

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2024**

Valutazione beni immobili e mobili di proprietà della società

**ATEX S.P.A. ADVANCED TECHNOLOGICAL EXTRUSIONS**

con sede legale in Settala (MI) Via C. Colombo, n. 2 C.F./P.I. 10946470159

e precisamente:

Immobile industriale in Borgo Ticino (NO) Via Sacco e Vanzetti snc

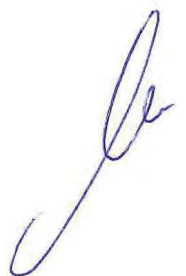
Beni mobili ubicati presso gli stabilimenti di Settala e Borgo Ticino

- Linee produttive - Impianti e macchinari
- Attrezzature specifiche – varie e minuite
- Apparecchiature di laboratorio
- Arredi
- Ricambi
- Migliorie immobili di terzi
- Magazzino rimanenze materie prime e prodotti finiti



**Valutazione con riferimento alla data del 28 dicembre 2023**

| <b>Indice</b>   |  |         |
|---|--|---------|
| Premesse  |  | pag. 2  |
| Limiti dell'incarico - considerazioni generali - attività preliminari |  | pag. 3  |
| 1.0   | Beni immobili  | pag. 5  |
| 1.1   | situazione catastale   | pag. 5  |
| 1.2   | provenienza  | pag. 5  |
| 1.3   | situazione ipotecaria  | pag. 6  |
| 1.4   | situazione comunale  | pag. 8  |
| 1.5   | situazione urbanistica   | pag. 8  |
| 1.6   | superfici e descrizione tecnica  | pag. 12 |
| 1.7   | criteri di stima beni immobili   | pag. 13 |
| 1.8   | Stima in ipotesi di continuità e alternativa ipotesi liquidatoria con scenari di procedure competitive | pag. 20 |
| 2   | beni mobili  | pag. 21 |
| 2.1   | Riepilogo valutazione beni mobili in continuità e alternativo scenario liquidatorio                    | pag. 25 |
| 3   | Rimanenze  | pag. 26 |
| 4   | Interventi di ripristino del fabbricato industriale in Settala   | pag. 29 |
| 5   | Riepilogo generale   | pag. 30 |
| 6   | Asseverazione  | pag. 31 |
| 7   | Allegati   |         |
|   | Dettaglio beni mobili e valutazione  | pag. 32 |



## Premesse

---

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, [redacted] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 7653, assicurato per l'attività professionale con polizza [redacted] è stato incaricato per ATEX SPA ADVANCED TECHNOLOGICAL EXTRUSIONS dal CRO (Chief Restructuring Officer) [redacted] di procedere alla valorizzazione dei beni immobili e mobili di proprietà della predetta società (che potrà essere identificata anche come "La Società" o "La committente"), in ipotesi di continuità aziendale e nell'alternativo scenario liquidatorio, anche con evidenziati i possibili esiti delle procedure competitive.

Trattandosi di un ruolo terzo del perito estimatore, la valutazione esprimerà la più alta probabilità di avveramento del valore economico dei cespiti negli scenari indicati, tenuto conto di tutti gli elementi che caratterizzano il mercato immobiliare da un lato e mobiliare dall'altro.

La società, attraverso i propri advisor finanziari, ha richiesto una relazione indipendente con riferimento alla data del 28 dicembre 2023, che esprima gli approfondimenti richiesti dall'ART. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile.

È stato richiesto al sottoscritto un supporto tecnico ed economico asseverato per la predisposizione del piano di ristrutturazione ai fini della regolazione della crisi e dell'insolvenza, secondo le nuove norme in materia di crisi di impresa (D.lgs 14/2019 di seguito anche CCII).

ATEX S.p.A. Advanced Technological Extrusion, costituita nel 1993, è specializzata nella produzione di tessuti non tessuti e prodotti tecnici avanzati; l'attività viene svolta nelle due sedi produttive di Settala (MI) e Borgo Ticino (NO), il secondo sito è di proprietà della Società, mentre il primo in affitto.

## Limiti dell'incarico – considerazioni generali - attività preliminari

---

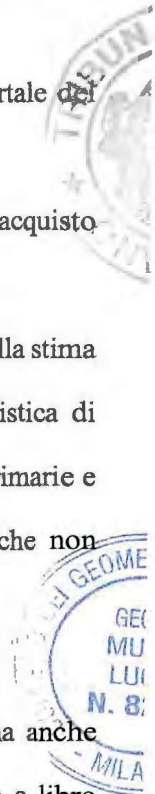
### Beni immobili

- a. il tema ambientale è stato stimato in ipotesi di continuità e nell'eventuale scenario liquidatorio, l'incidenza dei costi di bonifica del sopra e del sottosuolo è stata definita attraverso indagini in loco e tenuto conto del tipo di produzione in atto;

- b. si è preso atto che per lo stabilimento in Settala è da rinnovare il provvedimento di rilascio della SCIA Prevenzione Incendi.
- c. Per gli impianti antincendio attivi nella zona produttiva, si sono controllate le relazioni periodiche di manutenzione e la prova in pressione del circuito delle pompe antincendio;
- d. la destinazione urbanistica è stata dedotta dagli strumenti urbanistici pubblicati sul portale del Comune;
- e. non è dato sapere, per quanto richiesto, se vi sia una o più manifestazione di interesse per l'acquisto dei beni esclusi dall'asset produttivo;
- f. la valorizzazione dei terreni su cui insistono gli immobili di tipo industriale è compresa nella stima dei fabbricati; tale aspetto condiziona anche l'attribuzione di valore di tutta l'impiantistica di supporto insita nel terreno, quali le superfici piazzalate, le recinzioni, le urbanizzazioni primarie e secondarie, vasche di decantazione, reti idriche, fognarie, impiantistiche in genere, che non potrebbero essere materialmente distinte dal valore del terreno.

**Beni mobili**

- g. per la parte produttiva, l'inventario fisico è stato redatto e certificato da *PWC*, che ha anche provveduto a redigere un riscontro tra quanto fisicamente rinvenuto e quanto indicato a libro cespiti;
- h. Per i macchinari, gli impianti ed alcune attrezzature specifiche, si è identificato l'anno di acquisizione, mentre per gli impianti ed i macchinari acquisiti prima del 1996, ovvero per quelli privi di marchio CE, si è richiesto lo stato di adeguamento della direttiva macchine;
- i. con riferimento alla voce precedente, si precisa che la vendita di beni privi del marchio CE, può essere sempre effettuata, ma solo esternamente alla Comunità Europea; nel caso invece di vendita all'interno della C.E. detti beni devono essere considerati come rottami e non sono utilizzabili per la produzione o la caniballizzazione; diversamente si incorrerebbe a procedimenti di natura penale; tale differenziazione di classificazione è da ritenersi un aspetto essenziale;
- j. al sottoscritto è stato inoltre richiesto di determinare, nell'eventualità fossero riscontrati, i costi relativi agli adeguamenti previsti dalla direttiva 46/2006/CE ovvero dalla Direttiva macchine e da quanto previsto dal RSPP (responsabile servizio di prevenzione e protezione), incidenze che



economicamente influiscono sulla gestione e non sul valore, in quanto si tratta di adeguamenti legati alla continuità.

k. In merito alla linea di produzione di fabbricazione cinese, per quanto abbia avuto un costo di acquisto rilevante, ad oggi, anche se in perfette condizioni, la stessa non ha alcuna appetibilità commerciale, per mancanza di pezzi di ricambio, ma soprattutto perché vi sono ditte europee che producono macchinari dalle caratteristiche pressochè identiche, con una capacità di resa produttiva maggiore e dei costi di gestione e di assorbimento di energia molto contenuti.

l. Ai fini dell'attribuzione del valore di mercato e liquidatorio si sono consultati, anche su indicazione diretta della società, dei commercianti specializzati in tale settore.

