

RELAZIONE

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

(aggiornamento, con eventuale revisione rispetto alla valutazione in C.P. già redatta il 17 giugno 2016, dei valori di stima dei cespiti immobiliari e strumentali Borsalino, nello scenario Fallimentare rif. n. 87/2017 dichiarato dal Tribunale di Alessandria in data 18 dicembre 2017)

Committente ed intestatario dei cespiti in esame:

Fallimento BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Oggetto:

- 1) VALORE OPIFICIO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO (AL)
- 2) VALORE NEGOZIO IN ALESSANDRIA
- 3) VALORE BENI STRUMENTALI AZIENDALI A CESPITE

15 marzo 2018

Borsalino





Insegna del Palazzo BORSALINO ad Alessandria

INDICE

1) INTRODUZIONE, INCARICO, PERIMETRO DEI BENI, SCENARIO, IPOTESI, ESCLUSIONI	5
➔ PRIMA PARTE D'INCARICO: INVENTARIO CESPITI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI SPINETTA MARENGO (AL).....	5
➔ SECONDA PARTE D'INCARICO: INVENTARIO CESPITI DELLE ALTRE UNITA' LOCALI.....	6
➔ TERZA PARTE D'INCARICO: AGGIORNAMENTO, CON EVENTUALE REVISIONE, DEI VALORI PERITALI DI STIMA (rispetto a quelli determinati in sede di concordato nel giugno 2016).....	7
2) NATURA ED ESITO DEI SOPRALLUOGHI E DELLE OPERAZIONI INVENTARIALI .	15
3) CONTATTI AZIENDALI	21
4) DATA DI CONSEGNA.....	21
5) GLOSSARIO	22
6) RIFERIMENTI CATASTALI, TITOLARITA', PROVENIENZA DEGLI ENTI IMMOBILIARI.....	22

7)	ELENCO DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME.....	25
8)	CONSISTENZE DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME.....	26
9)	DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME.....	27
	DESCRIZIONE LOCALI COMMERCIALI IN ALESSANDRIA	28
	DESCRIZIONE COMPLESSO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO (AL).....	28
	CENNI ALLE COPERTURE IN MATERIALI CONTENENTI AMIANTO	28
	TIPOLOGIE di DESTINAZIONI d'USO degli ENTI IMMOBILIARI in SPINETTA MARENGO	30
10)	PROVENIENZA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO.....	30
11)	PROVENIENZA DI NEGOZIO E MAGAZZINO IN ALESSANDRIA	31
12)	MUTUO, TRASCRIZIONI, IPOTECHE.....	32
13)	PRIVILEGI SPECIALI OD INDUSTRIALI, LEASING	34
14)	NOTA SUI MARCHI BORSALINO	34
15)	NOTA SULLE GIACENZE DI MAGAZZINO.....	36
16)	NOTA SULLE UNTA' LOCALI (NEGOZI / SHOP) BORSALINO.....	37
17)	VERBALE DI INVENTARIO SOMMARIO DEI BENI DEL FALLIMENTO DEL 28.12.2017.....	38
18)	VERBALE DI EREZIONE DI INVENTARIO DEL 17.01.2018.....	38
19)	ANALISI REGISTRAZIONI CONTABILI (CESPITI AZIENDALI) ANNO 2015	40
20)	ANALISI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31-12-2016.....	41
21)	ANALISI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31-12-2017	43
22)	ANALISI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (P.E.F.) 2015-2017.....	45
23)	CENNI A PRECEDENTI STIME DI VALORE DEI CESPITI AZIENDALI.....	47
24)	SINTESI IMPORTI PRIMA PROPOSTA DI PIANO CONCORDATARIO (ASSUNTORE HAERES EQUITA S.R.L. 09 MARZO 2016).....	48
25)	SINTESI STIME VALORE CESPITI (RIF. PERIZIA ING. RENI 17 GIUGNO 2016)	48
26)	NOTA SU SECONDA PROPOSTA DI PIANO CONCORDATARIO (25 SETTEMBRE 2017) 48	
27)	CENNI STORICI DEL CAPPELLO BORSALINO.....	48
	LA CRESCITA.....	49
	IL CAMBIAMENTO.....	49
	HERITAGE.....	49
28)	BORSALINO: ICONA DI CINEMA E MODA, FRA TENDENZE E CELEBRITIES	50
29)	TRATTI DISTINTIVI DELL'ARTICOLO BORSALINO (QUALE "SHOPPING TARGET- DESIRE").....	51
30)	IL TESSILE-ABBIGLIAMENTO-MODA ITALIANO NEL MONDO	52
31)	ANALISI DEL SETTORE TESSILE, ABBIGLIAMENTO E MODA IN ITALIA	55
32)	NOTE SU E-COMMERCE E MODA DIGITALE.....	62

33)	APPEAL DEL CAPPELLO ITALIANO: IL GRUPPO ZEGNA RILEVA IL CAPPELLIFICIO CERVO.....	63
34)	NOTA SUL TREND DI N.P.L. ED ESECUZIONI IMMOBILIARI IN ITALIA	64
35)	NOTA SULLA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	69
	• ANALISI del MERCATO IMMOBILIARE	69
	• FOCUS sul MERCATO NON RESIDENZIALE	71
	Il settore non residenziale è in crescita in tutti i settori. I contratti di Leasing si attestano sul + 16% nel 2016.	72
	• FOCUS sul MERCATO IMMOBILIARE di ALESSANDRIA.....	72
36)	PRINCIPI E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE, DEFINIZIONI.....	72
	<i>Principi di valutazione</i>	73
	• DEFINIZIONI.....	75
37)	STIMA (PARERE DI CONGRUITA') DEL VALORE DEGLI ENTI IMMOBILIARI	75
	• STIMA dei VALORI UNITARI dei CAPANNONI:	76
	• STIMA dei VALORI UNITARI del NEGOZIO:	77
	• STIMA dei VALORI UNITARI del MAGAZZINO in Alessandria:.....	79
	• STIMA dei VALORI TEORICI di MERCATO degli ENTI IMMOBILIARI:.....	80
	• COEFFICIENTI DI RIDUZIONE (ABBATTIMENTO).....	81
	• STIMA (PARERE DI CONGRUITA') DEL VALORE DEGLI ENTI IMMOBILIARI (nello scenario, perimetro ed ipotesi indicate)	83
38)	STIMA (PARERE DI CONGRUITA') DEL VALORE DEI BENI STRUMENTALI.....	87
	CICLO DI PRODUZIONE DEI PRODOTTI IN FELTRO	87
	<i>FASI DI LAVORAZIONE (FELTRO):</i>	87
	CICLO DI PRODUZIONE DEI PRODOTTI IN PAGLIA.....	88
	<i>FASI DI LAVORAZIONE (PAGLIA):</i>	88
	• PREMessa IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE CE DEI MACCHINARI.....	89
	• DOCUMENTAZIONE RELATIVA AI MACCHINARI IN ESAME	91
	• INTRODUZIONE alla STIMA dei BENI STRUMENTALI IN ESAME	91
	• CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI STRUMENTALI	92
	• STIMA DEL VALORE TEORICO DEI BENI STRUMENTALI DI PRODUZIONE IN ESAME	94
	• COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO al VALORE EFFETTIVO (utilizzati per la stima di valore dei BENI STRUMENTALI).....	95
	• STIMA (PARERE DI CONGRUITA') del VALORE RESIDUO dei BENI STRUMENTALI E DI PRODUZIONE (nello scenario, perimetro ed ipotesi indicati)	97
39)	CONCLUSIONI – RIEPILOGO STIMA (PARERE DI CONGRUITA') SUL VALORE DEI CESPITI AZIENDALI OGGETTO DI INCARICO	106
40)	ALLEGATI.....	108

1) **INTRODUZIONE, INCARICO, PERIMETRO DEI BENI, SCENARIO, IPOTESI, ESCLUSIONI**

Lo scrivente Ing. _____ libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° 9441K, è stato incaricato dall'Ill.mo Tribunale di Alessandria, a seguito dell'Istanza presentata in data 27 dicembre 2017 dai Preg.mi Sigg. Curatori Fallimentari (Prof. Avv. Stefano Ambrosini e Dott.ssa Paola Barisone, quest'ultima con studio in _____ e su espressa richiesta da parte del Collegio dei Curatori è stato nominato (dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Caterina Santinello), perito della Procedura Fallimentare per le seguenti attività di tipo professionale:

- redazione dell'inventario dei cespiti immobiliari e strumentali aziendali (sia per i beni in Alessandria, che per quelli siti in altre città);
- redazione di un aggiornamento, con eventuale revisione, dei valori peritali di stima dei cespiti immobiliari e strumentali Borsalino, già individuati dal medesimo perito (in data 17 giugno 2016).

➔ **PRIMA PARTE D'INCARICO: INVENTARIO CESPITI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI SPINETTA MARENGO (AL)**

In merito alla prima parte dell'incarico, ossia per la redazione dell'inventario dei cespiti aziendali presenti presso il sito produttivo aziendale in:

✓ **AREA D5 SPINETTA MARENGO (Alessandria) Via Gambalera 168**

(inventario avente - sulla base alle precisazioni giunte dagli Ill.mi Sigg. Curatori - un grado di dettaglio sufficiente, in grado di soddisfare la necessità di redazione di un'elencazione dei beni mobili e strumentali della Società, adeguato alle esigenze al momento prefigurabili di una futura realizzazione a corpo o comunque per pochi macro-gruppi omogenei di beni e, soprattutto, chiarendo che non si tratta di un inventario funzionale ad una stima di tipo atomistico) tale tipologia di inventario si è resa necessaria sia in funzione della tipologia di procedura, quella fallimentare appunto, sia in quanto le registrazioni aziendali in materia sono risultate carenti e, in numerosi casi, fatte salve le registrazioni dei mastri contabili, praticamente spesso prive di dettaglio tecnico-descrittivo dei beni di proprietà del Fallimento in epigrafe.

Nello specifico, va precisato che per le attività di inventariamento dei cespiti riferibili al Fallimento Borsalino (come confermato dai referenti aziendali consultati, fra tutti il Rag. _____) in azienda spesso non sono risultati reperibili elenchi (al di là dei semplici mastri del libro cespiti e delle fatture ad essi allegate, che sono state fornite in visione dall'Azienda ed esaminate dallo scrivente) od altri supporti, che siano aggiornati ed aventi adeguato dettaglio, delle principali categorie di cespiti aziendali. E' di fatto emersa una sostanziale carenza di registrazioni in numerose categorie di cespiti, sia dal punto enumerativo delle esatte quantità delle varie categorie di beni, che di quello descrittivo-merceologico delle qualità dei vari beni. Le categorie che presentano assenze di dettaglio, mancanza di elencazione o carenza di aggiornamento quantitativo, in base alle prime impressioni emerse, annoverano una quantità considerevole di cespiti.

In merito alle suddette carenze e lacune documentali (non insormontabili per una valutazione a corpo, specie se eseguita in uno scenario di C.P. quale era di fatto quella della precedente perizia redatta dallo scrivente in data 17 giugno 2016, nella quale vi era un assessore unico - individuato sin dall'inizio nell'azienda Haeres Equita S.r.l. - dell'intero complesso d'azienda Borsalino, comprendente fra l'altro tutti i cespiti e beni immobili, mobili etc. della Borsalino S.p.A., unitamente al marchio ed ai beni immateriali, contratti, etc.) l'attuale scenario fallimentare non ha modificato ed amplificato le difficoltà, peraltro già emerse nel 2016.

A suo tempo, nella primavera 2016, non era stato chiesto allo scrivente di eseguire un inventario (né fisico, né contabile), limitandosi il perimetro dell'incarico alla stima per macro-categorie dei cespiti materiali Borsalino, per quanto segnalati dall'Azienda, ed al parere di congruità in merito all'offerta ed ai canoni di locazione proposti da all'epoca.

In conseguenza, è stato stabilito di eseguire un inventario organico, seppur non atomistico, condotto per categorie omogenee di cespiti aziendali (è un metodo spesso adottato dalla Curatela nel caso di probabile/prevedibile interessamento ai beni della Società fallita da parte di un unico soggetto o raggruppamento di aziende, che intenda sostanzialmente rilevare gran parte dei cespiti dal Fallimento, onde proseguire l'attività imprenditoriale nel medesimo settore ed ambito, mantenendo per i beni strumentali la loro collocazione geografica, logistica e produttiva). Tale ipotesi si verifica tanto più quando l'attività svolta tramite i cespiti aziendali del fallimento sia di nicchia, o comunque di tipo artigianale e/o particolare, condotta con mezzi di produzione specifici o comunque difficilmente riproducibili *ex novo* o di difficile reperibilità – nel loro complesso di linee produttive complete - sul mercato del nuovo e/o dell'usato. Resta inteso che è stata fondamentale la presenza, disponibilità e collaborazione in fase inventariale di figure aziendali apicali ed operative, che erano al corrente della storia, allocazione e gestione dei vari cespiti, sia presso il sito aziendale che presso le varie filiali/unità locali/shops.

L'esito dell'inventariazione organica ha implicato un'adeguata significatività dei campionamenti eseguiti (per le finalità prefissate), commesse a tempistiche di esecuzione dell'inventario ovviamente prolungate nel tempo, oltre che ad un dettaglio sufficiente per gli scopi dichiarati in precedenza, con un'alea qualitativa endemica seppur ragionevole, ed oneri professionali richiesti dal perito proporzionalmente adeguati a tutte le attività espletate.

→ **SECONDA PARTE D'INCARICO: INVENTARIO CESPITI DELLE ALTRE UNITA' LOCALI**

In merito alla seconda parte dell'incarico, ossia per la redazione dell'inventario dei cespiti aziendali presenti presso i vari negozi e shops (immobili in locazione, presso i quali sono però presenti cespiti mobiliari di proprietà Borsalino) presso le ulteriori unità locali della Borsalino, site in:

- ✓ ALESSANDRIA corso Roma 20,
- ✓ ALESSANDRIA, Museo del Cappello,
- ✓ MILANO galleria Vitt. Emanuele II,
- ✓ MILANO via Sant'Andrea 5,
- ✓ FIRENZE via Porta Rossa 40/R,
- ✓ VENEZIA U.L.1 Sestriere San Marco,
- ✓ ROMA piazza del Popolo 20,
- ✓ ROMA via Sistina 58,
- ✓ ROMA via Campo Marzio 72/A,

lo scrivente (per le unità locali site sul territorio italiano, a seguito della richiesta di nominare dei Cancellieri – presentata dai Sigg. Curatori presso i rispettivi Tribunali di competenza territoriale, in funzione dell'ubicazione delle varie unità locali - Venezia, Milano, Roma, Firenze) ha programmato e provveduto ad eseguire (nelle date e con gli esiti meglio esplicitati nell'inventario, a cui si fa espresso rimando in questa sede) accessi presso ciascuna delle unità locali citate (come meglio esplicitato nel capitolo sopralluoghi), ed ha provveduto ad eseguire le operazioni di inventariamento dei cespiti riferibili al Fallimento Borsalino, sulla base della documentazione relativa ai cespiti (per quanto fornita dai rappresentanti dell'Azienda), oltre che in funzione delle verifiche e sopralluoghi ed attività svolte dallo scrivente, redigendo sulla base delle evidenze

riscontrate appositi elenchi inventariali dei cespiti conservati presso ciascuna delle unità locale alle quali ha avuto accesso.

In merito poi al negozio (unità locale) sita in:

- ✓ negozio PARIGI (FRANCE);

lo scrivente ha seguito le indicazioni ricevute dagli Ill.mi Curatori e dal G.D. in materia di opportunità di sopralluogo e di modalità di redazione dell'elenco inventariale dei cespiti conservati in tale negozio, avendo ricevuto dati e documentazioni fotografiche trasmesse dai rappresentanti aziendali e dal responsabile dello shop presente in loco.

→ **TERZA PARTE D'INCARICO: AGGIORNAMENTO, CON EVENTUALE REVISIONE, DEI VALORI PERITALI DI STIMA** (rispetto a quelli determinati in sede di concordato nel giugno 2016)

In merito alla terza parte dell'incarico, l'esigenza comunicata in linea generale allo scrivente dall'Eccell.mo Giudice del Tribunale di Alessandria e precisata dagli Ill.mi Sigg. Curatori è stata quella della **redazione di un aggiornamento, con eventuale revisione, dei valori peritali di stima** dei cespiti immobiliari e strumentali Borsalino, già individuati dal medesimo perito (in data 17 giugno 2016, sotto forma di parere di congruità), che sono stati nella presente relazione riconsiderati alla luce del nuovo scenario tipicamente Fallimentare (meglio specificato nel prosieguo del presente documento), che si è andato delineando fra fine 2017 ed inizio anno 2018 per la Società:

BORSALINO Giuseppe & Fratello S.p.A. Partita Iva 00147570063,

dichiarata fallita con decreto n. 87/2017 dal Tribunale di Alessandria in data 18 dicembre 2017;

Società che, di seguito, è stata individuata anche come: “Borsalino”, “Società”, “Azienda”), avente sede operativa sita in Zona Industriale D5 di Alessandria - via Gambalera n° 168 (Spinetta Marengo-AL).

Tale aggiornamento dei valori peritali più probabili, eseguito dallo scrivente in funzione delle informazioni ipotesi limiti e condizioni meglio esplicitati di seguito e nel presente documento, determinanti ai fini delle stime eseguite in assistenza ai Sigg. Curatori, fa espresso riferimento alle valutazioni (parere di congruità del valore del compendio mobiliare ed immobiliare, in sede di procedura concordataria) già rese in precedenza dall'Ing nella propria relazione peritale del 17 giugno 2016.

Trattasi di un **aggiornamento dei valori peritali già determinati in sede di concordato**, nell'ambito di uno scenario che (nel giugno 2016) era inserito all'interno del più ampio contesto dell'operazione **di C.P. con trasferimento dell'intero Complesso d'Azienda Borsalino G. & F. S.p.A. in blocco ed in un'unica soluzione ad un Assuntore (allora,**), realmente interessato a subentrare nel possesso di tali beni, con la formula visto e piaciuto, nel luogo, stato conservazione, funzionalità, efficienza, capacità produttiva, condizioni, stato autorizzativo e certificativo nei quali tali beni e cespiti si trovavano e si trovano), relazione alla quale lo scrivente fa rimando, per ogni ulteriore approfondimento in merito e per ogni richiamo ad essa riferito e/o contenuto nel presente documento (che, come detto, ne costituisce un aggiornamento). Tale scenario, a parte il cambio di tipologia procedurale (da C.P. a Fallimento, appunto) rimane, per quanto dato sapere allo scrivente, per gli altri elementi ed ipotesi citati nel presente capitolo (*scenario non atomistico, cessione a corpo od a macro-categorie omogenee di cespiti a soggetto detentore di un brand di riferimento internazionale del settore specifico, nell'orizzonte temporale prefigurato, etc.*), praticamente invariato anche per il presente aggiornamento dei valori.

