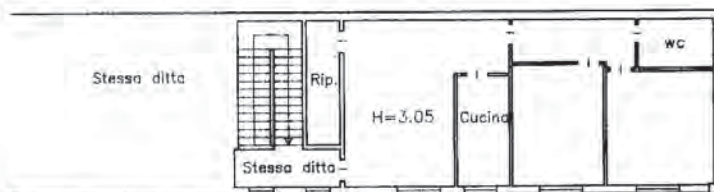


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 852)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo s/O. via Spigi. civ. 13



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. LISSANA

(Titolo, cognome e nome)

PIERGIOVANNI

Iscritto all'albo dei Geometri

della provincia di Brescia

data 16/10/97

Firma

2865

RISERVATO ALL'UFFICIO



Identificativi catastali

F. 30

n. 204 sub. 7

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

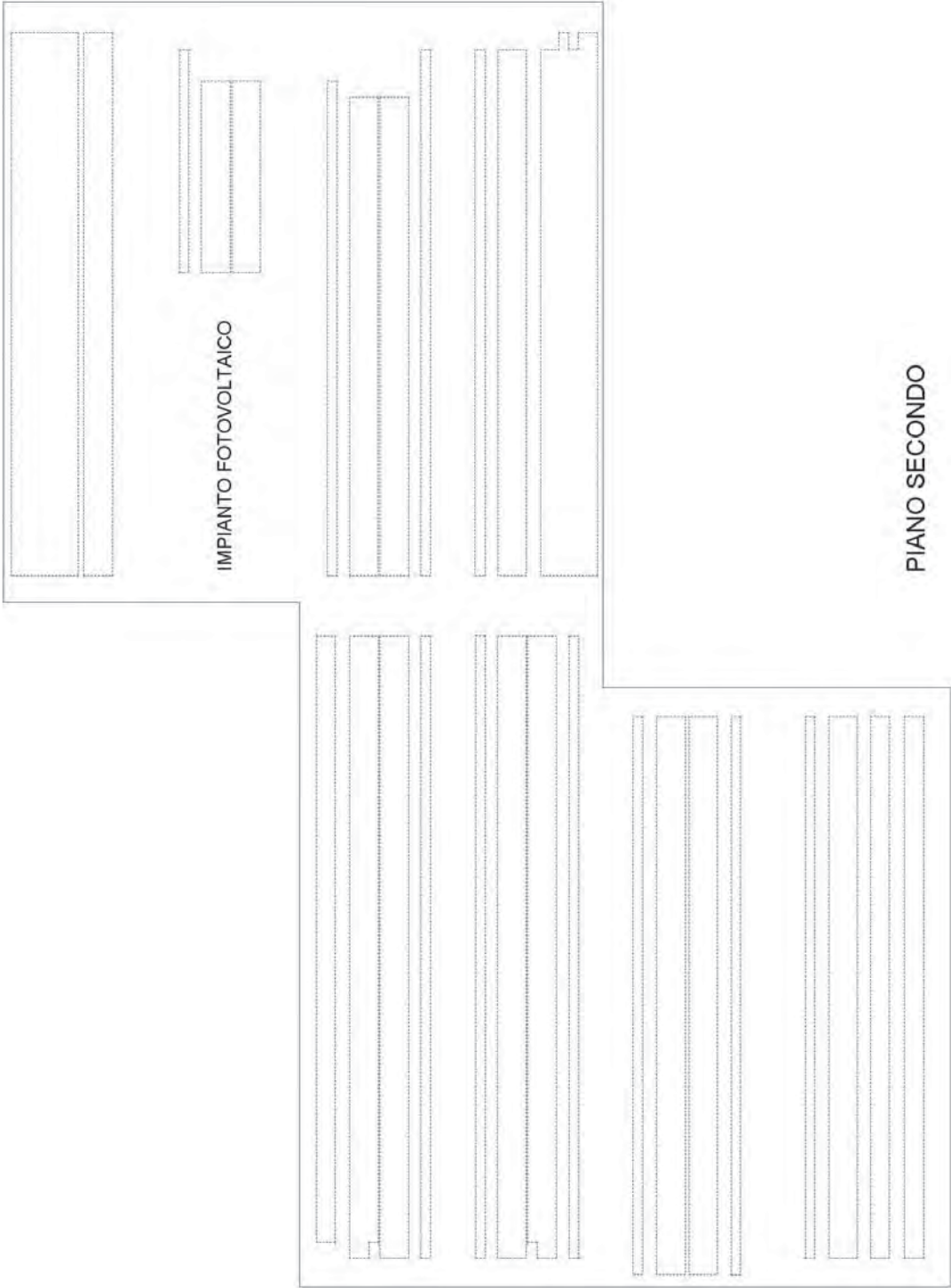
Dichiarazione protocollo n. BS0066256 del 06/04/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Sull'Oglio
Via Camillo Golgi
civ. 13

