

Tribunale di Ferrara

PROCEDIMENTO UNITARIO

Fonderie Cooperative di Modena – Soc. Cooperativa

N° Gen. Rep. **12/2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**
Curatori Fallimentari: **Dott. Aristide Pincelli, Avv. Matteo Pancaldi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI MOBILI E ATTREZZATURE
SITE IN CODIGORO (FE)**

Esperto alla stima: Ing. Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortev ecchia 3 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Mobile: 335 6675431
Fax: 02 87181856
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

Impianti, beni mobili e attrezzature
in Codigoro (FE), fraz. Pontemaodino, Via Bologna

1. PREMESSA

Lo scrivente Ing. Marco Rubini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Ferrara al n. 567, è stato incaricato di eseguire una relazione di Consulenza Tecnica inerente la valutazione del possibile Valore di Mercato delle immobilizzazioni materiali di proprietà della società Fonderie Cooperative di Modena – Soc. Coop. A.r.l. (nel seguito Fonderie Cooperative di Modena o Committente/Cliente) come da verbale di inventario del 18 luglio 2024.

Lo scrivente ha analizzato tutta la documentazione resa disponibile e si è recato, in diverse date, presso lo stabilimento in oggetto, dove risultano ubicati i beni oggetto di stima, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

È stata poi condotta una attenta analisi tecnica, avvalendosi anche del supporto di seri e disinteressati esperti del settore, per procedere alla stima del Valore di Mercato delle immobilizzazioni oggetto di perizia. In particolare, oggetto del presente elaborato sono i beni mobili, impianti e attrezzature di pertinenza della procedura in epigrafe. In altro report separato sono stati stimati i beni immobili.

Fonderie Cooperative di Modena - SOC. COOP. A R.L. nello stabilimento di Pontemaodino a Codigoro (FE) si dedicava principalmente alla lavorazione dei metalli, in particolare alla fusione.

A seguito della chiusura della fonderia di Modena, lo stabilimento di Pontemaodino (FE) si era concentrato sulle operazioni di rifinitura, ovvero la sbavatura dei prodotti già fusi.

Il processo di sbavatura consiste nell'asportazione delle bave, cioè di quella parte di materiale che figura in eccesso nei prodotti ottenuti con stampaggio oppure con lavorazioni meccaniche o di taglio.

La sbavatura ha dunque come obiettivo quello di rendere perfetto il pezzo ottenuto ed è mirata a eliminare il materiale in eccesso lungo i contorni e tra le giunzioni. Inoltre, rende lineari i bordi dei pezzi lavorati.

L'attività di sbavatura, alla data della presente perizia, è ancora in corso in quanto la procedura di Liquidazione Giudiziale ha attivato l'esercizio provvisorio.

2. OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente valutazione risultano essere i beni, indicati di proprietà di Fonderie Cooperative di Modena - Soc. Coop. a.r.l. e contenuti nel verbale di inventario redatto in data 18/07/2024, che si allega alla presente, con le seguenti precisazioni:

- ♦ è da intendersi esclusa dall'inventario redatto nel CORPO A l'Alfa Romeo STELVIO Q4 Targa ██████████ in quanto di proprietà di Terzi e pertanto trattata nell'esercizio provvisorio;
- ♦ la voce n.65 di cui all'inventario redatto nel CORPO B relativa a n.43 sacchi contenenti materiale ferroso è stata accorpata alla voce n. 55 – 57 di cui all'inventario CORPO A;

- ♦ sono da intendersi esclusi dall'inventario redatto nel CORPO B i beni di cui ai nn. 52 e 64-65 in quanto sono stati oggetti di rivendica da parte di Terzi e pertanto saranno trattati nell'esercizio provvisorio.

Si veda per il dettaglio dei beni oggetto di valutazione l'inventario aggiornato che si produce in allegato alla presente come All.02.

La valutazione in oggetto ha compreso esclusivamente i beni e/o le categorie espressamente citate con espressa esclusione di qualunque altro bene e/o categoria.

3. DEFINIZIONI

Valutazione: indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

Data di riferimento della valutazione: data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere correntemente indicata come "Data della stima".

Vita Utile (VU): periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di inizio dell'attività di un bene e quella in cui verrà a cessare la sua utilità, nell'ambito del processo produttivo in cui esso è utilizzato.

Vita Residua (VR): periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data della stima e il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene nell'ambito del processo produttivo in cui esso è utilizzato.

Metodo del Costo: criterio valutativo che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche e utilità di quello considerato.

Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR): indica il costo necessario, alla data della stima, per acquistare impianti basati su correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità.

Deperimento fisico: indica la perdita di valore di un bene, attribuibile al suo utilizzo passato ed alle manutenzioni effettuate, all'esposizione all'atmosfera ambiente, ai guasti interni causati dalle vibrazioni e dagli sforzi, agli effetti di incidenti e sinistri.

Obsolescenza funzionale: indica la perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero complesso, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni desiderate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccessivi costi operativi.

Obsolescenza Economica: definita a volte anche obsolescenza esterna, rappresenta la perdita di valore o utilità di un bene a causa di fattori esterni al bene stesso.

Immobilizzazioni Materiali: si intende l'insieme costituito dagli impianti, dai macchinari, dalle attrezzature e beni mobili in genere dettagliatamente descritti ed inventariati negli elenchi allegati alla presente perizia. Le Immobilizzazioni Materiali sono state suddivise secondo criteri di omogeneità ed ubicazione.

Metodo Comparativo o del Mercato: criterio valutativo basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Valore di Mercato (VM): il Valore di Mercato è definito dall'International Valuation Standard ("IVS") come l'ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. Quando il Valore di Mercato è determinato secondo la premessa della **continuità d'uso**, esso indica il valore attribuibile ai beni oggetto di stima in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un loro utilizzo nell'attuale contesto produttivo, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stimati. Esso non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo dei beni o della proprietà di cui gli stessi fanno parte.

4. CRITERI E METODI DI STIMA

Come in precedenza riportato, il Valore di Mercato del "Ramo d'Azienda" è stato determinato nelle due ipotesi di continuità produttiva.

In sede di stima lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo al criterio di valutazione di seguito descritto:

- ♦ **"Metodo del Costo"** che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tenere conto di diversi fattori, quali il deterioramento fisico e l'obsolescenza funzionale.
- ♦ **"Metodo Comparativo o del Mercato"** basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il Metodo del Mercato viene applicato in base alla disponibilità di dati su operazioni di compravendita avvenute recentemente per beni simili a quelli stimati. Le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate per consentire il necessario aggiustamento, poiché il bene da stimare non è sempre direttamente confrontabile con i beni simili.