Trattasi in ogni caso di un'attività da eseguirsi all'interno del panorama del mercato attuale (che è il risultato di una lunga e profonda crisi di tutti i comparti industriali e produttivi italiani) e delle tendenze economiche e finanziarie future per quanto prefigurabili, al momento presente, in funzione degli indicatori a disposizione. Il suddetto scenario ovviamente differisce da una situazione di continuità aziendale, di autonomia d'impresa e d'intenti (tipica di una situazione di azienda “in bonis”), in grado di sostenere ed assolvere per intero, senza

tensione finanziaria e senza moratoria di tipo giudiziario, gli obblighi assunti in fase di finanziamento (tramite contratti di mutuo fondiario o di leasing) delle proprie operazioni ed attività, in grado inoltre di eseguire ulteriori investimenti volti a garantire l'efficienza, la funzionalità e/o a migliorare se dell'uopo i compendi produttivi, strumentali ed industriali, tali da mantenerli idonei al loro massimo e migliore utilizzo (rispetto alle attuali richieste del libero mercato) a favore dei risultati della gestione aziendale, dei frutti della eventuale locazione e tali inoltre da aumentarne il valore più probabile di stima, massimizzando il risultato potenzialmente ritraibile (in caso di loro vendita sul libero mercato, in assenza di vincoli che ne limitino la durata del tempo a disposizione per l'eventuale alienazione degli enti immobiliari e degli altri cespiti).

I Sigg. Curatori hanno dato disposizione affinché lo scrivente procedesse seguendo la modalità indicata nella presente relazione, vale a dire limitando il perimetro dell'analisi dell'Ing. il quale di fatto si è occupato di valutare, nello scenario ed ipotesi considerati, l'aggiornamento del valore più probabile di cespiti aziendali immobiliari e strumentali della Borsalino inseriti nel seguente perimetro di indagine:

• **Enti Immobiliari:**

- **Complesso immobiliare industriale** composto essenzialmente da: **opificio, palazzina uffici e pertinenze**, siti in Zona Industriale D5 di Alessandria (frazione di Spinetta Marengo);
- **Unità immobiliari (negozi e depositi)** siti nel centro cittadino di Alessandria (in corso Roma angolo via Piacenza);

• **Beni Strumentali di produzione**

(quali macchinari, attrezzature ed altri cespiti materiali aziendali, per come espressamente citati nel presente documento e solo ove siano stati espressamente e contemporaneamente indicati nell'elenco dei cespiti aziendali da valutare, nell'oggetto dell'incarico ricevuto dallo scrivente e nel perimetro di valutazione di cui al presente documento).

Nello specifico sono state individuate le seguenti categorie di beni strumentali:

- Impianti, apparecchiature e macchinari (a servizio degli impianti industriali, di produzione e di servizio dello stabilimento sito in Spinetta Marengo);
- Mobili ed arredi (presso Palazzina Uffici e Capannoni siti in Spinetta Marengo);
- Mobili ed arredi (presso le altre unità locali della Borsalino, site in: Alessandria corso Roma 20, Museo del Cappello di Alessandria, Roma piazza del Popolo 20, Roma via Sistina 58, Roma via Campo Marzio 72/A, Firenze via Porta Rossa 40/R, Milano galleria Vittorio Emanuele II, Milano via Sant'Andrea 5, Venezia U.L.1 Sestriere San Marco, negozio in Parigi Francia);
- macchine ordinarie d'ufficio;
- macchine d'ufficio elettriche ed elettroniche;
- automezzi;
- attrezzature;
- cliché, stampi, contro-stampi, forme;
- altre categorie minori etc.

In sintesi, il perimetro di stima in ottica fallimentare coincide con il perimetro della perizia redatta dallo scrivente in data 17.06.2016, ossia si compone essenzialmente dei beni materiali strumentali di produzione e cespiti e degli enti immobiliari di proprietà della Borsalino S.p.A. (negozi in centro ad Alessandria e stabilimento in zona industriale D5 Spinetta Marengo).

Sono dunque esclusi dall'incarico estimativo tutti gli altri beni non espressamente citati in precedenza, ossia a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Tutti gli "immateriali";
- Contratti e relazioni inerenti l'esercizio d'impresa, inclusi i contratti di lavoro;
- Il capitale di relazione ed intellettuale dell'Azienda (il valore d'avviamento aziendale).
- Debiti, Crediti, Passività;
- Marchi "Borsalino";
- Partecipazioni, gli altri Rapporti,

- Giacenze di Magazzino (oggetto, a quanto comunicato allo scrivente, di precedente separato accordo e fatturazione fra la Società "Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A." e la Società _____);
- Altri beni ove non espressamente citati nel presente documento;
- Canone di Affitto dell'intero Complesso d'Azienda;
- Canone di Locazione dell'Opificio industriale in Spinetta Marengo (AL);
- Canone di Locazione dei Beni Strumentali Materiali a Cespiti aziendali.

Per maggiori dettagli, si fa espresso riferimento e rimando ai documenti citati e/o allegati nella presente relazione, oltre che al contenuto della documentazione ufficiale del Fallimento Borsalino.

Si precisa che, nell'incarico conferito allo scrivente nella primavera 2016, *non era stato* chiesto di eseguire un *inventario* dei beni (né fisico, né contabile) dei *cespiti strumentali aziendali*; pertanto lo scrivente non aveva eseguito all'epoca sistematici campionamenti di verifica in loco delle consistenze e delle tipologie tecniche, costruttive o merceologiche dei cespiti, dei macchinari, delle attrezzature e degli impianti produttivi aziendali riferibili alla Società "Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.", presso il complesso industriale produttivo di Spinetta Marengo (AL).

Per avere maggiori dettagli, per ottenere descrizioni più approfondite, oltre che per l'individuazione puntuale ed esaustiva di ciascun bene o cespite aziendale oggetto di stima, si fa rimando sia agli elenchi dei cespiti trasmessi dell'Azienda, sia alle tabelle allegate al presente documento, che ai documenti aziendali (quali Libro Cespiti, Bilanci aziendali, Elenchi Cespiti, Elenchi beni strumentali e di produzione, macchinari, attrezzature, etc...) della Società "Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.", che vengono in questo documento espressamente richiamati, per quanto di pertinenza.

Nello specifico, si fa espresso riferimento all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Tribunale di Alessandria per tramite dei Sigg. Curatori ed alla corrispondenza intercorsa con questi ultimi, per il perfezionamento dei limiti e del perimetro dell'incarico professionale, finalizzato ad esprimere un aggiornamento delle stime di valore dei cespiti (per la parte di competenza) aziendali.

Va innanzitutto chiarito che il valore di beni strumentali di produzione e degli enti immobiliari che compongono lo stabilimento in Spinetta Marengo, oggetto di valutazione, dipendono direttamente ed essenzialmente dai seguenti fattori concomitanti (trattasi di ipotesi fondanti le valutazioni espresse dallo scrivente nel presente documento):

- dalla prosecuzione dell'attuale attività produttiva in loco (capannoni e palazzina uffici siti in Spinetta Marengo AL), considerato che lo spostamento dei citati macchinari ed attrezzature Borsalino (in alcuni casi costruiti fra fine Ottocento ed inizio Novecento, in altri casi realizzati con materiali deperibili, quali ad es. legno e cuoio) in altro loco potrebbe provocare – anche in carenza di adeguate scorte di pezzi di ricambio etc. - danneggiamenti ed effetti potenzialmente anche gravi sul deprezzamento del valore dei beni strumentali stessi;
- dal fatto che tale attività sia condotta tramite il medesimo comparto esistente e funzionante di beni strumentali e di produzione dei cappelli (la sostituzione, anche parziale, di alcuni macchinari con altri, anche più recenti, non è detto che possa garantire un esito - in termini di effetto finito, di lavorabilità e in definitiva di qualità finale dei cappelli - paragonabile all'attuale;
- dalla possibilità di pieno sfruttamento, nell'azione di commercializzazione dei cappelli, di un brand (marchio) ben conosciuto nel settore specifico e di immediato richiamo sul mercato internazionale (senza l'utilizzabilità del quale *brand*, in prima analisi preliminare, ai fini commerciali lo scrivente ritiene che si avrebbe una forte riduzione del valore residuo di tutti i cespiti Borsalino, in quanto i modelli "Borsalino" dei cappelli - in assenza di un marchio efficace, quand'anche prodotti con modelli nuovi o differenti - sarebbero orfani dell'evidenza a livello commerciale di un tale *marchio* colmo di stile e storia nell'immaginario collettivo, a livello mondiale).

Resta peraltro inteso sin d'ora quanto segue:

- i valori stimati dallo scrivente per i cespiti del Fallimento Borsalino costituiscono, come da incarico ricevuto, un aggiornamento dei valori peritali già determinati in sede di concordato, nel giugno 2016;
- i valori stimati hanno valore nell'ipotesi che tutti i cespiti (immobili, beni strumentali e di produzione) siano ceduti insieme in modo accorpato od al limite per macro-gruppi omogenei di cespiti (ossia non in maniera atomistica, senza frazionare né l'organicità degli enti immobiliari di proprietà né le linee di produzione costituite dalle varie categorie di cespiti strumentali e beni mobili aziendali), a soggetto terzo, attivo o comunque capace ed esperto nel settore della produzione di cappelli di lusso haut-de-gamme, in modo tale da poter massimizzare l'utile ritraibile dall'esercizio e dall'utilizzo dell'insieme coordinato e congiunto di tutti i cespiti aziendali strumentali e di produzione in oggetto, presso il medesimo sito di Spinetta Marengo e nella medesima conformazione operativa, logistica, operativa, produttiva, gestionale etc., con conseguente massimizzazione delle somme ritraibili dalla vendita dei beni del Fallimento, a tutto vantaggio della massa dei creditori;
- i valori di stima, compresi fra un minimo ed un massimo, sono stati espressi dallo scrivente in parziale assenza di dati tecnico-contabili e, dunque, prescindono da: effetti di carenza di documentazione di conformità od adeguatezza o di sicurezza, effetti di assenza di elaborati progettuali e/o di schemi costruttivi e/o di liste di spare-parts, da effetti di: difetti, carenze, debiti, mutui, leasing, oneri, gravami, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, costi di smontaggio, trasferimento, rimontaggio e collaudo in altro loco, reati ambientali od omissioni in materia di salute e sicurezza, esigenze di rimozione di coperture od altri materiali contenenti amianto, per beni immessi sul mercato e posti in vendita con la formula visto e piaciuto, etc.
- in merito alla parte di analisi ipotecaria, a seguito chiarimento ricevuto dagli Ill.mi Sigg. Curatori, è stato eseguito dallo scrivente un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, volto ad individuare eventuali gravami sugli enti immobiliari di proprietà, siti in Alessandria;
- lo scrivente ha eseguito una serie di sopralluoghi (vedasi apposito capitolo della presente relazione, per maggiori dettagli) al fine di prendere visione, presso i vari reparti e locali di ciascun sito, dei principali cespiti aziendali aventi valore rilevante;
- lo scrivente ha eseguito una serie di rilevi fotografici (vedasi in merito i documenti allegati).

I risultati e le stime espone nella presente relazione sono basati sui presupposti e rientrano nell'ambito specificato nel presente documento, di cui si informano ed avvertono espressamente sin d'ora tutti i fruitori dei documenti redatti dallo scrivente, onde permetterne un loro uso appropriato ed un utilizzo consono alle intenzioni del redattore. Più precisamente le stime sono state eseguite in funzione delle condizioni di seguito specificate.

- Per la valutazione degli enti immobiliari (fabbricati) è stato adottato il metodo comparativo, in base al quale il valore dell'immobile, articolato a livello di singola unità/destinazione d'uso, deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili, attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei beni comparabili. Le stime degli enti immobiliari sono dunque state determinate tramite applicazione di valori unitari (compresi fra un minimo ed un massimo), individuati mediante indagini dello specifico settore del libero mercato immobiliare e delle sue principali fonti.
- Si è infatti tenuto conto delle quotazioni (valori unitari per enti immobiliari a destinazione produttiva ed accessorie) pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate Territorio, oltre che del libero mercato immobiliare di zona, seppur tali quotazioni (alla luce dei sopralluoghi eseguiti, della tipologia di fabbricati e di manufatti in cemento armato, in calcestruzzo ed in struttura metallica esistenti presso il complesso industriale in esame) siano apparsi allo scrivente non immediatamente applicabili. Tale assunto è fondato sulle seguenti ipotesi: i fabbricati del sito industriale in esame risultano essere, per buona parte, accorpati in un'unica "conurbazione industriale compatta", la quale (pur essendo costituita in gran parte da fabbricati dotati di portoni ed accessi anche carrabili, che si aprono direttamente sui piazzali e sulla viabilità perimetrale del sito) non consentirebbe (perlomeno non per tutte le porzioni dei vari fabbricati) una facile suddivisione e partizione in unità più piccole a livello dimensionale (di un migliaio di metri quadrati circa, più

appetibili in linea teorica dal ridimensionato mercato attuale dei capannoni), a meno di interventi specifici onerosi (non contemplati nello scenario indicato), limitandone di fatto l'appetibilità effettiva sul mercato della zona (già peraltro affossato da una profonda e prolungata crisi, sia immobiliare che industriale) che attanaglia l'intero comparto industriale e dei servizi alle imprese, da numerosi anni, in tutta l'area geografica in oggetto.

- In base a quanto comunicato dai Sigg. Curatori allo scrivente, le valutazioni contenute nel presente documento hanno tenuto debito conto delle possibili manifestazioni di interesse che, presumibilmente, potrebbero maturare ed emergere nel prossimo futuro e nell'orizzonte temporale compatibile con i tempi della Procedura in corso, in merito ai cespiti in esame, nel senso che lo scrivente ha presupposto, ai soli fini estimativi, l'esistenza di un soggetto esperto del settore della moda e titolare di un brand di prima grandezza (o di più soggetti, in tal caso da porre in competizione fra loro) interessato/i a rilevare l'intero compendio aziendale ed i cespiti strumentali della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. dal Fallimento, nelle condizioni edificative, logistiche, produttive, edilizio-urbanistiche ed organizzative attuali.
- Le valutazioni sono state formulate nel presente documento nell'assunto che titoli ed autorizzazioni edilizie ed urbanistiche (al di là di quanto è stato possibile verificare a cura dello scrivente, in base ai documenti tecnici, edilizi, catastali e comunali forniti dall'Azienda e/o reperiti in maniera autonoma, vedasi in merito l'allegata *relazione tecnico-amministrativa*) siano conformi, per ciascun ente immobiliare stimato, alla documentazione edilizia ed urbanistica presentata presso gli Enti competenti (a titolo esemplificativo, alle planimetrie allegata ai titoli edilizi rilasciati dal Comune).
- Gli importi stimati come valore più probabile degli enti immobiliari sono da considerarsi comprensivi del valore pro-quota dell'area di sedime, delle pertinenze e delle aree di parcheggio, aree verdi, piazzali, viabilità, tettoie aperte, altri manufatti ed altre aree di proprietà del sito in oggetto, a meno di indicazione differente.
- Tenuto conto delle finalità dell'attività professionale richiesta e delle tempistiche concesse, le valutazioni di stima sono state eseguite dallo scrivente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in esame (gli enti immobiliari e gli altri beni strumentali, di produzione ed accessori aziendali del complesso industriale in oggetto) sono risultati a seguito delle analisi tecniche, amministrative e catastali eseguite (come meglio dettagliato nella *relazione tecnico-amministrativa* allegata al presente documento, di cui costituisce parte integrante ed inscindibile), oltre di come essi apparivano nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, alla data riportata nel presente documento, nell'ipotesi che i beni siano immessi sul mercato e posti in vendita od aggiudicati tramite asta al miglior offerente, con la formula visto e piaciuto.
- In merito alla metodologia utilizzata, si segnala che le stime del valore più probabile degli enti immobiliari sono state eseguite nel presente elaborato sulla base dell'indagine e delle analisi eseguite dallo scrivente in materia di consistenze, superfici commerciali, destinazioni d'uso ed assumendo alcuni altri dati in ingresso (ad es. presunzione di conformità di linee di produzione, impianti fissi e tecnologici esistenti a servizio di fabbricati, per come indicati dalla Committente o da altri professionisti incaricati all'uopo in precedenza). Si tratta di dati utilizzati dallo scrivente ai fini estimativi, in funzione degli elementi a disposizione e del tempo concesso, come meglio specificato nella presente relazione.
- Gli enti immobiliari sono stati considerati in buone condizioni di conservazione ed ancora appetibili tal quali, salvo diversa indicazione nel presente documento, in funzione degli esiti dei sopralluoghi condotti dallo scrivente.
- La stima del valore più probabile degli altri beni aziendali, quali i cespiti aziendali (beni strumentali e di produzione) oggetto di valutazione, è stata condotta dallo scrivente sulla base dell'analisi dei dati aziendali, per quanto trasmessi o reperiti nei tempi concessi, oltre che in funzione degli esiti dei sopralluoghi condotti in loco dallo scrivente, unitamente con i rappresentanti della Committente.
- I suddetti beni mobili e cespiti strumentali aziendali oggetto d'incarico sono stati valutati senza avere, nei tempi concessi, il supporto di una disamina inventariale (né fisica, né contabile) di origine aziendale, oltre che in quasi totale assenza di documentazione tecnica, di sicurezza, dei manuali d'uso, etc.
- Lo scrivente, recatosi ripetutamente presso il complesso industriale/sede produttiva aziendale della

Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. sita in Zona Industriale D5 di Alessandria (Spinetta Marengo – AL) ha analizzato le registrazioni aziendali aventi ad oggetto i vari cespiti aziendali; ha avuto inoltre accesso alla documentazione contabile, al libro cespiti e sottostanti mastri contabili, alle fatture di acquisto dei beni di più recente acquisizione ed alla documentazione tecnico-economica, per quanto disponibili (tenuto conto delle lacune e carenze documentali, che sono risultate a seguito degli approfondimenti eseguiti dallo scrivente, come riportati sinteticamente nell'allegata relazione tecnico-amministrativa).