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 30
Particella: 204
Subalterno: 11

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

Scala 1: 500

n. 1



PIANO SECONDO

NORD

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0028102 del 18/02/2020
Comune di Palazzolo Sull'Oglio
Via Camillo Golgi

civ. 9

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 30
Particella: 204
Subalterno: 13

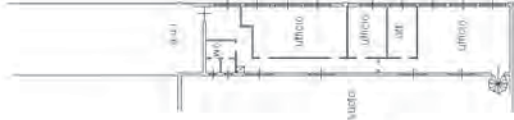
Compilata da:
Bonandrini Alberto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Bergamo
N. 01338

Scala 1: 500
n. 1

Via Gandino

partite esclusive

mapp. 442



PIANO PRIMO
H=m. 3,08

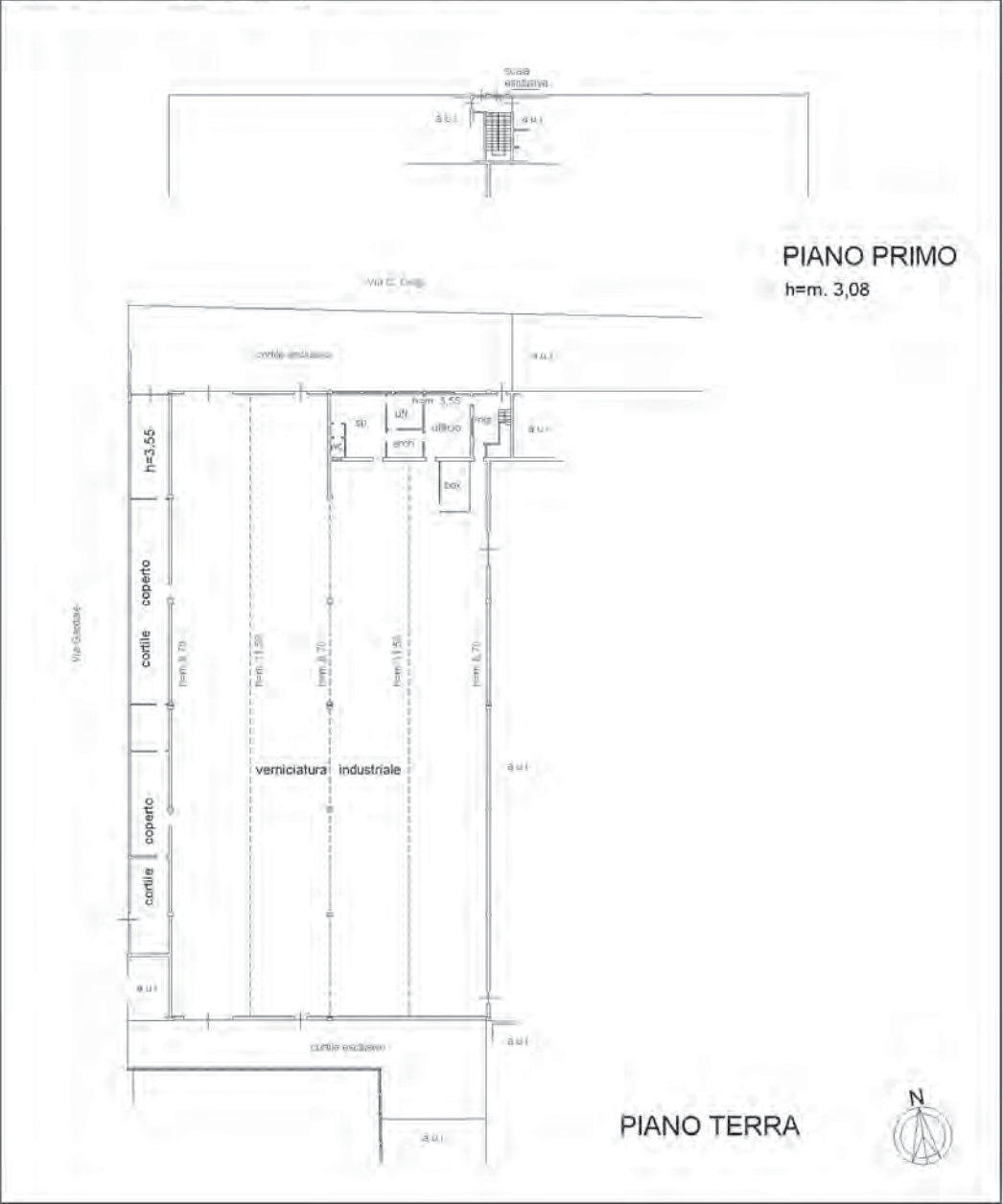


PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