#### Rimanenze

m. Le giacenze di magazzino sono state anch'esse inventariate con relativa certificazione da PWC

n. Con riferimento alla stima liquidatoria si è approcciato un criterio di vendita nell'arco di un periodo di tempo contenuto, oltre a valutare lo scenario con la vendita in un solo stock.

### **1.0 Beni immobili**

#### **1.1 Situazione catastale**

**Immobilie industriali in Borgo Ticino (NO), Via Sacco e Vanzetti snc**

#### **Fabbricati**

a) cabina – fg. 18, mapp. 1314, cat. D/1, piano T, R.C.€ 200,00

b) tettoie e cabina – fg. 18, mapp. 346, sub. 14, cat. D/1, piano T, R.C.€ 938,00

c) laboratorio / magazzino / deposito – fg. 18, mapp. 346, sub. 11, cat. D/1, piano T-1°, R.C.€ 15.070,21

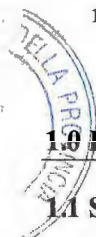
#### **Terreni**

d) Ente urbano – fg 18 mapp. 1146, mq. 5.815

**Non è possibile dichiarare la conformità ai sensi della L. 122/2010 essendo presenti difformità che potrebbero anche influire sull'attribuzione della rendita catastale.**

### **1.2 Provenienza**

Gli immobili sono pervenuti alla Società Atex Spa Advanced Technological Extrusions in forza di atto di trasferimento di proprietà a seguito di esercizio del diritto di riscatto per finita locazione finanziaria, stipulato in data 20/12/2013 rep. 10004 racc. 6949 a firma Notaio Vittorio Galliano di Novara.



### 1.3 Situazione ipotecaria

Di seguito si riportano le risultanze dell'ispezione ipotecaria presso l'Ufficio Provinciale di Novara – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara a carico del seguente nominativo:

1. ATEX S.P.A. ADVANCED TECHNOLOGICAL EXTRUSIONS Con sede in SETTALA (MI)

Codice fiscale 10946470159

#### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2011 - Registro Particolare 5314 Registro Generale 8298

Pubblico ufficiale PEDRAZZOLI PAOLO Repertorio 63150/26699 del 02/05/2011 ATTO TRA VIVI - costituzione di vincolo immobili siti in Borgo Ticino (NO)

La società "Atex s.p.a. advanced technological extrusions" si è obbligata a mantenere il fabbricato consistente in "tettoia aperta formata da struttura portante in acciaio e copertura in pannelli prefabbricati" da edificare, a sua cura e spese, sul terreno descritto nel quadro b, a destinazione industriale/artigianale e ad eventuali destinazioni compatibili con le norme di prgc direttamente connesse con l'esercizio della propria attività'. 2) la

società "Atex s.p.a. advanced technological extrusions" si è obbligata a vincolare ad uso pubblico le aree a standard per urbanizzazione primaria individuate con il colore azzurro/verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "c" per una superficie complessiva di mq. 455 (quattrocentocinquante) e più, precisamente a parcheggio e spazio di manovra da realizzare all'esterno della recinzione del lotto di proprietà'.

3) l'area a parcheggio e l'area a spazio di manovra sono già state realizzate in autobloccanti e la società "atex s.p.a. advanced technological extrusions" ne ha accesso tramite un cancello carraio, un portone carraio e due porte di sicurezza; tali diritti saranno mantenuti anche nell'ipotesi di cui al successivo punto 6).4) le spese di manutenzione dell'area destinata a standard sono a carico della società "atex s.p.a. advanced technological extrusions" o successivi aventi causa.5) la società "atex s.p.a. advanced technological extrusions" si è

impegnata, per quanto di sua spettanza, a garantire la disponibilità delle aree di cui al punto 3) al comune in caso di formale richiesta da parte dell'amministrazione. le aree di cui al punto 3) individuate nella tavola allegata alla scrittura privata sotto la lettera "c" con tratteggio di colore azzurro (273 mq) pari al 60% delle stesse sono frazionate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale entro 60 gg. Dalla richiesta, mentre la rimanente area individuata nella tavola allegata alla scrittura privata sotto la lettera "c" con tratteggio in colore verde (182mq) rimarrà in uso pubblico.

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/2013 - Registro Particolare 10970 Registro Generale 15629



Pubblico ufficiale GALLIANO VITTORIO Repertorio 10004/6949 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in BORGIO TICINO(NO) SOGGETTO ACQUIRENTE

**L'ispezione sui singoli immobili ha determinato i seguenti risultati:**

Comune di BORGIO TICINO (NO) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0018 Particella 00346 Subalterno 0011

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2001 - Registro Particolare 11670 Registro Generale 18319 Pubblico ufficiale  
POLITO DOMENICO Repertorio 142733 del 20/12/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ANNOTAZIONE del 04/02/2002 - Registro Particolare 155 Registro Generale 1498 Pubblico ufficiale  
POLITO DOMENICO Repertorio 142732 del 20/12/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -  
RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 776 del 2001

3. TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 10970 Registro Generale 15629 Pubblico ufficiale  
GALLIANO VITTORIO Repertorio 10004/6949 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Comune di BORGIO TICINO (NO) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0018 Particella 00346 Subalterno 0014

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 10970 Registro Generale 15629 Pubblico ufficiale  
GALLIANO VITTORIO Repertorio 10004/6949 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

1. Sezione urbana - Foglio 0018 Particella 01314 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 10970 Registro Generale 15629 Pubblico ufficiale  
GALLIANO VITTORIO Repertorio 10004/6949 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**1.4 Situazione comunale**

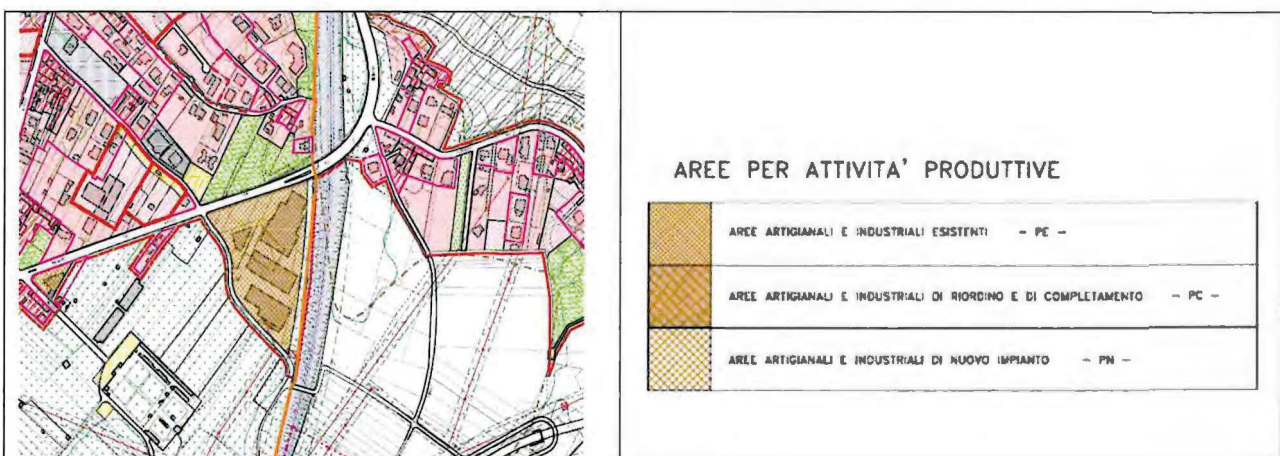
Durante l'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino, sono stati reperiti i  
seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia rilasciata in data 26/01/2001 n. 3249 (documento non fornito dall'ufficio Tecnico)
- permesso di costruire in sanatoria del 9/11/2010 prot. 7697/2010 pratica edilizia n. 32/2010 per formazione tettoia aperta
- permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 22/06/2011 n. 48/2010 pratica edilizia n. 48/2010 per realizzazione tettoia aperta – Richiesta permesso di costruire del 5/10/2010 prot. 11346; comunicazione di inizio lavori del 10/02/2012 prot. 1520
- denuncia di inizio attività presentata al Comune in data 15/07/2010 prot. 8394 pratica n. 51/2010 per nuovo accesso carraio in sanatoria in Via Sacco e Vanzetti n. 1
- Permesso di costruire n. 15/2021 rilasciato dal Comune in data 1/06/2021 per l'esecuzione dei lavori di SUAP 2021/103 - adeguamento impianto antincendio e posa n.3 silos

