

Torino, 19 Luglio 2021

Valutazione tecnica commerciale

Oggetto: Valutazione tecnico commerciale dei beni del “Fallimento n. 10/2021” Trib. Torino a carico della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Valutazione

Nota: La valutazione verrà effettuata seguendo l’ordine di inventario redatto dall’avvocato Giuseppe de Filippo in fase di sopralluogo avvenuto il 30 Marzo 2021 in cui era presente anche lo scrivente perito ing. Mingione Massimiliano.

La valutazione terrà distinto, per la tipologia di società e quindi per la tipologia di procedura fallimentare e di responsabilità annesse dei rispettivi soci, il patrimonio delle società da quello dei soci; come da procedura di inventario.

Beni XXX

- Immobile sito in Sanfrè (CN) in Via della Valle n° 70 intestato ad Ariete Sn.c. con relativo impianto fotovoltaico da 11 Kw di potenza.

Vista esterna





Piano interrato



SCR srl | SOCIETÀ CONSULENZA REMARKETING

Sede Legale Corso Francia 219, 10139 Torino Sedi Operative Corso Francia 219, 10139 Torino | Via Giotto 43, 81100 Caserta P.IVA 10875940016
Tel. +39 0823 362512 | +39 331 7385190 Fax +39 0823 303826 E-mail info@scr-remarketing.com Web www.scr-remarketing.com



Piano Terra



SCR srl | SOCIETÀ CONSULENZA REMARKETING

Sede Legale Corso Francia 219, 10139 Torino Sedi Operative Corso Francia 219, 10139 Torino | Via Giotto 43, 81100 Caserta P.IVA 10875940016

Tel. +39 0823 362512 | +39 331 7385190 Fax +39 0823 303826 E-mail info@scr-remarketing.com Web www.scr-remarketing.com



SCR srl | SOCIETÀ CONSULENZA REMARKETING

Sede Legale Corso Francia 219, 10139 Torino Sedi Operative Corso Francia 219, 10139 Torino | Via Giotto 43, 81100 Caserta P.IVA 10875940016

Tel. +39 0823 362512 | +39 331 7385190 Fax +39 0823 303826 E-mail info@scr-remarketing.com Web www.scr-remarketing.com



Sottotetto





In base ai documenti in nostro possesso l'immobile è così da descriversi:

L'immobile è sito nel comune di Sanfrè (CN), Catasto dei Fabbricati, foglio 10, particella 742 subalterno2, categoria A/3, sup. catastale mq. 173; foglio 10, particella 742 subalterno 3 categoria A/3 sup. catastale mq. 80; foglio 10, particella 742 subalterno 4 categoria C/6, sup. catastale mq. 160.

Trattasi di immobile (villino) con accesso indipendente, elevato a due piani fuori terra (piano terra e sottotetto non abitabile), oltre piano interrato, costruito con struttura portante in c.a., collegati internamente da scala in muratura: piano terra costituito da salone/ soggiorno, tre camere da letto, due bagni, cucina, ripostiglio, corridoio e disimpegno. Piano interrato costituito da ambiente adibito a garage, ambiente adibito a tavernetta, ambiente adibito a ripostiglio, oltre a vano bagno. Il sottotetto è adibito a zone studio con bagno

SCR srl | SOCIETÀ CONSULENZA REMARKETING

Sede Legale Corso Francia 219, 10139 Torino **Sedi Operative** Corso Francia 219, 10139 Torino | Via Giotto 43, 81100 Caserta **P.IVA** 10875940016

Tel. +39 0823 362512 | +39 331 7385190 **Fax** +39 0823 303826 **E-mail** info@scr-remarketing.com **Web** www.scr-remarketing.com

e due piccole stanze da letto.

Il grado di finiture è medio/alto.

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato, sono state fatte indagini presso le più importanti Agenzie Immobiliari della zona, con riferimento ad unità immobiliari simili per dimensioni, volumetria, distribuzione, destinazione, accessibilità ed ubicazione.

