

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

TRIBUNALE DI VERCELLI
Sezione Procedure Concorsuali

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CLAUDIA GENTILI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] n. 8/2026

CURATORE: Dott. Ivano Pagliero

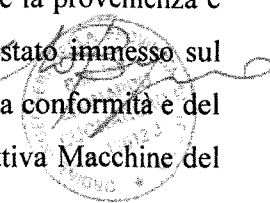
PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dottore Ingegnere Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è nominato – su mandato del Curatore Dott. Ivano Pagliero – Perito Estimatore per (i) la stima dei beni mobili e (ii) la valutazione in materia di sicurezza dei cespiti compendio della Procedura in epigrafe [REDACTED]. In data 09 aprile 2026, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni di rito recandosi presso i locali di proprietà, presso i quali sono ricoverati i beni di seguito inventariati, in San Giorgio Monferrato (AL) alla Strada Pasigliano n. 1. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo e ricerche di mercato nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Le operazioni sono state effettuate sui luoghi con la presenza delle parti. Il mandato affidatomi, mi dà l'incarico di determinare il valore dei beni mobili di compendio della Procedura.

RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE

Descrizione dei beni e valutazioni in materia di sicurezza

L'azienda oggetto di analisi si occupava della fabbricazione di macchine per l'industria delle materie plastiche e della gomma e l'attività veniva svolta nei locali di proprietà sopra identificati. Prima di addentrarsi nella valutazione dei singoli cespiti inventariati, lo scrivente rammenta come la normativa attuale stabilisca la possibilità di immettere nel mercato europeo macchinari e attrezzature da lavoro usati a patto che vi siano condizioni di sicurezza per i dipendenti e, conseguentemente, si rende necessaria una minuziosa valutazione dei rischi. Il problema subentra con le macchine più vecchie vale a dire quelle costruite prima del 1996, prive del marchio CE e che, per legge, necessitano di un apposito adeguamento. In prima analisi è bene capire la provenienza e l'anno di immissione nel mercato del macchinario. Infatti, se il macchinario è stato immesso sul mercato dopo l'entrata in vigore della Direttiva Macchine allora è già dotato della conformità e del marchio CE. Per il macchinario prodotto prima dell'entrata in vigore della Direttiva Macchine del



Studio Tecnico Buonaguro

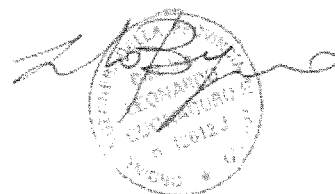
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

1996, è necessario accertare i livelli di sicurezza previsti dalla legislazione; infine, per macchinari di provenienza extra UE, lo si deve considerare come una prima immissione sul mercato e vi è, quindi, l'obbligo di marcatura CE. In sintesi, le macchine immesse sul mercato o messe in servizio a partire dal novembre 1996 devono avere i requisiti essenziali di sicurezza (RES), quindi la marcatura CE, l'attestazione di conformità, il libretto di uso e di manutenzione e il fascicolo tecnico. Invece, per i macchinari utilizzati prima del 1996 è necessario procedere ad un intervento di adeguamento. Per realizzare l'intervento di adeguamento ci sono due possibilità:

- (a) apporre direttamente sul macchinario il nome e il marchio e procedere con la marcatura CE;
- (b) rivolgersi ad un esperto che, dopo aver effettuato le verifiche, rilasci una dichiarazione di conformità al termine dell'intervento, o, in alternativa, una perizia asseverata;
- (c) qualora si opti per la rottamazione del bene, il cedente dovrà assicurarsi che la ditta cessionaria sia autorizzata allo smaltimento dei rifiuti e alla rottamazione, altrimenti dovrà procedere con la messa a norma.

Successivamente, è necessario valutare se occorre anche procedere all'aggiornamento degli schemi elettrici, all'apposizione della targa di identificazione, alla redazione del manuale di uso e manutenzione aggiornato, etc. Con l'entrata in vigore della Direttiva Macchine sono state individuate regole e adempimenti per permettere alle macchine di circolare in tutto il territorio europeo. Il Testo Unico sulla Sicurezza (D.Lgs. 81/08) ha, inoltre, dedicato l'allegato V ai requisiti di sicurezza delle attrezzature di lavoro. Ma si ricorda anche l'art. 2087 del Codice Civile che impone di adottare misure che secondo *“la particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica sono necessarie a tutelare l'integrità fisica e la personalità morale dei prestatori d'opera”*. Una macchina come sistema equipaggiato deve possedere almeno un organo in movimento azionato da una fonte di energia (esterna come l'elettricità o la batteria oppure interna come il peso, la molla, etc.) per permettere la predisposizione di operazioni ben precise. La Direttiva 2006/42/CE sopra citata riguarda principalmente:

1. le macchine;
2. le attrezzature intercambiabili e i componenti di sicurezza;
3. gli accessori di sollevamento;
4. le catene, funi e cinghie;
5. i dispositivi amovibili di trasmissione meccanica;



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

6. le quasi-macchine.

In particolare, lo scrivente segnala come sia possibile operare la seguente classificazione:

- 1) Macchine vecchie: ossia quelle costruite prima del 1996;
- 2) Macchine non più nuove: costruite tra il 1996 e il 2010;
- 3) Macchine nuove: quelle costruite dopo il 2010 secondo la direttiva 2006/42/CE.

Le macchine si distinguono a seconda che siano o meno munite della marcatura CE (Marchio di Conformità Europea divenuto obbligatorio dal '96), ossia autocertificazione che garantisca al consumatore la conformità del macchinario alle disposizioni della Comunità Europea in materia di salute/sicurezza. La macchina deve rispondere ai requisiti essenziali di sicurezza e salute, cioè deve essere costruita secondo parametri precisi, marcata e riconoscibile, munita di manuale di istruzioni per l'uso e la manutenzione e dotata della dichiarazione di conformità da parte del fabbricante.