Ognuno di essi è stato verificato per quanto riguarda la sua applicabilità alla natura dei beni oggetto della valutazione e quindi scartato se non pertinente, o, viceversa, correlato all'altro per lo sviluppo delle conclusioni finali di valore.

Il Metodo del Costo esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tenere conto di diversi fattori, quali il deterioramento fisico e l'obsolescenza funzionale.

Il Metodo del Costo si basa sulla determinazione del **Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN)** ed il **Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR)**, come precedentemente definiti, al fine di determinare il minore dei costi di investimento. I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di

installazione e di allacciamento ivi compresi i costi di messa a punto degli impianti, ma non prevedono il costo degli straordinari, degli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali. Gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

In sintesi, il processo valutativo utilizzato è il seguente:

$$\begin{array}{r}
 \text{Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR)} \\
 - \\
 \text{Eccesso di investimento (EI)} \\
 - \\
 \text{Deprezzamento Fisico (DF)} \\
 = \\
 \text{Costo di Rimpiazzo al netto del Deprezzamento Fisico (CORLD)} \\
 - \\
 \text{Obsolescenza Funzionale (OF)} \\
 - \\
 \text{Obsolescenza Economica (OE)} \\
 = \\
 \text{Valore di Mercato in ipotesi di continuità d'Uso}
 \end{array}$$

Il **Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN)** è definito come il costo necessario, alla data della stima, per riprodurre l'esatta replica della proprietà con una di identici tipo e materiali. Occorre però precisare che tale "ricostruzione" è giustificata soltanto se essa rappresenta il modo più economico per rimpiazzare una proprietà.

Il Costo di Riproduzione a Nuovo (CRN) ed il Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR) sono equivalenti solamente nel caso in cui il CRN rappresenti il modo più economico per rimpiazzare un bene. Se l'esatta riproduzione di un bene (CRN) non è possibile, oppure tecnologicamente non valida, la procedura corretta di valutazione richiede di utilizzare il principio della sostituzione.

Assumendo che il COR sia minore del CRN, la differenza tra la riproduzione e il rimpiazzo misura l'Eccesso di Investimento. Tale differenza rappresenta il decremento di capitale investito richiesto per ottenere un bene nuovo più economico, capace di realizzare lo stesso servizio di quello in oggetto. L'Eccesso di Investimento può essere definito come la perdita di valore derivante da progressi tecnologici e sviluppo di migliori materiali di costruzione o come eccesso di investimento in capitale fisso in rapporto alla produzione corrente (capacità produttiva significativamente eccedente quella effettiva). In seguito all'analisi effettuata, lo scrivente non ha rilevato eccessi di investimento.

Il Costo di Rimpiazzo a Nuovo (CRN) indica il costo necessario, alla data della stima, per acquistare impianti basati su correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità. Nel caso specifico, essendo EI pari a zero, il COR equivale al CRN.

Dopo aver determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impegnare se la proprietà fosse nuova, è necessario effettuare le opportune detrazioni per tutte le forme di deperimento attribuibili all'asset alla data di riferimento. Queste detrazioni misurano la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova.

Il Deperimento fisico indica la perdita di valore o di utilità di un bene, attribuibile al suo utilizzo passato e alle manutenzioni effettuate, all'esposizione all'atmosfera ambiente, ai guasti interni causati dalle vibrazioni e dagli sforzi, agli effetti di incidenti e sinistri.

Il Deperimento Fisico (DF) si ricava dalla seguente formula:

$$DF (\text{€}) = (\text{Età Cronologica} / \text{Vita Utile}) * COR$$

Nel caso in cui l'età cronologica di un bene funzionante sia prossima o abbia superato la sua Vita Utile (VU), il concetto di vita viene esteso come segue:

$$DF (\text{€}) = \left(\frac{EE}{EE + VUR} \right) * COR (\text{€})$$

L'**Età Cronologica** è stata determinata per mezzo dell'analisi degli anni di costruzione/installazione certi o presunti dei beni. Nel caso di beni che abbiano goduto di manutenzioni straordinarie o interventi migliorativi che li hanno "ringiovaniti", la loro età cronologica è stata modificata di conseguenza, ottenendo un'Età Effettiva che non supera l'80% della loro Vita Utile.

Attraverso i sopralluoghi e le interviste sono stati rilevati gli aspetti connessi alle forme di obsolescenza che influiscono sulla prevedibile durata (tecnica, tecnologica e commerciale) dei beni oggetto di valutazione.

Dall'analisi è emerso che i beni sono in buono stato e la maggior parte è impiegata nel ciclo produttivo con risultati qualitativi/produttivi in linea con le attese aziendali.

La **Vita Utile Residua (VUR)** è l'espressione temporale dell'utilità di un bene (o di un insieme di beni) nel contesto aziendale di riferimento. Indica dunque il tempo rimanente, dalla data di riferimento della valutazione, entro cui il bene apporterà il suo contributo all'apparato produttivo in cui esso opera. La Vita Utile Residua si calcola come segue:

$$VUR (\text{anni}) = \text{Vita Utile} - \text{Età Effettiva}$$

La **Vita Utile Residua (VUR)** è stata determinata sulla base dei seguenti presupposti:

- ◆ completo e continuo svolgimento dei programmi di manutenzione;
- ◆ piena rispondenza di tutti gli impianti alle normative vigenti;
- ◆ buona cura dei beni da parte degli operatori addetti alla conduzione o all'utilizzo dei beni stessi;
- ◆ totale assenza di eventi straordinari e non prevedibili (ad es. calamità naturali, ecc.) negli anni futuri.

Per l'assegnazione delle Vite Utili, si è proceduto con interviste ai referenti in loco e ci si è basati sulla letteratura specialistica, sulla propria esperienza professionale nonché su riviste specialistiche nella disponibilità dello scrivente.

L'**Obsolescenza funzionale** è l'espressione di tutte le inefficienze operative di un impianto o

di un ciclo produttivo dovute a:

- ◆ eccesso di capacità produttiva;
- ◆ incapacità a svolgere le funzioni designate;
- ◆ inadeguatezza tecnologica;
- ◆ inadeguatezza di lay-out;
- ◆ eccesso di costi operativi.

In base alle informazioni fornite dai responsabili in sito in merito ai processi produttivi, lo scrivente ha rilevato fattori di Obsolescenza Funzionale che ha opportunamente valutato nel processo estimativo dei beni in oggetto.

L'**Obsolescenza Economica (OE)**, anche chiamata obsolescenza esterna, è stata in precedenza definita come la perdita di valore o utilità di un bene causata da fattori esterni allo stesso, senza un aumento compensativo nel prezzo del bene. Questi fattori includono:

- ◆ incremento dei costi delle materie prime;
- ◆ incremento dei costi del lavoro;
- ◆ incremento dei costi delle utilities;
- ◆ riduzione della domanda dei prodotti;
- ◆ incremento della competizione;
- ◆ adeguamento normative.