Negli ultimi anni il mercato ha segnato una notevole fase di stagnazione, ulteriormente aggravata dalla pandemia per il Covid19. I valori medi pertanto vanno interpretati verso la fase inferiore piuttosto che quella superiore, essendo la tendenza al ribasso.

Le indagini svolte presso le maggiori Agenzie immobiliari della zona riportano un prezzo medio di mercato pari ad €/mq. 900,00 circa.

La Banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta un valore medio di mercato di €/mq 925,00.

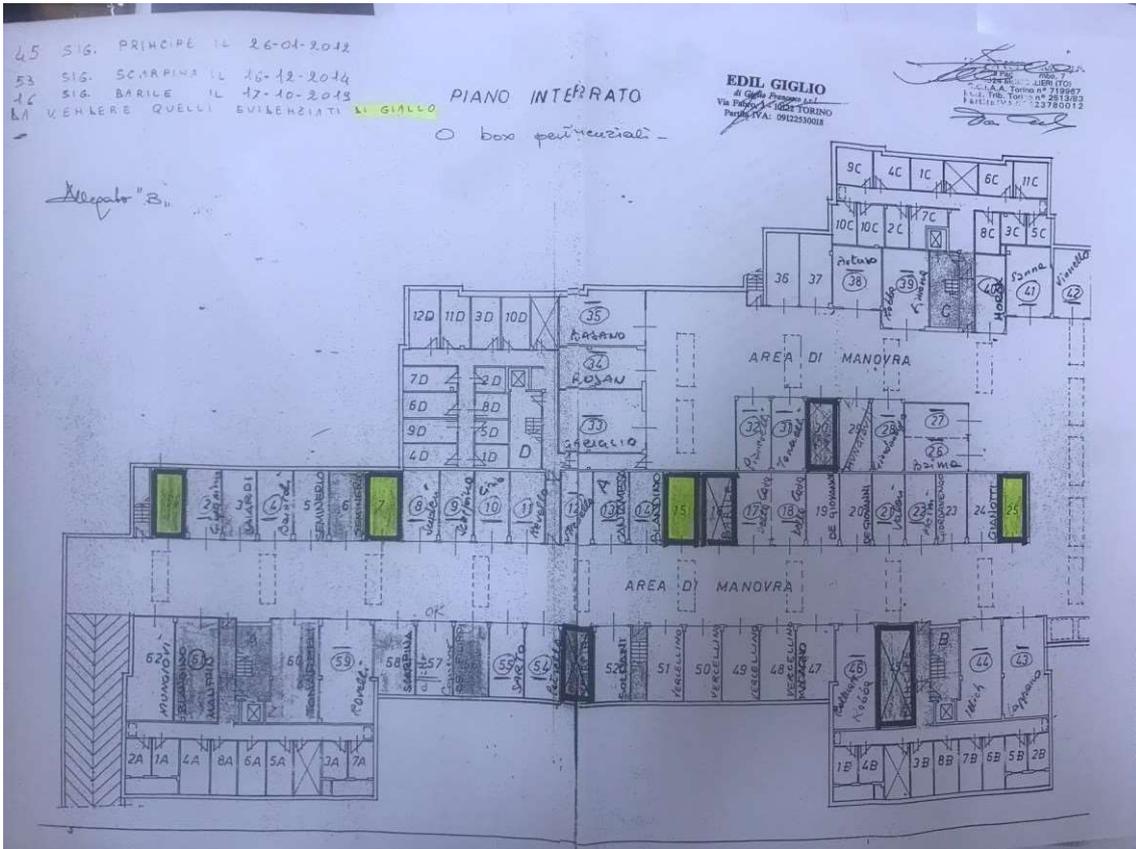
I valori statistici, frutto della raccolta dei dati dai contratti di compravendita, sono risultati pertanto in linea con quelli riscontrabili direttamente sul territorio.

L'immobile è dotato di un **impianto fotovoltaico da 11 kw** che oltre a rendere l'abitazione quasi autosufficiente in termini energetici crea una rendita mensile di circa € 200,00. Tale impianto, è nostro parere, è da ritenersi un valore aggiunto nella valutazione dell'immobile.