- In merito alla metodologia di valutazione dei beni strumentali aziendali, per quanto oggetto d'incarico (cespiti, impianti e linee di produzione, beni strumentali), con la sola eccezione degli enti immobiliari (dei quali invece si è già detto in precedenza), sono stati definiti nel corso del procedimento valutativo (in funzione dello scenario e del perimetro indicato ed in base alle risultanze dei sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto in loco) e sono stati applicati dallo scrivente ai valori teorici (imputati aziendalmente, anche sulla base di precedenti perizie asseverate, quale quella dell'Ing. del 2015, ai cespiti ed agli altri beni aziendali) degli appositi *coefficienti (percentuali di modifica)* del valore teorico dei cespiti, sulla base dell'esperienza e della personale conoscenza maturata nel settore negli anni, che tengono contemporaneamente già conto sia dello scenario considerato, che dei *fattori di deprezzamento* (che rappresentano l'effetto del decadimento di valore connesso al tempo trascorso, all'obsolescenza tecnologica, all'uso, al difficile momento di mercato, allo scenario di una procedura fallimentare non atomistica, etc.), ma anche dei *fattori di apprezzamento* (meglio specificati in altra sezione del presente documento), per l'alienazione totale delle componenti aziendali (immobiliari, mobiliari, strumentali e di produzione dei beni *in situ*), tenendo conto dei costi sostenuti a suo tempo per l'installazione e l'allacciamento al contesto produttivo, oltre che prescindendo da eventuali oneri di smontaggio e di trasferimento in altro sito dei beni (in altri scenari alternativi). Tali coefficienti sono stati opportunamente soppesati in base agli elementi a disposizione, in maniera specifica per i beni immobili, strumentali e di produzione, in funzione della tipologia edilizia di enti immobiliari, dello stato di conservazione apparente dei beni o cespiti aziendali in esame.

Si precisa in tal senso la seguente terminologia:

- **Valore Minimo:** rappresenta il valore stimato di realizzo teoricamente meno performante, verso il quale più probabilmente si potrebbe tendere, qualora non vi fosse un'effettiva competizione per l'aggiudicazione dei beni, e dunque alla fine si rilevasse un solo soggetto potenzialmente interessato all'acquisizione dell'intero compendio produttivo aziendale in oggetto. Le stime sono eseguite in ogni caso a patto che si reperisca almeno un operatore dello specifico settore della moda, dotato di *brand* di riferimento di primaria importanza, realmente interessato e motivato all'acquisto, a corpo, degli enti immobiliari, strumentali, di produzione, accessori e degli altri cespiti aziendali in esame;
- **Valore Massimo:** rappresenta il valore stimato di realizzo potenzialmente più performante, che potrebbe rappresentare uno scenario verso il quale più probabilmente si potrebbe tendere, qualora nel periodo e scenario considerato si verificasse un'effettiva ed accesa competizione per l'aggiudicazione dei beni, attivata fra più soggetti potenzialmente interessati all'acquisizione dell'intero compendio produttivo aziendale in oggetto, che si concludesse con l'aggiudicazione ad un operatore dello specifico settore della moda, dotato di *brand* di riferimento di primaria importanza, quale miglior offerente all'esito di un'asta a pubblica evidenza, realmente interessato e motivato all'acquisto, a corpo, degli enti immobiliari, strumentali, di produzione, accessori e degli altri cespiti aziendali in esame;
- **Valore Medio:** rappresenta il valore stimato di realizzo statisticamente intermedio, in termini di probabilità, che potrebbe rappresentare uno scenario probabilistico verso il quale più si potrebbe tendere, nello periodo ed ipotesi considerati.

Le valutazioni espresse nel presente documento tengono conto di un contesto nel quale si è ipotizzato che:

- i beni mobili ed i cespiti strumentali vengano aggiudicati tal quali, con la formula visto e piaciuto, nell'attuale conformazione tecnologica, produttiva, manutentiva e documentale;
- gli enti immobiliari in Spinetta Marengo ed Alessandria siano aggiudicati ad un unico soggetto, nella loro attuale conformazione, stato di fatto, stato autorizzativo, certificativo, consistenza, tipologia edilizia, difformità etc., con la formula visto e piaciuto;
- non accadano, nel periodo considerato ai fini estimativi, nuovi eventi con ricadute mediatiche

importanti, procedimenti giudiziari ulteriori che intacchino l'immagine aziendale presso i principali Clienti/Committenti, incidenti (ad esempio in materia di salute, sicurezza, inquinamenti od altri eventi negativi di tipo ambientale) aventi caratteristiche eclatanti, presso il complesso immobiliare industriale in esame nel periodo considerato o che comunque abbiano come effetto un'ondata di pubblicità negativa connessa ai loghi, ai marchi od all'immagine in senso lato della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.;

- non emergano in futuro problemi di tipo qualitativo o di conformità normativa, tecnica, di sicurezza, etc.. dei cespiti aziendali attualmente esistenti presso il sito aziendale in oggetto;
 - non intervengano nuove scoperte tecniche od evoluzioni processistiche (connesse a ricerche scientifiche e/o ad innovazioni tecnologiche epocali) o comunque aventi ricadute importanti sul collocamento di Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. sul mercato nazionale e – soprattutto – quello internazionale, ovvero che rendano obsoleto in maniera repentina il *know-how* aziendale (attualmente installato presso il sito aziendale in oggetto) in modo tale da ridurre ulteriormente le vendite dei prodotti specifici (cappelli etc...) nel medio periodo, rispetto alle previsioni, per i prossimi anni;
 - non accadano, nel periodo considerato, difficoltà imprevedibili o problemi commerciali o doganali etc... su uno o più mercati di sbocco e/o in settori strategici per le attività aziendali, che possano intaccare l'efficacia e/o l'esito della distribuzione e vendita dei prodotti finiti.
- Si rende noto che diversi autori (tra i quali si citano:
- ! nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri in materia di estimazione di valore più probabile di enti immobiliari, avvalorano l'ipotesi che la capacità discriminatoria dell'estimatore, seppur esperto, non possa essere inferiore ad un'alea del 10%-15%.
- Per quanto sin qui espresso le stime in oggetto, benché realizzate su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, devono essere considerate come valutazioni a corpo, per macro-categorie omogenee di cespiti, ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi; è di conseguenza impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.
- Le stime espresse dallo scrivente sono state eseguite tenendo conto del presupposto di validità, efficacia e trasferibilità dei titoli di proprietà dei cespiti aziendali (prescindendo da eventuali violazioni del diritto di proprietà altrui o sconfinamenti) e sono efficaci nel presupposto che i dati forniti come input dall'azienda o da terzi, oltre che le ipotesi e le condizioni specificate nella presente relazione, siano confermate nella loro interezza e che non siano stati taciuti od omessi elementi (a conoscenza dei rappresentanti aziendali o di terzi interessati) che possano incidere sulle valutazioni.
- Le valutazioni espresse prescindono, al di là delle verifiche tecnico-amministrative eseguite, come esemplificate nell'allegata relazione tecnico-amministrativa, dall'analisi e dagli effetti di eventuali servitù, vizi edificativi, difetti strutturali o carenze progettuali od autorizzative, sanzioni, oblazioni a cui potrebbero essere soggetti i beni in esame; sono inoltre riferite ad enti immobiliari, oltre che a beni e cespiti aziendali strumentali e di produzione considerati come immediatamente disponibili e prontamente vendibili sul libero mercato, senza alcun pregiudizio o vincolo tecnico, amministrativo, di registrazione dei diritti e/o legale. I valori di stima dei cespiti aziendali sono stati forniti prescindendo da: passività, oneri, mutui, leasing, altri gravami, effetti di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, eventuali oneri di bonifica di terreni e fabbricati e da effetti di reati ambientali (al momento di redazione della presente relazione non segnalati allo scrivente), altri oneri non citati, etc... i cui effetti dovranno tuttavia essere, qualora accadessero od emergessero in fasi successive, debitamente presi in considerazione, a parte, dai fruitori del presente elaborato, onde addivenire ad una corretta valutazione finanziaria. Sono infine esclusi dalla presente valutazione eventuali ulteriori beni aziendali siti in aree diverse da quella del sito aziendale di Spinetta Marengo (AL) e dai locali siti in centro ad Alessandria, oltre che altri beni non citati nell'apposito capitolo (perimetro) della presente relazione, esclusi inoltre i beni immateriali, loghi, marchi, brevetti, avviamento, ogni altro bene o cespiti aziendale non inserito nel perimetro della presente relazione, etc.. I riferimenti riportati nella presente relazione, forniti allo scopo di consentire l'identificazione e l'individuazione dei beni immobiliari e degli altri beni aziendali in esame, non potranno essere inseriti tout court in atti di

trasferimento di proprietà, senza preventiva verifica da parte di un notaio e/o accertamenti edilizi e/o tecnici e/o funzionali specifici. La presente stima può essere utilizzata esclusivamente per le finalità in essa indicate e nell'ambito dell'incarico ricevuto. Lo scrivente rimane sollevato da ogni responsabilità, inclusi onorari legali, danni o spese che possono derivare dall'uso improprio delle stime da parte di terzi. Il possesso della presente relazione, in originale od in copia, non dà diritto ad alcuno di renderla pubblica, al di fuori del perimetro e dell'ambito dell'incarico con il quale è stata richiesta, né possono esserne divulgati a Terzi, al di fuori di tale ambito, estratti od informazioni relative al loro firmatario, senza il consenso scritto dello scrivente. La metodologia di stima ed il procedimento di analisi e valutazione, utilizzati dallo scrivente, sono fondati sugli assunti riportati nel presente documento. Considerando i fini per i quali sono state richieste, le stime espresse dallo scrivente sono state redatte in un'ottica prudentiale. Facendo seguito all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le stime del valore più probabile degli enti immobiliari e degli altri beni e cespiti aziendali indicati dalla Committente, comprese nello scenario considerato. Le valutazioni e le conseguenti stime sono state espresse sulla base e nei limiti delle considerazioni, delle ipotesi e del perimetro d'indagine contenuti nel presente documento.

Lo scrivente ha incontrato - in fase preliminare, sin da metà gennaio 2018, presso lo stabilimento Borsalino di Spinetta Marengo (AL) gli ill.mi Curatori del Fallimento ed ha condotto interviste ed ulteriori approfondimenti a più riprese (nel corso dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2018) con rappresentanti aziendali del Fallimento Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A indicati dai Curatori.

Inoltre lo scrivente ha eseguito presso lo stabilimento produttivo aziendale di Spinetta Marengo (AL) e presso gli altri enti immobiliari in Alessandria oggetto d'incarico, numerosi sopralluoghi tecnici e prolungate sessioni di rilevamenti fotografici, considerati necessari ed in misura considerata adeguata, in funzione della tipologia, estensione e limiti delle indagini affidate dall'ill.mo Tribunale di Alessandria.

Lo scrivente ha richiesto ai rappresentanti aziendali in visione la seguente ulteriore documentazione:

- relazioni di ditte incaricate della manutenzione dei beni strumentali;
- contratti delle ditte di manutenzione;
- report relativi alle emissioni in atmosfera, agli scarichi etc.;
- aggiornamenti di documenti di conformità o di attestazione di controllo periodico, ai sensi delle leggi vigenti, dei fabbricati e degli impianti tecnici e tecnologici;
- rinnovo del C.P.I dello stabilimento di Spinetta Marengo.

La documentazione messa a disposizione dai rappresentanti del Fallimento Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A è stata esaminata dallo scrivente ed ha concorso alle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi effettuati, oltre che alle elaborazioni ed alle conclusioni di valore riportate nel presente documento.

Si ringraziano in questa sede, per la collaborazione ricevuta, i referenti aziendali del Fallimento Società Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., che hanno assistito lo scrivente ed i suoi collaboratori, rilasciando in base alle rispettive competenze, su richiesta, le informazioni utili (per quanto in loro possesso od a loro conoscenza), comprese quelle relative alle registrazioni aziendali, al libro cespiti, oltre che quelle concernenti la vetustà, la consistenza, le condizioni di esercizio, lo stato fisico, di conservazione e manutentivo dei principali beni e cespiti aziendali rientranti nel perimetro dell'incarico.

Lo scrivente ha preso atto e tenuto debito conto:

- delle precisazioni dei Sigg. Curatori del Fallimento in oggetto, in materia di perimetro, scenario, ambito, esclusioni, condizioni estimative, etc...;
- degli esiti dei sopralluoghi eseguiti;
- dei risultati delle indagini, analisi ed approfondimenti condotti dallo scrivente in maniera autonoma ed indipendente;
- dei contenuti della documentazione trasmessa dall'Azienda;
- delle informazioni rese a corredo dai rappresentanti aziendali del Fallimento;

svolgendo poi in maniera autonoma gli approfondimenti ritenuti opportuni (come meglio specificati nel presente documento e nella documentazione allegata, che ne costituisce parte integrante).

Il carattere e le tempistiche imposte per lo svolgimento dell'incarico e della valutazione di stima hanno reso necessaria un'ottimizzazione dei tempi, comportando scelte operative che coniugassero una buona attendibilità dei risultati estimativi con l'impossibilità di procedere a puntuali, costanti ed approfondite verifiche di mercato ed analisi dei cespiti aziendali.

2) NATURA ED ESITO DEI SOPRALLUOGHI E DELLE OPERAZIONI INVENTARIALI

Lo scrivente, in ragione della natura e della portata dell'incarico ricevuto, ha ritenuto indispensabile procedere all'esecuzione di una serie di sopralluoghi ed accessi presso le sedi aziendali (come di seguito meglio specificato) al fine di eseguire la presa visione dei cespiti in perimetro, assistito da un congruo numero di collaboratori specializzati nei vari settori oggetto d'incarico (settore immobiliare, settore dei beni strumentali di produzione, settore delle compravendite di stock aziendali, etc..) dotati di ampia e dimostrabile esperienza nei rispettivi ambiti professionali; sotto il coordinamento ed il controllo delle suddette attività, sempre in capo allo scrivente; anche al fine di prendere visione:

- della *qualità edificatoria*, delle *finiture* e dello *stato di conservazione dei fabbricati e capannoni* (lo stabilimento ed i locali commerciali in oggetto sono risultati essere attivi alla data dei sopralluoghi);
- delle *condizioni di conservazione e di manutenzione dei principali beni e cespiti strumentali* e di produzione aziendali oggetto di valutazione (per quanto visionabili, senza eseguire prove di funzionamento o di efficienza e per come riepilogati nel prosieguo del presente documento, per categorie/classi omogenee).

Lo scrivente ha dunque provveduto ad eseguire le seguenti sessioni, sia per i sopralluoghi tecnici, immobiliari etc., sia per le operazioni di inventariamento dei cespiti aziendali, per come e per quanto condotte presso i seguenti siti e le unità locali aziendali:

- Fabbricati e manufatti edilizi dell'Opificio Industriale in Spinetta Marengo;
- Linee di Produzione (macchinari, principali altri beni strumentali e relativi accessori) in Spinetta Marengo-

per quanto esistenti presso la sede produttiva aziendale della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. sita in Zona Industriale D5, a Spinetta Marengo (AL) via Gambalera 168;

nelle seguenti date:

- ✓ 17 gennaio 2018;
 - ✓ 06 febbraio 2018;
 - ✓ 07 febbraio 2018;
 - ✓ 13 febbraio 2018;
 - ✓ 14 febbraio 2018;
 - ✓ 20 febbraio 2018;
 - ✓ 21 febbraio 2018;
 - ✓ 21 marzo 2018
- presso le altre unità locali aziendali (site in Alessandria, Milano, Venezia, Firenze e Roma) nelle date indicate nelle schede inventariali (a cui si fa espresso rimando, in questa sede).

I sopralluoghi sono stati svolti dallo scrivente con diligenza professionale, con presa visione dello stato di fatto dei fabbricati rilevato in loco, senza eseguire verifiche di funzionamento o di capacità produttiva dei beni strumentali, né analisi od approfondimenti della conformità alla Direttiva Macchine od altre normative di sicurezza applicabili, eseguendo verifiche visive a campione di integrità esterna sui principali beni strumentali e di produzione aziendali.

Le suddette azioni, analisi, attività ed indagini sono state ritenute adeguate e sono risultate funzionali per poter esprimere un parere di congruità in merito al valore dei beni aziendali

In particolare lo scrivente ha eseguito anche:

- Sopralluoghi con *attività di reperimento ed analisi documentale delle registrazioni aziendali* aventi ad oggetto i principali cespiti aziendali oggetto di valutazione (essenzialmente fabbricati, macchinari, impianti e linee di produzione), oltre che della documentazione (tecnica, tecnico-economica, amministrativa, autorizzativa, comunale, catastale, etc...), per quanto rese disponibili e trasmesse allo scrivente dall'Azienda e dai suoi Consulenti.
- *Rilievi fotografici* dei principali fabbricati, aree, macchinari, impianti, attrezzature ed altri cespiti aziendali oggetto di incarico.

In base all'iter ed alle evoluzioni dell'incarico estimativo affidato, lo scrivente intende osservare che sono proseguite a ritmi serrati le operazioni peritali in merito alla stima del valore dei beni aziendali, tenendo conto in particolare:

- degli esiti dei sopralluoghi;
- dei *chiarimenti ed approfondimenti* ricevuti dai rappresentanti aziendali incontrati in loco;
- dell'analisi della *documentazione* (riguardante sia i beni immobiliari che i beni strumentali e di produzione) che è stata consegnata dall'Azienda ed a quella *ulteriormente reperita in maniera autonoma dallo scrivente presso gli Enti competenti*;
- dello scenario indicato nella presente relazione e degli altri elementi a disposizione.

Nella presente sede lo scrivente intende innanzitutto sottolineare la disponibilità dimostrata dai rappresentanti aziendali intervistati in loco.

Tuttavia, ribadendo nel 2018 e richiamando quanto già affermato dallo scrivente in precedenza nel giugno 2016, in base agli esiti delle ricerche svolte ed alla documentazione trasmessa e/o reperita (sia negli archivi aziendali - sia presso il professionista incaricato delle stime nel dicembre 2005, Ing. _____, ad oggi deceduto - sia presso il professionista più recentemente incaricato nel dicembre 2015 delle precedenti valutazioni di parte, l'Ing. _____) ed ancora in base agli esiti delle ricerche eseguite presso la sede aziendale di Spinetta Marengo, in estrema sintesi non sono stati forniti, dai rappresentanti dell'Azienda, numerosi documenti (perlomeno per quanto concerne quelli "più importanti" quali i titoli edilizi di edificazione dei vari corpi di fabbrica, oltre che le planimetrie allegate alle pratiche dello stato autorizzativo degli immobili, quali inoltre le certificazioni e le dichiarazioni conformità dei macchinari etc... e fatte salve alcune eccezioni, per i beni di più recente acquisizione negli anni Novanta), per quanto richieste dallo scrivente.