Se questi requisiti vengono rispettati la macchina è ritenuta conforme al mercato dell'Unione e, quindi, può essere apposta la targa CE. Per ridurre il numero di infortuni è bene applicare il principio di integrazione della sicurezza, tale principio prevede che:

- i rischi vengano eliminati in fase di progetto;
- si adottino dispositivi di sicurezza;
- si riportino nelle istruzioni i rischi non eliminabili;
- Si chiariscano le regole di utilizzo del macchinario.

Il fabbricante ha l'obbligo di analizzare i rischi per stabilire i RES, così come il progettista deve riportare nella documentazione tecnica eventuali condizioni di impiego anomale del macchinario. Ma esistono anche obblighi per il Datore di lavoro, ai sensi del Testo Unico sulla Sicurezza:

- Adottare misure necessarie affinché tutte le attrezzature da lavoro siano adeguate al lavoro e possano essere utilizzate senza rischi né per la sicurezza né per la salute;
- Utilizzare unicamente attrezzature di lavoro conformi alle disposizioni delle direttive vigenti oppure ai requisiti minimi fissati nell'allegato alla direttiva 89 655 /CEE;
- Adottare i provvedimenti utili a garantire la conformità delle attrezzature di lavoro;
- Informare e formare i lavoratori per quanto riguarda l'uso di macchinari e attrezzature;

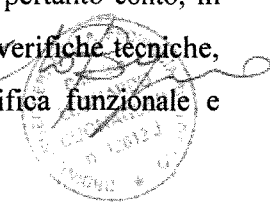


Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

- Verificare nel tempo l'efficienza delle attrezzature di lavoro, rispetto all'epoca della loro produzione, ai requisiti previsti dalla legge in tema di sicurezza considerando anche l'evoluzione normativa e tecnologica.

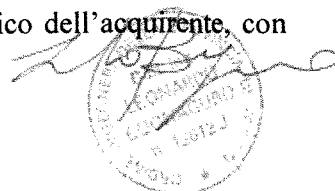
Pertanto, chiunque decida di vendere un macchinario ad altri ha l'obbligo di attestare la sua conformità/non conformità. Vale a dire che una macchina sprovvista del marchio CE può essere venduta solo se a norma e/o in via eccezionale la stessa può essere ceduta a una ditta specializzata nelle operazioni di adeguamento delle macchine a fini riparativi e/o ceduta nei paesi extra EU e/o trattata quale rottame (se già acquisita come tale dal venditore e se il cessionario o terzi è abilitato alla rottamazione). In particolare, con riguardo alle voci di cui all'elaborato in allegato, lo scrivente ha nel prosieguo dettagliato la documentazione reperita al fine di valutare la conformità alla normativa di sicurezza sopra riassunta. Si evidenzia fin da ora che per ciascun bene si è proceduto, nei limiti della documentazione concretamente disponibile, all'identificazione della tipologia di macchina/attrezzatura, alla verifica della presenza di targhette identificative e/o di marcatura CE e/o presenza di manualistica/documentazione tecnica, alla valutazione visiva dello stato manutentivo con riguardo all'esistenza di protezioni/carter/dispositivi di emergenza o barriere, alla valutazione della ragionevole commerciabilità del cespite quale bene usato e all'individuazione di eventuali criticità ostative alla rimessa in servizio immediata con indicazione esplicita laddove la documentazione risultasse incompleta o non nella disponibilità dello scrivente. Per i beni di seguito trattati si evidenzia preliminarmente che il sottoscritto, nel corso del sopralluogo, non ha proceduto ad alcuna prova funzionale od operativa, limitando la propria attività ad una verifica meramente visiva dello stato apparente di conservazione, completezza e consistenza materiale dei cespiti inventariati. Per nessuno dei beni è stata resa disponibile documentazione tecnica, amministrativa o manutentiva (manuali d'uso, dichiarazioni CE di conformità, fascicoli tecnici, libretti di manutenzione, verbali di verifica periodica, schemi elettrici, registri controlli, documentazione CIVA o equipollente), fatta eccezione per limitate informazioni desumibili dalle targhette identificative presenti sui singoli macchinari. Ne consegue che il presente giudizio estimativo è espresso in ottica strettamente liquidatoria, assumendo il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con formula sostanziale "visto e piaciuto", senza garanzia alcuna di funzionamento, completezza, sicurezza, conformità normativa o idoneità all'uso. La stima tiene pertanto conto, in senso fortemente prudentiale, degli eventuali oneri gravanti sull'acquirente per verifiche tecniche, smontaggio, trasporto, reinstallazione, adeguamento normativo, ripristino, verifica funzionale e rimessa in esercizio.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