- **Separatamente l'impianto avrebbe un valore non superiore ai € 2.500,00 tenendo conto dell'obsolescenza e il conseguente riadattamento di tutte le sottostrutture di ancoraggio dei pannelli (bisogna anche tener conto di rotture accidentali in fase di smontaggio).**

Sulla base di tali elementi, considerato lo stato dell'immobile in esame, la consistenza dell'immobile e quella del lotto su cui sorge, il più probabile valore di mercato risulta non inferiore a € 370.000,00.

- N° 4 Garage in Collegno (TO) siti in via Alessandro di Collegno (TO) n 14/16 (Fig.8-2930-sub. 24-30-39-48-C/6)



Dati della richiesta	Denominazione: ARIETE S.N.C. DI GIGLIO FRANCESCO E D'AMICO MARIA LETIZIA Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TORINO
Soggetto individuato	ARIETE S.N.C. DI GIGLIO FRANCESCO E D'AMICO MARIA LETIZIA con sede in TORINO C.F.: 09307770017

I. Unità Immobiliari site nel Comune di COLLEGNO(Codice C860) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	2930	24			C/6	4	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 99,16 L. 192.000	VIA ALESSANDRO DI COLLEGNO n. 14/16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		8	2930	30			C/6	4	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 99,16 L. 192.000	VIA ALESSANDRO DI COLLEGNO n. 14/16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		8	2930	38			C/6	4	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 99,16 L. 192.000	VIA ALESSANDRO DI COLLEGNO n. 14/16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		8	2930	39			C/6	4	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 99,16 L. 192.000	VIA ALESSANDRO DI COLLEGNO n. 14/16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		8	2930	48			C/6	4	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 99,16 L. 192.000	VIA ALESSANDRO DI COLLEGNO n. 14/16 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Valutazione immobile Comune di Collegno (TO), Catasto dei Fabbricati, foglio 8, particella 2930 subalterno 24, categoria C/6, classe 4 sup. catastale mq. 15;

Trattasi di box con accesso indipendente, posto al piano seminterrato di un maggiore fabbricato, costruito con struttura portante in c.a.

Il grado di finiture e del tipo medio, trattandosi di locale per autorimessa.

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato, sono state fatte indagini presso le più importanti Agenzie Immobiliari della zona, con riferimento ad unità immobiliari simili per dimensioni, volumetria, distribuzione, destinazione, accessibilità ed ubicazione.

Negli ultimi anni il mercato ha segnato una notevole fase di stagnazione, ulteriormente aggravata dalla pandemia per il Covid19. I valori medi pertanto vanno interpretati verso la fase inferiore piuttosto che quella superiore, essendo la tendenza al ribasso.

Le indagini svolte presso le maggiori Agenzie immobiliari della zona riportano un prezzo medio di mercato pari ad €/mq. 700,00 circa. La Banca dati dell’Agenzia delle Entrate riporta un valore medio di mercato di €/mq 500,00.

I valori statistici, frutto della raccolta dei dati dai contratti di compravendita, sono risultati non perfettamente in linea con quelli riscontrabili direttamente sul territorio, probabilmente a causa della scarsa disponibilità di unità immobiliari attualmente sul mercato.

Sulla base di tali elementi, considerato lo stato dell’immobile in esame, la consistenza dell’immobile, il più probabile valore di mercato risulta pari ad **€ 9.000,00 circa**.

Essendo i garage identici la valutazione è identica anche per i sub 30-39-48 e cioè di € 9.000,00 ciascuno.

Beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Immobile Fabbricato (Fig. 16 part. 557 sub2 – C2) uso magazzino sito in Sanfrè (CN), Strada Accattè.

Valutazione immobile Comune di Sanfrè (CN), Catasto dei Fabbricati, foglio 16, particella 557 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 315, sup. catastale mq. 362.