Si precisa che sono presenti delle tettoie esterne che il sottoscritto ha accertato essere non conformi rispetto allo stato concessionato e difformità distributive interne, pertanto ai sensi dell'art. 29 comma 1 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 non è possibile dichiarare la conformità.

### 1.5 Situazione urbanistica

In base al Piano Regolatore Generale Comunale ed in particolare alla Variante al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 45-2376 in data 13/03/2006, le aree in esame ricadano in "Aree artigianali e industriali di nuovo impianto PN", disciplinate dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.



### Art. 28 - Norme per le aree produttive artigianali PN e industriali di nuovo impianto.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione



dell'urbanizzazione.

## 2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socioeconomiche comunali e intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R. n.56/77.

### 2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

pi: attività industriali;

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

rs: residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30% tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e ristoranti;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

D4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

D5 - Le attività produttive sono ammesse solo se sviluppano una superficie minima di mq.1.500.

### 2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

### 2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a. Rapporto di copertura massimo: 40% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 2 e 3 dell'art.5;

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici;

e. Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.5,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

**C2** - Superficie utile di calpestio per abitazione, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento con superficie:

- compresa tra mq.300 e mq.1.500: n. 1 abitazione, del titolare o del custode, non oltre mq.150;

- superiore a mq.1.500: n. 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo

di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa

Dovrà altresì essere prodotto atto di impegno che escluda la vendita delle abitazioni per almeno anni 10

#### **2.4. Assetto qualitativo. Q**

**Q1** - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti

##### **2.4.1. Caratteri funzionali**

**Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

**Q3** - Assetto tipologico di edifici per il commercio, supermercati, centri commerciali, grandi magazzini,

**Q4** - Assetto tipologico per locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione o alla commercializzazione;

**Q5** - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

**Q6** - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;

**Q7** - Assetto tipologico di edifici direzionali;

**Q8** - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

**Q9** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

##### **2.4.2. Caratteri formali e materiali**



**Q10** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

**Q11** - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

**Q12** - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

### **3. Condizioni.**

**3.1.** L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo P.I.P ai sensi dell'art. 44 della L.R. n.56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti.

**3.2.** Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

**3.3.** Le aree per i servizi all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze.

**3.4.** Oltre al reperimento delle quote previste dall'art.21, 2 c., della L.R. n.56/77, deve essere altresì previsto il recupero di altre dotazioni standard o di aree aggiuntive da destinare a verde, al fine di mitigare gli impatti determinati dagli insediamenti stessi.

**3.5.** A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.6. Ai sensi dei comma 5° e 6° dell'art.26 L.R. n.56/77, il rilascio di Concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., è subordinato alla preventiva Autorizzazione regionale.

#### 4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.3., 2.2., 2.4., 3.1, 3.2 dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 42 punto N, nonché gli articoli 35 (aree di rispetto) e 37 (viabilità) delle presenti Norme.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme

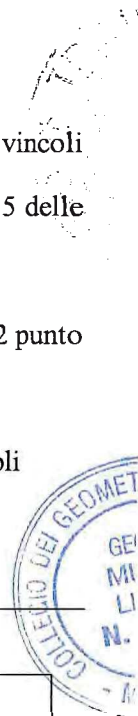
#### 1.6 superfici e descrizione tecnica

Consistenza:

| rif. | destinazione          | fg. | mapp. | sub. | cat. | piano | mq.      |
|------|-----------------------|-----|-------|------|------|-------|----------|
| 1    | superficie fondiaria  | 18  | 1146  |      |      | T     | 5.815,00 |
| 2    | superficie cortilizia |     |       |      |      | T     | 3.856,00 |
| 3    | cabine                | 18  | 1314  |      | D/1  | T     | 36,00    |
| 4    | laboratorio h. 8,00   | 18  | 346   | 11   | D/1  | T     | 1.645,00 |
| 5    | magazzino / deposito  |     |       |      |      | 1°    | 530,00   |
| 6    | tettoie               | 18  | 346   | 14   | D/1  | T     | 248,00   |
| 7    | cabina                |     |       |      |      |       | 30,00    |

Ubicazione: in zona periferica est del paese, ove gli insediamenti sono pressochè a carattere industriale ed artigianale. La viabilità nella zona è scorrevole con buone possibilità di manovra. L'immobile ha accesso diretto, oltre che dalla via Sacco e Vanzetti, dalla SS32 Ticinese. L'immobile dista circa 30 km da Novara e 20 km dall'aeroporto di Malpensa.

Trattasi di un fabbricato avente struttura portante in c.a.p., tetto a falde in c.a.p. rivestito con pannelli in lamiera a sandwich coibentati e guaina impermeabile, finestre in alluminio e vetro, porte in acciaio a soffietto ad



apertura automatica, impianto di riscaldamento con tubi radianti, impianto di distribuzione acqua calda/fredda per sanitari, impianto elettrico di tipo industriale.

La porzione ad uso uffici / servizi al piano primo, collegata da scala interna ed esterna, presenta pareti divisorie in muratura di mattoni forati, pavimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno, impianto di riscaldamento/condizionamento con apparecchi split condiz. e pompe di calore.

Sono presenti due tettoie esterne con struttura in metallo e manto di copertura in pannelli metallici, oltre a due cabine elettriche nel cortile esterno.

Le aree esterne sono quasi totalmente pavimentate con autobloccanti ed in piccola parte a verde rete metallica e cancello carraio elettrico.



## 17 Criteri di stima beni immobili

### 1.7.1 finalità e metodi di stima utilizzati

Il presupposto della redigenda stima è la definizione del valore in ambito di una procedura proprore avanti al Tribunale di Milano, per cui è richiesta la stima in continuità e nell'alternativo scenario liquidatorio.

Nello specifico:

- il valore in continuità è 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 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, proponendo i cespiti nella condizione normativa di vendita dal punto di vista della doppia conformità per gli immobili e con tutte le certificazioni e gli accreditamenti per i beni mobili;

- l'alternativo scenario liquidatorio è invece il prezzo realizzabile da una vendita giudiziale mediante asta pubblica, adeguatamente pubblicizzata, in cui il venditore è costretto a commercializzare l'immobile in tempi notevolmente ristretti, nelle condizioni in cui il bene si trova, ovvero con tutte le criticità, se presenti.

Tali aspetti condizionano la potenzialità commerciale ed il suo valore, in quanto si restringe notevolmente il campo dei soggetti potenzialmente interessati, a fronte di una corposa scontistica.