30) Nel capannone industriale oggetto di sopralluogo risulta installato un carroponete marca SAMO, corredato di paranco e avente apparente portata nominale pari a circa 5 tonnellate, stabilmente vincolato alla struttura portante del fabbricato e destinato, per funzione tipica, alla movimentazione sospesa di materiali, componenti, semilavorati e carichi industriali all'interno dell'area produttiva mediante traslazione longitudinale e trasversale lungo vie di corsa dedicate. Tale tipologia di attrezzatura costituisce ordinariamente un bene strumentale funzionale alle attività produttive e logistiche di officine e capannoni industriali, consentendo operazioni di sollevamento, posizionamento e trasporto di carichi con riduzione delle attività manuali e incremento della sicurezza operativa. La concreta commerciabilità del bene è, tuttavia, strettamente correlata alla disponibilità di documentazione tecnica, alle verifiche periodiche obbligatorie, allo stato manutentivo ed alla dimostrabilità della sicurezza funzionale dell'impianto. Nel caso in esame, secondo quanto riferito, il carroponete risultava già presente presso il compendio in epoca antecedente all'acquisizione da parte della società in liquidazione giudiziale e non è mai stato utilizzato dalla stessa, con conseguente stato funzionale sostanzialmente ignoto. Il sottoscritto non ha proceduto ad alcuna prova di movimentazione, sollevamento o verifica tecnica, limitandosi ad una ricognizione visiva dello stato apparente del cespite. Non risultano, inoltre, disponibili libretti d'impianto, dichiarazioni di conformità, verbali di verifica periodica, evidenze manutentive, certificazioni tecniche, documentazione identificativa esaustiva né iscrizione presso il sistema CIVA/INAIL relativo alle attrezzature di sollevamento soggette a controllo. Conseguentemente, non risulta possibile verificare la continuità manutentiva del bene, l'effettivo stato di conservazione, la sicurezza funzionale, l'idoneità al servizio o la permanenza delle condizioni necessarie ad un utilizzo conforme. Tuttavia, diversamente da un bene palesemente inutilizzabile o dichiarato non funzionante, il cespite appare materialmente presente, strutturalmente installato e apparentemente completo nella propria configurazione essenziale, con presenza del paranco e permanenza funzionale a servizio del fabbricato industriale, elemento che consente di ravvisare una residua utilità economica in un'ottica di cessione nello stato di fatto in cui il bene si trova, soprattutto nell'ambito di una valorizzazione congiunta o accessoria del compendio immobiliare. Resta fermo che ogni onere di verifica specialistica, messa in sicurezza, eventuale adeguamento normativo, controllo tecnico, manutenzione straordinaria, regolarizzazione documentale, verifica periodica, rimessa in esercizio e collaudo dovrà intendersi integralmente posto a carico dell'acquirente, con conseguente significativa compressione del valore economico del cespite.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

31) Nel medesimo capannone risulta installato un secondo carroponete, privo di identificazione certa quanto a marca, modello e caratteristiche tecniche, non corredato da paranco e destinato, per funzione tipica, ad attività di movimentazione sospesa di carichi all'interno di ambienti industriali. Anche tale attrezzatura risultava già presente nel sito produttivo anteriormente alla liquidazione giudiziale e, secondo quanto riferito, non è mai stata utilizzata dalla società, risultando pertanto integralmente ignoto lo stato funzionale, manutentivo e prestazionale del bene. Il sottoscritto non ha proceduto a verifiche operative o movimentazioni di prova, limitandosi ad una mera osservazione visiva. La totale assenza di documentazione tecnica, di verbali di verifica, di libretti manutentivi, di evidenze relative a registrazioni presso sistemi di censimento delle attrezzature di sollevamento e la mancanza di componentistica accessoria riducono sensibilmente la commerciabilità del bene, dovendosi integralmente trasferire sull'eventuale acquirente ogni rischio tecnico ed economico correlato alla verifica, rimessa in servizio ed eventuale adeguamento. Pur non apparendo metodologicamente corretto assimilare integralmente il cespite a mero rottame metallico, attesa la sua presenza materiale quale attrezzatura industriale installata a servizio del capannone, la ridotta identificabilità e l'incertezza tecnica giustificano una valorizzazione particolarmente prudentiale.

42) Nel locale officina è stata rilevata la presenza di una sega per metalli marca MOBZZO, destinata, per funzione tipica, alle operazioni di taglio di barre, profilati, tubolari ed elementi metallici mediante utensile a lama o nastro. Tali macchinari trovano ordinariamente impiego nelle lavorazioni meccaniche preliminari, consentendo il sezionamento di materie prime o semilavorati destinati a successive operazioni di tornitura, fresatura, saldatura o assemblaggio. Nel corso del sopralluogo il bene è stato oggetto di sola verifica visiva, senza esecuzione di prove funzionali o accertamenti operativi. Non risultano disponibili documentazione tecnica, manuali d'uso, dichiarazioni CE, fascicoli macchina, libretti manutentivi o altra documentazione idonea a consentire la verifica della conformità normativa, della completezza delle protezioni, dell'efficienza dei dispositivi di sicurezza e dell'effettiva funzionalità del macchinario. La sola osservazione visiva non consente, infatti, di esprimere alcun giudizio circa lo stato di usura degli organi meccanici, la corretta funzionalità dei sistemi di trasmissione, dei comandi elettrici, dei dispositivi di arresto e delle protezioni contro il contatto con organi in movimento. Analogamente, non risulta possibile verificare il rispetto delle prescrizioni di sicurezza eventualmente applicabili né l'esistenza di precedenti interventi di manutenzione straordinaria o adeguamento normativo. In tale contesto, qualsiasi eventuale riutilizzo del bene richiederebbe attività preliminari di verifica tecnica specialistica, revisione meccanica, controllo degli impianti elettrici, eventuale sostituzione di componenti deteriorate e verifica della conformità ai requisiti di sicurezza applicabili, con costi

6/17

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

integralmente posti a carico dell'acquirente. Tenuto conto della limitata commerciabilità di macchinari privi di documentazione, dell'assenza di prove di funzionamento e dell'incertezza circa la conformità normativa e la sicurezza residua, il bene viene prudenzialmente qualificato quale cespite avente valore prevalentemente residuale, assimilabile al recupero tecnico delle componenti e del materiale costitutivo.