Trattasi di immobile (capannone) con accesso indipendente, elevato a un solo piano fuori terra, costruito con struttura portante in c.a., copertura in lastre di eternit. Finiture di tipo mediocre; lo stato di manutenzione è scarso paragonabile ad uno stato di abbandono.

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato, sono state fatte indagini presso le più importanti Agenzie Immobiliari della zona, con riferimento ad unità immobiliari simili per dimensioni, volumetria, distribuzione, destinazione, accessibilità ed ubicazione.

Negli ultimi anni il mercato ha segnato una notevole fase di stagnazione, ulteriormente aggravata dalla pandemia per il Covid19. I valori medi pertanto vanno interpretati verso la fase inferiore piuttosto che quella superiore, essendo la tendenza al ribasso.

Le indagini svolte presso le maggiori Agenzie immobiliari della zona riportano un prezzo medio di mercato pari ad €/mq. 900,00 circa.

La Banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta un valore medio di mercato di €/mq 500,00.

I valori statistici, frutto della raccolta dei dati dai contratti di compravendita, sono risultati pertanto non in linea con quelli riscontrabili direttamente sul territorio. Ciò probabilmente in quanto i volumi di unità immobiliari, oggetto di compravendita, simili a quello in esame, sono risultati estremamente

bassi negli ultimi anni, per le ragioni innanzi riportate; i dati statistici risultano pertanto leggermente falsati.

Nel calcolo del valore unitario viene tenuto in conto lo stato avanzato di degrado in cui verte il capannone, la presenza di eternit (che comporta una spesa ulteriore per rendere fruibile a norma di legge i locali), la notevole quantità di residui ferrosi ed ingombranti tuttora presenti all'interno della struttura (che comporta una ulteriore spesa da sopportare prima di poter usufruire dei locali).

Sulla base di tali elementi, considerato lo stato dell'immobile in esame, la consistenza dell'immobile e quella del lotto su cui sorge, il più probabile valore di mercato risulta non inferiore ad **€ 60.000,00**.

- **Fiat Punto Tg BB600MK; valore non inferiore ad € 500,00**



- **Fiat Doblò tg DT 086 CJ, valore non inferiore ad € 2.000,00**



- **Audi A4 Allroad Tg EM009DS anno 2012 Km 291776.**

L'autovettura presenta numerosi danni alla carrozzeria stimati in circa € 2.500,00, Il fallito ci ha comunicato che l'autovettura non ha ricevuto manutenzione per circa km 90.000. In base a quanto riteniamo che il valore di tale bene sia non inferiore a € 6.000,00.





- **Camion Iveco tg. CZ 105 AL con gru da 7 Quintali.**

Il camion è in pessime condizioni, trasuda olio e la gru è da ricondizionare; valore € 1.500,00.





- **Bobcat Mod 453 tg AB A951, s.n 51122680**. Il veicolo è in pessime condizioni ma funzionante, necessita di un ricondizionamento generale. Il valore è non inferiore ad € 1.000,00.



- **N 3 seghe circolari** di cui una di marca Triox Mod 350 anno 2009 n.s. 203 e altre due anonime e non più a norma e non funzionanti. La Triax ha un valore commerciale di € 75,00 e le altre sono da rottamare.





- **Taglia asfalto Lombardini** LD435 s.n. 4356138; valore commerciale € 50,00.