Sono inoltre mancati di fatto alcuni degli auspicabili supporti (sottostanti alle operazioni inventariali ed alle valutazioni eseguite, *specie in merito ai beni strumentali*, dai Colleghi incaricati delle valutazioni in precedenza) e manca soprattutto anche traccia e copia, in azienda, del materiale a questi ultimi consegnato (fatto salvo che l'Ing. _____ in base all'intervista eseguita, si sarebbe in parte basato su quanto a suo tempo raccolto e prodotto dall'Ing. _____ materiale relativo ai beni strumentali che tuttavia non è stato possibile reperire nuovamente in copia, né in Azienda né presso l'Ing. _____, nei tempi concessi).

In sintesi, l'analisi della contabilità aziendale peraltro *non ha consentito* di definire, per ciascun cespite ed in maniera disgiunta, un valore storico utile da cui poter partire nelle elaborazioni peritali. Molti dei macchinari oggetto di incarico costituiscono di fatto dei "pezzi unici" o quasi, per di più di produzione straniera (non di rado inglese o statunitense) degli anni Trenta, Quaranta e Cinquanta, pertanto non è pensabile di eseguire un'analisi di stima comparativa con beni simili, in quanto in buona parte risulterebbero irreperibili sul libero mercato attuale.

Inoltre, l'analisi delle perizie precedenti (in merito ai beni strumentali di produzione) ha mostrato che, in definitiva, ci è nota unicamente la metodologia adottata e l'esito delle valutazioni eseguite dagli stimati Colleghi, ma non vi è accesso possibile al sottostante estimativo, né prodromico né tantomeno documentale (onde poterlo rielaborare in maniera critica, in funzione dell'analisi di congruità del valore, attualmente in corso), né è possibile risalire ai dati di partenza tecnico-contabili, né alla loro suddivisione certa fra i principali cespiti (singoli macchinari, altri cespiti strumentali etc..).

Tale situazione (anche in funzione della quale vanno letti gli esiti di valutazione riportati nella presente relazione estimativa), come sin qui descritta - della quale si fa espressa menzione in questo capitolo - ha reso più ardue le operazioni peritali, in quanto:

- per le stime dell'opificio e relative pertinenze in Spinetta Marengo, in definitiva sin dal 2016 *sono risultati di faticoso reperimento la gran parte dei titoli autorizzativi edilizi e delle allegate planimetrie (documenti che hanno richiesto nel 2016 allo scrivente profonde e prolungate indagini e sessioni di ricerca (presso gli Uffici Tecnici e gli Archivi Edilizi del Comune di Alessandria), in quanto presso gli archivi aziendali non si riusciva a reperire quasi nulla in merito;*
- *sono inoltre risultate non reperibili sin dal 2016 ed ancora nel 2018, buona parte delle dichiarazioni di conformità* (e degli aggiornamenti relativi a *manutenzioni straordinarie* degli impianti tecnici e tecnologici e delle utilities, che devono pur essere state eseguite nel corso perlomeno dell'ultimo decennio): si è potuto reperire traccia documentale solamente di alcune verifiche di impianti elettrici e messa a terra della palazzina uffici, oltre ad alcuni libretti d'impianti termici recenti, il Cpi dell'opificio, il Duvri, la richiesta rinnovo autorizzazione emissioni, la valutazione impatto acustico e fatta eccezione per le dichiarazioni allegate ai titoli edilizi, risalenti agli Anni Settanta, Ottanta e Novanta, dunque anteriori al D.M. 37 /2008 sugli impianti industriali etc...);

- Lo scrivente ha richiesto, sin dal 2016 ed ancora nel 2018, ai rappresentanti aziendali il reperimento di copia della documentazione attestante natura ed esito degli interventi di *messa in sicurezza della coperture in amianto (oltre 8.000 metri quadrati, tuttora esistenti presso il capannone principale del sito) che sono stati segnalati dall'Azienda presso il capannone principale (opificio) e dell'ulteriore intervento di cui lo scrivente ha avuto verbalmente notizia, riguardante il capannone dell'ampliamento a metà Anni Novanta (riguardante una superficie di altre migliaia di metri quadrati).*

Lo scrivente non ha potuto avere fisicamente accesso al piano copertura, per verificare *de visu* le condizioni del manto, né l'incarico lo prevedeva. Non sono stati prodotti dall'Azienda esiti di analisi o di campionamenti delle attuali condizioni di conservazione e di segregazione del manto di copertura dei capannoni.

I rappresentanti aziendali hanno fatto condurre delle ricerche presso gli archivi aziendali e presso il fornitore di servizi (che all'epoca aveva eseguito gli interventi di messa in sicurezza dei capannoni, ma che in quanto eseguiti per conto del Socio dell'allora maggioranza, non hanno lasciato traccia contabile nei registri aziendali del tempo); tuttavia in materia non sono emersi esiti fruttiferi nei tempi concessi.

Le funzioni apicali aziendali, in gran parte non presenti in stabilimento nei decenni passati, non hanno potuto riferire elementi utili determinanti per stabilire la natura, lo stato di conservazione delle coperture citate e l'esito degli interventi, per quanto eseguiti presso i capannoni del complesso industriale in oggetto.

La documentazione trasmessa in materia dall'Azienda ha riguardato esclusivamente alcune fatture e/o documenti di fornitura relativi all'intervento di rimozione della copertura in amianto del capannone dell'*ampliamento*. Tuttavia non è stata reperita alcuna documentazione, a cura della ditta incaricata dei lavori, *relativamente agli esiti* di tali interventi.

- l'Azienda peraltro non ha avuto modo di reperire copia dell'*Allegato "B"* (planimetria in scala 1:2000) e dell'*Allegato "C"* (Certificato di Destinazione Urbanistica) all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Maragliano di Milano, in data 12-12-1985 (provenienza dell'opificio);
- in merito ai locali commerciali in Alessandria, non è stato possibile per l'Azienda nei tempi concessi reperire, presso gli archivi aziendali e quelli comunali, traccia di *planimetrie comunali* (che sono di regola allegate ai vari titoli edilizi edificatori ed all'atto di provenienza);
- Non è stata reperita dall'azienda nei tempi concessi copia dell'*atto di provenienza* del negozio e del magazzino in centro ad Alessandria; mancando l'inserimento del codice fiscale aziendale a Catasto, non è stato peraltro possibile analizzarne telematicamente le trascrizioni sulla provenienza relative a tali unità immobiliari;
- Per le stime dei macchinari, come in parte già anticipato ai Sigg. Curatori, sono risultate non reperibili nei tempi concessi la *gran parte delle documentazioni tecniche e di legge* (ai sensi della *Direttiva Macchine e di conformità CE* od equipollenti analisi dello stato dei macchinari, in base all'evoluzione normativa negli ultimi decenni, pur tenendo conto del periodo storico nel quale tali macchinari sono stati acquistati).
- Inoltre, è risultata non reperibile in azienda gran parte della documentazione in materia di gestione dei macchinari (*schemi costruttivi e funzionali, lista di spare-parts, gestione sicurezza, etc..*).
- L'attuale Affittuario, per quanto è stato comunicato allo scrivente dai rappresentanti aziendali, avrebbe invece avviato un iter, onde porre parziale rimedio ad alcune delle lacune evidenziate.
- In base alle indagini eseguite dallo scrivente, sono risultati presenti e reperibili in azienda i seguenti documenti e dati:
 - Elenco Unità Locali Borsalino;
 - elenco dei principali macchinari a cespite con le date di acquisto,
 - piano di manutenzione macchinari di produzione *del dicembre 2013*,
 - reportistica delle manutenzioni eseguite *su alcuni macchinari*,

- manuale tecnico *del marzo 2011* sulle verifiche manutentive previste per gli impianti elettrici e tecnologici (non è stato peraltro possibile esaminare altra modulistica compilata),
- qualche libretto edito dal Costruttore di alcuni macchinari *di più recente acquisizione*;
- Libretto di circolazione e Certificato di Proprietà del Fiat Ducato;
- Documenti dell'Impianto termico acqua calda stabilimento;
- Libretto caldaie palazzina uffici;
- Studio per danni da fulmine;
- Contratto e fatt- manut. 2017 risc.mag.comm;
- Libretti impianto riscaldamento mag.comm.
- Libretto caldaia uffici mag.comm.to;
- Documenti Caldaia Mingazzini mod.PB 30 EU;
- Verifica impianti messa a terra 2017;
- Certificato Prevenzione Incendi del 2012;
- Istanza Modifiche Layout Rep paglie_parere favor_VFF;
- Ordinanza Prov_Alessandria per pozzo ;
- Azioni di miglioramento (sui macchinari, documento del 2015) con le note delle azioni eseguite e di quelle programmate (aggiornamento febbraio 2018);
- Procedura di rilevazione delle giacenze a magazzino di prodotti finiti;
- Elenco prodotti finiti;
- Elenco Hardware e software PC aziendali;
- Elenco software aziendali;
- Lista estintori installati in azienda;
- Registro dispositivi antincendio;
- Bilancio al 31.12.2015;
- Bilancio al 31.12.2016;
- Bilancio al 31.12.2017;
- Elenco cespiti 2011;
- Elenco cespiti 2012;
- Elenco cespiti 2013;
- Elenco cespiti 2014;
- Elenco cespiti 2015;
- Elenco Stampi marocchini;
- Elenco Stampi cliché;
- Atto Mutuo (immobili Spinetta + negozio AL) Credito Bergamasco;
- Atto acquisto marchio Borsalino 12.06.17;
- Fattura (acquisto magazzino) 04.01.17;

In conclusione lo scrivente ha potuto specificare, in base alle documentazioni ed alle informazioni emerse nel corso delle indagini effettuate, quanto segue:

- sia in ragione delle carenze in materia di documentazione attestante natura ed esito degli interventi eseguiti in passato sulle *coperture dei principali capannoni*, sia - ancor di più - in funzione delle *carenze rilevate* in materia di *certificazione e/o di conformità dei principali beni strumentali* (quali macchinari di produzione ed impianti specifici), lo scrivente intende specificare in questa sede che, in considerazione delle *lacune nella documentazione esaminata* (come riportate nella presente relazione) gli specifici *asset* di cespiti aziendali oggetto d'incarico (all'atto di un eventuale trasferimento di proprietà a favore di Terzi, *nell'eventualità di esiti negativi* in materia di future verifiche dell'Acquirente su tali aspetti), tenderebbero a svalutarsi sensibilmente (pur nello scenario

di cessione in blocco o per macrogruppi omogenei di cespiti di tali beni, ad un Acquirente operatore esperto del medesimo settore, qualora questi non ne accettasse le carenze e non si facesse onere degli eventuali adeguamenti di legge, che inoltre non accettasse l'acquisto con la formula omni-comprendensiva *“visto e piaciuto, funzionante, ma in parziale carenza di documentazione di conformità e di certificazioni ai sensi delle norme, leggi e direttive vigenti in materia”*);

- le stime sono state rese a condizione che il futuro acquirente aggiudicatario dei cespiti aziendali, *proseguia l'attività in loco, presso il medesimo stabilimento e nella medesima conformazione operativa, logistica, produttiva, operativa e gestionale*;
- le predette carenze ed ipotesi dovrebbero anche, ad avviso dello scrivente, essere adeguatamente *segnalate con debito anticipo al notaio incaricato dell'atto di trasferimento* e, in assenza di sue indicazioni ostative, *riportata esplicitamente in atto*.
- nelle valutazioni espresse nel presente documento lo scrivente ha tenuto debito conto delle dichiarazioni dei rappresentanti aziendali, in merito al fatto che *siano eseguite dall'Azienda - periodicamente, con notevole frequenza, vista anche la notevole età media del parco macchinari - manutenzioni ordinarie, oltre che manutenzioni straordinarie ed adeguamenti tecnologici*, sia da parte di personale dipendente, sia a cura di *ditte esterne abilitate* ed all'uopo autorizzate, volti a mantenere in continua efficienza tali macchinari (ai fini della continuità produttiva aziendale).
- Gli esiti dei sopralluoghi eseguiti, con presa visione (senza aver peraltro eseguito prove di carico o test di funzionamento, produttività, efficienza etc..) dei principali macchinari e dei prodotti (semi-lavorati, prodotti finiti etc..) che via via nella catena del ciclo produttivo aziendale erano trattati e movimentati da tali macchinari, hanno fornito allo scrivente un'impressione di corretto stato di conservazione generale (in considerazione dell'età di ciascun macchinario) del parco dei beni strumentali e di produzione e di un'attività di manutenzione abbastanza assidua (a cura di n° 2 risorse umane specializzate): nel corso delle giornate di sopralluoghi infatti alcune macchine erano state fermate, in maniera programmata, onde potervi eseguire le manutenzioni ordinarie che, a quanto indicato dai rappresentanti aziendali, possono anche avere cadenza settimanale od addirittura giornaliera, in numerosi casi. Gli esiti di tali operazioni vengono riportati e documentati da parte dei manutentori su apposita modulistica interna.
- Vero è anche che, tenuto conto della rarità di alcune tipologie di tali macchinari, in assenza di disegni costruttivi, di progetti esecutivi dei principali macchinari utilizzati nel ciclo produttivo ed in mancanza di liste di spare-parts, in caso di un ipotetico evento negativo (ad esempio, un incidente od un incendio di vaste proporzioni od altro evento importante o catastrofico che li deteriorasse, anche solo in parte), tenuto conto dei componenti (in legno, in corda, in cuoio o comunque in materiali in parte infiammabili, con i quali sono costruiti una parte importante dei macchinari più vecchi), oltre che del carico d'incendio costituito dalla notevole quantità di materie prime (peli), di semi-lavorati (feltri) e di prodotti finiti (cappelli) esistenti all'interno dei fabbricati produttivi, risulterebbe a quel punto difficile per l'Azienda (in tempistiche compatibili con l'ordinaria continuità produttiva aziendale) riprodurre *ex-novo* esattamente alcuni degli stessi macchinari, utilizzando materiali e componenti attuali, pensando poi di poter ottenere lo stesso risultato (ed un effetto *sweet* sul trattamento e movimentazione dei peli, del feltro e dei cappelli) nelle varie fasi produttive.
- Infine, in materia di *metodologia* estimativa da adottarsi per la stima del valore dei macchinari ed altri beni strumentali, dovendosi *forzosamente escludere*, in ragione delle suddette considerazioni, sia la metodologia connessa all'analisi dei costi storici, sia quella di indagine dei costi analitici contabili delle manutenzioni straordinarie sostitutive eseguite nel tempo dall'Azienda, suddivise per singolo cespite (per i principali beni strumentali), sia l'analisi dei documenti utilizzati a supporto delle stime dai professionisti incaricati in precedenza, lo scrivente ha inteso evidenziare come si sia dovuto procedere alla valutazione di stima dei cespiti strumentali, *in maniera “indiretta”*, in funzione delle registrazioni riportate a libro cespite, oltre che delle informazioni sui valori iscritti a cespite nell'anno 2017, tenendo debito conto degli altri elementi utili messi a disposizione dall'Azienda e/o reperiti in maniera autonoma dallo scrivente (essenziali ai fini della qualità ed eccellenza del prodotto finito Borsalino), quali ad esempio:
 - valore teorico post-ammortamento delle varie categorie di beni strumentali riportate a cespite aziendale;

- stato di conservazione apparente dei cespiti,
 - loro condizioni di utilizzo e d'uso,
 - funzionalità di ciascun macchinario all'interno dell'intero ciclo produttivo,
 - difficile sostituibilità di alcuni macchinari storici e, pur tuttavia, essenziali nella qualità del ciclo produttivo;
 - carenza di certificazioni dei macchinari ai sensi delle norme tecniche e direttive applicabili, carenza di dichiarazioni di rispondenza degli impianti speciali a leggi, decreti e regolamenti applicabili;
 - estrema specializzazione ed esperienza specifica del personale addetto a ciascuna fase di lavorazione, su ciascuna tipologia di macchinario;
 - strategicità del personale manutentore esperto,
 - notevole importanza della quota di intervento manuale, di tipo prettamente specialistico ed artigianale, in ciascuna fase del ciclo lavorativo;
 - tempistiche notevoli per la formazione di nuovi addetti all'utilizzo di taluni macchinari, etc...;
 - *interconnessione stretta fra le valutazioni di stima rese dallo scrivente e lo scenario ipotizzato.*
- Lo scrivente ha inoltre tenuto debito conto del fatto che, a partire dal dicembre 2015 e sino a tutt'oggi, a quanto è stato possibile visionare in loco) l'ex-Assuntore (_____), in forza del Contratto di Affitto del Complesso d'Azienda firmato nel dicembre 2015 (che avrà la sua naturale scadenza il 31.05.2018):
 - è di fatto subentrato *nella gestione (quale Affittuario)* dello stabilimento di Spinetta Marengo (AL) e del negozio in centro ad Alessandria, oltre che degli altri *shops* disseminati sul territorio nazionale ed a Parigi (Francia); va detto che, in base agli esiti delle interviste effettuate con i rappresentanti aziendali in loco, lo scrivente *non ha rilevato osservazioni, né ha raccolto lamentele (dopo oltre due anni di attività giornalmente espletata da _____ all'interno dei vari corpi di fabbrica del complesso industriale in esame o del negozio) in merito a carenze tecnologiche, impiantistiche o di cattiva conservazione o di scarsa manutenzione generale* dei fabbricati, dei capannoni e degli altri manufatti del sito produttivo e delle pertinenze, *né ha rilevato lagnanze in materia di malfunzionamenti degli impianti generici a servizio dell'opificio in oggetto, né in materia di problematiche ambientali evidenti;*
 - è di fatto subentrato *nella gestione dell'intero apparato di beni strumentali* di produzione dei cappelli "Borsalino", costituito dall'insieme di macchinari, attrezzature, impianti specifici ed accessori di produzione, per quanto presenti presso lo stabilimento di Spinetta Marengo (AL), *senza sollevare eccezioni e senza segnalare carenze o malfunzionamenti* (per quanto dato sapere o comunicato allo scrivente);
 - è di fatto subentrato *nella gestione dei rapporti commerciali con i Clienti, con i Fornitori e con gli altri Interlocutori della storica azienda "Borsalino", si ritiene con soddisfazione imprenditoriale* (per quanto dato sapere o comunicato allo scrivente);
 - è di fatto subentrato *nella gestione dei rapporti contrattuali e funzionali con tutto il Personale Dipendente* della storica azienda "Borsalino";
 - è di fatto subentrato *nel diritto di sfruttamento, ai fini commerciali e d'immagine, di tutti i Marchi ed i Diritti di Proprietà Intellettuale "Borsalino", con effetto tangibile sull'andamento del fatturato, in epoca recente.*
 - In tal senso si può ragionevolmente affermare che l'Assuntore (_____), in forza del Contratto di Affitto del Complesso d'Azienda firmato nel dicembre 2015, esercendo le suddette attività tramite gli strumenti (produttivi, contrattuali, di marchio, commerciali etc...) della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., sta di fatto:

- eseguendo un *“test di collaudo pratico” su ampia scala* (seppur in maniera indiretta) *della funzionalità, della capacità produttiva, dell'efficienza e della completezza* – pur nei limiti documentali e di datazione del parco macchinari, indicati nel presente documento - *dell'insieme costituito da tutti i beni strumentali* (macchinari, impianti specifici, impianti generici dei capannoni, etc..) della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.;
- in base ai *risultati che sono stati prefigurati* per sommi capi allo scrivente dai rappresentanti della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., si può ragionevolmente affermare che il suddetto comparto produttivo *genera un out-put di prodotti finiti* (cappelli Borsalino) che *incontra un lieve ma costante aumento di interesse* sul libero mercato da parte della Clientela, *dimostrato dalla progressione di fatturato* (che, invece, negli anni passati era andato decrescendo anche in maniera marcata);
- *non risulta*, per quanto dato sapere e in funzione di quanto comunicato allo scrivente dai rappresentanti aziendali, *che vi siano stati* (sinora, da dicembre 2015) *sopralluoghi di Enti* deputati per legge ai controlli in realtà manifatturiere, che abbiano *rilevato non conformità* gravi nelle dotazioni impiantistiche e nei macchinari del comparto produttivo, o che abbiano *segnalato carenze di tipo igienico, sanitario, di salute e sicurezza* dell'opificio o degli altri fabbricati in esame etc..