Per quanto riguarda il mercato in cui opera la società in epigrafe, le principali cause di Obsolescenza Economica sono relative alla concorrenza e la risultante riduzione della domanda. Tale fattore è stato misurato tramite il tasso di saturazione (s%) degli asset che costituiscono il sistema produttivo e che sono stati opportunamente valutati in fase di valutazione.

Lo scrivente ha calcolato l'obsolescenza in base alle saturazioni rilevate come da formula:

$$OE = CORLDF * [1 - (s\%)X]$$

dove:

X = fattore cost-capacity pari a 0,60

Il Metodo Comparativo o del Mercato è basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il Metodo del Mercato viene applicato in base alla disponibilità di dati su operazioni di compravendita avvenute recentemente per beni simili a quelli stimati. Le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate per consentire il necessario aggiustamento, poiché il bene da stimare non è sempre direttamente confrontabile con i beni simili.

In relazione ai beni oggetto del presente studio, il Metodo del Mercato è stato utilizzato, solo a conforto dei risultati ottenuti con il Metodo del Costo.

5. ASSUNZIONI E LIMITI DELLA STIMA

I risultati esposti nel presente rapporto si basano sui presupposti ed i limiti di seguito indicati, di cui si informa ed avverte espressamente il potenziale acquirente al fine di un appropriato uso del rapporto stesso.

Nella redazione del presente rapporto, lo scrivente ha considerato tutti i dati (anche quelli finanziari storici, ove disponibili), sui quali ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o che ha semplicemente citato nel rapporto, come attendibili ed accurati. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali.

Lo scrivente non ha espresso opinioni né si renderà responsabile circa la verifica dell'integrità strutturale della Proprietà, inclusa la sua conformità a speciali norme e requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza alle alluvioni e ai terremoti e la sicurezza dei lavoratori, non rientrando tali verifiche tra le attività previste dal presente studio ed essendo ogni verifica e onere in merito integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore in esso contenute. L'opinione di valore espressa nel rapporto è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

Questo rapporto è stato emesso solo per l'uso definito nell'oggetto e non è valido per nessuna altra finalità.

Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono stati considerati i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, i costi d'installazione ed allacciamento. Non sono stati invece considerati i costi degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali, gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione o gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto. Il valore relativo alle macchine, apparecchi o gruppi di macchine, si intende comprensivo dei corrispondenti collegamenti elettrici, tubazioni, valvole, strumentazione, fondazioni, installazione, ripari antinfortunistici e passerelle di servizio.

6. VALORE COMPLESSIVO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Alla luce delle considerazioni precedentemente riportate, nonché degli andamenti di mercato riscontrati, è opinione dello scrivente che il più probabile Valore di Mercato in ipotesi di Continuità d'Uso delle Immobilizzazioni oggetto di valutazione e descritte nella documentazione allegata, sia da quantificarsi come da tabella che segue:

Categoria	Ubicazione	Valore di Mercato in Ipotesi di Continuità di Utilizzo (euro)
Attrezzature	Codigoro	39.000,00
Autocarri	Codigoro	2.000,00
Impianti specifici	Codigoro	403.000,00
Macchinari	Codigoro	74.000,00

Categoria	Ubicazione	Valore di Mercato in Ipotesi di Continuità di Utilizzo (euro)
Macchine d'ufficio	Codigoro	1.000,00
Mobili ed arredi	Codigoro	5.000,00
Totale complessivo		524.000,00

Tabella 1 – riepilogo valutazioni

I valori riportati si riferiscono ai beni considerati privi di passività ambientali riconducibili alla presenza nel sito di rifiuti accumulatisi durante la gestione o all'ipotesi in cui un qualsiasi fatto di inquinamento abbia comportato la contaminazione del sito. A mero titolo esemplificativo, non sono stati considerati i costi di smaltimento e bonifica dei rifiuti all'interno dei sacchi e cumuli a terra di cui alle voci nn. 55-57 dell'allegato inventario.

Qualora si volesse considerare il valore dei suddetti beni in ipotesi di vendita atomistica, essendo i macchinari specifici per il processo produttivo in essere, si perderebbe la maggior parte del valore e ragionevolmente, pertanto, si può considerare una riduzione pari ad almeno il 60% del valore su esposto.

7. CONCLUSIONI

Lo scrivente, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ◆ ispezione ed inventario dei beni oggetto di perizia;
- ◆ effettuazione di ricerche;
- ◆ analisi della documentazione;
- ◆ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni;
- ◆ descrizione analitica e valutazione dei beni;
- ◆ ogni considerazione pertinente l'incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Data generazione:
06/11/2024

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- All.01 – verbale di inventario beni ubicati in Codigoro del 18/07/2024.
- All.02 – Inventario beni ubicati in Codigoro aggiornato;
- All.03 – Limiti e assunzioni della stima.

ALL.01 – VERBALE DI INVENTARIO BENI UBICATI IN CODIGORO DEL 18/07/2024

Tribunale di Ferrara
PROCEDIMENTO UNITARIO

Fonderie Cooperative di Modena – Soc. Cooperativa

N° Gen. Rep. 12/2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**
Curatori Fallimentari: **Dott. Aristide Pincelli, Avv. Matteo Pancaldi**
Perito estimatore beni mobili e immobili: **Ing. Marco Rubin**

VERBALE DI INVENTARIO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

L'anno 2024, il giorno 18, del mese di luglio, alle ore 15:30, i curatori della Liquidazione Giudiziale suddetta, Dott. Aristide Pincelli e Avv. Matteo Pancaldi, si sono recati in Pontemaodino di Codigoro (FE), Via Bologna, ove si trovano due stabilimenti produttivi di pertinenza della Procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla formazione dell'inventario dei beni del debitore ai sensi dell'art. 195 ccii.

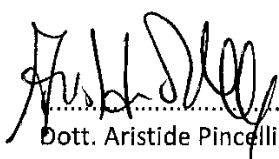
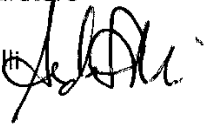
E' presente l'amministratore e Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Gianni Moretti. Sono altresì presenti l'Ing. Marco Rubin, nominato perito estimatore dei beni mobili e immobili della Procedura, e il collega Geom. Andrea Brunelli.

Si procede, quindi, al reperimento e all'inventario dei beni mobili e immobili che vengono qui di seguito elencati e sommariamente descritti, che vengono fotografati e riportati nell'elenco cartaceo, parte integrante del presente verbale.