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

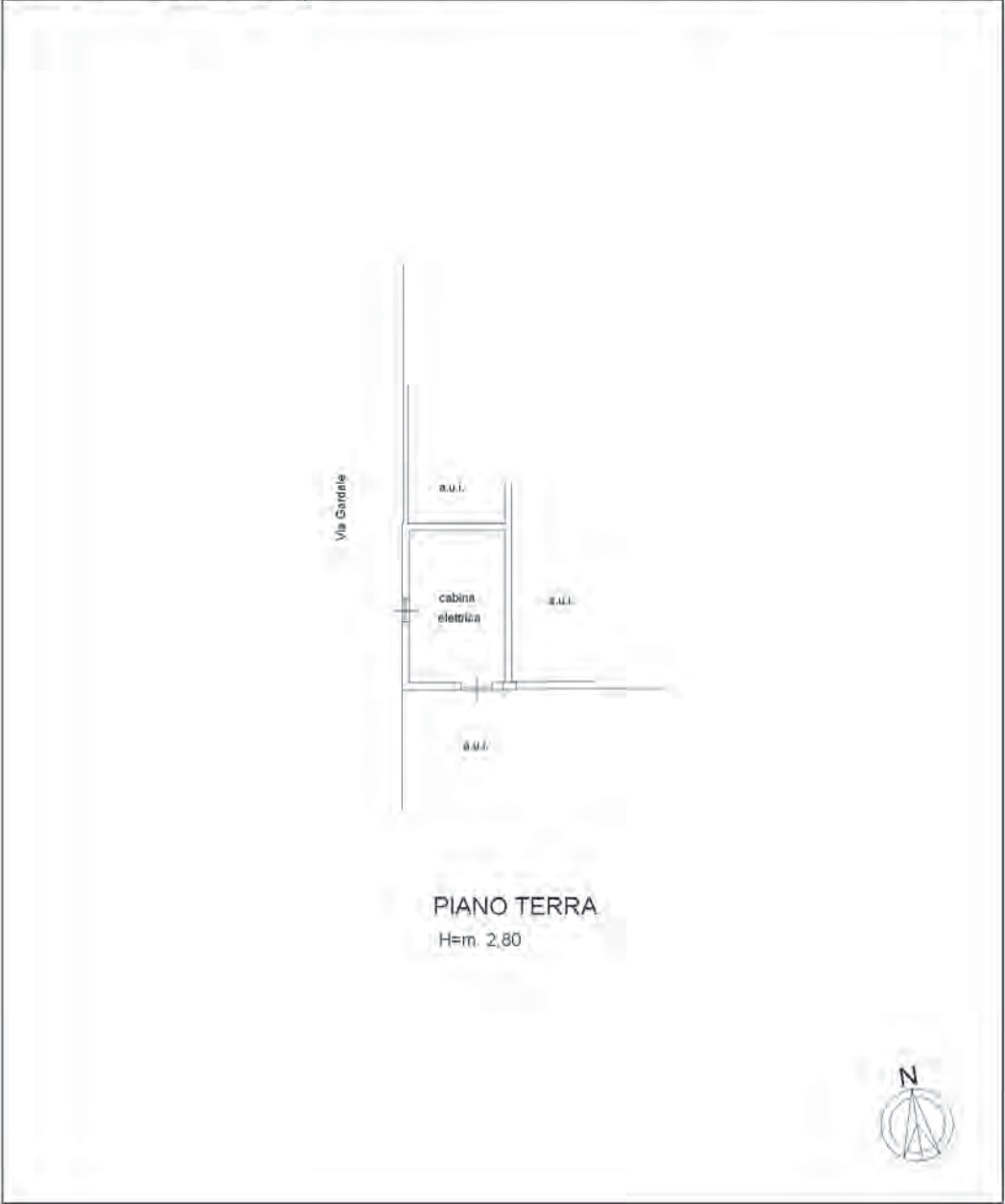
Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

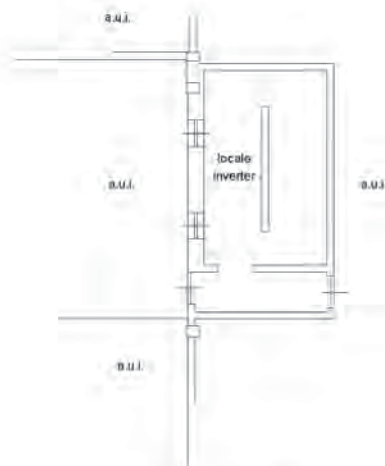
Dichiarazione protocollo n. BS0028192 del 18/02/2020	
Comune di Palazzolo Sull'Oglio	
Via Gardale	div. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NCT	Bonandrini Alberto
Foglio: 30	Iscritto all'albo:
Particella: 204	Architetti
Subalterno: 15	Prov. Bergamo N. 01338



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	
div. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NCT	Bonandrini Alberto
Foglio: 30	Iscritto all'albo:
Particella: 204	Architetti
Subalterno: 16	Prov. Bergamo
	N. 01338