In definitiva, per quanto riguarda dunque l'iter metodologico estimativo dei beni strumentali di produzione, lo scrivente ritiene applicabile una *metodologia alternativa* basata:

- in *fase prodromica*, sui dati e sulla documentazione aziendale e contabile, per quanto reperiti in Azienda;
- in *fase di approfondimento*, sui dati ed informazioni documentati nelle relazioni estimative redatte a cura di altri Professionisti (Ing. _____ nel dicembre 2015, Ing. _____ in epoca precedente) sul medesimo comparto di beni strumentali,
- in *fase di verifica*, supportata dalle evidenze (in merito a funzionalità dei macchinari e loro periodica manutenzione) riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente in loco;
- in *fase di validazione*, in funzione degli esiti dei rilievi tecnici sui principali beni strumentali di produzione, combinata con l'esperienza pregressa dello scrivente in materia estimativa di macchinari di produzione,
- in *fase estimativa*, in funzione di tutto quanto sin ora esposto nel presente documento.

3) CONTATTI AZIENDALI

Nel presente capitolo lo scrivente ha inteso indicare i riferimenti dei principali rappresentanti aziendali che ha ricevuto l'indicazione di contattare presso l'azienda Borsalino, sin dalle prime fasi dell'incarico, in modo tale da poter organizzare i sopralluoghi, richiedere informazioni, dati e documentazione ritenuta utile allo scopo dell'assolvimento dell'incarico ricevuto:

- il Rag. _____ (dirigente, responsabile amministrativo, rappresentante dell'Affittuaria _____ in loco);

Il suddetto Responsabile ha di fatto garantito, in maniera indiretta, il contatto con tutti gli altri rappresentanti aziendali, in particolare:

- il Dott. _____ (Presidente del Comitato di controllo di Gestione);
- il Dott. _____ ed il Dott. _____ (Consiglieri di Amministrazione di Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.);

Lo scrivente ringrazia in questa sede per la disponibilità e la collaborazione ricevuta in corso d'opera dagli interlocutori consultati.

4) DATA DI CONSEGNA

Tenuto conto del carattere di estrema urgenza manifestato dall'Ill.mo Tribunale e dai Sigg. Commissari Giudiziali, è stato richiesto allo scrivente di sintetizzare i risultati della stima e del connesso parere in un elaborato di analisi, da consegnarsi entro *aprile 2018*.

Le valutazioni espresse riportate nel presente documento sono riferite allo scenario, perimetro, limiti, ipotesi ed orizzonte temporale (come indicati nel presente documento).

5) GLOSSARIO

Nel seguente "Glossario" lo scrivente ha inteso identificare alcuni termini fondamentali (utilizzati nel presente documento):

Cespiti: i beni Immobili, nonché i beni strumentali, mobili, gli impianti, i macchinari e le altre immobilizzazioni materiali di proprietà dell'Azienda.

Immobili:

NB: l'elenco immobili oggetto di valutazione (visura catastale per soggetto) è allegato alla presente relazione (e/o ad i suoi allegati): Lo stabilimento è sito nell'area industriale D5 di Spinetta Marengo: terreno della superficie di m² 41.400 censito a Catasto terreni del Comune di Alessandria con i mappali 1 -70 del foglio 177 sul quale insistono i fabbricati censiti al NCEU foglio 177 particella 1 sub 2 -sub 3 zona censuaria 2 categoria A/2 Classe 1 consistenza 5,5 vani (per ciascun subalterno) rendita catastale €. 355,06 e foglio 177 particella 1 sub 5 zona censuaria 2 categoria D/7 rendita catastale €. 85.401,31 confinanti a Nord con via di Piano regolatore per zona industriale D5, ferrovia Alessandria-Tortona e mappale di altra proprietà. A/2: Appartamento del custode. D/7: Fabbricato per attività industriale. Negozio: In Corso Roma, angolo via Piacenza ad Alessandria n° 2 unità immobiliari in edificio condominiale con accesso da via Piacenza n. 7 piano terra censito al catasto fabbricati al foglio 268 particella 1179 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/1 classe 10, consistenza 69 m², rendita catastale €. 2.255,73 ed allo stesso foglio e particella ma sub 7 in zona censuaria 1 categoria C/2 classe 8, consistenza 18 m², rendita catastale €. 53,92 (magazzino a piano terra): C/1: Negozio. C/2: Magazzino. Meglio individuati nell'Allegato 1.1. (ee).

Magazzino: materie prime, scorte, imballaggi, semilavorati pertinenti ai Prodotti e Prodotti finiti e/o pertinenti l'Azienda.

Marchi: i marchi registrati e/o di cui sia stata depositata domanda, o comunque in corso di registrazione, di Borsalino o comunque utilizzati ai sensi di qualsivoglia contratto e/o accordo in vigore.

Diritti di Proprietà Intellettuale: i Marchi, i brevetti e modelli, copyright, nomi di dominio, know-how, design, segreti industriali, software ed ogni altro diritto di proprietà intellettuale utilizzato nell'attività dell'Azienda e/o per contraddistinguere i Prodotti.

6) RIFERIMENTI CATASTALI, TITOLARITA', PROVENIENZA DEGLI ENTI IMMOBILIARI

I riferimenti identificativi catastali degli enti immobiliari (fabbricati e terreni) oggetto della presente valutazione (in base al perimetro ed alla documentazione aziendale fornita dai rappresentanti della Committente e riepilogata nell'introduzione del presente documento, che è stata analizzata dallo scrivente, oltre che in funzione delle visure catastali eseguite di conseguenza dallo scrivente) sono stati riportati nel prosieguo del presente capitolo.

Gli enti immobiliari del sito, in base alle informazioni reperite dallo scrivente, risultano essere individuati catastalmente come segue:

DATI IDENTIFICATIVI, DI CLASSAMENTO ed ALTRE INFORMAZIONI

Fonte dati: Visura per soggetto eseguita dallo scrivente in merito alla situazione degli atti informatizzati.

Il perimetro dei beni oggetto del parere di congruità, in base alle indicazioni ed informazioni ricevute, comprende i seguenti enti immobiliari:

- **1) OPIFICIO INDUSTRIALE**, costituito da un complesso immobiliare a destinazione industriale, che annovera enti immobiliari (di seguito indicati anche come "immobili" o "capannoni" o "fabbricati" o "manufatti edilizi" e relative "aree pertinenziali, di servizio e di completamento,

piazzali, viabilità interna, etc..”) e che risulta essere composto essenzialmente dai seguenti corpi di fabbricati e pertinenze:

- **Capannone principale** di produzione (vecchio, con copertura in amianto);
- **Capannone (“magazzino commercializzato”)** di più recente edificazione;
- **Deposito** manufatto metallico (anche definito “magazzino blu”),
- **Palazzina uffici** (a 3 piani fuori terra + piano seminterrato);
- **Terminal ferroviario interno** (non attivo)
- **Lotti di terreno**, di proprietà, composti da appezzamenti aventi andamento pianeggiante, che costituiscono un’area - in buona parte recintata.

Il suddetto complesso immobiliare è stato indicato dai rappresentanti della Committente e dai loro Consulenti, al tempo all’uopo incaricati, come segue:

- avente una *superficie complessiva* di circa 41.400 [mq], che risulta avere allo stato attuale una *superficie coperta* per complessivi 13.261,38 [mq];
- avente una *potenzialità edificabile residua*, comunicata in base alle informazioni disponibili, caratterizzata da un *indice di copertura* = 60 [%], superficie coperta totale 13.261,38 mq, superficie *potenzialmente realizzabile* = 11.578,62 [mq].

I suddetti enti immobiliari in fase iniziale sono stati individuati e quantificati per consistenza, qualità edificatoria e tipologia, tramite la documentazione fornita a cura della Committente e/o ad opera di altri professionisti all’uopo incaricati in precedenza.

I suddetti enti immobiliari sono inoltre individuati catastalmente come segue:

- **Catasto Terreni del Comune di Alessandria (frazione Spinetta Marengo):**
 - ✓ **Foglio 177 Mappale 1** censito al Catasto Terreni del Comune di Alessandria come segue: ENTE URBANO avente superficie catastale pari a 40.000 metri quadrati;
 - ✓ **Foglio 177 Mappale 70** censito al Catasto Terreni del Comune di Alessandria come segue: (Qualità: seminativo arboricolo; Classe 3: Superficie 14 are 00 centiare, reddito Dominicale Euro 15,91 L Reddito Agrario Euro 11,57 dati derivanti da: FRAZIONAMENTO n. 5124.1/1978 in atti dal 27/04/1993; dati anagrafici BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in ALESSANDRIA ; codice fiscale: 00147570063* (1) diritti e oneri reali: Proprieta' per 1/1 (dati derivanti da: Scrittura Privata del 12/12/1985 Voltura n. 305.1/1986 in atti dal 20/10/2006 (protocollo n. AL0175866) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 69196 del 30/12/1985 COMPRAVENDITA fonte: Visura per soggetto BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. C.F.: 00147570063 situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);

sui quali insistono i seguenti fabbricati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria (frazione Spinetta Marengo):**
 - ✓ **Foglio 177 particella 1 Sub 2** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue: (Zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119 mq, Totale escluse aree scoperte: 115 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013), dati ulteriori: Rendita Euro 355,06 Indirizzo: VIA GAMBALERA SNC piano: 2; Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, Dati ulteriori: Notifica 3014/1998), dati anagrafici BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in Alessandria codice fiscale 00147570063 diritti e oneri reali: Proprieta' per 1000/1000; dati derivanti da scrittura privata del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA- CONVALID. VOLT. 4541/91; situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);

- ✓ **Foglio 177 particella 1 Sub 3** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue: (Zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 114 mq, Totale escluse aree scoperte: 110 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013), dati ulteriori: Rendita Euro 355,06 Indirizzo: VIA GAMBALERA SNC piano: 2; Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, Dati ulteriori: Notifica 3014/1998) dati anagrafici BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in Alessandria codice fiscale 00147570063 diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000; dati derivanti da scrittura privata del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA- CONVALID. VOLT. 4541/91; situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);
- ✓ **Foglio 177 particella 1 Sub 5** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue: (Zona censuaria 2, categoria D/7, dati ulteriori: Rendita Euro 85.401,31 Indirizzo: via GAMBALERA n. 1 piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/06/2015 n. 56298.1/2015 in atti dal 18/06/2015 (protocollo n. AL0132452) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, Dati ulteriori: Annotazione classamento e rendita validati (d.m. 701/94) dati anagrafici BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in Alessandria codice fiscale 00147570063 diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000; dati derivanti da scrittura privata del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA- CONVALID. VOLT. 4541/91; situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);

• **2) LOCALI COMMERCIALI in Alessandria** di seguito meglio precisati:

- **NEGOZIO per esposizione e vendita in Alessandria**, con accesso da corso Roma (con scantinato accessorio al piano interrato) e sito all'angolo con via Piacenza, unità immobiliare sita al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:
 - ✓ **al Foglio 268 particella 1179 sub 2** (Zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza 69 mq, Superficie Catastale Totale: 94 mq, Rendita Euro 2.255,73); Indirizzo: via Piacenza n. 7 piano: T; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; dati anagrafici Borsalino Giuseppe & Fratello Soc. Per Az. diritti e oneri reali proprietà per 1000/1000 (fonte: Visura per soggetto Visura n.: T53409 limitata ad un comune di Alessandria; Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);
- **MAGAZZINO in Alessandria**, con medesimo accesso, unità immobiliare sita al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:
 - ✓ **al Foglio 268 particella 1179 sub 7** (Zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 18 mq, Superficie Catastale Totale: 23 mq, Rendita Euro 53,92 Indirizzo via Piacenza n. 7 piano: T; Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie); dati anagrafici: Borsalino Giuseppe & Fratello Soc. Per Az. diritti e oneri reali proprietà per 1000/1000; (fonte: Visura per soggetto Visura n.: T53409 limitata ad un comune di Alessandria; Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016).

In base alle indicazioni ed alle precisazioni di incarico, perimetro, scenario delle valutazioni ed altre informazioni condivise con i Curatori Fallimentari, lo scrivente ha proceduto dunque ad eseguire, nelle date indicate nella presente relazione, i sopralluoghi presso il complesso immobiliare industriale e gli altri enti immobiliari in esame e, conseguentemente, a svolgere gli approfondimenti e le ricerche del caso, procedendo

di conseguenza a redigere la relazione estimativa, per le finalità indicate nel prosieguo del presente documento, con carattere di estrema urgenza.

Il contenuto degli atti e dei documenti citati sono integralmente richiamati nella presente relazione, per quanto di pertinenza (anche in funzione di eventuali vincoli, servitù attive e passive, etc...).

Tali identificativi catastali sono stati assunti dallo scrivente come dati in ingresso (ai fini dell'individuazione degli enti immobiliari e della loro titolarità). In merito alle categorie catastali, di cui fanno parte le varie unità immobiliari oggetto di valutazione, si riporta di seguito una tabella riepilogativa:

categoria	Descrizione	informazioni
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Sono quelle strutture costruite specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinate.
A/2	Abitazione di tipo civile.	Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.
C/1	Negozi e Botteghe	Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti.
C/2	Magazzini e locali di Deposito	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.

Per una maggiore e più dettagliata individuazione degli enti immobiliari in esame, si fa espresso rimando alle visure catastali, agli estratti di mappa ed alle planimetrie catastali degli enti immobiliari in esame, per quanto reperite a cura dello scrivente e per come allegate al presente documento, di cui costituiscono parte integrante ed inscindibile.

Ai soli fini riepilogativi ed in funzione delle esigenze descrittive e prosaiche dell'esposizione, nei vari capitoli della presente relazione, lo scrivente ha riportato i riferimenti ed altre informazioni desunte dalle citate visure. Va comunque tenuto sempre ben conto che, in caso di disaccordo fra le fonti, solo le visure catastali hanno valore legale. Infatti, in caso di eventuali difformità fra quanto riportato in questa relazione e le visure catastali precedentemente citate ed allegate alla presente, resta inteso che la visura catastale mantiene la priorità e costituisce l'unico riferimento ufficiale, in caso di eventuale contrasto o divergenza di informazioni.

Per ogni ulteriore delucidazione in merito al perimetro degli enti immobiliari oggetto della presente valutazione, si fa espresso rimando e richiamo alle visure catastali eseguite dallo scrivente per ciascun gruppo di beni (allegate alla presente relazione, di cui costituiscono parte integrante ed essenziale).

L'incarico ha compreso anche l'analisi svolta sui documenti, reperiti autonomamente dallo scrivente, fra i quali si citano:

- ✓ Visure Catastali
- ✓ Planimetrie Catastali
- ✓ Estratti di Mappa catastali;
- ✓ Titoli Edilizi;
- ✓ Planimetrie comunali allegate;

le cui risultanze (specie quelle in materia di intestazione, titolarità, provenienza e riferimenti catastali degli enti immobiliari oggetto di valutazione) sono state riassunte dallo scrivente in questa relazione, costituendo fondamento per le conclusioni di valore alle quali il sottoscritto ha potuto giungere.

7) ELENCO DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME

Nel presente capitolo sono state riepilogate le principali caratteristiche degli enti immobiliari oggetto di valutazione.

Il perimetro dei beni in oggetto, in base alle indicazioni ed informazioni ricevute dai Commissari, comprende i seguenti enti immobiliari:

- 1) **Opificio industriale**, costituito da un complesso immobiliare a destinazione industriale, composto essenzialmente da:
- Capannone principale di produzione (vecchio, con copertura in amianto);
 - Capannone (“magazzino commercializzato”) di più recente edificazione;
 - Deposito manufatto metallico (anche definito “magazzino azzurro”),
 - Palazzina uffici pre-fabbricata (a 3 piani fuori terra + piano seminterrato);
 - Terminal ferroviario interno (non attivo);
 - Lotti di terreno, di proprietà, composti da appezzamenti aventi andamento pianeggiante, che costituiscono un’area - in buona parte recintata - per una superficie complessiva di circa 41.400 mq, che in base alle informazioni trasmesse dall’azienda risulta essere allo stato attuale coperta per complessivi 13.261,38 mq;
 - Potenzialità edificabile residua: é stata inoltre segnalata dai rappresentanti della Committente la presenza di una potenzialità edificabile residua (indice di copertura= 60%, sup. coperta tot 13.261,38 mq, sup. potenzialmente realizzabile = 11.578,62 mq).
- 2) **Negozio per esposizione e vendita in Alessandria**, con accesso da corso Roma (con scantinato accessorio al piano interrato) all’angolo con via Piacenza, unità immobiliare sita al piano terra;
- 3) **Magazzino in Alessandria**, unità immobiliare sita al piano terra, accessoria al negozio.