Viene nominato custode dei beni presso il sito produttivo di Codigoro il Dott. Aristide Pincelli, che accetta a titolo gratuito.

Si dà atto che l'inventario viene sospeso alle ore 17.15 previa sottoscrizione degli intervenuti, per continuare il giorno 25 luglio 2024 ore 10,30 presso lo stabilimento di Modena, via Zarlatti 84.



) L'amministratore Gianni Moretti (.....) Il Curatore
Dott. Aristide Pincelli (.....) Il Curatore Avv. Matteo Pancaldi
(.....) Ing. Marco Rubin (.....) Geom. Andrea Brunelli 





Tribunale di Ferrara
PROCEDIMENTO UNITARIO

Fonderie Cooperative di Modena – Soc. Cooperativa

N° Gen. Rep. 12/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Ghedini
Curatori Fallimentari: Dott. Aristide Pincelli, Avv. Matteo Pancaldi
Perito estimatore beni mobili e immobili: Ing. Marco Rubin

BENI IMMOBILI

Corpo A - B: Capannone ad uso magazzino, uffici e Capannone ad uso lavorazioni

Siti in Codigoro (FE), frazione Pontemaodino, Via Bologna

Beni immobili in Codigoro (FE), fraz. Pontemaodino, Via Bologna

Corpo A: Capannone ad uso magazzino e uffici

Capannone [D/7] sito in Codigoro (FE), frazione Pontemaodino, Via Bologna

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Fonderie Cooperative di Modena - SOC. COOP. A R.L.

Cod. Fiscale: 00159810365

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: FONDERIE COOPERATIVE DI MODENA - SOC. COOP. A R.L. sede in Modena (MO) cod. fisc. 00159810365 proprietà; foglio 72, mapp. 63, sub. 1, indirizzo Via Bologna, piano T-1, Comune di Codigoro, cat. D/7, Rendita € 11.862,00.

Confini: a nord con il mapp. 1, a est con il mapp. 64, a sud con il mapp. 179, mapp. 81 e mapp. 178 (Via Bologna), a ovest con area del Demanio di Stato.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c.

Corpo B: Capannone ad uso lavorazioni

Capannone [D/7] sito in Codigoro (FE), frazione Pontemaodino, Via Bologna

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Fonderie Cooperative di Modena - SOC. COOP. A R.L.

Cod. Fiscale: 00159810365

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: FONDERIE COOPERATIVE DI MODENA - SOC. COOP. A R.L. sede in Modena (MO) cod. fisc. 00159810365 proprietà; foglio 72, mapp. 81, indirizzo Via Bologna, piano T-1, Comune di Codigoro, cat. D/7, Rendita € 9.564,78.

Confini: a nord con il mapp. 179 e mapp. 63, a est con il mapp. 179 e mapp. 178 (Via Bologna), a sud con il mapp. 191, a ovest con area del Demanio di Stato.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c.

Tribunale di Ferrara
PROCEDIMENTO UNITARIO

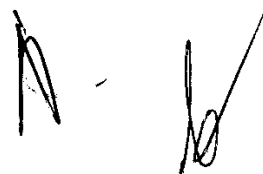
Fonderie Cooperative di Modena – Soc. Cooperativa

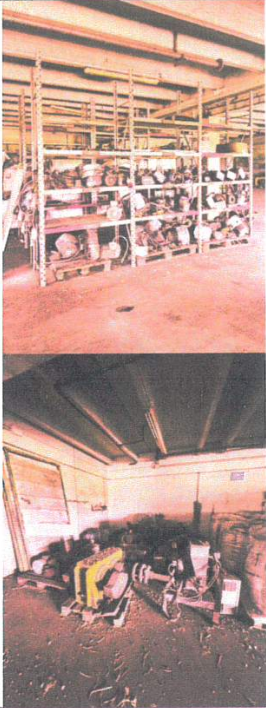

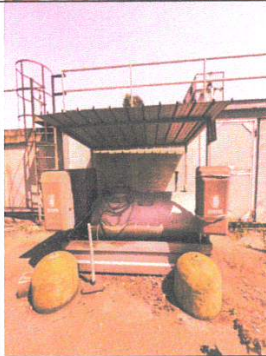
N° Gen. Rep. **12/2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**
Curatori Fallimentari: **Dott. Aristide Pincelli, Avv. Matteo Pancaldi**
Perito estimatore beni mobili e immobili: **Ing. Marco Rubin**

BENI MOBILI

Corpo A: Capannone ad uso magazzino, uffici
Sito in Codigoro (FE), frazione Pontemaodino, Via Bologna



Item	Descrizione	Foto
54	n. 17 scaffalature con ricambi e materiale vario: Paranchi Cavi Minuteria varia Pompe Apparecchi elettrici Cinghie Coclee n. 4 motori da sito di Modena carrello metallico compressore GIS materiale di vario genere	
58	Torre di raffreddamento forni ACQUATEAM c/di impianti e rete distribuzione	
59	Cisterna gasolio 1000 lt completa di vasca di contenimento e struttura	




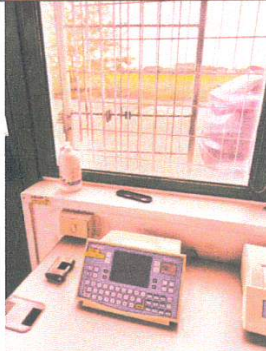
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Item	Descrizione	Foto
56	n. 2 forni elettrici CIME CRESCENZI	
55 - 57	Circa n. 370 sacchi in parte contenenti polvere di ferro ed in parte terra di fonderia	
/	Condotte dismesse infisse nell'immobile	
60	Pesa a ponte interrata BILANCIATI D800	







Item	Descrizione	Foto
		
61	<p>Serie di attrezzature da laboratorio: c/da Endoscopio IRIS 44-15 Strumento controllo nodularità e sferoidi KRUKAMER DMV DL Strumento controllo spessori ARW Calibro analogico F2016 AL Calibro digitale UTP 009 Calibro digitale F2016 Maschera per taratura Lampada Wood UV Peso per giogo magnetico da 18,5 Kg Giogo magnetico Lampada Wood UV Microscopio metallografico NIKON ECLIPSE LV150 s.n. 750248 2 Forni SIB Cappa da laboratorio aspirata Pressa inglobatrice pneumatica HITECH EUROPE EP series Testata di potenza MOTOPOL 2000 Lappatrice REMET LS2</p>	   

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Item	Descrizione	Foto
		
62	<p>Mobili ed arredi c/da 4 scrivanie 5 armadi ante scorrevoli 2 tavoli Sedie 49 armadi spogliatoi Panchine spogliatoi 10 tavoli mensa 42 sedie mensa Frigorifero Lavabo Banco refrigerato Lavapavimenti n. 2 microonde</p>	
63	<p>Macchine ufficio c/da 1 pc fisso 2 pc portatili 2 stampanti scanner server telefoni soccorritore sinusoidale LEVER</p>	
/	Alfa Romeo STELVIO Q4 Targa FS612ZT	