PIANO TERRA
H=m. 2,65





1 di 24

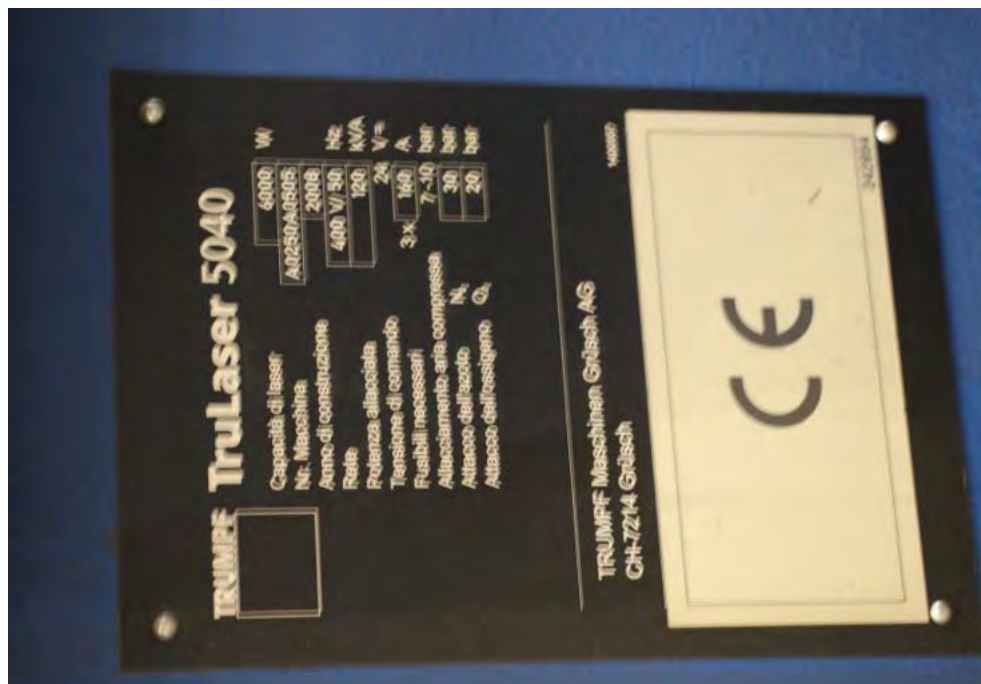


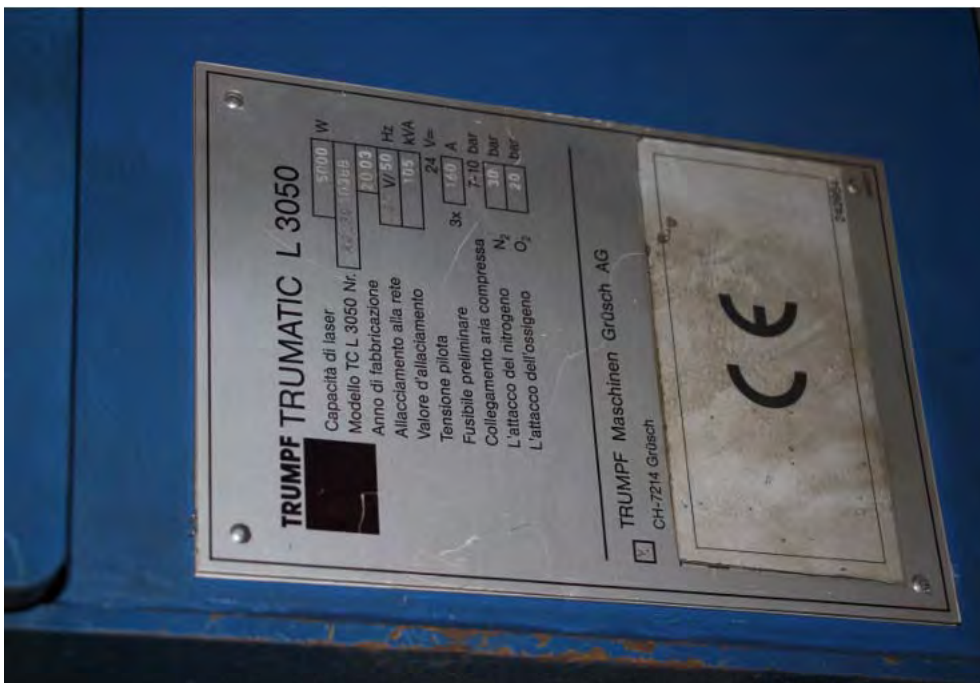