I suddetti enti immobiliari sono individuati catastalmente come indicato nell’apposito capitolo della presente relazione, oltre che meglio precisato nella Relazione Tecnico-amministrativa (che costituisce parte integrante ed inscindibile del presente documento).

8) **CONSISTENZE DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME**

Nel presente capitolo sono state riepilogate dallo scrivente, in maniera sintetica seppur analitica, le principali consistenze dei fabbricati e delle pertinenze del complesso industriale (*opificio, pertinenze, terreni dell’area*) e dei *locali commerciali* aziendali in esame, per quanto oggetto di valutazione, in accordo con le informazioni ed i dati forniti dai rappresentanti dell’Azienda e dai loro Consulenti, all’uopo incaricati. In base alle informazioni, ai documenti ed alle attività svolte dallo scrivente, è stato possibile definire la composizione ed articolazione degli enti immobiliari in oggetto, come dettagliata nella seguente tabella.

TABELLA con ELENCO + SUPERFICI dei FABBRICATI e delle AREE aziendali in esame (Opificio e pertinenze di Spinetta Marengo, locali commerciali in via Piacenza ad Alessandria)		
	Descrizione Fabbricato	Superfici (dati aziendali)
	Tipologia <i>Destinazione d'uso (in funzione del processo produttivo)</i>	[mq]
1	<u>Produzione</u>	7.720,90
1a	<u>Volumi aggiunti per servizi, ecc.</u>	84,00
2	<u>Deposito (mag. Blu)</u>	629,35
3	<u>Nuovo capannone</u>	1.672,81

4	<u>Cabina metano</u>	(a corpo)
5	<u>Tettoia parcheggio</u>	250,00
6	<u>Porticati e superfici esterne coperte</u>	Superfici [mq]
	Capannone produz. –sup. lorda =	9.670,23
	Capannone produz. –sup. netta =	7.720,90
	differenza =	1.949,33
	Nuovo fabbricato. –sup. lorda =	2.241,20
	Nuovo fabbricato. –sup. netta =	1.672,81
	differenza =	568,39
	Portico uffici	34,20
	Tot. Portic. e sup. esterne coperte =	2.551,92
7	<u>Palazzina uffici</u>	Superfici [mq]
	Seminterrato –mensa	472,06
	Rampa mensa	74,73
	Piano terra –esposizione	437,90
	1° piano –uffici	499,76
	2° piano –uffici	427,72
	Verande	35,01
	Terrazzo	37,21
8	<u>Superficie lotto:</u>	Superfici [mq]
	Attualmente coperta	13.261,38
	Disponibilità residua di superficie copribile	11.578,62
	Superficie destinabile a parcheggi e sistemazione esterna	16.560,00
9	<u>Locali commerciali – corso Roma angolo via Piacenza (AL)</u>	Superfici cat. [mq]
	Negozio	69,00
	Locale servizi/deposito	18,00
10	Sistemazioni aree esterne (comprese aree verdi)	15.050,23

9) DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME

Nel presente capitolo sono state riepilogate dallo scrivente, in maniera sintetica seppur analitica, le principali caratteristiche dei fabbricati e delle pertinenze del complesso industriale (*opificio, altri capannoni, pertinenze, terreni dell'area*) e dei locali commerciali aziendali in esame, per quanto oggetto di valutazione, in accordo con le informazioni ed i dati forniti dai rappresentanti dell'Azienda e dai loro Consulenti, all'uopo incaricati, oltre che in base alle informazioni, ai documenti, ai sopralluoghi ed alle attività svolte dallo scrivente, come dettagliato nella seguente tabella.

DESCRIZIONE LOCALI COMMERCIALI IN ALESSANDRIA

In questo capitolo sono state riepilogate dallo scrivente, in maniera sintetica seppur analitica, le principali caratteristiche dei locali commerciali (*negozio e magazzino*) in esame.

Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale e relative pertinenze, composto da locali siti in pieno centro del Comune di Alessandria e più precisamente:

- **una (n° 1) unità immobiliare** ad uso **negozio**, presso il quale avviene l'attività di esposizione e vendita dei cappelli Borsalino;
- **una (n° 1) unità immobiliare** ad uso **deposito** (di fatto funzionale all'attività commerciale, a servizio del locale negozio).

DESCRIZIONE COMPLESSO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO (AL)

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione industriale, composto da più corpi di fabbrica e da vaste aree pertinenziali, sito in Comune di *Alessandria (Frazione di Spinetta Marengo), Zona Industriale "D5" via Gambalera n° 168*, e più precisamente:

- **un (n° 1) Capannone di Produzione** (principale), presso il quale avvengono le principali fasi e cicli di produzione dei cappelli Borsalino ed all'interno del quale sono posizionati i macchinari, gli impianti speciali e buona parte delle attrezzature;
- **un (n° 1) Capannone "Magazzino commercializzato (azzurro)"**, presso il quale sono stoccate la maggior parte delle rimanenze e delle giacenze a magazzino aziendale;
- **un (n° 1) Capannone "Deposito"**;
- **annessa area pertinenziale** costituita da un *lotto di terreno* della superficie di *41.400 metri quadrati* circa (*comprensivi* del sedime dei fabbricati che vi insistono), in gran parte asfaltata con manto bituminoso, completamente recintata (realizzata in prevalenza con pali portanti e pannellature in elementi in calcestruzzo prefabbricato, sui lati confinanti con la viabilità della Zona Industriale), confinante a nord e ad ovest con le strade viabili del Piano Esecutivo della Z.I., a sud con la linea ferroviaria Alessandria-Piacenza, ad est con altro mappale di proprietà di terzi;
- **una (n.1) tettoia** (aperta su tre lati, realizzata in struttura metallica) adibita a parcheggio coperto di numerosi veicoli;
- **una (n°1) Palazzina a destinazione uffici** (edificata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, composta come di seguito indicato:
 - *piano interrato*, destinato a sala mensa, cucine, locali tecnici e di sgombero;
 - *piano terra*, destinato essenzialmente a reception, grande sala riunioni, ampio ambiente di esposizione di modelli di cappelli ed altri oggetti aventi valenza storico-aziendale, servizi igienici;
 - *piano primo*, destinato prevalentemente ad ambienti ad uso ufficio, con servizi igienici e sala riunioni;
 - *piano secondo*, destinato (in parte) ad utilizzo di tipo abitativo (n° 2 unità adibite ad *alloggi custode e di servizio*), per la restante parte (di fatto fisicamente *separata* mediante realizzazione di apposito muro tramezzo di separazione) *collegata* all'adiacente unità immobiliare (altro subalterno) adibita ad *uso uffici*.

CENNI ALLE COPERTURE IN MATERIALI CONTENENTI AMIANTO

Le coperture ed i manufatti contenenti amianto tendono a degradarsi nel tempo.

Le fibre di amianto sono state dimostrate, da tempo, essere diffusamente ad effetto cancerogeno.

Chi si trova ad avere manufatti in materiali contenenti amianto (quali, ad esempio, l'eternit) il cui stato appare deteriorato, si trova di fronte al problema del loro smaltimento.

L'intenzione del presente capitolo è quella di dare indicazioni di massima sui costi dello smaltimento dell'amianto.

Al fine di ottenere un buon servizio, riducendo il più possibile le spese, è ovviamente auspicabile chiedere dei preventivi a più aziende specializzate, in modo da confrontarli per scegliere quello più conveniente. In effetti le politiche commerciali adottate dalle aziende locali fanno sì che, non di rado, i prezzi possano variare anche considerevolmente. Si tratta di operazioni di bonifica da cemento-amianto (eternit) eseguita ai sensi del D.M. 06.09.94 e ss.mm.ii., oltre che nel rispetto della salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 81-2008, consistente nell'incapsulamento del materiale da rimuovere, la rimozione delle lastre, la loro movimentazione, il confezionamento a norma, il trasporto e lo smaltimento presso i centri di stoccaggio autorizzati

I fattori in gioco sono molteplici, fra i principali si ricordano i seguenti:

- incidenza della manodopera, che è funzione della tipologia della copertura da rimuovere, del suo stato di deterioramento, dell'accessibilità del materiale (altezza dei capannoni) oggetto di intervento, della logistica degli interventi da eseguirsi;
- facilità o difficoltà di rimozione / di smontaggio del materiale dalla copertura;
- pedonabilità della copertura;
- costo della manodopera;
- distanza della zona di intervento rispetto alla discarica (presso la quale l'eternit troverà la sua definitiva collocazione (trattasi di un elemento che varia non poco, a seconda dell'area geografica. Si tratta di discariche speciali, approvate e controllate dai preposti organismi governativi e appositamente costruite per contenere rifiuti pericolosi; tali discariche sono purtroppo poco numerose).

Prima di parlare però di intervalli di costi reperibili sul libero mercato, è bene avere presente che lo smaltimento dell'eternit, cioè la sua collocazione definitiva in discarica, non è sempre l'unica soluzione percorribile.

A volte, a seconda dello stato di conservazione e della tipologia di matrice del materiale contenente amianto, può infatti essere più conveniente procedere con una bonifica in loco (esclusivamente in base alle indicazioni dei professionisti abilitati del settore specifico), cioè tramite un intervento che metta in sicurezza i manufatti di amianto evitando la dispersione delle fibre di amianto nell'aria, mantenendoli però nel luogo in cui si trovano e spesso permettendo (come ad esempio nel caso delle tettoie) di continuare ad utilizzarli come prima dell'intervento.

In merito ai costi del vero e proprio smaltimento, è importante avere presente che in questi devono essere sempre considerate tutte le diverse voci degli interventi necessari alla completa realizzazione dell'operazione di smaltimento.

Prendendo il caso della rimozione di una copertura in amianto, che è il caso più diffuso, le voci sono le seguenti:

- oneri per la presentazione al Comune di competenza della pratica apposita (redatta da parte di un professionista abilitato, geometra o architetto o ingegnere);
- oneri per la pratica A.U.S.L. (piano di lavoro per la rimozione di materiale contenente amianto in matrice compatta);
- costi per le opere inerenti la sicurezza degli operatori durante le lavorazioni;
- costi di incapsulamento delle lastre da rimuovere;
- costi di rimozione del materiale contenente amianto;
- costi del trasporto presso discarica autorizzata;
- oneri di smaltimento presso la discarica;
- pagamento oneri presso le autorità competenti.

Le suddette voci, riguardando tutte elementi essenziali, dovrebbero comparire o comunque essere contemplate in ogni preventivo per la rimozione di coperture in eternit.

E' importante ricordare che i prezzi proposti dalle imprese specializzate, sul libero mercato, cambiano in base alla metratura (più metri = maggiore risparmio) e che spesso, al valore proposto a listino, saranno poi da aggiungere gli oneri di "sicurezza" e "sollevamento" dei materiali rimossi (oltre che i costi per la realizzazione della nuova copertura, in sostituzione di quella d'amianto rimossa).

Per dare un'idea dei costi dello smaltimento, lo scrivente ha inteso far riferimento all'esempio di una copertura realizzata con materiale contenente amianto (es. eternit): le quotazioni dei listini delle aziende specializzate, nella media, prevedono costi unitari che oscillano (a seconda della tipologia e dell'estensione della superficie di copertura da rimuovere) da 9 sino a 25 [euro/metro quadro]. Si tenga presente che si tratta

di stime di massima e che è possibile trovare aziende con prezzi sia inferiori che superiori a quelli riportati: sono in ogni caso sufficientemente rappresentativi dell'offerta di mercato.

TIPOLOGIE di DESTINAZIONI d'USO degli ENTI IMMOBILIARI in SPINETTA MARENGO

Presso il sito aziendale industriale di Spinetta Marengo (AL) in particolare l'Azienda Borsalino:

- realizza tutta l'attività produttiva ed operativa della Società, come peraltro risultante dalla visura camerale; non potrebbe peraltro essere diversamente, tenuto conto dello stretto legame che da sempre lega Borsalino alla Città di Alessandria;
- ha ubicato tutti i propri uffici direzionali ed amministrativi aziendali;
- opera la grande maggioranza dei dipendenti aziendali, sia quelli addetti alla produzione, sia quelli addetti alle attività di supporto (ivi includendo, tra gli altri, l'ufficio stile ed il magazzino);
- gestisce i rapporti con gli Istituti di credito;
- svolge direttamente le attività di amministrazione, gestione, coordinamento e logistica aziendali;
- realizza l'attività produttiva ed operativa della Società, come desunto dalla visura camerale aziendale;
- ha ubicato gli uffici direzionali ed amministrativi della Società.

10) PROVENIENZA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO

- In base alle informazioni, dati e documenti forniti allo scrivente dai rappresentanti della Committente;
- In funzione delle note desunte dalla documentazione predisposta da altri Professionisti incaricati dall'Azienda all'uopo in precedenza;
- In base agli esiti delle verifiche eseguite dallo scrivente (tramite esperimento di *visure catastali*, per quanto allegate alla presente relazione, ed alle altre ricerche (quali le *ispezioni ipotecarie*);

risulta l'atto di provenienza del *complesso industriale e relativi fabbricati ed aree pertinenziali siti in Spinetta Marengo (AL)* in esame, in particolare:

- **Contratto di Compra-Vendita di enti immobiliari (Scrittura Privata) con atto di autentica** delle firme a cura del dott. _____, notaio in Milano, Repertorio n° 29541 e Raccolta n° 2805, stipulato in data 12-12-1985, Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) e registrazione: UR Sede: Milano Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 Vendita- Convalid. Volt. 4541/91. In virtù del contratto di compravendita citato, fra le altre informazioni, lo scrivente ha inteso evidenziare quanto di seguito riportato:

la Società Venditrice " _____ " in liquidazione, ha all'epoca venduto e trasferito tramite "*cessio bonorum*" (ossia previa cessione dei propri beni ai Creditori con atto di Convenzione di cessione dei beni autenticata nelle firme dal notaio _____ di Milano in data 30-07-1982 rep. 18922, 10-08-1982 rep. 18929 e 02-09-1982 rep. 18980, a cura dell'incaricato Avv. _____ per la liquidazione di tutti i beni aziendali, onde procedere al riparto del ricavato fra detti creditori per il soddisfacimento dei crediti) alla Società Acquirente "*BORSALINO Giuseppe & Fratello S.p.A.*" (con sede in via Cento Cannoni n. 23 Alessandria), gli enti immobiliari descritti nell'atto citato, fra l'altro, come segue:

- **Complesso industriale sito in Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria, costituito da un complesso di:**
 - ✓ tre capannoni accorpati
 - ✓ una palazzina di tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato;
 - ✓ annessa area pertinenziale completamente cintata della superficie di metri quadrati 41.400 circa, comprensivi di sedime su cui insistono i fabbricati;

i suddetti immobili all'epoca non erano ancora riportati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Alessandria, ma erano stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria con schede ivi registrate in data 13-12-1982 ai numeri 3033-3034-3035-3036, identificati al tempo come segue;

- ✓ le aree erano censite al Catasto terreni come segue:

- Foglio 177 mappale 1 ettari 4.00.00;
- Foglio 177 mappale 70 are 14.00;
- ✓ le Parti avevano all'epoca allegato all'atto citato, fra l'altro, i seguenti documenti:
 - Allegato "B" (planimetria in scala 1:2000 del complesso industriale)
 - Allegato "C" (Certificato di Destinazione Urbanistica).
- ✓ il prezzo convenuto fra le Parti all'epoca era stato dichiarato nell'atto citato, pari a Lire 3.200.000.000 (ossia Euro 1.652.662,08) soggetto ad Iva.
- ✓ la Parte Venditrice aveva dichiarato nell'atto citato di aver regolarmente *disdettato* tramite lettera raccomandata del 06-09-1985 il *raccordo ferroviario* esistente presso il complesso industriale, assumendosi in ogni caso ogni eventuale onere inerente qualora insorgesse anche dopo tale data;

la parte Venditrice aveva all'epoca dichiarato l'assoluta ed esclusiva proprietà del complesso industriale sito in Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria, indicando le provenienze quanto alle aree (sulle quali sono state edificate le costruzioni ed i capannoni) nei seguenti atti:

- ✓ *Atto a rogito notaio* di Alessandria, in data 8-03-1974, rep. n° 60162/16340 registrato ad Alessandria il 27-03-1974 al numero 1320 volume 358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 17-04-1974 ai numeri 2738/2301;
- ✓ *Atto a rogito notaio* di Alessandria, in data 13-04-1978, rep. n° 83290/18155 registrato ad Alessandria il 02-05-1978 al numero 3507 volume 376 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 06-06-1978 ai numeri 3245/2544.

11) PROVENIENZA DI NEGOZIO E MAGAZZINO IN ALESSANDRIA

In base alle informazioni, dati e documenti forniti allo scrivente dai rappresentanti della Committente, oltre che in funzione delle note desunte dalla documentazione predisposta da altri professionisti incaricati dall'Azienda all'uopo in precedenza, risulta quanto di seguito specificato.