43) Nel locale officina è presente un trapano a colonna marca BIMAK, modello 25TM, matricola 1786, anno di costruzione apparente 1996, dotato di targhetta identificativa e marcatura CE. Il macchinario è destinato alle operazioni di foratura, alesatura, svasatura e, in taluni casi, filettatura di componenti metallici mediante avanzamento verticale dell'utensile rotante. Si tratta di una tipologia di attrezzatura largamente diffusa nelle officine meccaniche e nei reparti manutentivi, caratterizzata da semplicità costruttiva, affidabilità operativa e discreta commerciabilità sul mercato dell'usato qualora ne sia accertata la funzionalità e la conformità ai requisiti di sicurezza. Nel caso in esame il bene si presenta apparentemente completo nella propria configurazione essenziale e dotato di targhetta identificativa, ma non è stato sottoposto ad alcuna prova funzionale nel corso del sopralluogo. Non risultano, inoltre, disponibili manuali, dichiarazioni di conformità, documentazione manutentiva, verifiche periodiche o altre evidenze tecniche atte a dimostrare il corretto mantenimento delle condizioni originarie di funzionamento e sicurezza. Pertanto, il sottoscritto non è in grado di attestare l'effettiva efficienza della macchina, lo stato degli organi meccanici, l'integrità dell'impianto elettrico, l'efficacia dei dispositivi di sicurezza e la permanenza delle condizioni di conformità eventualmente originariamente possedute. Ai fini della presente stima si è, quindi, tenuto conto della presenza di marcatura CE e della residua commerciabilità tipica della categoria di appartenenza, applicando tuttavia una significativa riduzione di valore in ragione dell'assenza documentale, della mancata prova di funzionamento e del trasferimento integrale all'acquirente degli oneri relativi a verifica, manutenzione, adeguamento e rimessa in servizio.

45) Nel locale officina è stato rilevato un rettificatore marca OEMER, destinato alle lavorazioni di finitura meccanica di precisione mediante asportazione controllata di materiale attraverso utensili abrasivi. Tali macchine trovano generalmente impiego nelle lavorazioni meccaniche di precisione finalizzate al raggiungimento di tolleranze dimensionali e finiture superficiali non conseguibili mediante normali operazioni di tornitura o fresatura. La natura specialistica di tale attrezzatura rende la sua valorizzazione fortemente dipendente dalla dimostrabilità del corretto funzionamento, dalla precisione residua delle lavorazioni ottenibili, dalla manutenzione effettuata nel tempo e dalla

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

disponibilità di documentazione tecnica e costruttiva. Nel caso specifico il bene non è stato sottoposto ad alcuna prova operativa né risultano disponibili documentazione tecnica, libretti d'uso e manutenzione, dichiarazioni di conformità, certificazioni o registrazioni manutentive. Conseguentemente, non risulta possibile esprimere alcun giudizio circa la precisione delle lavorazioni ottenibili, l'usura delle guide, lo stato dei mandrini, l'efficienza degli impianti elettrici o la permanenza delle condizioni di sicurezza originarie. La ridotta dimensione del mercato dell'usato per macchinari specialistici privi di documentazione e non verificati determina una significativa riduzione dell'appetibilità commerciale del cespite, il cui eventuale riutilizzo richiederebbe verifiche tecniche approfondite, interventi manutentivi e attività di collaudo integralmente a carico dell'acquirente.

47) Nel compendio aziendale risulta presente una mola da banco marca MARPOL, dotata di targhetta identificativa e marcatura CE, destinata alle attività di affilatura, sbavatura, rettifica leggera e finitura superficiale di utensili e componenti metallici. La macchina si presenta quale attrezzatura di uso comune nelle officine meccaniche e nei reparti manutentivi, caratterizzata da modesto valore intrinseco e da una significativa dipendenza, ai fini della commerciabilità, dall'effettiva presenza e funzionalità dei dispositivi di protezione, dei ripari, degli schermi paraschegge e dei sistemi di sicurezza prescritti dalla normativa vigente. Nel corso del sopralluogo il bene non è stato sottoposto ad alcuna prova funzionale né risultano disponibili documentazione tecnica, dichiarazioni di conformità, manuali d'uso o evidenze manutentive. Pertanto, non è stato possibile verificare il corretto stato di conservazione delle mole abrasive, l'integrità degli organi di protezione, la funzionalità dei dispositivi elettrici e la permanenza delle condizioni di sicurezza necessarie per l'utilizzo.

48) Nel locale officina è presente un tornio parallelo marca MONOFAP, modello 180E, destinato alle lavorazioni meccaniche per asportazione di truciolo mediante rotazione del pezzo lavorato oltre ad avanzamento controllato dell'utensile. Tale tipologia di macchina rappresenta una delle attrezzature fondamentali nelle officine meccaniche per la realizzazione, modifica e ripristino di componenti cilindrici, alberi, bussole, flange e particolari meccanici in genere. Dalle caratteristiche costruttive osservabili il macchinario appare riconducibile ad una generazione antecedente all'introduzione generalizzata della marcatura CE, pur risultando visivamente presenti alcuni dispositivi di protezione e comando. Il bene non è stato sottoposto ad alcuna ~~verifica funzionale né~~ a prove operative e non risultano disponibili documentazione tecnica, libretti d'uso, fascicoli costruttivi, dichiarazioni di conformità o documentazione attestante eventuali interventi di

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

adeguamento normativo eseguiti nel tempo. In assenza di tali elementi il sottoscritto non è in grado di attestare il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza previsti dall'Allegato V del D.Lgs. 81/2008, né di verificare l'effettivo stato di conservazione degli organi meccanici, delle trasmissioni, dei sistemi elettrici e dei dispositivi di sicurezza presenti. L'eventuale reimmissione sul mercato e successiva messa in servizio del bene richiederebbe, pertanto, verifiche specialistiche, controlli funzionali, possibili adeguamenti tecnici e valutazione di conformità integralmente poste a carico dell'acquirente, con conseguente significativa riduzione della commerciabilità economica del cespite.