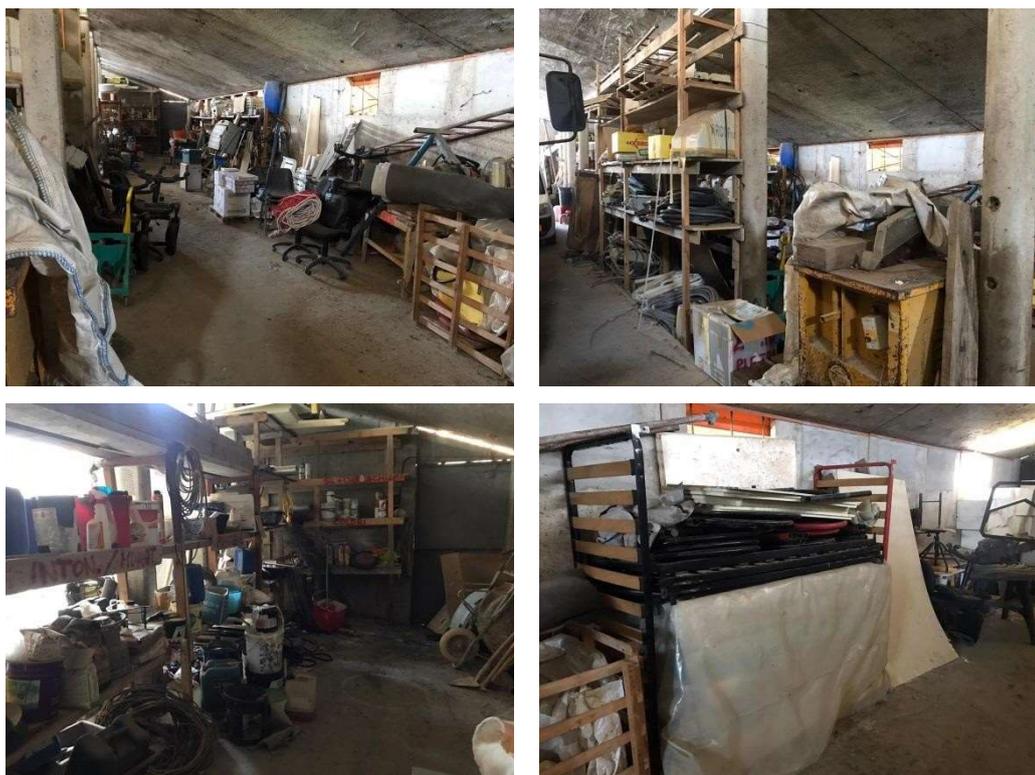
- **Traspallet;** valore commerciale € 25,00



- **Miniescavatore Thimer Next 16.** Il miniescavatore presenta guasti alle pompe idrauliche e va completamente controllato in tutte le sue parti meccaniche. Valore commerciale non inferiore a € 3.000,00



- **Materiale edile di risulta e materiale ferroso;** in merito al ferro va venduto al peso a miglior offerente tendo conto del quotazione all'atto della vendita, per quanto riguarda il materiale edile e di risulta saranno oggetto di bonifica e rappresentano un costo per la procedura.





SCR srl | SOCIETÀ CONSULENZA REMARKETING

Sede Legale Corso Francia 219, 10139 Torino Sedi Operative Corso Francia 219, 10139 Torino | Via Giotto 43, 81100 Caserta P.IVA 10875940016

Tel. +39 0823 362512 | +39 331 7385190 Fax +39 0823 303826 E-mail info@scr-remarketing.com Web www.scr-remarketing.com

- **Pc portatile** marca Acer S.N. 55110515376 di proprietà della F.L.B.G. valore € 100,00.



- **PC Lenovo** s.n. 1510DR0018IXPC00CGMR, di proprietà della F.L.B.G. valore € 75,00



- **Container 20 piedi;** valore non inferiore a € 400,00





- Casotto uso ufficio e casotto uso bagno; valore € 300,00 ciascuno



Beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Villa da completare in Comune di Sanfrè (CN) via Don Olivero.



SCR srl | SOCIETÀ CONSULENZA REMARKETING

Sede Legale Corso Francia 219, 10139 Torino Sedi Operative Corso Francia 219, 10139 Torino | Via Giotto 43, 81100 Caserta P.IVA 10875940016

Tel. +39 0823 362512 | +39 331 7385190 Fax +39 0823 303826 E-mail info@scr-remarketing.com Web www.scr-remarketing.com