All. 7













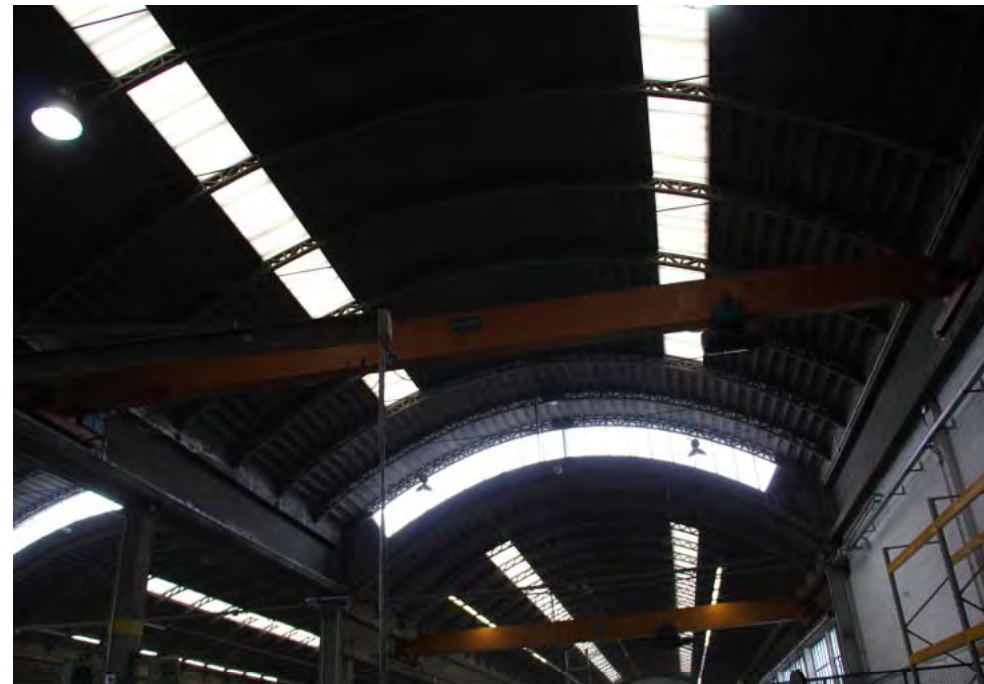








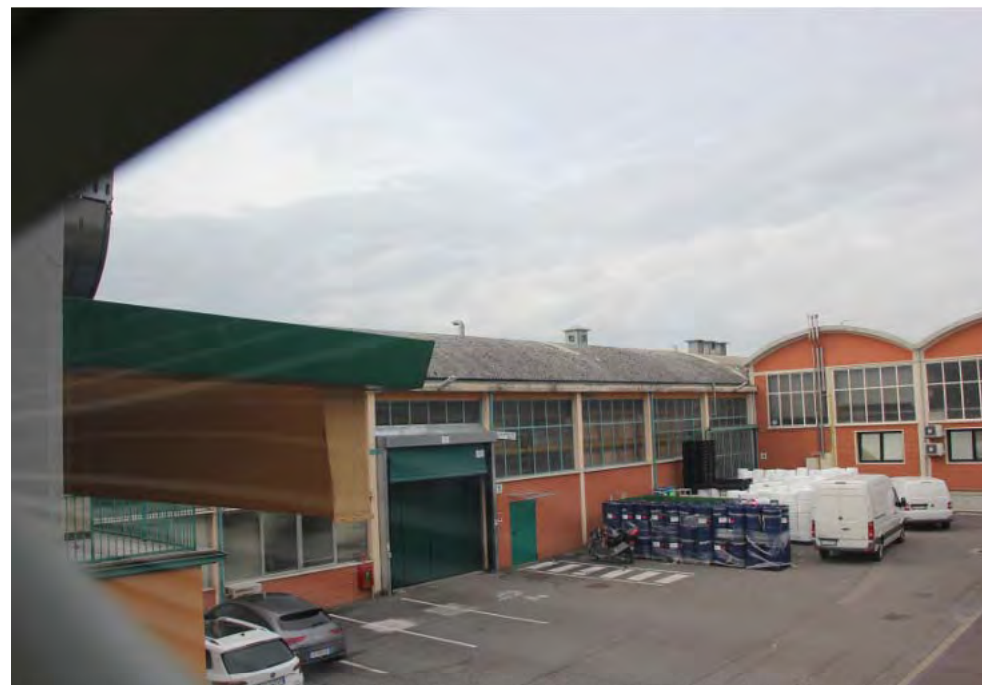