Item	Descrizione	Foto
/	Fiat Scudo Targa ET681LR	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Tribunale di Ferrara
PROCEDIMENTO UNITARIO

Fonderie Cooperative di Modena – Soc. Cooperativa

N° Gen. Rep. 12/2024

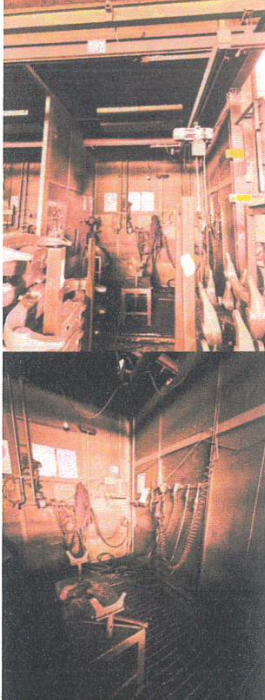
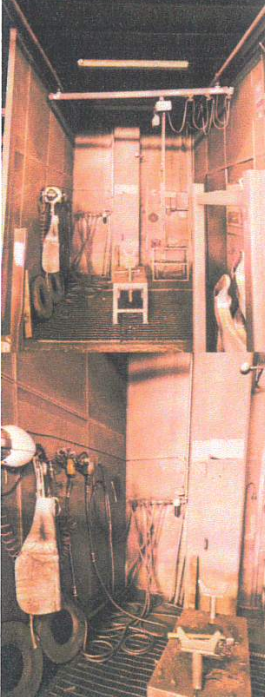
Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Ghedini
Curatori Fallimentari: Dott. Aristide Pincelli, Avv. Matteo Pancaldi
Perito estimatore beni mobili e immobili: Ing. Marco Rubin



BENI MOBILI

Corpo B: Capannone ad uso lavorazioni
Sito in Codigoro (FE), frazione Pontemaadino, Via Bologna




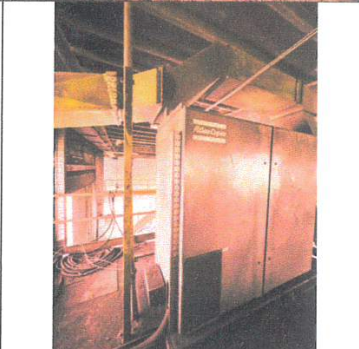
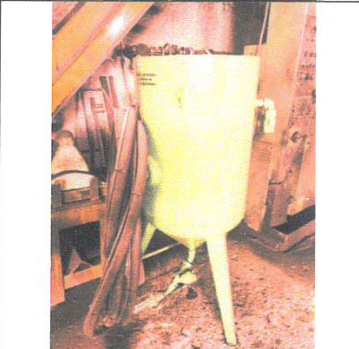
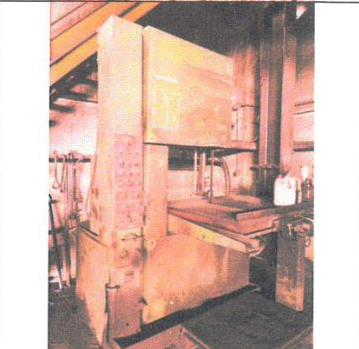
Item	Descrizione	Foto
<p>1-2-3-4-5-6-7 8-9-10-11-12-26</p>	<p>n. 13 box sbavatura c/di Paranco 500kg con struttura Pareti insonorizzate Piano di aspirazione 4 utensili da lavoro (molatrici) Filtro aria pulita con casco Filtro compressore Riscaldamento con stufa Riscaldamento ad aria</p>	
<p>13-14-15-16-17-18 19-20-21-22-23-24-25</p>	<p>n. 13 box sbavatura c/di Paranco 200kg con struttura Pareti insonorizzate Piano di aspirazione 4 utensili da lavoro (molatrici) Filtro aria pulita con casco Filtro compressore Riscaldamento con stufa Riscaldamento ad aria</p>	

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Item	Descrizione	Foto
33	Compressore ATLAS COPCO ZT37 anno 2002	
34	Compressore ATLAS COPCO ZT45 anno 2013	
45	Sabbiatrice manuale	
27	Sega a nastro FRIGHI	


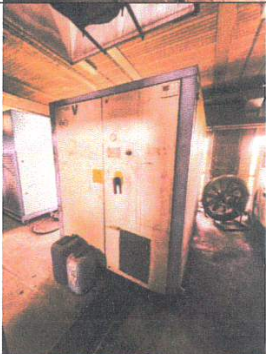
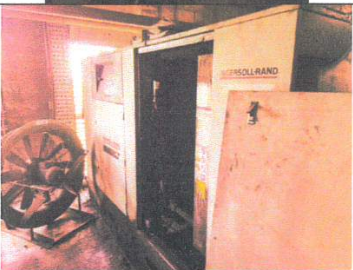
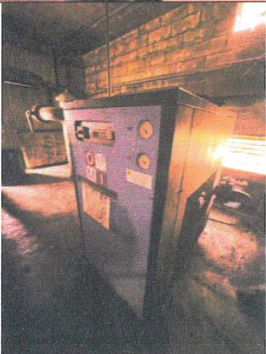
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Item	Descrizione	Foto
52	Compressore ALMIG LENTO 55 anno 2023 (riserva di proprietà SOL S.p.A)	
28	Compressore CMC SM 220 anno 2008	
29	Compressore INGERSOLLRAND ML110SS anno 2000	
30	Essiccatore OMI	

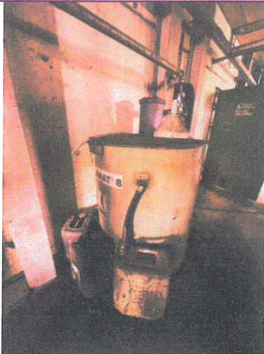

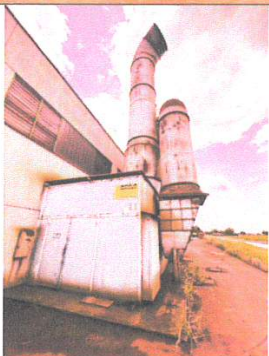
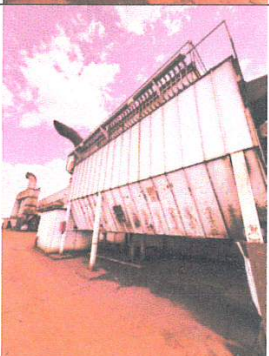
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