55), 60) Nel compendio aziendale inventariato risultano presenti due cabine di verniciatura industriale prefabbricate metalliche, costituite da struttura pannellata autoportante con vano chiuso di lavoro, aperture frontali di accesso e presumibile sistema di aspirazione/espulsione aria funzionale all'abbattimento e convogliamento degli aerosol di verniciatura. Tali impianti risultano normalmente destinati allo svolgimento di operazioni di verniciatura, finitura superficiale e trattamento di componenti meccanici o manufatti metallici mediante applicazione di prodotti vernicianti, assicurando condizioni di contenimento dei vapori, captazione degli inquinanti aerodispersi e sicurezza ambientale del processo. Nel caso di specie, in sede di sopralluogo, i beni sono stati rilevati in apparente stato di inattività e dichiarati non funzionanti/non conformi, risultando, altresì, il n. 55 utilizzato quale mero vano di deposito contenente arredi ed attrezzature varie da ufficio, circostanza che depone per un sostanziale abbandono della funzione produttiva originaria. Il sottoscritto non ha proceduto ad alcuna prova funzionale od operativa del bene né risultava concretamente possibile verificarne l'effettiva capacità di esercizio, la continuità impiantistica, l'integrità dei gruppi di aspirazione, delle componentistiche elettriche, dei filtri, dei sistemi di ventilazione, delle canalizzazioni e dei dispositivi eventualmente destinati al trattamento delle emissioni. Non è stata, inoltre, resa disponibile alcuna documentazione tecnica, amministrativa o manutentiva né risultano acquisibili elementi identificativi certi relativi a marca, modello, matricola, anno di costruzione, caratteristiche tecniche, portata d'aria, potenze installate, certificazioni di conformità, dichiarazioni CE, schemi impiantistici, dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, registri manutentivi o evidenze concernenti eventuali autorizzazioni ambientali correlate all'impianto di aspirazione e trattamento delle emissioni. Tale quadro documentale impedisce qualsivoglia verifica circa la sicurezza residua, la conformità normativa e la concreta possibilità di reimmissione sul mercato quali beni produttivi utilizzabili. Deve, altresì, rilevarsi che la potenziale rimessa in esercizio di un impianto di tale tipologia comporterebbe, in capo ad un eventuale acquirente, costi tecnici e logistici non trascurabili correlati alle operazioni di

9/17

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

8/2026

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

smontaggio, trasporto, reinstallazione, verifica impiantistica, ripristino delle componenti deteriorate o mancanti, eventuale sostituzione di filtri e sistemi di aspirazione, verifiche elettriche, adeguamenti normativi e collaudi funzionali, costi che riducono drasticamente l'appetibilità commerciale del bene sul mercato secondario. Alla luce della dichiarata non funzionalità, della totale assenza documentale, dell'impossibilità di attestare conformità, sicurezza e funzionamento e dell'uso di fatto quale semplice vano deposito, il cespite non può essere prudentemente qualificato quale impianto produttivo funzionante suscettibile di ordinaria valorizzazione economica, dovendosi viceversa considerare quale bene avente valore meramente residuale assimilabile al recupero di componentistica e materiale metallico, con esclusione di ogni plusvalore industriale o impiantistico.

57), 58) All'esterno del fabbricato industriale risultano installate due infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, rispettivamente di marca WALLBOX e DAZEBOX, destinate all'alimentazione ed alla ricarica di autoveicoli elettrici ed ibridi plug-in mediante connessione alla rete elettrica a servizio del compendio immobiliare. Tali dispositivi costituiscono impiantistica tecnologica accessoria finalizzata all'erogazione controllata di energia elettrica, normalmente utilizzata sia in ambito privato sia aziendale per la gestione della mobilità elettrica. Nel corso del sopralluogo le apparecchiature sono state rilevate installate e apparentemente complete nella propria configurazione esterna: tuttavia, il sottoscritto non ha proceduto ad alcuna prova di funzionamento, verifica di ricarica o accertamento tecnico sull'impianto elettrico di alimentazione, limitandosi ad una mera ricognizione visiva dello stato apparente dei dispositivi. Secondo quanto dichiarato dai soggetti presenti, entrambe le colonnine risulterebbero funzionanti. Tale circostanza, pur costituendo elemento favorevole ai fini estimativi, non è stata oggetto di verifica diretta e non può pertanto essere attestata dal sottoscritto. Inoltre, non risulta disponibile alcuna documentazione tecnica, amministrativa o manutentiva, quali manuali d'uso, dichiarazioni di conformità, certificazioni di installazione, schemi elettrici, libretti manutentivi, verbali di collaudo o dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, documentazione che avrebbe consentito una più puntuale valutazione dello stato impiantistico e della conformità normativa delle installazioni. L'assenza di tale documentazione non consente di verificare l'effettiva corretta esecuzione delle opere elettriche, la conformità dell'impianto di alimentazione, la presenza di eventuali aggiornamenti software e firmware, la corretta protezione differenziale e magnetotermica delle linee dedicate né l'effettivo mantenimento nel tempo delle condizioni di sicurezza richieste per l'esercizio delle apparecchiature. Sotto il profilo economico-estimativo, deve tuttavia evidenziarsi come le infrastrutture di ricarica elettrica costituiscano beni caratterizzati da una tecnologia relativamente recente e da una crescente diffusione sul mercato, conservando pertanto

10/17

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

una residua utilità economica anche in assenza di documentazione completa. Nel caso specifico la loro valorizzazione appare, inoltre, strettamente correlata alla permanenza a servizio dell'immobile, risultando economicamente più razionale una cessione congiunta o accessoria al compendio immobiliare rispetto ad una autonoma attività di smontaggio e successiva ricollocazione presso altro sito.