Il valore di riferimento, ovvero quello di mercato, dovà scontare un importo che rappresenti tutti quei costi destinati all'adeguamento normativo ed edilizio.

Il sistema di valutazione liquidatorio deve confrontarsi con gli andamenti delle procedure competitive locali, per meglio rappresentare quali possano essere le risultanze dalle aste e le tempistiche di conclusione delle medesime.

Da segnalare inoltre che in ipotesi di dismissione, il sito produttivo sarà soggetto ad una attività di "canibalizzazione" provocata dall'asportazione di impianti e macchinari che nella logica liquidatoria, potranno essere venduti separatamente, in tale prospettiva avremo un sito con pavimentazione "a gruviera" inutilizzabile nell'immediato e soggetto ad un pesante riassetto e ripristino, immobiliare ed impiantistico.

Per la natura ed il contesto in cui sono ubicati tutti i beni in esame e per la filosofia di stima, il criterio comparativo appare la soluzione di maggiore convenienza in quanto può rappresentare, con i dovuti accorgimenti, valori che possono essere riconoscibili anche attraverso verifiche con altri contesti simili.

Il metodo comparativo in ipotesi di continuità aziendale per i cespiti strumentali, ha consentito al perito, di ricostruire direttamente l'alternativo scenario liquidatorio; in tal senso è immediatamente verificabile il valore economico anche unitario, per agevolare la sensitivity dell'Attestatore.

Si è comunque effettuato un esercizio estimativo, applicando per i siti industriali strumentali, il metodo del costo di costruzione; i dati che compongono il criterio sono di natura prettamente discrezionale, ad eccezione di alcune fonti, quale l'effettivo costo di costruzione e le incidenze in tema di oneri, per il resto è demandato ad un giudizio tecnico dato dall'esperienza del professionista.

Il risultato economico è fuorviante, ha molte variabili non direttamente riscontrabili e di difficile comparazione per gli esiti con altre realtà dalla natura simile, in quanto dati economici estremamente elevati e non allineati ai prezzi correnti.

I riferimenti economici che hanno portato all'individuazione del prezzo di mercato da cui partire sono quelli indicati dall'OMI, (in alcuni casi si tratta degli unici riferimenti rinvenuti) aggiunti al monitoraggio dei prezzi pubblicati dalle agenzie locali, mentre il dettaglio delle procedure competitive locali è stato reperito attraverso siti istituzionali e dai dati forniti dai maggiori delegati alla vendita.

Per i siti produttivi lo scenario in continuità prevede una valutazione che, per quanto parificata ad immobili con analoghe tipologie, è da considerare sartoriale per il tipo di produzione, diversa da quella liquidatoria, che si deve allineare a standard di mercato da adeguare ad immobili che per natura hanno la medesima destinazione, ma sono totalmente differenti per tipologia costruttiva e richiesta media di mercato.

Ciò comporta la previsione di un valore economico ed un costo di adeguamento, intervento che deve permettere

con un margine di approssimazione, di trasformare il sito in un involucro adatto a più soluzioni.

Tale aspetto è significativo anche per l'immobile in Settala in locazione, in quanto sono da prevedere i costi di adeguamento e ripristino, nell'eventualità in cui, in ipotesi di continuità, si dovesse spostare la produzione o in alternativa dovrebbe subentrare lo scenario liquidatorio.

#### 1.7.2 elementi generali di identificazione di un bene ed il relativo approccio estimativo

Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, 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.

Al tipo di immobile ed alle finalità richieste si associa il tipo di documento ed il tipo di criterio da utilizzare, in particolare.

Le varie tipologie di documento estimativo:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **Comfort letter** è un parere di stima, sintetico finalizzato ad esprimere un valore indicativo, escludendo sopralluoghi ed altri accertamenti;

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda

descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudentziale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

### **I criteri di stima in uso**

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo)*.

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **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).
- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

**Valore in base al criterio di costruzione rettificato**, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

**Criterio del "valore di mercato"** ovvero *"il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato"* per le ragioni già espresse non è applicabile per i siti industriali, eccezione fatta per i terreni agricoli e le aree non edificate, i cui valori sono stati desunti attraverso l'qa consultazione dell'ufficio provinciale espropri, per i terreni agricoli, ed esaminando i

valori ai fini dell'imposta IMU applicata dai comuni per le varie destinazioni urbanistiche dei terreni, al di fuori della destinazione agricola.

### 1.7.3 metodo di stima applicato e dati economici rilevati attraverso i portali

Come già indicato nella premessa estimativa, il metodo adottato è quello comparativo di mercato, prendendo a riferimento dati rinvenibili sul mercato confrontando parametri ed immobili che per natura possono essere tra loro simili, ed applicati dei correttivi, finalizzati alla personalizzazione del valore, secondo le caratteristiche degli immobili. Si riportano le fonti da cui sono stati ripresi i valori economici "di base".

Estratti pubblicazioni osservatorio immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate

Comune: BORGIO TICINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA RESIDENZIALE

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|
|                       |                    | Min                   | Max |
| Capannoni industriali | Normale            | 290                   | 500 |
| Capannoni tipici      | Normale            | 205                   | 380 |
| Laboratori            | Normale            | 255                   | 450 |



Dati comparabili reperiti tramite il portale immobiliare.it

| tipologia   | ubicazione    | stato       | superficie mq | prezzo       | €/mq   |
|-------------|---------------|-------------|---------------|--------------|--------|
| Capannone   | Borgio Ticino | buono       | 780 mq.       | € 430.000,00 | 551,29 |
| Capannone   | Borgio Ticino | buono       | 364 mq.       | € 364.000,00 | 483,52 |
| Capannone   | Borgio Ticino | buono       | 550 mq.       | € 460.000,00 | 863,37 |
| Laboratorio | Borgio Ticino | ottimo      | 200 mq.       | € 160.000,00 | 800,00 |
| Capannone   | Borgio Ticino | Da ultimare | 250 mq.       | € 140.000,00 | 560,00 |
| Capannone   | Borgio Ticino | buono       | 668 mq.       | € 268.000,00 | 401,20 |

Rilevamento andamento delle procedure competitive e del numero di aste

**Aste immobili.it**

1) Fabbricato ex opificio da recuperare, a cinque piani fuori terra con circostante terreno di pertinenza, ubicato ai margini settentrionali del tessuto edificato, in fregio alla linea ferroviaria Saronno –Novara.

Procedura (numero/anno) 95/2018 Tribunale Tribunale di PAVIA Tipologia PROCEDURE  
 CONCURSUALI - FALLIMENTARE (nuovo rito) Giudice Erminio Rizzi Delegato alla  
 vendita Ilaria Sacchi

FABBRICATI COSTRUITI PER  
 ESIGENZE INDUSTRIALI

**157.500,00 €**

📍 Galliate (NO)