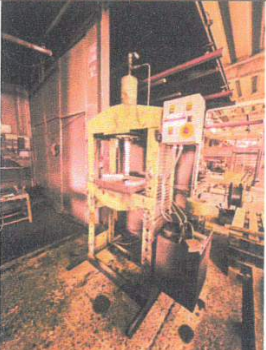


Item	Descrizione	Foto
31	Filtro carboni attivi BEKO	
32	Transpallet manuale LITLE MULET	
35	<p>Impianto di aspirazione AREA IMPIANTI mod. FILTRO A MANICHE PULSE JET s.n. BFJ. 0504.0235 / 00 anno 2000 c/di motore, ciclone e cabina insonorizzata, rete di distribuzione e sistema di controllo</p>	
36	<p>Impianto di aspirazione EUROFILTER mod. FD-576-IFP anno 2001 c/di motore, ciclone e cabina insonorizzata, rete di distribuzione e sistema di controllo</p>	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]


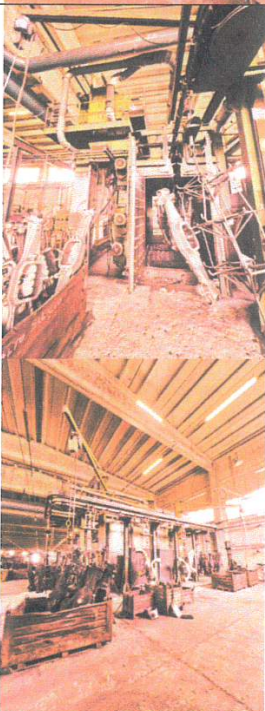
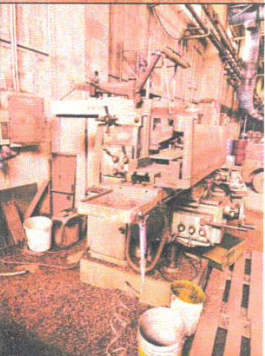
Item	Descrizione	Foto
51	n. 16 attrezzature di lavoro	
/	n. 7 agganci per assali in acciaio manganese	
37	Pressa OMCN 50T anno 2000	
38	Pressa OMCN mod. 164/R 100T anno 2001	
39	Tornio CLOVIS 200	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Item	Descrizione	Foto
40	Motoscopa RCM	
41	Sabbiatrice CARLO BANFI mod. s.n.4666 anno 2001 c/di 4 gru a bandiera da 500 kg 10 stazioni di carico turbine di ricambio piastre	
42	Fresatrice ARNO	

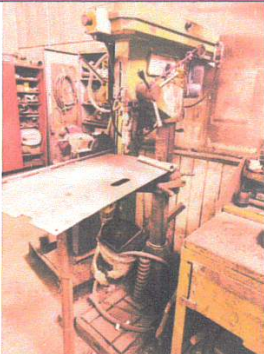

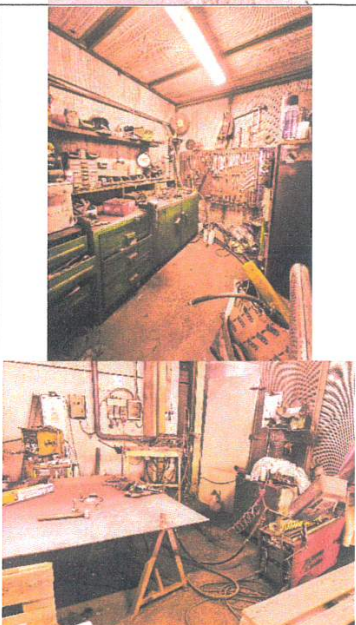
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]


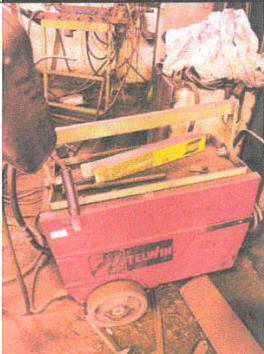


[Handwritten signature]

Item	Descrizione	Foto
43	Trapano a colonna SERMAC	
53	Bilancia CPE 22 BILANCI	
50	<p>Attrezzatura da officina c/da molatrice utensili vari banchi lavoro armadi scaffalature</p>	







Item	Descrizione	Foto
44	Serbatoio aria compressa lt. 8000 n. 10075 s.n. 300273 anno 2000	
46	saldatrice ad arco TELWIN mod. 360S	
47	saldatrice a filo DECA mod. WF5	
48	Saldatrice SELCO Sisto 142	



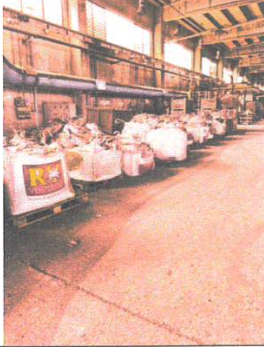
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Item	Descrizione	Foto
49	Saldatrice SELCO Sisto 142	
64 - 65	n. 2 Cassoni Giallo senza marca e modello	
65	n. 43 sacchi contenenti polvere di ferro	
	Serie di attrezzature e materiale di vario genere quali rottami, pezzi di ricambio, pallet, n. 6 contenitori porta ponti in acciaio, ecc	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

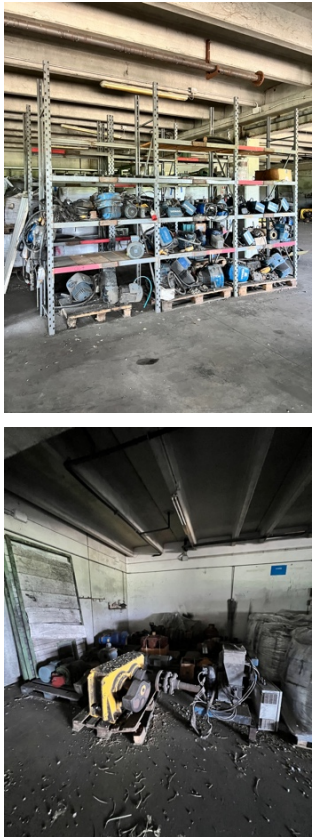

[Handwritten signature]





[Handwritten signature]



ALL.02 - INVENTARIO BENI UBICATI IN CODIGORO



BENI MOBILI



Corpo A : Capannone ad uso magazzino, uffici
Siti in Codigoro (FE), frazione Pontemaodino, Via Bologna

Item	Descrizione	Foto
54	<p>n. 17 scaffalature con ricambi e materiale vario:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Paranchi ◆ Cavi ◆ Minuteria varia ◆ Pompe ◆ Apparecchi elettrici ◆ Cinghie ◆ Coclee ◆ n. 4 motori da sito di Modena ◆ carrello metallico ◆ compressore GIS ◆ materiale di vario genere 	
58	<p>Torre di raffreddamento forni ACQUATEAM c/di impianti e rete distribuzione</p>	