Analisi descrittiva dei cespiti per macro-categorie funzionali

Il compendio mobiliare oggetto della presente valutazione risulta costituito da un insieme eterogeneo di beni strumentali riconducibili a differenti categorie funzionali, comprendenti impianti industriali, attrezzature per la movimentazione dei carichi, macchine utensili per lavorazioni meccaniche, impiantistica tecnologica accessoria e manufatti destinati a specifiche attività produttive. I beni risultano ubicati all'interno del complesso industriale oggetto di sopralluogo e sono stati esaminati mediante ricognizione visiva, senza esecuzione di prove funzionali o verifiche operative.

Una prima macro-categoria è rappresentata dagli impianti destinati alle attività di verniciatura industriale, costituiti da due cabine di verniciatura metalliche prefabbricate. Tali strutture risultano progettate per consentire l'esecuzione di operazioni di verniciatura e finitura superficiale in ambiente confinato, mediante sistemi di aspirazione e trattamento dei flussi d'aria finalizzati alla captazione delle emissioni derivanti dai processi produttivi. In sede di sopralluogo entrambe le cabine sono state rilevate in stato di inattività e dichiarate non funzionanti, risultando peraltro utilizzate quali semplici aree di deposito per arredi ed attrezzature varie o vuote (nel caso della voce n. 60). L'assenza di documentazione tecnica, unitamente all'impossibilità di verificarne l'effettiva funzionalità e conformità impiantistica, ne limita significativamente la potenziale valorizzazione.

Una seconda macro-categoria comprende le attrezzature per il sollevamento e la movimentazione dei carichi, rappresentate da due carro ponte installati stabilmente all'interno del capannone industriale. In particolare, è stato rilevato un carro ponte marca SAMO corredato di paranco, avente apparente portata nominale pari a circa 5 tonnellate, nonché un secondo carro ponte privo di identificazione certa e non corredato da paranco. Tali beni risultano funzionalmente destinati alle operazioni di movimentazione sospesa di materiali e componenti all'interno dell'area produttiva. Secondo quanto riferito, entrambe le attrezzature erano già presenti nel compendio anteriore all'acquisizione da parte della società e non sono mai state utilizzate dalla stessa, con conseguente stato funzionale sostanzialmente ignoto. Inoltre, non risultano disponibili libretti, verbali di verifica periodica, documentazione manutentiva o evidenze relative agli adempimenti normalmente previsti

Studio Tecnico Buonaguro

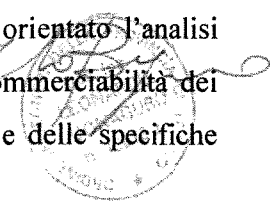
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

per tali attrezzature, circostanza che incide sensibilmente sulla loro commerciabilità e valorizzazione.

Una terza macro-categoria è costituita dalle macchine utensili e dalle attrezzature per lavorazioni meccaniche, comprendenti un tornio parallelo marca MONOFAP modello 180E, un trapano a colonna marca BIMAK modello 25TM anno 1996, una sega per metalli marca MOBZZO, un rettificatore marca OEMER ed una mola da banco marca MARPOL. Si tratta di macchinari tipicamente destinati alle lavorazioni di officina meccanica, quali tornitura, foratura, taglio, rettifica, sbavatura e finitura di componenti metallici. Tali beni costituiscono attrezzature tradizionalmente impiegate nei reparti produttivi e manutentivi e risultano caratterizzati da differenti livelli di complessità tecnica e specializzazione funzionale. Nel caso specifico nessuno dei macchinari è stato sottoposto a prova operativa durante il sopralluogo e non è stata resa disponibile documentazione tecnica, manutentiva o certificativa atta a dimostrarne il corretto funzionamento, lo stato manutentivo o la conformità normativa. Per alcuni beni risultano presenti targhette identificative e marcature CE, mentre per altri, in particolare il tornio parallelo, non è stato possibile accertare la disponibilità di documentazione attestante eventuali adeguamenti ai requisiti minimi di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

L'ultima macro-categoria è rappresentata dalle infrastrutture tecnologiche accessorie a servizio dell'immobile, comprendenti due colonnine di ricarica per veicoli elettrici rispettivamente di marca WALLBOX e DAZEBOX. Tali apparecchiature costituiscono impiantistica relativamente recente, destinata alla ricarica di veicoli elettrici mediante connessione alla rete elettrica dell'insediamento produttivo. Sebbene dichiarate funzionanti dai soggetti presenti, esse non sono state sottoposte a verifica diretta da parte del sottoscritto e risultano prive della documentazione tecnica e impiantistica normalmente associata alla loro installazione. Tuttavia, in considerazione della loro natura tecnologica e della stretta connessione funzionale con il compendio immobiliare, tali beni conservano una residua utilità economica, soprattutto nell'ipotesi di mantenimento a servizio dell'immobile.

Nel complesso, il compendio esaminato si caratterizza per una diffusa assenza di documentazione tecnica, amministrativa e manutentiva nonché per la mancata esecuzione di prove funzionali atte a verificarne l'effettivo stato operativo. Tali circostanze hanno necessariamente orientato l'analisi estimativa verso criteri di particolare prudenza, tenendo conto della ridotta commerciabilità dei beni, degli oneri di verifica e adeguamento gravanti sugli eventuali acquirenti e delle specifiche condizioni proprie di una procedura di liquidazione giudiziale.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