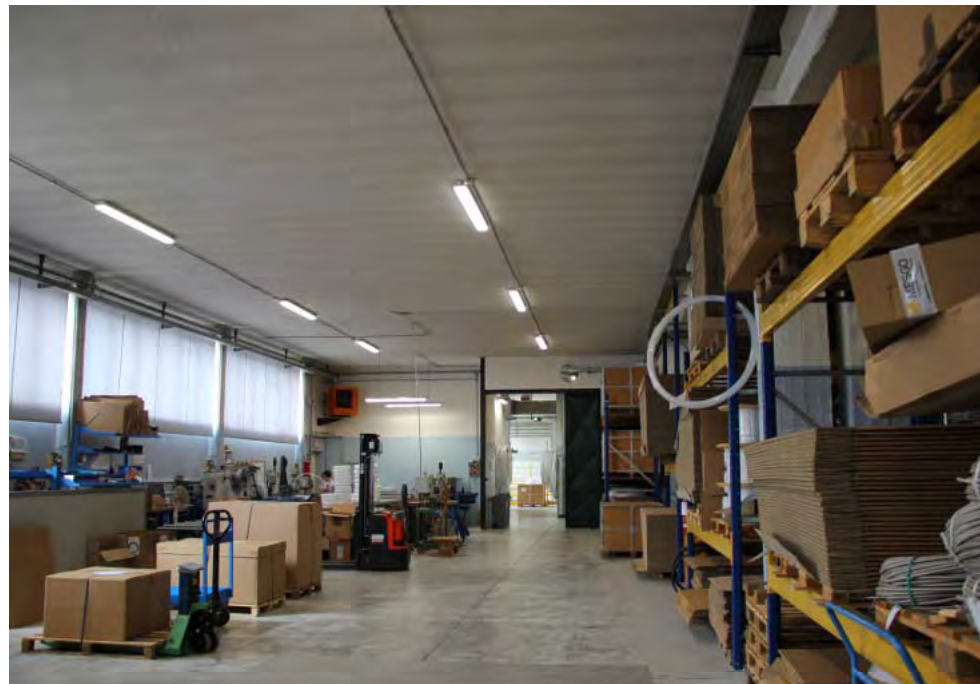
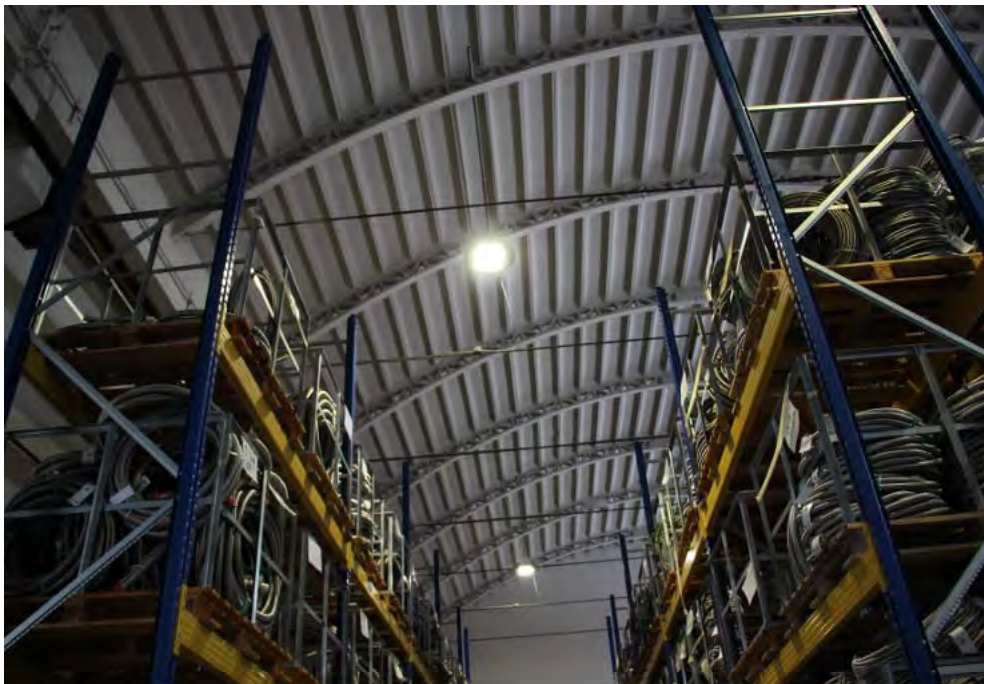