Item	Descrizione	Foto
59	Cisterna gasolio 1000 lt completa di vasca di contenimento e struttura	
56	n. 2 forni elettrici CIME CRESCENZI	
55 – 57 e 65 (corpo B)	Circa n. 413 sacchi in parte contenenti polvere di ferro ed in parte terra di fonderia oltre a cumulo a terra	
/	Condotte dismesse infisse nell'immobile	

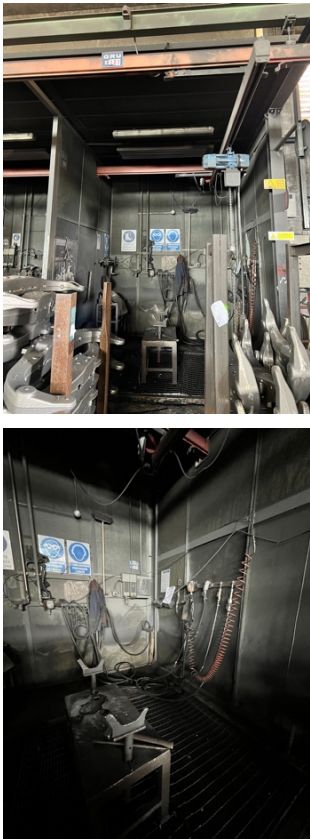

Item	Descrizione	Foto
60	Pesa a ponte interrata BILANCI AI D800	
61	<p>Serie di attrezzature da laboratorio: c/da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Endoscopio IRIS 44-15 Strumento controllo nodularità e sferoidi ◆ KRUKAMER DMV DL Strumento controllo spessori ARW ◆ Calibro analogico F2016 AL ◆ Calibro digitale UTP 009 ◆ Calibro digitale F2016 ◆ Maschera per taratura Lampada Wood UV ◆ Peso per giogo magnetico da 18,5 Kg ◆ Giogo magnetico Lampada Wood UV ◆ Microscopio metallografico ◆ NIKON ECLIPSE LV150 s.n. 750248 ◆ 2 Forni SIB ◆ Cappa da laboratorio aspirata ◆ Pressa inglobatrice pneumatica ◆ HITECH EUROPE EP series ◆ Testata di potenza MOTOPOL 2000 ◆ Lappatrice REMET LS2 	

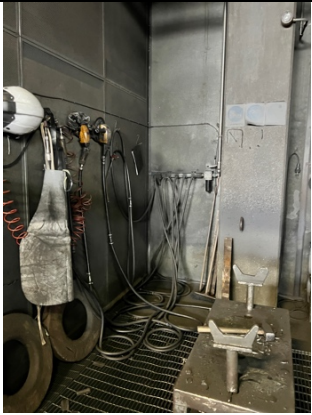



Item	Descrizione	Foto
		
62	<p>Mobili ed arredi c/da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 4 scrivanie ◆ 5 armadi ante scorrevoli ◆ 2 tavoli ◆ Sedie ◆ 49 armadi spogliatoi ◆ Panchine spogliatoi ◆ 10 tavoli mensa ◆ 42 sedie mensa ◆ Frigorifero ◆ Lavabo ◆ Banco refrigerato ◆ Lavapavimenti ◆ n. 2 microonde 	

Item	Descrizione	Foto
63	<p>Macchine ufficio c/da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 pc fisso ◆ 2 pc portatili ◆ 2 stampanti ◆ Scanner ◆ Server ◆ telefoni soccorritore sinusoidale ◆ LEVER 	
/	<p>Alfa Romeo STELVIO Q4 Targa FS612ZT</p> <p>[BENE NON OGGETTO DI VALUTAZIONE IN QUANTO RIVENDICATO DA TERZI VERRA' TRATTATO CON L'ESERCIZIO PROVVISORIO]</p>	
/	<p>Fiat Scudo Targa ET681LR</p>	





BENI MOBILI





Corpo B : Capannone ad uso lavorazioni
Siti in Codigoro (FE), frazione Pontemaadino, Via Bologna

Item	Descrizione	Foto
1-2-3-4- 5-6-7 8-9-10- 11-12-26	<p>n. 12 box sbavatura c/di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Paranco 500kg con struttura ◆ Pareti insonorizzate ◆ Piano di aspirazione ◆ 4 utensili da lavoro (molatrici) ◆ Filtro aria pulita con casco ◆ Filtro compressore ◆ Riscaldamento con stufa ◆ Riscaldamento ad aria 	
13-14- 15-16- 17-18 19-20- 21-22- 23-24-25	<p>n. 13 box sbavatura c/di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Paranco 200kg con struttura ◆ Pareti insonorizzate ◆ Piano di aspirazione ◆ 4 utensili da lavoro (molatrici) ◆ Filtro aria pulita con casco ◆ Filtro compressore ◆ Riscaldamento con stufa ◆ Riscaldamento ad aria 	





Item	Descrizione	Foto
		
33	Compressore ATLAS COPCO ZT37 anno 2002	
34	Compressore ATLAS COPCO ZT45 anno 2013	
45	Sabbiatrice manuale	

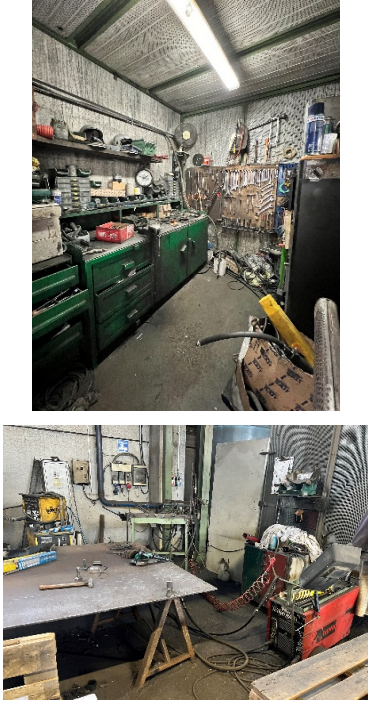


Item	Descrizione	Foto
27	Sega a nastro FRIGHI	
52	<p>Compressore ALMIG LENTO 55 anno 2023 (riserva di proprietà SOL S.p.A)</p> <p>[BENE NON OGGETTO DI VALUTAZIONE IN QUANTO RIVENDICATO DA TERZI VERRA' TRATTATO CON L'ESERCIZIO PROVVISORIO]</p>	
28	Compressore CMC SM 220 anno 2008	
29	Compressore INGERSOLLRAND ML110SS anno 2000	