🏛️ Tribunale Di Pavia






📅 Data asta: 18/04/2024 11:00

📁 Procedure Concorsuali 95/2018

📖 Lotto 11



Dati dal sito "Miglioraste.it"

|   |                            |             |                     |                |                |        |                |      |         |
|---|----------------------------|-------------|---------------------|----------------|----------------|--------|----------------|------|---------|
|   | INDUSTRIALI/CAPANNONI 0.00 | Oleggio     | Tribunale di NOVARA | € 1.700.000,00 | € 431.250,00   | 74,63% | € 1.729.000,00 | n.c. | 266,90% |
|  | INDUSTRIALI/CAPANNONI 0.00 | Comignago   | Tribunale di NOVARA | € 144.000,00   | € 61.000,00    | 43,75% | € 146.000,00   | n.c. | 63,82%  |
|  | MAGAZZINI/LABORATORI 0.00  | Pogno       | Tribunale di NOVARA | € 43.000,00    | € 32.250,00    | 25%    | € 42.000,00    | n.c. | 16,72%  |
|  | INDUSTRIALI/CAPANNONI 0.00 | Borgomanero | Tribunale di LODI   | € 1.076.500,00 | € 1.030.000,00 | 4,32%  | € 1.095.000,00 | n.c. | -2,60%  |
|  | INDUSTRIALI/CAPANNONI 0.00 | Vespolate   | Tribunale di NOVARA | € 269.600,00   | € 113.550,00   | 57,88% | € 265.000,00   | n.c. | 112,09% |

|                            |                        |                       |              |              |         |                |      |          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|--------------|---------|----------------|------|----------|
| INDUSTRIALI/CAPANNONI 0.00 | Galliate               | Tribunale di NOVARA   | € 163.500,00 | € 42.000,00  | 74,31 % | € 165.000,00   | n.c. | 254,00 % |
| MAGAZZINI/LABORATORI 0.00  | San Maurizio D'opaglio | Tribunale di NOVARA   | € 118.272,00 | € 37.463,00  | 68,32 % | € 121.000,00   | n.c. | 190,41 % |
| MAGAZZINI/LABORATORI 0.00  | Borgolavezzaro         | Tribunale di NOVARA   | n.c.         | € 2.812,50   | n.c.    | n.c.           | n.c. | n.c.     |
| INDUSTRIALI/CAPANNONI 0.00 | Galliate               | Tribunale di PAVIA    | € 280.000,00 | € 118.125,00 | 57,81 % | € 261.000,00   | n.c. | 100,87 % |
| INDUSTRIALI/CAPANNONI 0.00 | Ghislarengo            | Tribunale di VERCELLI | € 286.070,00 | € 0,00       | n.c.    | € 254.000,00   | n.c. | -18,85 % |
| INDUSTRIALI/CAPANNONI 0.00 | Novara                 | Tribunale di MILANO   | € 877.000,00 | € 877.000,00 | n.c.    | € 1.052.000,00 | n.c. | 9,87 %   |

#### 1.7.4 considerazioni estimative conclusive

Le indagini ed i report manifestano l'andamento degli esiti delle procedure competitive, il risultato delle vendite si concretizza mediamente dopo 2/3 aste, nel caso di immobili atipici le aste deserte si ripetono anche dopo il quarto o quinto tentativo.

Nel caso di specie Borgo Ticino è un edificio industriale con caratteristiche tradizionali e standard, quindi può essere assorbito in tempi ragionevolmente brevi.

È altresì importante notare il numero di pubblicazioni, si tratta quindi di beni che per natura sono da considerare concorrenziali con quelli oggetto della presente stima; lo scenario è pressochè analogo per tutte le provincie interessate.

Lo scenario alternativo liquidatorio prefigura che l'immobile possa subire dei deterioramenti causati dallo smantellamento dei macchinari; ciò provocherebbe una disomogeneità della pavimentazione ed una impiantistica generica da ripristinare, ricollaudare e certificare, aspetti che penalizzano pesantemente il valore del sito produttivo di proprietà nonché quello in affitto, tutte incidenze che devono essere prese.

Nel doppio scenario, la stima del terreno rimane invariata.

## 1.8 Valutazione beni immobili

## Immobile industriale in Borgo Ticino

| rif.          | destinazione          | fg. | mapp. | sub. | cat. | piano | mq.      | €/mq.    | tipologia |       | valore Mutti    |                     |                     | procedure competitive |                     |                     |
|---------------|-----------------------|-----|-------|------|------|-------|----------|----------|-----------|-------|-----------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|               |                       |     |       |      |      |       |          |          | dest.     | stato | €/mq.<br>/rett. | in continuità       | liquidatorio        | base d'asta           | -25%                | 1° asta             |
| 1             | superficie fondiaria  | 18  | 1146  |      |      | T     | 5.815,00 |          |           |       |                 |                     |                     |                       |                     |                     |
| 2             | superficie cortilizia |     |       |      |      | T     | 3.856,00 | 500,00 € | 0,05      | 0,7   | 17,50 €         | 67.480,00 €         | 67.480,00 €         |                       |                     |                     |
| 3             | cabine                | 18  | 1314  |      | D/1  | T     | 36,00    | 500,00 € | 0,5       | 0,7   | 175,00 €        | 6.300,00 €          | 3.150,00 €          |                       |                     |                     |
| 4             | laboratorio h. 8,00   | 18  | 346   | 11   | D/1  | T     | 1.645,00 | 500,00 € | 0,7       | 0,7   | 245,00 €        | 403.025,00 €        | 282.117,50 €        |                       |                     |                     |
| 5             | magazzino/ deposito   |     |       |      |      | 1°    | 530,00   | 500,00 € | 0,7       | 0,7   | 245,00 €        | 129.850,00 €        | 90.895,00 €         |                       |                     |                     |
| 6             | tettoie               | 18  | 346   | 14   | D/1  | T     | 248,00   | 500,00 € | 0,05      | 0,7   | 17,50 €         | 4.340,00 €          | 2.170,00 €          |                       |                     |                     |
| 7             | cabina                |     |       |      |      |       | 30,00    | 500,00 € | 0,5       | 0,7   | 175,00 €        | 5.250,00 €          | 2.625,00 €          |                       |                     |                     |
| <b>totale</b> |                       |     |       |      |      |       |          |          |           |       |                 | <b>616.245,00 €</b> | <b>448.437,50 €</b> | <b>448.437,50 €</b>   | <b>336.328,13 €</b> | <b>336.328,13 €</b> |

- La valutazione tiene in considerazione le lievi difformità rinvenute anche con riguardo alla dimensione delle tettoie esterne non totalmente coincidenti con i provvedimenti edilizi
- La valutazione nell'ipotesi liquidatoria, sconta i costi di adeguamento necessari nel caso di smobilizzo degli impianti e macchinari, per il ripristino della pavimentazione interna e delle componenti impiantistiche



## 2. Beni mobili

La categoria che rappresenta i beni mobili è suddivisa in:

### 1) Settala

- Linea Tre
- Linea UL
- Linea rigranula
- Attrezzatura magazzino
- Uffici
- Servizi esterni
- Officina
- Laboratorio

### 2) Borgo Ticino

- Macchinari impianti
- Apparecchiatura
- Laboratorio

### 3) Magazzino ricambi

#### Considerazioni estimative

In tema di inventario *PWC* ha provveduto ad effettuare un'indagine certificata di tutti i beni mobili all'interno dell'azienda (presso il sito di Settala e Borgo Ticino), oltre a beni presso terzi riferibili al magazzino ricambi.

La riconciliazione con il libro cespiti ha consentito di definire i beni acquistati dopo il 1996 e quelli antecedenti a quella data.

La cronologia ha permesso di indicare i beni certificati e con marchio CE da quelli che ne sono privi.

Per i secondi si è valutato l'aspetto puramente formale legato agli adeguamenti previsti dalla direttiva macchine.

La valutazione in continuità è stata quindi redatta seguendo il principio del valore di rimpiazzo o del valore cosiddetto di sostituzione, decurtato della vetustà per condizione d'uso ed anzianità del prodotto in termini di obsolescenza tecnologica, rispetto ad un altro nuovo che produce il medesimo prodotto.