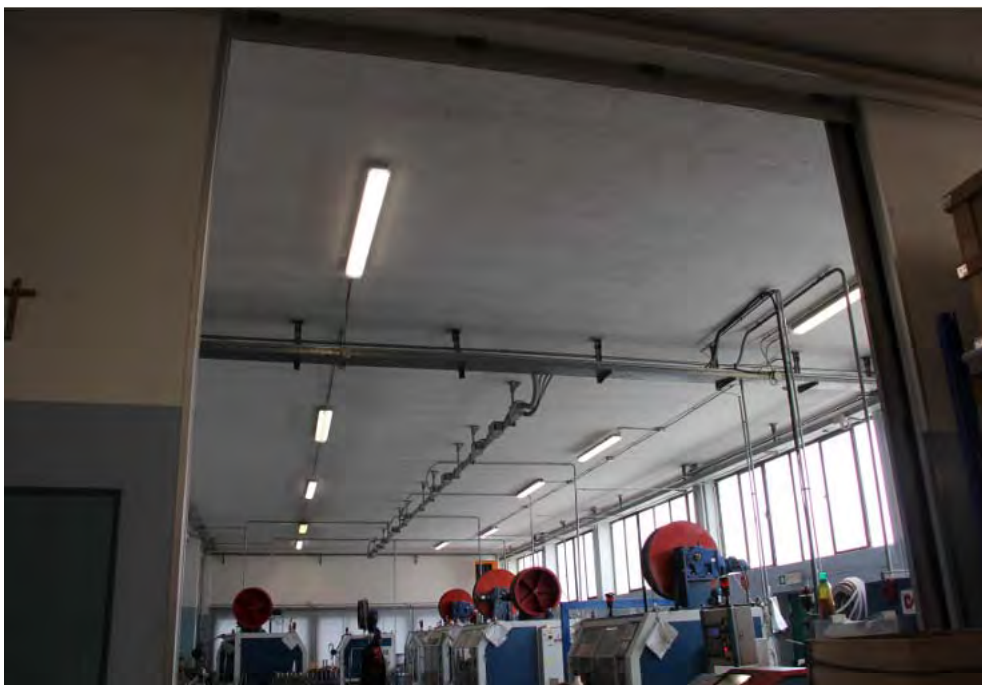


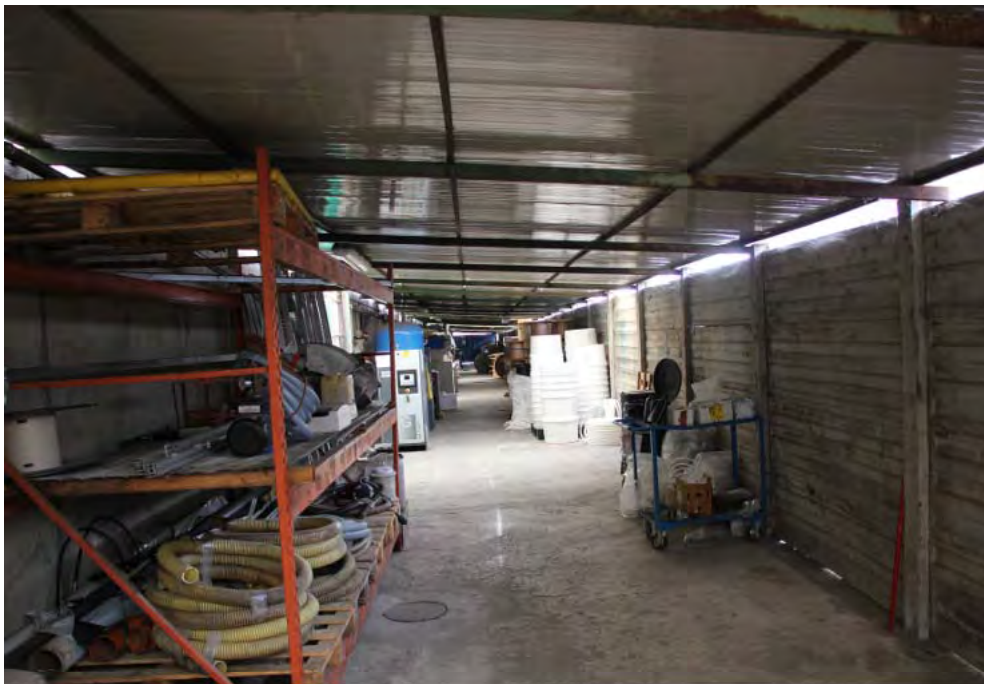


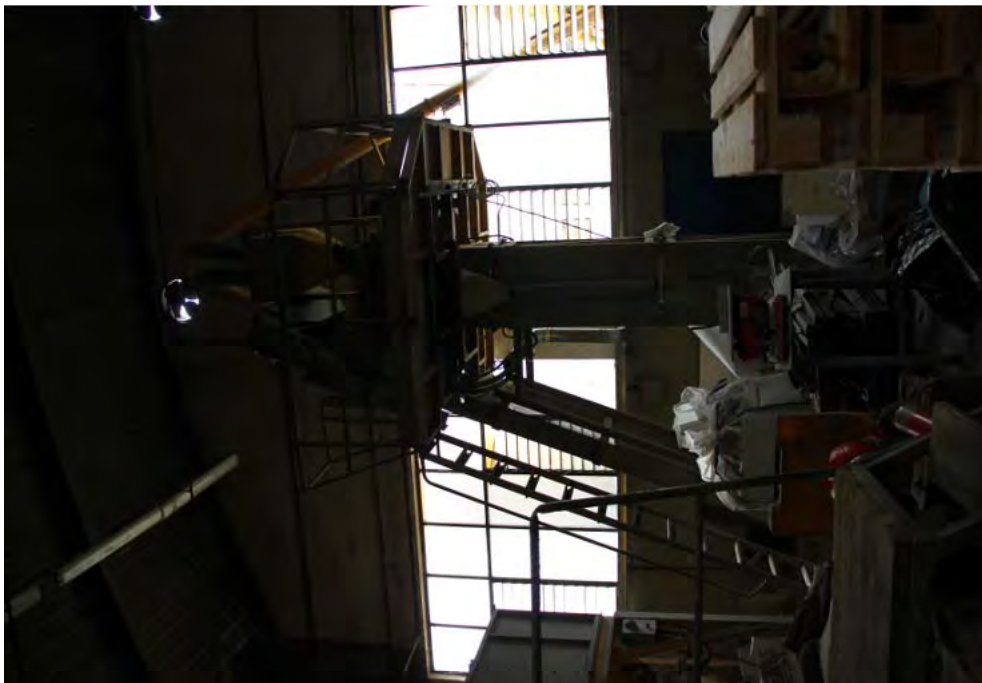