Lo scrivente ha inoltre eseguito delle *visure catastali* (allegate alla presente relazione) ed altre ricerche (*ispezioni ipotecarie*), in base agli esiti delle quali è stato possibile quanto segue, relativamente al negozio e magazzino siti in Alessandria, in esame):

- i rappresentanti della Committente non hanno potuto fornire copia dell'atto di provenienza dei locali commerciali in esame (due unità immobiliari – ad uso negozio e magazzino - site in centro ad Alessandria);
- lo scrivente, nonostante le attività di ricerca esperite, nei tempi concessi non ha potuto reperire copia dell'atto di provenienza, né i suoi riferimenti (numero repertorio, data rogito, notaio rogante, trascrizione presso Registri immobiliari etc.);
- in virtù della *visura per soggetto* limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016, eseguita dallo scrivente, è risultato che, al Catasto Fabbricati, in merito erano riportate le seguenti informazioni:

Indirizzo:	VIA PIACENZA n. 7 piano: T;
Descrizione:	NEGOZIO
TITOLARITA' (Intestazione):	BORSALINO GIUSEPPE E FRATELLO SOC.PER AZ. Proprietà per 1000/1000
PROVENIENZA: Dati derivanti da:	Visura per soggetto limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016

Lo scrivente riporta inoltre le seguenti ulteriori informazioni raccolte nel corso delle indagini svolte:

- è stata reperita copia della Concessione edilizia n. 185 prot. 27113/2501 del 04/07/1983 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria in data 19/09/83 a seguito di richiesta della

Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. in qualità di proprietario del negozio in corso Roma n. 6 (AL) per la realizzazione di servizi igienici presso il negozio;

- in base alle notizie comunicate allo scrivente dai rappresentanti aziendali e dall'Ing. Scalzi (a seguito indagini informali condotte presso gli Uffici comunali competenti), pare che il fabbricato (presso il quale insistono il negozio ed il deposito in centro ad Alessandria, in corso Roma) sia interamente appartenuto in passato, sin dagli inizi del Novecento, alla Famiglia Borsalino (la quale, poi, tramite dei passaggi che sono ancora oggetto di ulteriore indagine da parte dell'Azienda, ha venduto tutte le altre unità immobiliari (tranne il negozio ed il magazzino) a Terzi, in modo tale per cui solamente il negozio ed il deposito in oggetto sarebbero rimasti, ad oggi, nelle disponibilità dell'Azienda;
- i rappresentanti della Committente non hanno fornito copia dell'atto di provenienza del terreno (area di sedime sulla quale sarebbe stato edificato *ab origine* l'attuale fabbricato) sito in corso Roma angolo via Piacenza in Alessandria);
- i rappresentanti della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. hanno dichiarato di sostenere da tempo le spese condominiali commesse alle due unità immobiliari;
- l'Amministratore del condominio "Borsalino" (presso il quale sono site le due unità immobiliari in esame) ha fornito copia del Regolamento di Condominio, che viene in questa sede integralmente richiamato.

12) MUTUO, TRASCRIZIONI, IPOTECHE

In base alle informazioni fornite inizialmente dall'Azienda, oltre che in funzione delle *ispezioni ipotecarie eseguite autonomamente dallo scrivente*, risulta che sugli enti immobiliari aziendali gravano le ipoteche riportate nella "Relazione Ipotecaria" (alla quale si fa espresso rimando e che costituisce parte integrante ed essenziale del presente documento).

Nel presente documento è stato fatto un breve richiamo al contratto di mutuo.

Lo scrivente in materia di mutui ed ipoteche ha richiesto ed ottenuto in visione dai rappresentanti aziendali, copia dei seguenti documenti:

- **CONTRATTO DI MUTUO a rogito Notaio Dott. _____ in Alessandria, Repertorio n° 214716 e Fascicolo n° 48007, in data 21-05-2010,** con iscrizione di ipoteca in Alessandria in data 26-05-2010 numero generale 4267 numero particolare 926, registrato ad Alessandria il 25.05.2010 al numero 2475 serie 1T, stipulato fra il CREDITO BERGAMASCO S.p.A. partita Iva 00218400166 (la "Banca" o "Parte Mutuante") e la Società Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. partita Iva 00147570063 (la "Parte Mutuataria"), nel quale fra le altre cose si legge quanto segue:
 - La Banca mutuante ha concesso alla Parte mutuataria un mutuo a medio termine per l'importo di Euro 6.000.000,00 da estinguersi in 120 rate mensili posticipate (calcolate secondo il metodo dell'ammortamento progressivo o francese, come risultante dal piano di ammortamento allegato), oltre all'eventuale periodo di pre-ammortamento, garantito da iscrizione di ipoteca volontaria di secondo (2°) grado sui beni (di seguito descritti, che nell'atto citato è stato garantito essere di esclusiva e piena proprietà della Parte mutuataria Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.), a garanzia del pagamento di quanto dovuto ai fini contrattuali, sino alla concorrenza della complessiva somma di Euro 12.000.000,00;
 - Il mutuo è regolato alle condizioni economiche riportate nel contratto di mutuo citato, a cui si fa espresso rimando per maggior dettagli;
 - La Parte mutuataria aveva dato notizia di una precedente ipoteca volontaria (iscritta ad Alessandria il 19-10-2006 ai numeri 9302/2027 per Euro 12.000.000,00 a favore della Banca Cassa di Risparmio di Tortona S.p.A., per mutuo di Euro 6.000.000,00 gravante sugli immobili, dichiarando che sarebbe stato estinto contestualmente all'erogazione del finanziamento di cui trattasi;
 - I beni oggetto di ipoteca, con ogni loro accessione e pertinenza attale o futura e fabbrica attuale e/o costruenda a mente dell'art. 2811 Cod.Civ., sono descritti nel citato contratto di mutuo come segue:

- alla lettera “A”, enti immobiliari (*complesso industriale e pertinenze*) in Comune di Alessandria, sobborgo Spinetta Marengo, in particolare:
 - ✓ terreno della superficie catastale di mq 40.000 riportato a Catasto terreni del Comune di Alessandria al foglio 177 mappale 1 – ente urbano – con entrostanti fabbricati, con accesso dai numeri civici 168-170 di via Gambalera, censiti in Catasto fabbricati come segue:
 - ✓ foglio 177 mappale 1 sub 2 cat. A/2 classe 1 vani 5,5;
 - ✓ foglio 177 mappale 1 sub 3 cat. A/2 classe 1 vani 5,5;
 - ✓ foglio 177 mappale 1 sub 5 cat. D/7;
 - ✓ terreno (seminativo arborato) della superficie catastale di 14 are riportato a Catasto terreni del Comune di Alessandria al foglio 177 mappale 70;
- alla lettera “B”, enti immobiliari in Comune di Alessandria, in particolare le seguenti unità immobiliari:
 - ✓ al piano terreno (1° fuori terra) *negozio* composto di ampio locale con ingresso dal civico numero 20 di corso Roma (con cantina accessori al piano interrato), u.i. censita al Catasto fabbricati al Foglio 268 mappale 1179 sub 2 cat. C/1 classe 10 mq 69;
 - ✓ al piano terreno (1° fuori terra) *magazzino* composto di un vano con accesso dal civico numero 20 di via Piacenza (con cantina accessori al piano interrato), u.i. censita al Catasto fabbricati al Foglio 268 mappale 1179 sub 7 cat. C/2 classe 8 mq 18;

(facenti parte della casa a carattere condominiale con accesso dal civico numero 19 di via Piacenza, angolo corso Roma, entrostante a terreno della superficie di circa mq 530).

Lo scrivente ha esaminato inoltre la Nota di iscrizione contro del 26/05/2010 - Registro Particolare 926 Registro Generale 4267 Pubblico ufficiale Repertorio 214716/48007 del 21/05/2010 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Immobili siti in Alessandria(AL) Soggetto Debitore All’esito dell’esame condotto sul predetto documento dallo scrivente, è risultato fra l’altro quanto segue:

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 21/05/2010 Numero di repertorio 214716/48007

Notaio Codice fiscale GBA RRT 35P03 A182 S

Sede ALESSANDRIA (AL)

Dati relativi all’ipoteca o al privilegio

Specie dell’ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale €6.000.000,00 Tasso interesse annuo 2,651% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 12.000.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Termine dell’ipoteca - Stipulazione contratto unico

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Unità negoziali 1

Sezione B – Immobili colpiti dalla formalità:

- ✓ Catasto Terreni Foglio 177 Particella 70;
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 2 (A2 - abitazione di tipo civile) Consistenza 5,5 vani - via Gambalera N. civico snc);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 3 (A2 - abitazione di tipo civile) Consistenza 5,5 vani - via Gambalera N. civico snc);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 5 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Gambalera N. civico 1);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 268 Particella 1179 Subalterno 2 (C1 – negozi e botteghe - via Piacenza N. civico 7 – Piano: T - Consistenza 69 metri quadri);

- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 268 Particella 1179 Subalterno 7 (C2 – magazzini e locali da deposito - via Piacenza N. civico 7 – Piano: T - Consistenza 18 metri quadri);
- ✓ Comune A182 - ALESSANDRIA (AL)
- ✓ Catasto Terreni Foglio 177 Particella 1.

Sezione C - Soggetti

A favore:

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

Sede BERGAMO (BG)

Codice fiscale 00218400166 Domicilio ipotecario eletto BERGAMO, LARGO PORTA NUOVA, 2

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00147570063

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Lo scrivente fa rilevare, che alla *Sezione D - Ulteriori informazioni*, fra le altre cose, rileva quanto segue:

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta, prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CONTRATTO:

-IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO OD IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI;

- L'INADEMPIMENTO DA PARTE DEL CLIENTE ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO;

- L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA;

- LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO;

- LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA;

GLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN LARGO PORTA NUOVA, 2 - 24122 BERGAMO; G) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIA TRASCORSO UN ANNO DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART.1200 COD.CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEI.

Per ottenere più puntuali dettagli sui gravami ed ipoteche gravanti sugli enti immobiliari in esame, si veda anche quanto maggiormente specificato nelle ispezioni ipotecarie, nelle trascrizioni, nelle iscrizioni e nella *Relazione Ipotecaria* allegate al presente documento (del quale costituiscono parte inscindibile).

13) PRIVILEGI SPECIALI OD INDUSTRIALI, LEASING

In base alle informazioni fornite dai rappresentanti della Committente ed a quelle desunte dall'analisi della documentazione predisposta da altri professionisti, incaricati all'uopo di stime di valore in precedenza, non è stata segnalata dall'Azienda allo scrivente l'esistenza di privilegi speciali e/o industriali né di contratti di leasing finanziario gravanti sui beni strumentali (macchinari, impianti, attrezzature) della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.

14) NOTA SUI MARCHI BORSALINO

Innanzitutto va specificato che, nel giugno 2016, in materia di Marchi "Borsalino" era attivo e valido il seguente contratto:

- Contratto di Leasing (Lease-Back sui Marchi “Borsalino”) stipulato tra la Società Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. e l’Istituto Mediocredito Italiano S.p.A. firmato il 22 maggio 2008, rogito Notaio rep. 210221, fasc. 45788, incluso nei Contratti Trasferiti all’Assuntore.

In data successiva, tale contratto è stato superato dal seguente atto:

- Atto di Cessione con riserva di proprietà (dei Marchi “Borsalino”) stipulato tra la Società (quale “Parte Cessionaria”) e l’Istituto Mediocredito Italiano S.p.A. (quale “Parte Cedente”) firmato il **12 giugno 2017**, rogito Notaio rep. **5126, fasc. 3269**, registrato a Milano il 14.06.2017 al numero 22919 serie 1T, per il convenuto prezzo di Euro **14.400.000,00** oltre IVA 22% (per un totale di Euro 17.568.000,00).

Lo scrivente ha richiesto indicazioni ai Curatori Fallimentari sulle modalità con le quali lo scrivente perito doveva considerare l’esistenza e la valenza del suddetto “Marchio Borsalino” (escluso dal perimetro fisico di valutazione affidato, cespiti immateriale di proprietà di _____), avendo tutti però ben presente che il valore di beni strumentali e dello stabilimento in Spinetta Marengo dipendono direttamente ed essenzialmente dai seguenti fattori concomitanti:

- dalla prosecuzione dell’attuale attività di produzione e confezionamento dei cappelli Borsalino in loco (capannoni e palazzina uffici siti in Spinetta Marengo AL), considerato che lo spostamento dei citati macchinari ed attrezzature Borsalino (in alcuni casi costruiti ad inizio Novecento, in altri casi realizzati con materiali deperibili, quali ad es. legno e cuoio) in altro loco potrebbe provocare – anche in carenza di adeguate scorte di pezzi di ricambio etc. - danneggiamenti ed effetti potenzialmente anche gravi sul deprezzamento del valore dei beni strumentali stessi;
- dal fatto che tale attività sia condotta tramite il medesimo comparto esistente e funzionante di beni strumentali e di produzione dei cappelli (la sostituzione, anche parziale, di alcuni macchinari con altri, anche più recenti, non è detto che possa garantire un esito - in termini di effetto finito, di lavorabilità e in definitiva di qualità finale dei cappelli - paragonabile all’attuale;
- dalla possibilità di pieno sfruttamento del Marchio Borsalino (senza l’utilizzabilità del quale, si ritiene in prima analisi preliminare, ai fini commerciali si avrebbe una forte riduzione del valore residuo di tutti i cespiti, in quanto i modelli “Borsalino” dei cappelli - in assenza di marchio - seppur prodotti con modelli differenti - sarebbero orfani dell’evidenza a livello commerciale di un tale *brand* colmo di stile e storia nell’immaginario collettivo, a livello mondiale).

Fra quanto comunicato dai Sigg. Curatori e quant’altro appreso nella terza settimana di febbraio 2018 dalle maggiori fonti giornalistiche in materia, lo scrivente intende specificare di seguito delle considerazioni (che sono, al tempo stesso, ulteriori ipotesi fondanti delle valutazioni espresse nel presente documento).

E’ peraltro chiaro a tutti che, senza il marchio od un *brand* forte di riferimento, si potrebbe mettere in vendita solo uno stabilimento Borsalino che, seppur “storico”, risulta essere come tanti altri e quindi relativamente appetibile, mentre invece riunendo stabilimento, cespiti strumentali e marchio la situazione di appetibilità migliora ed è ben diversa.

Il sequestro segna una nuova svolta nella vicenda Borsalino e, in base alle interpretazioni correnti, questo implica (anche ai fini della presente perizia) che, sino ad eventuali ulteriori novità in merito, il suddetto sequestro del marchio:

- impedisce de facto la possibilità di trasferimento del brand a terzi (prima dell’esito della procedura fallimentare);
- consente ai Sigg. Curatori di mettere in vendita l’intera Azienda Borsalino, compreso il marchio.

Risulta inoltre da fonti giornalistiche vicine all’azienda che più soggetti (che si sarebbero fatti sinora avanti con manifestazioni di interesse per l’acquisto dei cespiti e del marchio in oggetto, a quanto pare realtà, sia italiane che straniere, interessate ad effettuare cospicui investimenti ed a rilanciare il marchio anche al di là del settore dei cappelli), abbiano condizionato il loro interesse al fatto che i Sigg. Curatori siano in grado di vendere, insieme all’Azienda Borsalino, anche il marchio.

Ai soli fini estimativi, dunque, lo scrivente ha anche ipotizzato che vi siano ulteriori gruppi imprenditoriali del settore che potrebbero intervenire nelle trattative, a condizione di poter spendere sul mercato anche il celebre brand Borsalino.

Sul piano giudiziario (materia la cui analisi esula completamente dalle finalità del presente elaborato) si fa un breve accenno, senza presunzione di esaustività o competenza nella specifica materia da parte dello scrivente, al solo fine di definire quali siano le possibili relazioni – in ottica estimativa - fra cespiti strumentali, enti immobiliari aziendali e marchio Borsalino, tenendo ben conto che una cosa senza l'altra difficilmente può stare, se si vuole massimizzare il ricavo potenzialmente ritraibile dalla vendita in asta di tali beni, materiali (e tuttavia legati a doppio filo alla presenza contemporanea di un bene immateriale, il marchio). La situazione è alquanto complessa: il sequestro del marchio Borsalino sarebbe stato deciso «in via cautelare» affinché non vi fosse il rischio teorico di dispersione del marchio, che rappresenta il maggior valore in termini assoluti.

Il marchio era stato ceduto alle banche dieci anni fa dall'allora proprietario _____ tramite attivazione di un Contratto di Leasing: il contratto a suo tempo stipulato tra Borsalino SpA e Mediocredito Italiano S.p.A. firmato il 22 maggio 2008, rogito Notaio _____ rep. 210221, fasc. 45788; rif. Contratto di Lease-back (con Leasint S.p.A.).

Successivamente, nelle more dell'iter procedurale della Borsalino - con la richiesta di due concordati preventivi, uno revocato e l'altro respinto – in ragione del fatto che una o più rate, a quanto pare, non erano più state pagate per un certo periodo, il Mediocredito aveva risolto il contratto.

_____ lo ha a quel punto acquistato: il marchio "Borsalino" è stato infatti "ceduto con riserva di proprietà" nel giugno 2017 dall'Istituto Mediocredito alla _____ (Società che ha attualmente in affitto l'azienda Borsalino).

In data 23 febbraio 2018 la Guardia di Finanza - secondo quanto riportato dall'Ansa e da altre fonti giornalistiche - ha sequestrato il marchio "Borsalino" su richiesta della Procura della Repubblica di Alessandria. Sul piano giudiziario, a quanto appreso il sequestro è stato deciso «in via cautelare» affinché non vada disperso il marchio (che è ovviamente il valore maggiore del cappellificio e senza il quale di fatto si svuoterebbe l'asset principale dell'azienda). Tale è l'ipotesi sostenuta dall'impianto generale della sentenza emessa a dicembre dai Sigg. Giudici Dott.ssa _____, Dott.ssa _____, Dott. _____, a cui il G.I.P. Dott. _____ si rifà esplicitamente.

Ovviamente in merito al sequestro bisognerà aspettare la conclusione della vicenda giudiziaria. Dal punto di vista produttivo l'azienda Borsalino resta in affitto alla _____, la quale può proseguire nella produzione dei cappelli e nello sfruttamento del marchio.

Dopo il sequestro cautelativo del marchio Borsalino vi è l'eventualità che il contratto di affitto della Borsalino firmato con la _____ possa in ipotesi teorica essere risolto a fine maggio 2018: la Curatela avrebbe annunciato che non sarebbero stati pagati sia canoni d'affitto, sia canoni del lease back sul marchio. La _____ avrebbe a quel punto in teoria 90 giorni per restituire il bene.

_____ ha tuttavia contestato la dichiarazione di risoluzione dei Curatori e potrebbe avvalersi della strategia della «revisio per saltum»: si usa nei casi in cui è consentito impugnare una sentenza di primo grado proponendo direttamente ricorso in Cassazione, saltando in tal modo il giudizio d'appello. I legali della società _____ - cioè gli studio _____ di Milano e _____ di Torino - avevano a quanto pare deciso di rinunciare all'udienza di riesame sul sequestro del marchio Borsalino, fissata per il 13 marzo 2018 in Tribunale ad Alessandria, per rivolgersi direttamente alla Cassazione di Roma.

Va in definitiva comunque segnalato che i Sigg. Curatori del fallimento Borsalino ed i rappresentanti della _____ hanno comunicato congiuntamente che, a seguito dell'incontro avvenuto lunedì 12 marzo 2018, fra le Parti è stato convenuto di **differire tutte le udienze relative alle iniziative giudiziali** instaurate prima di tale data e ad oggi pendenti, al fine di consentire "un sereno confronto tra le parti", che inoltre "per il futuro della Borsalino è stato avviato un **dialogo costruttivo che proseguirà**" nell'interesse dei creditori, dei lavoratori dipendenti e della continuità aziendale.