L'alternativo scenario liquidatorio, sconta invece il prezzo rinvenuto dal portale delle vendite di società specializzate, a cui devono essere detratti i seguenti costi:

- Costo di smobilizzo attraverso l'intervento di ditte specializzate;
- Costo di trasporto ai piazzali di carico
- Imballaggio e trasporto presso altra sede
- Installazione con nuova impiantistica dedicata
- Eventuale realizzazione di plinti di fondazione a supporto del macchinario
- Collaudo e messa a regime

È possibile che in alcuni casi il valore del bene sia inferiore ai costi per le attività sopra indicate, a tal punto che la stima possa essere negativa e quindi si consideri lo stesso come un bene da smaltire.

Le attrezzature, i mezzi per la movimentazione interna, così come i componenti di ricambio, sono stati stimati in base al prezzo oggi sul mercato del nuovo, decurtati della vetustà ed il normale uso; nell'ipotesi di stima liquidatoria si sono determinati dei prezzi di cessione in blocchi.

I software, gli hardware e tutti i sistemi informatici ed elettronici sono stati valorizzati partendo dal valore di costo opportunamente svalutato, con differenti approcci nel caso di continuità e nel caso liquidatorio, in tal caso la forbice dei valori è rilevante.

#### **Considerazioni di natura estimativa**

Lo stabilimento di Settala è attrezzato con un impianto denominato UL, il cui costo di acquisto è stato di oltre 1,6 milioni, ai fini estimativi data la particolarità dell'impianto si sono consultati operatori italiani e commercianti europei rilevando che, trattandosi di un macchinario di produzione cinese, privo delle dovute garanzie e della marchiatura CE, lo stesso non ha alcuna appetibilità commerciale nel caso di scenario liquidatorio, se non a seguito di smobilizzo per la vendita dei componenti o per la vendita di parti meccaniche, a peso.

Anche ai fini del valore in continuità, considerato che l'impianto viene utilizzato rarissimamente ed a seconda del tipo di commesse, il suo valore legato al ciclo produttivo, è stato proporzionato alla capacità di resa produttiva.

In generale trattasi di impianti e macchinari corredati da una serie di accessori che, nel loro complesso, non hanno alcuna appetibilità commerciale, in quanto tecnologicamente obsoleti, energivori e tecnicamente di difficile adeguamento per altre finalità produttive.



L'impianto UL come già ribadito, risulta essere particolarmente energivoro così come l'impianto in funzione presso lo stabilimento di Borgo Ticino, quest'ultimo risalente al 2002, oltre ad essere tecnologicamente superato da impianti di dimensioni più contenute, veloci e con una ridotta capacità di consumo di energia.

Il valore di rimpiazzo in questo caso non si addice, in quanto l'impianto "cinese" non ha caratteristiche ingegneristiche e progettuali simili ad altri impianti in commercio, così come non è possibile utilizzare il criterio di surrogazione, ovvero quantificare il costo per costruire un macchinario con le medesime caratteristiche, stante la difficoltà nel reperire in Europa materiali con marchio CE con le medesime caratteristiche fisico – tecnologiche di quello UL.

Per le ragioni di cui sopra si è inteso stimare il bene partendo dal valore di costo opportunamente degradato della vetustà tecnologica e dai costi necessari per la messa a norma, come previsto dalla direttiva Macchine 2006/42/CE per impianti che sono privi di certificazione e collaudo.

Si è però potuto constatare che dal punto di vista della sicurezza detto impianto, così come tutte le linee produttive di Atex ubicate a Settala ed a Borgo Ticino, sono corredati da tutti i sistemi di sicurezza a tutela dei lavoratori con barriere protettive e pulsanti di fermo macchina a norma, cartellonistica e segnali acustici attivati.

Sempre in tema di sicurezza il sottoscritto ha potuto constatare che la relazione del RSPP è costantemente aggiornata, e periodicamente vengono effettuati gli aggiornamenti ai responsabili della sicurezza ed a tutti i dipendenti coinvolti nel ciclo produttivo.

I beni classificati come "servizi esterni" non sono stati valorizzati, in quanto trattasi di impianti, macchinari ed infrastrutture al servizio della produzione, ma non materialmente scindibili dai fabbricati; nel caso di Borgo Ticino ad esempio, il valore di detti beni in continuità fa parte della componente immobiliare, a differenza di Settala, la cui impiantistica è stata integrata al complesso immobiliare in locazione ad Atex Spa. Detti impianti, infrastrutture, soppalchi scale di collegamento ed altro, non hanno alcun valore autonomo, in quanto il costo del loro smobilizzo risulterebbe anti economico ed un danno materiale agli immobili in locazione ed in proprietà.

Per alcune categorie di cespiti (in particolare reparto Laboratorio di Settala e Borgo Ticino e l'officina di Settala) la stima per i due scenari è la medesima, in quanto trattasi di beni facilmente adattabili in altri

contesti, trasportabili senza alcuna difficoltà, in quanto materiale leggero e/o non ingombrante e non affrancato con opere strutturali agli edifici, oltre al fatto che possono essere utilizzabili per altre finalità.

Diversa è la valutazione dei beni rinvenuti nel magazzino ricambi, in quanto trattasi di componentistica che ha un valore in ipotesi di continuità produttiva, mentre nel caso di scenario liquidatorio si possono prospettare diverse alternative, ovvero per alcuni è possibile un loro utilizzo su impianti produttivi simili per tipo di produzione a quelli di ATEX, altri possono essere installati su macchinari che producono altri tipi di materiali (ad esempio nel campo tessile), ed altri ancora possono essere venduti esclusivamente a peso in quanto non riconvertibili per altre finalità.

Da ultimo si è ritenuto di escludere dalla stima gli arredi ubicati negli uffici di Settala e Borgo Ticino in quanto, il valore di realizzo è pressochè allineato con il costo di smobilizzo e di smaltimento presso le pubbliche discariche.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Luca Mutti", located in the bottom right corner of the page.

## 2.1 riepilogo beni mobili

Valutazione riferita alla data del 28 dicembre 2023

| produzione                | tipologia              | valore                |                     |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
|                           |                        | in continuità         | liquidatorio        |
| Settala                   | linea tre              | 496.825,00 €          | 200.000,00 €        |
|                           | linea ul               | 439.750,00 €          | 100.000,00 €        |
|                           | linea rigranula        | 100.500,00 €          | 35.800,00 €         |
|                           | attrezzatura magazzino | 79.600,00 €           | 33.100,00 €         |
|                           | uffici                 | s.v.c.                | s.v.c.              |
|                           | servizi esterni        | imm.                  | imm.                |
|                           | officina               | 14.950,00 €           | 14.950,00 €         |
|                           | laboratorio            | 22.650,00 €           | 22.650,00 €         |
| Borgo Ticino              | apparecchiatura        | 88.900,00 €           | 50.000,00 €         |
|                           | laboratorio            | 18.500,00 €           | 18.500,00 €         |
| magazzino                 | ricambi                | 112.023,34 €          | 56.011,67 €         |
| <b>totale beni mobili</b> |                        | <b>1.373.698,34 €</b> | <b>531.011,67 €</b> |



*Luca Mutti*

### 3. Rimanenze

Il magazzino è costituito da materie prime e prodotti finiti.

Nel primo caso si tratta di materiale acquistato sul mercato ed immediatamente commerciabile, mentre nel secondo caso si tratta di prodotti provenienti da resi o da residui di linee di produzione su commessa.

Si tratta di materiali, per quanto specifici per tipologia di utilizzo, facilmente reperibili sul mercato.

I valori di riferimento sono in base al prezzo di carico, che corrisponde essenzialmente ad un FIFO ovvero ad un valore medio di acquisto; ai fini estimativi si è attribuito un valore commerciale che tenga in considerazione una tempistica di vendita rapida, ma in ottica di ottenere un prezzo che non si discosti da quello di reale mercato.