SCR srl | SOCIETÀ CONSULENZA REMARKETING

Sede Legale Corso Francia 219, 10139 Torino Sedi Operative Corso Francia 219, 10139 Torino | Via Giotto 43, 81100 Caserta P.IVA 10875940016
Tel. +39 0823 362512 | +39 331 7385190 Fax +39 0823 303826 E-mail info@scr-remarketing.com Web www.scr-remarketing.com



SCR srl | SOCIETÀ CONSULENZA REMARKETING

Sede Legale Corso Francia 219, 10139 Torino Sedi Operative Corso Francia 219, 10139 Torino | Via Giotto 43, 81100 Caserta P.IVA 10875940016

Tel. +39 0823 362512 | +39 331 7385190 Fax +39 0823 303826 E-mail info@scr-remarketing.com Web www.scr-remarketing.com



Valutazione immobile Comune di Sanfrè (CN), Catasto dei Fabbricati, foglio 11, particella 1102 subalterno 2, in costruzione;

Trattasi di immobile (villino) con accesso indipendente, elevato a due piani fuori terra (piano terra e sottotetto non abitabile), oltre piano interrato, collegati internamente da scala in muratura, costruito con struttura portante in c.a.; la superficie coperta dall'immobile è di circa mq. 60 a piano. L'immobile si presenta allo stato rustico ed incompleto nelle finiture ed anche negli impianti.

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato, sono state fatte indagini presso le più importanti Agenzie Immobiliari della zona, con riferimento ad unità immobiliari simili per dimensioni, volumetria, distribuzione, destinazione, accessibilità ed ubicazione.

Negli ultimi anni il mercato ha segnato una notevole fase di stagnazione, ulteriormente aggravata dalla pandemia per il Covid19. I valori medi pertanto vanno interpretati verso la fase inferiore piuttosto che quella superiore, essendo la tendenza al ribasso.

Ovviamente le indagini hanno riguardato i dati per immobili residenziali completi in ogni loro parte; al fine di tener conto che l'immobile oggetto della valutazione si presenta allo stato rustico, sono stati applicati coefficienti di riduzione che tengano in conto le spese ancora da sostenere per rendere abitabile lo stesso.

Le indagini svolte presso le maggiori Agenzie immobiliari della zona riportano un prezzo medio di mercato pari ad €/mq. 900,00 circa.

La Banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta un valore medio di mercato di €/mq 925,00.

I valori statistici, frutto della raccolta dei dati dai contratti di compravendita, sono risultati pertanto in linea con quelli riscontrabili direttamente sul territorio.

Sulla base di tali elementi, considerato lo stato dell'immobile in esame, la consistenza dell'immobile e quella del lotto su cui sorge, applicando opportuni coefficienti di riduzione, il più probabile valore di mercato risulta pari ad € 70.000,00.

Beni di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Terreno (bosco) sito in Bra (Cuneo)

Il terreno allo stato di fatto si presenta incolto e sotto forma di bosco difficilmente accessibile. In base ai nostri documenti non è presente nessuna licenza edilizia e per tal motivo attribuiamo un valore simbolico di € 500,00, si allega documentazione.

Data : 24/01/2004
Ora : 10:33:39

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CONSERVATORIA DEI RR.II. DI ALBA

RICEVUTA DI VOLTURA DA NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione N. 221 del 15/01/2004
Data dell'atto 08/01/2004 Rep. 105248/8849
Pubblico ufficiale ROCCA GIANANGELO

NOTA DERIVANTE DA ADEMPIMENTO

ESITO DELL'ELABORAZIONE

Catasto	Comune	Sez.	Foglio	Numero	Sub.	Partita	Causali	Data di	Esito	Tipo
di						di dest.		registr.		all.
prov.								in atti		
ICN (T)	A4BI		11	338			(01)	15/01/2004	Positivo	(*)

CAUSALI DI ERRORE

(01) D2: L'immobile e' stato registrato con annotazione di passaggi intermedi da esaminare.