Metodologia estimativa

La valutazione dei beni mobili oggetto della presente relazione è stata condotta adottando il criterio del più probabile valore di realizzo in ambito liquidatorio, assumendo i cespiti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano alla data del sopralluogo e tenendo conto delle particolari condizioni operative proprie di una procedura di liquidazione giudiziale. L'attività estimativa è stata preceduta da una ricognizione diretta dei beni presenti presso il sito produttivo, finalizzata alla verifica della consistenza materiale, dell'apparente completezza e dello stato generale di conservazione dei cespiti. Tale attività è stata, tuttavia, necessariamente limitata ad un esame visivo, non essendo state eseguite prove funzionali, accensioni, collaudi o verifiche operative delle singole attrezzature e non essendo disponibile, per la quasi totalità dei beni, documentazione tecnica, amministrativa o manutentiva idonea a consentire una più approfondita valutazione dello stato di efficienza e conformità. In ragione di tale quadro conoscitivo, la determinazione dei valori è stata effettuata applicando un criterio di estrema prudenza, fondato sull'analisi congiunta delle caratteristiche tecniche dei beni, della loro vetustà apparente, della presenza o meno di elementi identificativi e marcature CE, della disponibilità documentale, della presumibile appetibilità sul mercato secondario e degli oneri tecnici ed economici che un eventuale acquirente dovrebbe sostenere per procedere alla verifica, al ripristino, all'adeguamento normativo e alla rimessa in servizio delle attrezzature. Per i beni dichiarati non funzionanti, per quelli caratterizzati da stato funzionale ignoto o per quelli privi di elementi sufficienti ad attestare la conformità e la sicurezza di utilizzo, la stima è stata orientata verso valori sostanzialmente residuali, assimilabili al recupero tecnico delle componenti o al valore intrinseco dei materiali costitutivi, con esclusione di qualsiasi valorizzazione riconducibile ad una piena operatività industriale. Per le macchine utensili apparentemente complete ma non sottoposte a prova di funzionamento, la valutazione ha tenuto conto della possibile esistenza di un mercato residuale dell'usato professionale, applicando tuttavia consistenti abbattimenti in ragione dell'assenza di garanzie, della mancanza di documentazione tecnica e dell'impossibilità di attestare il mantenimento delle condizioni di sicurezza e conformità richieste dalla normativa vigente. Particolare attenzione è stata posta ai beni di presumibile costruzione antecedente all'introduzione generalizzata della marcatura CE, per i quali non è stato possibile verificare la rispondenza ai requisiti minimi di sicurezza previsti dall'Allegato V del D.Lgs. 81/2008. Per le attrezzature di sollevamento installate all'interno del capannone, la valutazione ha altresì considerato l'assenza di evidenze relative alle verifiche periodiche obbligatorie, alla documentazione manutentiva e agli adempimenti normalmente richiesti per tali impianti, pur tenendo conto della loro permanenza funzionale a servizio del fabbricato e della

13/17

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

possibile utilità economica nell'ambito di una cessione congiunta del compendio immobiliare. Per le infrastrutture di ricarica elettrica, infine, la stima ha considerato la dichiarata funzionalità, la relativa modernità della tecnologia installata e la stretta connessione con il fabbricato cui risultano asservite, pur permanendo l'incertezza derivante dall'assenza di documentazione impiantistica e dalla mancata esecuzione di verifiche dirette. I valori finali attribuiti ai singoli cespiti devono, pertanto, intendersi quali valori di presumibile realizzo in sede di liquidazione giudiziale, determinati in un contesto di vendita priva di garanzie, con beni ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con integrale trasferimento in capo all'acquirente degli oneri relativi a verifiche, adeguamenti, certificazioni, ripristini e rimessa in esercizio eventualmente necessari. Tale approccio metodologico risulta coerente con la finalità liquidatoria della procedura e con l'esigenza di esprimere valori concretamente conseguibili sul mercato in condizioni di ordinaria prudenza estimativa.

Per meglio favorire la Curatela e per addivenire alla vendita dei beni in tempistiche meno dilatate, favorendo una maggiore platea di vendita, lo scrivente ha considerato DUE LOTTI, come di seguito esposti. Il sottoscritto si dichiara, comunque, disponibile già in questa sede ad una eventuale riformulazione dei lotti, qualora dovessero pervenire alla Curatela manifestazioni di interesse differenti e/o nell'ipotesi in cui venisse esplicitamente demandato. Di seguito, lo scrivente ha analiticamente dettagliato la stima dei singoli cespiti inventariati nel corso dei sopralluoghi al netto dei costi per la misura in sicurezza laddove richiesto (vedasi precedenti paragrafi).

Beni inventariati

N.	DESCRIZIONE	VALORE [€]
Nei locali di proprietà in San Giorgio Monferrato (AL) alla Via Pasigliano n. 1		
Ufficio 1:		
1	N. 11 Scrivanie a L, in legno laminato nero	165,00
2	N. 9 Poltrone girevoli (sedie su ruote)	45,00
3	N. 3 Cassettiere	6,00
4	N. 1 Stampante Brither MFC- J5740DW	75,00
5	N. 3 Notebook HP	150,00
6	N. 1 Lavagnetta	5,00
7	N. 5 Cestini	5,00
8	N. 1 Appendiabito a Piantata	2,00
9	N. 1 Mobile in laminato bianco a 3 ripiani	20,00
10	N. 2 Struttura in laminato bianco con 2 ante scorrevoli e 4 vani a giorno	50,00
11	N. 1 Mobile in laminato bianco con 2 ante	15,00
12	N. 1 Mobile in laminato bianco con 3 ripiani	15,00