Diverso lo scenario liquidatorio, improntato ad ottenere un risultato di vendita che possa consentire una immediata liquidazione delle merci, anche con vendite a stock.

Si riporta di seguito la stima del magazzino nelle due ipotesi di mercato e liquidatorio i cui risultati economici sono i seguenti:

- Valore in continuità del magazzino Materie prime e prodotti finiti **€ 124.095,22**
- Valore in ipotesi di scenario alternativo liquidatorio **€ 85.440,05**



| Ref. | Macro-classe | Fornitore       | Codice Articolo     | Descrizione  | Prezzo unitario (€) | UM | €/cad  | Qta PwC 31.01 | Qta ATEX 31.01 | Stima Mutti in continuità |             | stima Mutti liquidatoria |             |
|------|--------------|-----------------|---------------------|--|---------------------|----|--------|---------------|----------------|---------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|      |              |                 |                     |  |                     |    |        |               |                | €/Kg                      | totale      | €/Kg                     | totale      |
| 1    | P.F.         | NEOS            | C/O NEOS            | 30 gr CONTO LAVORAZIONE                            | 0,61 €              | Kg | 524    | 861           | 861,00         | 0,40 €                    | 340,75 €    | 0,18 €                   | 157,27 €    |
| 2    | P.F.         | FIBERTEX        | C/O FIBERTEX        | AXAR 35grm2 H 143cm L7000mt BNCO /HG               | 2,01 €              | Kg | 40.337 | 20.068        | 20068,00       | 1,31 €                    | 26.218,84 € | 0,60 €                   | 24.323,02 € |
| 3    | M.P.         | ALLTRANS        | CS128Z7441          | REMAFIN-BRUNO PP82077441-ZT                        | 6,86 €              | Kg | 1.043  | 152           | 152,00         | 5,49 €                    | 834,18 €    | 3,43 €                   | 521,36 €    |
| 4    | M.P.         | ALLTRANS        | CS128Z7441          | REMAFIN-BRUNO PP82077441-ZT                        | 6,86 €              | Kg | 1.935  | 282           | 282,00         | 5,49 €                    | 1.547,62 €  | 3,43 €                   | 967,26 €    |
| 5    | M.P.         | ALLTRANS        | CS137Z7443          | REMAFIN-BRUNO PP83077443-ZT                        | 8,34 €              | Kg | 676    | 81            | 81,00          | 6,67 €                    | 540,43 €    | 4,17 €                   | 337,77 €    |
| 6    | M.P.         | ALLTRANS        | CS137Z7443          | REMAFIN-BRUNO PP83077443-ZT                        | 8,34 €              | Kg | 6.672  | 800           | 800,00         | 6,67 €                    | 5.337,60 €  | 4,17 €                   | 3.336,00 €  |
| 7    | M.P.         | ALLTRANS        | CS154Z76119         | REMAFIN-GIALLO PP13076119-ZT                       | 6,82 €              | Kg | 1.405  | 206           | 206,00         | 5,46 €                    | 1.123,94 €  | 3,41 €                   | 702,46 €    |
| 8    | M.P.         | ALLTRANS        | CS162Z7445          | REMAFIN-BRUNO PP82077445-ZT                        | 6,31 €              | Kg | 1.104  | 175           | 175,00         | 5,05 €                    | 883,40 €    | 3,16 €                   | 552,13 €    |
| 9    | M.P.         | ALLTRANS        | CS162Z7445          | REMAFIN-BRUNO PP82077445-ZT                        | 6,31 €              | Kg | 2.530  | 401           | 401,00         | 5,05 €                    | 2.024,25 €  | 3,16 €                   | 1.265,16 €  |
| 10   | M.P.         | ALLTRANS        | CS276Z76703         | REMAFIN-ROSSO PP34076703-ZT                        | 23,19 €             | Kg | 5.705  | 246           | 246,00         | 18,55 €                   | 4.563,79 €  | 11,60 €                  | 2.852,37 €  |
| 11   | M.P.         | ALLTRANS        | CS276Z76703         | REMAFIN-ROSSO PP34076703-ZT                        | 23,19 €             | Kg | 11.479 | 495           | 495,00         | 18,55 €                   | 9.183,24 €  | 11,60 €                  | 5.739,53 €  |
| 12   | M.P.         | ALLTRANS        | CS418Z90003         | POLYBATCH PVZ90003 VIOLET                          | 5,60 €              | Kg | 1.355  | 242           | 242,00         | 4,48 €                    | 1.084,16 €  | 2,80 €                   | 677,60 €    |
| 13   | M.P.         | ALLTRANS        | CS418Z90003         | POLYBATCH PVZ90003 VIOLET                          | 5,60 €              | Kg | 2.923  | 522           | 522,00         | 4,48 €                    | 2.338,56 €  | 2,80 €                   | 1.461,60 €  |
| 14   | M.P.         | ALLTRANS        | CS534Z76338         | REMAFIN-BLU PP52076338-ZT                          | 7,18 €              | Kg | 905    | 126           | 126,00         | 5,74 €                    | 723,74 €    | 3,59 €                   | 452,34 €    |
| 15   | M.P.         | ALLTRANS        | CS540Z77120         | REMAFIN-BLU PP52077120-ZT                          | 6,90 €              | Kg | 1.401  | 203           | 203,00         | 5,52 €                    | 1.120,56 €  | 3,45 €                   | 700,35 €    |
| 16   | M.P.         | ALLTRANS        | CS540Z77120         | REMAFIN-BLU PP52077120-ZT                          | 6,90 €              | Kg | 6.866  | 995           | 995,00         | 5,52 €                    | 5.492,40 €  | 3,45 €                   | 3.432,75 €  |
| 17   | M.P.         | ALLTRANS        | CS590Z77123         | REMAFIN-BLU PP53077123-ZT                          | 8,40 €              | Kg | 1.966  | 234           | 234,00         | 6,72 €                    | 1.572,48 €  | 4,20 €                   | 982,80 €    |
| 18   | M.P.         | ALLTRANS        | CS692Z76721         | REMAFIN-VERDE PP62076721-ZT                        | 11,99 €             | Kg | 1.745  | 146           | 145,50         | 9,59 €                    | 1.395,64 €  | 6,00 €                   | 872,27 €    |
| 19   | M.P.         | ALLTRANS        | CS856Z76925         | REMAFIN-BRUNO PP84076925-ZT                        | 14,87 €             | Kg | 2.721  | 183           | 183,00         | 11,90 €                   | 2.176,97 €  | 7,44 €                   | 1.360,61 €  |
| 20   | M.P.         | ALLTRANS        | CS902Z75573         | REMAFIN-NERO PP94075573-ZT                         | 3,95 €              | Kg | 1.055  | 267           | 267,00         | 3,16 €                    | 843,72 €    | 1,98 €                   | 527,33 €    |
| 21   | M.P.         | ALLTRANS        | CS902Z75573         | REMAFIN-NERO PP94075573-ZT                         | 3,95 €              | Kg | 1.975  | 500           | 500,00         | 3,16 €                    | 1.580,00 €  | 1,98 €                   | 987,50 €    |
| 22   | M.P.         | ALLTRANS        | CS510Z76560         | REMAFIN-BLU PP52076560-ZT                          | 6,45 €              | Kg | 16.770 | 2.600         | 2600,00        | 5,16 €                    | 13.416,00 € | 3,23 €                   | 8.385,00 €  |
| 23   | M.P.         | ALLTRANS        | CS510Z76560         | REMAFIN-BLU PP52076560-ZT                          | 6,45 €              | Kg | 12.900 | 2.000         | 2000,00        | 5,16 €                    | 10.320,00 € | 3,23 €                   | 6.450,00 €  |
| 24   | M.P.         | ALLTRANS        | CS510Z76560         | REMAFIN-BLU PP52076560-ZT                          | 6,45 €              | Kg | 19.331 | 2.997         | 2997,00        | 5,16 €                    | 15.464,52 € | 3,23 €                   | 9.665,33 €  |
| 25   | M.P.         | BRUNO TRASPORTI | C/O BRUNO           | DISCHI 970   | 0,50 €              | Nr | 1.003  | 2.000         | 2000,00        | 0,40 €                    | 802,79 €    | 0,25 €                   | 501,74 €    |
| 26   | M.P.         | BRUNO TRASPORTI | C/O BRUNO           | DISCHI 1130B                                       | 0,67 €              | Nr | 1.680  | 2.500         | 2500,00        | 0,54 €                    | 1.344,16 €  | 0,34 €                   | 840,10 €    |
| 27   | M.P.         | BRUNO TRASPORTI | C/O BRUNO           | DISCHI 1330  | 1,12 €              | Nr | 5.195  | 4.643         | 4643,00        | 0,90 €                    | 4.155,65 €  | 0,56 €                   | 2.597,28 €  |
| 28   | M.P.         | BRUNO TRASPORTI | C/O BRUNO           | TUBIRINFH360                                       | 6,08 €              | Nr | 9.582  | 1.575         | 1575,00        | 4,87 €                    | 7.665,84 €  | 3,04 €                   | 4.791,15 €  |
| 29   | P.F.         | BRUNO TRASPORTI | M035H020L4000.10/BS | merce oggetto di contestazione esclusa dalla stima | - €                 | Kg | -      | 4.620         | 4620,00        | -                         | -           | -                        | -           |
| 30   | P.F.         | BRUNO TRASPORTI | M035H017L4000.10/BS | MERCE PARMON                                       | - €                 | Kg | -      | 6.331         | 6330,80        | -                         | -           | -                        | -           |
| 31   | P.F.         | BRUNO TRASPORTI | M035H017L3800.10/BS | MERCE PARMON                                       | - €                 | Kg | -      | 317           | 316,54         | -                         | -           | -                        | -           |