24 GEN. 2004

Riservato all'ufficio. Data _____ L'addetto _____

(*) Presenza di elaborati integrativi derivati da Modello Unico

N.B. Per causali di errore di tipo C (voltura sospesa), e per i soli immobili interessati, il richiedente fornisce, integra o corregge i dati del foglio informativo presso il competente U.T.E o Ufficio del Territorio, entro i termini previsti dal d.P.R. 26 ottobre 1972, n.650. Al di fuori della suddetta modalita' il richiedente procede alla presentazione della domanda di voltura entro il termine previsto dall'art.3 del citato d.P.R..

Pag. 2 / Fine



Registro certificati n.185/2003

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 18, comma 2 e 3, della Legge n. 47/1985)

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dal Geom. GIANOLIO Ernesto con studio in SANFRE' Via Oscar Milano n.109 a nome e per conto del Sig. MARTINO Giuseppe, per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili distinti a Catasto Terreni al F° 1 mappale n.22 e F° 11 mappale n. 338;

Vista la copia della mappa catastale custodita presso la Ripartizione urbanistica comunale;

Visto il vigente P.R.G.C. ;

Visto l'art. 18, comma 2 e 3 della Legge 28-02-1985, n. 47 e s.m.i.;

CERTIFICA

che gli immobili di cui in premessa ricadono in aree aventi le seguenti destinazioni urbanistiche:

AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE E FORESTALI la cui normativa è riportata all' art. 13 delle Norme Tecniche d' Attuazione ubicate in zona di pianura relativamente al mappale n. 22 del F° 1;

AREE PER PARCHI PUBBLICI URBANI E COMPENSORIALI (zona Fc) la cui normativa è riportata all' art. 16 delle Norme Tecniche d' Attuazione ubicate in zona collinare relativamente al mappale n. 338 del F° 11;

strumento urbanistico esecutivo non è subordinata alla preventiva formazione di uno Programma Pluriennale d' Attuazione;

Per la determinazione delle possibilità edificatorie è, inoltre, necessario fare riferimento alle sotto elencate disposizioni e tavole del P.R.G.C.:

- a) indici di edificabilità, tavole O1* e P*;
- b) destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, art. 6 e art. 7 delle N.T.A.;
- c) definizioni, art. 3 delle N.T.A.;
- d) strade, art. 4 delle N.T.A.;
- e) arretramento dei fili di fabbricazione, art. 9 delle N.T.A.;
- f) aree e zone di rispetto, art. 18 delle N.T.A.;

nonché al Regolamento edilizio comunale, al Regolamento comunale per le opere e gli oneri di urbanizzazione, al Piano del colore e dell'arredo urbano ed alle altre disposizioni legislative e regolamentari in materia.

Il presente certificato è rilasciato in carta resa bollata esclusivamente per gli usi previsti dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge n. 47/1985 e sue modificazioni; esso conserva validità per un anno a condizione che nel frattempo non siano intervenute modifiche alla normativa sopracitata.

Bra, li 20.10.2003



IL DIRIGENTE
RIPARTIZIONE URBANISTICA

(Arch. B. REINERO)

B. Reinero

G.L./G.L.

G.L.



Certifico io sottoscritto dott. GIANANGELO ROCCA,
Notaio in Saluzzo, che la presente, composta di
T.R.E. fogli, è copia autentica dell'originale
firmato ai sensi di Legge.

Si rilascia ad uso DELLA PARTE

Saluzzo, li 04 FEB. 2004.



Infine si precisa che all'interno dell'abitazione dei soci illimitatamente responsabili sono stati rinvenuti diversi beni mobili, come da foglio allegato al verbale di inventario, strettamente correlati alla persona dei soci falliti ed ai membri del loro nucleo familiare, e classificabili pertanto ai sensi dell'art. 46 l.f..

In conclusione; il perito resta a disposizione del curatore per ogni attività di revisione dell'elaborato, chiarimenti e/o integrazioni.

Amministratore Unico SCR Srl

Ing. Mingione Massimiliano



S.C.R. S.r.l.
Corso Francia, 219 - 10139 Torino
P.I. 10875940016
Amministratore Unico
Ing. Massimiliano Mingione