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

13	N. 4 Telefoni marca WILDIX	40,00
14	N. 1 Telefono marca YEALINK	10,00
<i>Ingresso:</i>		
15	N. 2 Poltroncine in simil pelle;	30,00
16	N. 1 Tavolino in metallo	5,00
17	N. 1 Portaombrelli in metallo	2,00
18	N. 1 Vetrinetta espositiva	5,00
19	N. 1 Macchina del caffè SELLMAT (proprietà di terzi)	-
<i>Ufficio 2:</i>		
20	N. 1 Tavolo in laminato Rotondo	15,00
21	N. 4 Sedie inox struttura in acciaio e seduta in stoffa	30,00
22	N. 3 Mobili bianchi con 2 ante scorrevoli cadauno	22,50
23	N. 1 Lavagna	5,00
24	N. 1 Bollitore marca CASANOVA	15,00
25	N. 2 Deumidificatori	50,00
26	N. 6 Armadietti da spogliatoio metallici	24,00
<i>Bagno 1:</i>		
27	N. 1 Asciugamani elettrico marca VEVOR	75,00
<i>Bagno 2:</i>		
28	N. 1 Asciugamani elettrico marca MOEL	75,00
29	N. 2 Distributori copriwater marca BORMAN	10,00
<i>Capannone:</i>		
30	N. 1 Carroponte marca SAMO più paranco	2500,00
31	N. 1 Carroponte senza marca	1000,00
32	N. 1 Furgone con cassone marca FORD, targato [REDACTED] di proprietà di terzi)	-
33	Circa 12 Mt S.L. scaffalatura in metallo con: bulloneria, viteria, pezzi di ricambio, componentistica + circa 14 bancali con scatole pezzi di ricambio (parti motore, elettrovalvole, resistenze, etc.)	400,00
34	N. 1 Carrellino porta utensili	50,00
35	N. 1 Tavolo di lavoro con una cassettera con 2 cassetti ed una morsa	50,00
36	N. 1 Tavolo con piano di lavoro	30,00
37	Circa 6 strutture in ferro allo stato grezzo (destinate a comporre macchinari) per circa 1000 Kg	200,00
38	N. 1 Scala in acciaio	1,00
39	N. 1 Scala in legno	1,00
40	N. 1 Scala piccola in acciaio	1,00
41	Circa 15 bancali contenenti motori, componentistica elettrica obsoleta, pezzi di macchinari, bulloneria, sponde, cavi, raccordi, cassette (posizionati a terra) + fondi di magazzino di generico materiale eterogeneo e non assortito, etc.	250,00
42	N. 1 Sega marca MOBZ70 priva di dati identificativi	150,00
43	N. 1 Trapano a colonna marca BIMAK modello 25TM, matricola 1786	350,00
44	N. 1 Banco da lavoro con cassettera e calibro digitale	50,00
45	N. 1 Rettificatore marca OEMER	200,00
46	N. 1 transpallet	150,00

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

47	N. 1 Mola marca MARPOL	██████
48	N. 1 Tornio marca MONOFAP 180 E	██████
49	N. 1 Carrellino porta utensili su ruote, contenenti accessori per macchinari	██████
50	N. 1 Tavolo da lavoro con morsa	██████
51	N. 2 Cassettiere di altezza variabile	██████
52	N. 1 Armadietto metallico con cassetti	██████
53	N. 8 Taniche già aperte di sgrassanti, miscele, oli, etc.	I
54	N. 8 Pareti insonorizzate	██████
55	N. 1 Cabina di verniciatura non funzionante contenente arredi ed attrezzature da ufficio	██████
56	Circa 5 estintori	I
57	N. 1 colonnina ricarica auto elettrica marca WALLBOX	██████
58	N. 1 colonnina ricarica auto elettrica marca DAZEBOX	██████
59	N. 1 Impianto fotovoltaico	██████
60	██ ██	██████
<i>Beni nel capannone, dichiarati di proprietà ██████</i>		
61	N. 2 Mobili in metallo rosso con cassetti con strumenti di misura, pinze e chiavi	I
62	N. 1 Carrellino su ruote	
63	N. 2 Rastelliere in metallo con: cassetine in plastica con dadi, bulloni, viti, etc.	
64	N. 1 espositore ferro girevole con riduzioni, curve, viti doppie, tappi, giunti, etc.	
65	N. 2 Martinetti idraulici	
66	N. 2 Espositori in metallo su ruote contenenti minuteria	
67	circa 200 metri di cavi di sezione variabile	
68	N. 1 Scrivania angolare bianca	
69	N. 1 Sedia su ruote	
70	N. 1 Tavolo da lavoro con vani a giorno e cassetti	
71	Circa 100 parti di blindo in plastica con annesse guide di circa 2 mt di lunghezza	
72	N. 1 Cestino	
73	N. 1 Mobile in acciaio con ripiani contenenti: solventi, rimuovi ruggine, colori, confezioni di schiume poliuretaniche, scotch, etc.	
74	N. 1 Gabbiotto in metallo e vetro, circa 8 mq, contenente: 2 scrivanie in legno, 2 sedie, 2 cestini, 2 cassettiere, 1 appendiabito a piantana, 1 monitor HP con 2 tastiere e mouse, 1 stampante HP color Laser 150NW, 1 telefono marca WILDIX, 1 mobiletto bianco con vano a giorno, 1 pinguino Primotecq, 3 porta documenti in plastica	
75	N. 8 Scaffalature in metallo leggero circa 8 metri lineari cadauna, contenenti: componentistica varia di impianti elettrici, industriali e civili, fascette, morsetti, distanziatori, terminali, blocchi differenziali, slitte, magnetotermici, prese, contatori, sensori di prossimità, porta fusibili, minuteria, bulloneria, viteria, etc.	
76	Circa 100 matasse di cavi a sezione variabile per uso elettrico;	
77	Circa 10 matasse di canaline;	
78	Circa 10 matasse di porta cavi;	
79	N. 7 Armadietti metallici;	

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

80	N. 2 Armadietti metallici bassi;	
81	N. 4 Mobili in laminato a 2 ante cadauno;	
82	N. 1 Carrello metallico su ruote;	
83	N.1 Ventilatore a piantana;	
84	N. 1 Mobiletto con vani a giorno.	
TOTALE		9139,5

Torino, 03/06/2026

LOTTO 1 – BENI STRADA PASIGLIANO 1

€ 8.500,00

(rif. inv. voce da n. 1 a n. 59)

██
██
██

██

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alle date dei sopralluoghi citati, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 03/06/2026

Il Perito Estimatore
(Dott. Ing. Leonardo Buonaguro)