Item	Descrizione	Foto
30	Essiccatore OMI	
31	Filtro carboni attivi BEKO	
32	Transpallet manuale LITTLE MULET	
35	Impianto di aspirazione AREA IMPIANTI mod. FILTRO A MANICHE PULSE JET s.n. BFJ. 0504.0235 / 00 anno 2000 c/di motore, ciclone e cabina insonorizzata, rete di distribuzione e sistema di controllo	

Item	Descrizione	Foto
36	Impianto di aspirazione EUROFILTER mod. FD-576-IFP anno 2001 c/di motore, ciclone e cabina insonorizzata, rete di distribuzione e sistema di controllo	
51	n. 16 attrezzature di lavoro	
/	n. 7 agganci per assali in acciaio manganese	
37	Pressa OMCN 50T anno 2000	

Item	Descrizione	Foto
38	Pressa OMCN mod. 164/R 100T anno 2001	
39	Tornio CLOVIS 200	
40	Motoscopa RCM	
41	Sabbiatrice CARLO BANFI mod. s.n.4666 anno 2001 c/di 4 gru a bandiera da 500 kg 10 stazioni di carico turbine di ricambio piastre	

Item	Descrizione	Foto
		
42	Fresatrice ARNO	
43	Trapano a colonna SERMAC	
53	Bilancia CPE 22 BILANCI	

Item	Descrizione	Foto
50	Attrezzatura da officina c/da molatrice utensili vari banchi lavoro armadi scaffalature	
44	Serbatoio aria compressa lt. 8000 n. 10075 s.n. 300273 anno 2000	
46	saldatrice ad arco TELWIN mod. 360S	

Item	Descrizione	Foto
47	saldatrice a filo DECA mod. WF5	
48	Saldatrice SELCO Sisto 142	
49	Saldatrice SELCO Sisto 142	
64 - 65	n. 2 Cassoni Giallo senza marca e modello [BENE NON OGGETTO DI VALUTAZIONE IN QUANTO RIVENDICATO DA TERZI VERRA' TRATTATO CON L'ESERCIZIO PROVVISORIO]	

Item	Descrizione	Foto
	Serie di attrezzature e materiale di vario genere quali rottami, pezzi di ricambio, pallet, n. 6 contenitori porta ponti in acciaio, ecc	

LIMITI E ASSUNZIONI DELLA STIMA

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA STIMA

I risultati esposti nel presente rapporto si basano sui presupposti ed i limiti di seguito indicati, di cui si informa ed avverte espressamente il lettore al fine di un appropriato uso del rapporto stesso.

1. Nella redazione del presente rapporto, lo scrivente ha considerato tutti i dati (anche quelli finanziari storici, ove disponibili), sui quali ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o che ha semplicemente citato nel rapporto, come attendibili ed accurati.
 2. Si precisa che lo scrivente ha determinato il livello di efficienza fisica e di operatività dei beni stimati esclusivamente in base alle informazioni che sono state fornite senza eseguire alcuna prova di funzionalità perché non possibile.
 3. Non ci si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
 4. Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali.
 5. Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore in esso contenute.
 6. L'opinione di valore espressa nel rapporto è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.
 7. Questo rapporto è stato emesso solo per l'uso definito in relazione all'incarico conferito.
 8. Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
 9. Lo scrivente non ha eseguito alcuna indagine ambientale.
-

10. Lo scrivente ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i corretti permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli, ma è demandata all'aggiudicatario ogni migliore verifica con ogni onere a Suo totale carico per qualsiasi eventuale messa a norma o adeguamento anche a prescrizioni degli Enti Pubblici.
 11. Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono stati considerati i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, i costi d'installazione ed allacciamento. Non sono stati invece considerati i costi degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali, gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione o gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto. Il valore relativo alle singole macchine, apparecchi o gruppi di macchine, si intende comprensivo dei corrispondenti collegamenti elettrici, tubazioni, valvole, strumentazione, fondazioni, installazione, ripari antinfortunistici e passerelle di servizio.
 12. Se non stabilito diversamente in contratto, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
 13. I valori espressi non comprendono l'IVA, se ed in quanto dovuta.
 14. Il sottoscritto non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
 15. Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.
 16. Si precisa che il valore base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto,
-

azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente.

17. Si precisa che non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico degli immobili e dei confini.
 18. Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc.
 19. Si precisa che per la regolarizzazione delle difformità presenti sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato.
 20. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte.
 21. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti preposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
 22. Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.
 23. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza.
 24. Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo ai beni/impianti attraverso un'ispezione, ciò non di meno, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale dei
-

beni/impianti, inclusa la loro conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per il valutatore e ogni altra possibile non conformità;

25. Data la complessità delle pratiche e la continua evoluzione dei quadri normativi, attesa altresì la complessità della struttura in esame, è da ritenersi indispensabile da parte degli interessati all'acquisto, prima della partecipazione all'asta pubblica, un accesso agli atti presso gli Uffici tecnici comunali e al SUAP al fine di verificare tutti gli adempimenti necessari e la validità dei titoli. L'accesso dovrà essere effettuato prudentemente dopo aver preso visione dell'intero complesso oggetto di vendita, avvalendosi di un professionista che potrà effettuare tutti i rilievi necessari alla verifica di ogni possibile anche sulla scorta del possibile progetto di intervento che si vorrà attuare.
 26. Si precisa che non è stata svolta, in quanto non inerente l'incarico conferito, la verifica specialistica della conformità e funzionalità degli impianti presenti.
 27. Prima della partecipazione all'asta è indispensabile che l'interessato all'acquisto proceda alla verifica della destinazione urbanistica perché nel frattempo, dalla data della presente perizia, potrebbero essere assunte, dagli Uffici tecnici comunali, modifiche agli strumenti urbanistici.
 28. Si raccomanda al potenziale acquirente di prendere visione dell'immobile prima della partecipazione alla procedura di vendita, ovvero prima di formulare un'eventuale offerta, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti attesi.
 29. In nessun caso lo scrivente, né Tecnici ad esso collegati e che hanno contribuito alla redazione del presente rapporto, potranno ritenersi responsabili delle conseguenze che dovessero occorrere ad esito di eventuali infortuni sul lavoro avvenuti sugli impianti/macchinari oggetto di analisi.
 30. Gli allegati alla perizia sono da intendersi parte integrante della stessa e pertanto, qualora non venissero pubblicati per possibili problematiche legate alle dimensioni dei file, è indispensabile
-

che l'interessato all'acquisto ne prenda visione presso gli uffici della curatela o la cancelleria del Tribunale.

* * *

Facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalle circostanze sopra elencate, da considerarsi a totale carico dell'acquirente.