Geom. Luca Mutti

|    |      |                 |                     |              |     |    |   |       |         |              |  |             |
|----|------|-----------------|---------------------|--------------|-----|----|---|-------|---------|--------------|--|-------------|
| 32 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H017L3500.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 292   | 291,55  |              |  |             |
| 33 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H017L4000.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 3.665 | 3665,20 |              |  |             |
| 34 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H020L4000.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 4.200 | 4200,00 |              |  |             |
| 35 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H020L4000.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 4.592 | 4592,00 |              |  |             |
| 36 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H020L4000.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 4.200 | 4200,00 |              |  |             |
| 37 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H017L4000.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 5.664 | 5664,40 |              |  |             |
| 38 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H017L4000.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 3.332 | 3332,00 |              |  |             |
| 39 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H017L4000.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 6.997 | 6997,20 |              |  |             |
| 40 | P.F. | BRUNO TRASPORTI | M035H017L4000.10/BS | MERCE PARMON | - € | Kg | - | 1.285 | 1285,20 |              |  |             |
|    |      |                 |                     |              |     |    |   |       |         | 124.095,22 € |  | 85.440,05 € |

2023



#### 4. Interventi di ripristino del fabbricato industriale in Settala

Con la presente chi scrive ha ritenuto opportuno valutare quali possano essere le conseguenze economiche nell'eventualità in cui il contratto di locazione relativo all'immobile locato ad Atex di Settala non venisse rinnovato o nel caso di alternativo scenario liquidatorio con lo smantellamento del sito produttivo e la restituzione.

Trattandosi di macchinari ed impianti realizzati all'interno di un involucro adattato alle esigenze produttive, constatato che sono presenti dei basamenti a sostegno della struttura impiantistica, preso atto che sono state realizzate delle strutture verticali a sostegno del circuito produttivo, nell'eventualità in cui tutti i macchinari dovessero essere trasferiti in altra sede, si prefigura uno scenario di costi per smobilizzo e ripristino, che riguardano principalmente i basamenti strutturali e l'impiantistica.

In ipotesi di spostamento del ciclo produttivo, Atex Spa dovrà sostenere i costi di smontaggio degli impianti e relativa impiantistica elettrica, idraulica e di aria compressa di supporto, oltre al ripristino della pavimentazione e del relativo sottofondo, nonché la costruzione in altro sito, di una struttura a basamento per il supporto degli impianti presso altra sede.

Nella seconda ipotesi con lo scenario liquidatorio si prefigura una soluzione analoga a quella sopra menzionata, escludendo i costi per l'adeguamento strutturale ed impiantistico in altro sito.

Da un esame approfondito e constatata la tipologia dei macchinari presenti in Settala, il costo in ipotesi di continuità di un trasloco integrale, compresa la sistemazione integrale del capannone di Settala e la predisposizione di uno nuovo con tutte le certificazioni impiantistiche e strutturali, allineandosi ad una superficie di lavorazione di circa mq. 4.000,00, può essere indicato in circa € 500.000,00.

Nella seconda ipotesi ovvero liquidatoria, il costo di ripristino del capannone di Settala può essere stimato in complessivi € 100.000,00 per una superficie sviluppata interna ed esterna di circa mq. 5.000,00.



**5. Riepilogo generale**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>A) Valutazione in continuità</b>     |                       |
| Beni immobili in Borgo Ticino           | <b>616.245,00 €</b>   |
| Beni mobili                             |                       |
| Cespiti in Settala                      | 1.154.275,00 €        |
| Cespiti in Borgo Ticino                 | 107.400,00 €          |
| Magazzino ricambi                       | 112.023,34 €          |
| Totale beni mobili                      | <b>1.373.698,34 €</b> |
| Rimanenze                               | <b>124.095,22 €</b>   |
| <b>Totale valutazione in continuità</b> | <b>2.114.038,56 €</b> |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>B) Valutazione nell'alternativo scenario liquidatorio</b>          |                     |
| Beni immobili in Borgo Ticino stima in ipotesi di cessione in 1° asta | <b>336.328,13 €</b> |
| Beni mobili   |                     |
| Cespiti in Settala  | 406.500,00 €        |
| Cespiti in Borgo Ticino   | 68.500,00 €         |
| Magazzino ricambi   | 56.011,67 €         |
| Totale beni mobili  | <b>531.011,67 €</b> |
| Rimanenze   | <b>85.440,05 €</b>  |
| <b>Totale valutazione nello scenario liquidatorio</b>                 | <b>952.779,85 €</b> |

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Costi di adeguamento immobili in locazione a Settala</b>             |              |
| Costi di ripristino per trasferimento attività in ipotesi di continuità | € 500.000,00 |
| Costi di ripristino in ipotesi di cessata attività                      | € 200.000,00 |

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

Milano, 28 marzo 2024

Il Perito  
Geom. Luca Mutti





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2024 e questo giorno 28 del mese di marzo, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 1 Signor

Geom. Luca Mutti nat. o a Milano

il [REDACTED] prov. ( MI )

in via [REDACTED], identificato con documento carta di identità

[REDACTED] ciato da 1 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 / 03 / 2024 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il 1 comparente 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 legge<sup>1</sup>.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE ESPERTO  
Giuseppe RUSSO

Il dichiarante

### NOTA BENE:

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

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