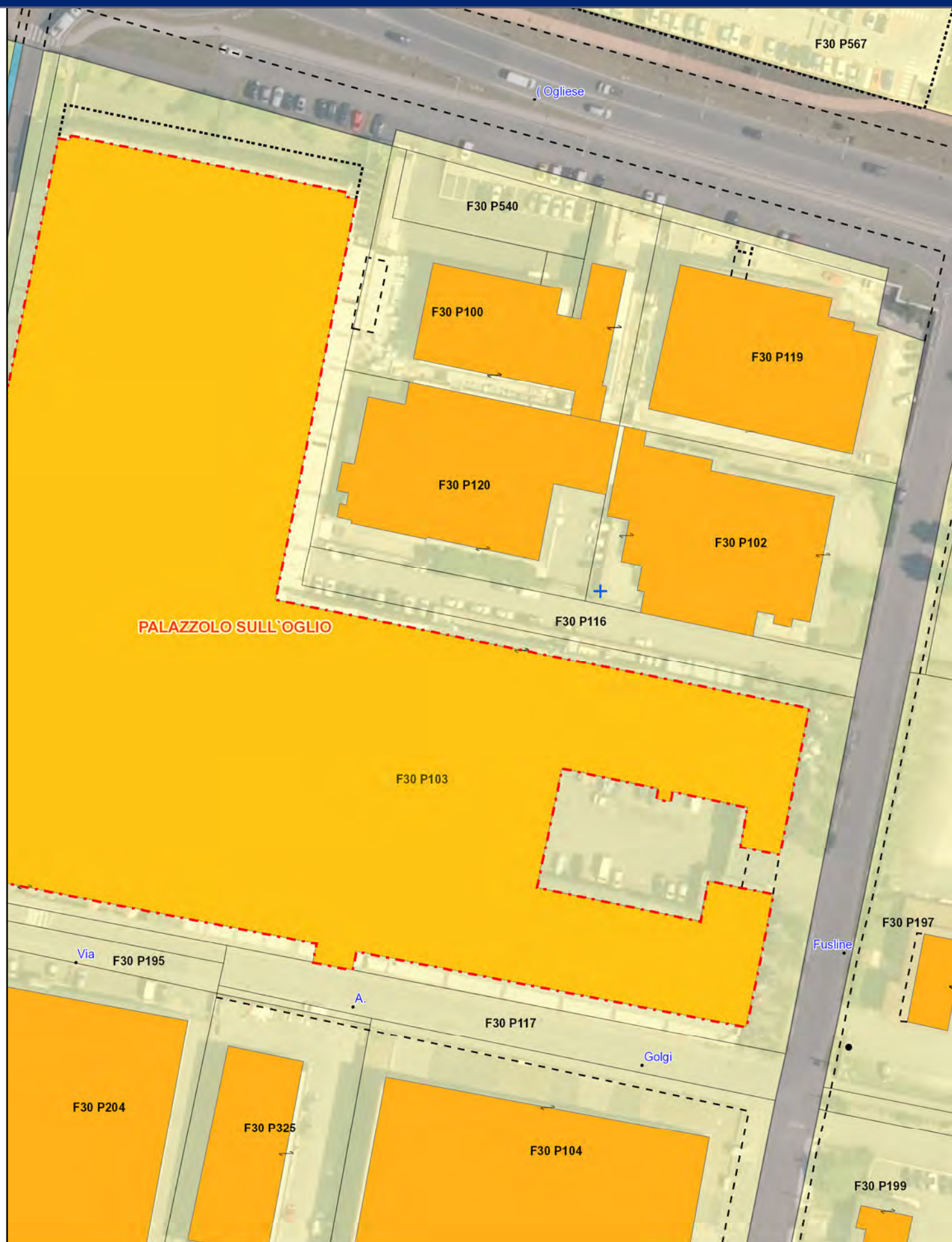














Alla data del 06.10.2022

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