15) NOTA SULLE GIACENZE DI MAGAZZINO

Le giacenze (intese come rimanenze) degli articoli inserite a magazzino aziendale Borsalino, sono state espressamente escluse dal perimetro d'incarico estimativo ricevuto dallo scrivente (anche in base alla **fattura n° 3 del 04.01.2017** con la quale la Borsalino G. & F. S.p.A. ha fatturato ad _____ con sede in _____ il **saldo per cessione totale del magazzino Borsalino residuo**, per un importo pari ad un imponibile di Euro 2.323.882,28, ovvero importo con Iva pari ad Euro _____).

2.835.136,38), per cui di conseguenza in accordo con i Sigg. Ill.mi Curatori Fallimentari, il valore delle rimanenze a magazzino aziendale è stato espressamente escluso dalla stima e dalle valutazioni effettuate dallo scrivente nel presente documento.

16) NOTA SULLE UNITA' LOCALI (NEGOZI / SHOP) BORSALINO

In merito alle varie unità locali aziendali Borsalino aperte sul territorio nazionale italiano, lo scrivente (sulla base delle evidenze del "Verbale di inventario sommario del fallimento" firmato in data 28.12.2017) ha ricevuto il seguente elenco di negozi / shop della Borsalino (che riporta anche l'indicazione sullo stato – attivo o chiuso, alla data del 17.01.2018 - delle varie unità locali citate).

Presso tali unità locali risultano essere presenti dei beni (cespiti aziendali, quali ad es. mobili, arredi, scaffali etc.) in merito ai quali lo scrivente ha chiesto ai referenti aziendali di poter visionare in anticipo della documentazione fotografica ed altri dati per quanto disponibili, onde poter procedere nelle operazioni affidate dal Tribunale di Alessandria.

ELENCO UNITA' LOCALI "BORSALINO"

17/01/2018

unità locale 1 - Via IV Novembre 157-B Roma cap 00187 - CHIUSA

unità locale 2 - Piazza del Popolo 20 Roma cap 00187

unità locale 3 - Piazza di Trevi 83 Roma cap 00187 - CHIUSA

unità locale 4 - Via Sistina 58 Roma (RM) cap 00187

unità locale 10 Corso Roma 20 Alessandria (AL) cap 15121

unità locale 1 Corso Alfieri 248 Asti (AT) cap 14100 - dismessa beni presso Borsalino

unità locale 1 Via Porta Rossa 40/R Firenze (FI) cap 50123

unità locale 2 Galleria Vittorio Emanuele II 0092 Milano (MI) cap 20121

unità locale 6 Via Senato 2 Milano (MI) cap 20121 - CHIUSA

unità locale 7 Via Lanza Giovanni 3 Milano (MI) cap 20121 - CHIUSA

unità locale 8 Via Sant'Andrea 5 Milano (MI) cap 20121

unità locale 1 Sestiere San Marco 4822 Venezia (VE) cap 30124

Da aggiungere

Roma Via Campo Marzio 72a

L'esito comunicato in merito dai rappresentanti aziendali, composto da una serie di fotografie degli arredi e da un elenco preliminare di beni aziendali, per quanto trasmesso dall'Azienda, ha riguardato le seguenti unità locali: Negozio di ALESSANDRIA corso Roma 20 ; Negozio di MILANO Galleria Vittorio Emanuele II 0092 cap 20121; Negozio di MILANO via Sant'Andrea 5 cap 20121; Negozio di VENEZIA Sestriere San Marco 4822 cap 30124; Negozio di FIRENZE via Porta Rossa n° 40/R cap 50123; Negozio di ROMA piazza del Popolo 20 cap 00187; Negozio di ROMA via Sistina 58 cap 00187; Negozio di ROMA via Campo Marzio 72°; Negozio FRANCIA Parigi.

Lo scrivente, basandosi in fase preliminare sulle notizie e dati comunicati dall'Azienda, ha poi proceduto ad eseguire i singoli accessi presso le varie unità locali, come meglio riportato nei dettagli nell'inventario dei cespiti, a cui si fa espresso rimando in questa sede per maggiori informazioni su ciascuna unità locale.

17) VERBALE DI INVENTARIO SOMMARIO DEI BENI DEL FALLIMENTO DEL 28.12.2017

In merito all'avviamento delle operazioni di inventario dei beni appartenenti alla società fallita, Borsalino G. & F. S.p.A., lo scrivente ha preso atto che in data del 28.12.2017 sono state condotte le operazioni che hanno portato alla redazione del "Verbale di inventario sommario del fallimento" firmato dal Curatore Dott.ssa Paola Barisone, dal Dott. _____ (Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Fallita) e dal Rag. _____ (Direttore Amministrativo _____).

Il suddetto verbale riporta, fra l'altro, in allegato:

- un elenco di negozi / shop della Borsalino;
- un allegato fotografico dei cespiti Borsalino reperiti in data 28.12.2017 in Spinetta Marengo (AL) Z.I. D5 (sito produttivo, palazzina uffici, pertinenze, beni strumentali ed altri cespiti materiali);
- un allegato fotografico dei cespiti Borsalino reperiti in data 28.12.2017 in Alessandria via Roma 20 (negozio e magazzino).

documenti tutti ai quali lo scrivente fa espresso riferimento e rimando nel presente elaborato, per quanto pertinente.

18) VERBALE DI EREZIONE DI INVENTARIO DEL 17.01.2018

In merito alla prosecuzione delle operazioni di inventario dei beni appartenenti alla società fallita, Borsalino G. & F. S.p.A., lo scrivente ha preso parte in data del 17.01.2018 alle operazioni che hanno portato alla redazione del "Verbale di erezione di inventario" firmato dal Curatore Dott.ssa Paola Barisone, dallo scrivente e con l'assistenza del Funzionario Giudiziario Dr. _____).

In tale data è stato condotto un sopralluogo preliminare congiunto, al fine di individuare per sommi capi e macro-categorie i principali cespiti riconducibili al Fallimento Borsalino SpA.

In merito ai cespiti aziendali presenti presso lo stabilimento produttivo sito in Spinetta Marengo Zona Industriale D5 snc (via Gambalera 168), alla presenza de Dr. _____ (Amministratore Delegato del Fallimento Borsalino G & F S.p.A.) e del Rag. _____ (Direttore Amministrativo _____), società che alla data indicata di fatto proseguiva nelle lavorazioni presso lo stabilimento in oggetto), le operazioni sommariamente eseguite in data 17.01.2018 hanno condotto alla redazione dell'elenco sommario dei cespiti del fallimento, di seguito meglio esplicitati:

Locali Uffici Primo Piano Capannone

1 sala riunione e 3 uffici
1 ufficio in ingresso
6 uffici lato destro
1 stanza server attrezzata

Locali uffici 2° piano allestimento collezioni

3 uffici
Archivio
Abitazione custode e locale foresteria

Piano terreno

Ingresso
2 sale grandi
3 sale piccole

Seminterrato

Locale attrezzato per mensa aziendale con magazzino, cucina e locale lavaggi

Shop

Negozi attrezzato

Capannone

(presa visione dei seguenti reparti di produzione);

Reparto preparazione pelo ed accessori, soffiatrici

Reparto imbastitura e finitura campane

Reparto sodatura

Reparto follatura ed essiccazione

Reparto tintura

Reparto prima formatura

Reparto rasatura

Reparto seconda formatura

Reparto finitura

Reparto rifilatura

Reparto confezionamento

Reparto paglie

Reparto apprettatura

Reparto officina meccanica – attrezzature varie (comprensivo di magazzino in bianco e magazzino pelo)

Magazzino commercializzato

Locale manutenzione

Magazzino azzurro con beni in disuso

Autoveicolo Fiat Ducato targato EB784EK

Carrello elevatore CESAB non più funzionante

In merito inoltre ai cespiti aziendali presenti presso il **negozio e magazzino sito in Alessandria via Roma 20**, alla presenza del Sig. _____ (Dipendente _____ gestore dello shop), le operazioni sommariamente eseguite in data 17.01.2018 hanno condotto alla redazione dell'elenco sommario dei seguenti ulteriori cespiti del fallimento, di seguito meglio esplicitati:

scaffalature varie (4 scaffali e 2 specchiere)

4 scrivanie

1 mobile

1 scaletta in legno

2 sedie

3 lampadari

4 appliques

6 faretti a soffitto

1 registratore di cassa marca SWEDA modello AAE2009/162149 del 11.11.2009 matricola TX42000285

1 computer con tastiera e stampante HPENUIE *(da verificare la proprietà)*

1 zona camerino

Retro magazzino con 2 scaffalature grosse

19) ANALISI REGISTRAZIONI CONTABILI (CESPITI AZIENDALI) ANNO 2015

Lo scrivente ha innanzitutto analizzato il valore indicato dall'Impresa per gli enti immobiliari aziendali e gli altri beni aziendali oggetto di stima, nelle sue registrazioni contabili, rilevando fra l'altro quanto di seguito esplicitato.

- in base alle registrazioni (*Cespiti anno 2015*) le valorizzazioni a cespiti per gli ENTI IMMOBILIARI (dalle sintesi relative alle scritture contabili dell'anno 2015 fornite dai rappresentanti aziendali) si è rilevato quanto segue:

TABELLA DI RIEPILOGO - CESPITI - ANNO 2015		
C E S P I T I	VALORE INV. POST R.M. L.413/91	FONDO AMM.
	VAL. CESPITE	AL AL 31/12/15
- FABBRICATI COMMERCIALI	726.861,62	619,39
- FABBRICATI INDUSTRIALI	11.619.560,00	5.145.611,39
- COSTRUZIONI LEGGERE	33.115,47	33.115,47
- IMPIANTI GENERALI	2.352.347,69	2.107.180,84
SUB-TOTALE (1) anno 2015 cespiti [€]	14.731.884,78	7.286.527,09

Per i BENI STRUMENTALI DI PRODUZIONE dalle sintesi relative alle scritture contabili dell'anno 2014 fornite dai rappresentanti aziendali si è rilevato quanto segue:

C E S P I T I	VALORE INV. POST R.M. L.413/91	FONDO AMM.
	VAL. CESPITE	AL AL 31/12/15
- MACCHINARI E APPARECCHIATURE SPECIFICHE	2.445.815,71	2.075.951,20
- MOBILI E MACCHINE ORDINARIE D'UFFICIO	144.882,33	144.882,33
- MACCH. D'UFF. ELETTROMECC. ED ELETTRONICHE	198.551,54	190.086,61
- AUTOMEZZI	32.987,15	30.898,15

- ATTREZZATURE	212.777,61	186.590,15
- ARREDAMENTO	169.830,28	155.451,11
- ARREDI NEGOZIO	1.010.446,63	781.900,13
SUB-TOTALE (2) anno 2015 cespiti [€]	4.215.291,25	3.565.759,68

20) ANALISI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31-12-2016

In funzione della documentazione fornita dai rappresentanti aziendali del Fallimento Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., per quanto esaminata, lo scrivente ha inteso riportare in questo capitolo i seguenti dati ed informazioni, estratti dal documento citato per quanto ritenuti significativi ai fini dell'inquadramento e dell'analisi di stima dei cespiti aziendali, nel periodo indicato.

Estratti parziali da Bilancio di esercizio

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO al 31/12/16

Importi in EURO

'A) CREDITI VERSO SOCI (*omissis*)

TOTALE CREDITI VERSO SOCI (A)..... 1.868.272

B) IMMOBILIZZAZIONI

I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (*omissis*)

II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) TERRENI E FABBRICATI.....

6.988.160

- > Fabbricati industriali 11.637.310,00
- > Fabbricati commerciali 726.861,62
- > F.do am.to Fabbricati ind 5.335.949,78-
- > F.am.to fabbricati commer 619,39-
- > F.am.to fiscale fabbricat 39.442,71-

2) IMPIANTI E MACCHINARIO.....

501.494

- > Impianti generali 2.352.347,69
- > Macchinari-impianti spec. 2.445.815,71
- > F.do am.to impianti gener 2.043.278,09-
- > F.do am.to macch.e impian 2.001.315,49-
- > F.am.fiscale imp.generali 159.011,16-
- > F.am.fiscale macch.e imp. 93.064,88-

3) ATTREZZATURE INDUSTRIALI/COMMERCIALI

16.422

- > Attrezzature 212.777,61
- > F.do am.to attrezzature 169.693,21-
- > F.am.fiscale attrezzature 26.662,60-

4) ALTRI BENI.....

209.338

> Mobili-macchine uff.ordin	144.882,33	
> Macchine uff.eletr./elet	198.551,54	
> Automezzi e mezzi di tras	32.987,15	
> Arredamento	169.830,28	
> Arredi negozi	1.010.446,63	
> Arredi Borsalino France	27.271,39	
> Costruzioni leggere	33.115,47	
> F.do am.to mobili/mac.uff	138.877,89-	
> F.am.to macchine elettric	158.194,68-	
> F.am.to automezzi	20.142,33-	
> F.am.to Arredi Negozi	746.373,88-	
> F.am.to arredamento	140.120,37-	
> F.am.to costruz.leggere	32.374,85-	
> F.am.fiscale mobil.e macc	6.004,44-	
> F.am.fiscale macc.eletr	35.772,28-	
> F.am.fiscale automezzi	12.844,82-	
> F.am.fiscale arredi negoz	72.914,68-	
> F.am.fiscale arredamento	18.154,51-	
> F.am.fiscale costruz.legg	740,62-	
> F.do am.to arredi France	25.231,89-	
5) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI..		0
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (omissis)		
III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI (omissis)		
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE (omissis)		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B).....	7.839.764	
C) <u>ATTIVO CIRCOLANTE</u> (omissis)		
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C).....	7.104.689	
D) <u>RATEI E RISCONTI:</u> (omissis)		
TOTALE RATEI E RISCONTI (D).....	1.613.098	
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D).....	20.281.910	
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO al 31/12/16		
(omissis)		
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A).....	9.504.378-	
(omissis)		
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B).		
(omissis)		
TOTALE TRATTAMENTO FINE RAPPORTO (C).	1.079.391	
(omissis)		
TOTALE DEBITI (D).....	28.440.688	
(omissis)		
TOTALE RATEI E RISCONTI (E).....	1.856.088	
TOTALE PASSIVO/NETTO (A + B + C + D + E)	22.750.065	
CONTO ECONOMICO al 31/12/16		
(omissis)		
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)..	2.162.040	
(omissis)		
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)...	2.921.974	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	759.934-	

TOTALE PROVENTI/ONERI FINANZIARI (C) _____	141.471-
<i>(omissis)</i>	
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D).....	0
<i>(omissis)</i>	
TOTALE PARTITE STRAORDINARIE (E)....	1.566.750-
<u>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)</u>	<u>2.468.155-</u>
<u>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO.....</u>	<u>2.468.155-</u>

21) ANALISI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31-12-2017

In funzione della documentazione fornita dai rappresentanti aziendali del Fallimento Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., per quanto esaminata, lo scrivente ha inteso riportare nel presente capitolo i seguenti dati ed informazioni, estratti dal documento citato per quanto ritenuti significativi ai fini dell'inquadramento e dell'analisi di stima dei cespiti aziendali, nel periodo indicato.

Estratti parziali da Bilancio di esercizio

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO al 31/12/17

Importi in EURO

'A) CREDITI VERSO SOCI *(omissis)*

TOTALE CREDITI VERSO SOCI (A)..... 697.431

B) IMMOBILIZZAZIONI

I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI *(omissis)*

II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) TERRENI E FABBRICATI.....

6.835.245

- > Fabbricati industriali 11.637.310,00
- > Fabbricati commerciali 726.861,62
- > F.do am.to Fabbricati ind 5.488.864,90-
- > F.am.to fabbricati commer 619,39-
- > F.am.to fiscale fabbricat 39.442,71-

2) IMPIANTI E MACCHINARIO.....

447.630

- > Impianti generali 2.352.347,69
- > Macchinari-impianti spec. 2.445.815,71
- > F.do am.to impianti gener 2.085.676,65-
- > F.do am.to macch.e impian 2.012.780,69-
- > F.am.fiscale imp.generali 159.011,16-
- > F.am.fiscale macch.e imp. 93.064,88-

3) ATTREZZATURE INDUSTRIALI/COMMERCIALI

10.722

- > Attrezzature 212.777,61
- > F.do am.to attrezzature 175.393,29-
- > F.am.fiscale attrezzature 26.662,60-

4) ALTRI BENI.....

179.624

- > Mobili-macchine uff.ordin 144.882,33
- > Macchine uff.eletr./elet 198.551,54
- > Automezzi e mezzi di tras 32.987,15
- > Arredamento 169.830,28
- > Arredi negozi 1.010.446,63

> Arredi Borsalino France	27.271,39
> Costruzioni leggere	33.115,47
> F.do am.to mobili/mac.uff	138.877,89-
> F.am.to macchine elettric	160.243,32-
> F.am.to automezzi	20.142,33-
> F.am.to Arredi Negozi	770.796,84-
> F.am.to arredamento	142.002,85-
> F.am.to costruz.leggere	32.374,85-
> F.am.fiscale mobil.e macc	6.004,44-
> F.am.fiscale macc.eletr	35.772,28-
> F.am.fiscale automezzi	12.844,82-
> F.am.fiscale arredi negoz	72.914,68-
> F.am.fiscale arredamento	18.154,51-
> F.am.fiscale costruz.legg	740,62-
> F.do am.to arredi France	26.591,57-

5) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI.. 0

III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (omissis)

III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI (omissis)

IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE (omissis)

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)..... 7.548.301

C) ATTIVO CIRCOLANTE (omissis)

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)..... 12.626.130

D) RATEI E RISCONTI: (omissis)

TOTALE RATEI E RISCONTI (D)..... 42.531

TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)..... 22.172.279

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO al 31/12/17

(omissis)

TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)..... 9.504.378-

(omissis)

TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B). _____

(omissis)

TOTALE TRATTAMENTO FINE RAPPORTO (C). 1.079.391

(omissis)

TOTALE DEBITI (D)..... 23.233.469

(omissis)

TOTALE RATEI E RISCONTI (E)..... 1.257.886

TOTALE PASSIVO/NETTO (A + B + C + D + E) 16.944.644

CONTO ECONOMICO al 31/12/17

(omissis)

TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A).. 972.749

(omissis)

TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)... 1.492.370-

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) 759.934-

TOTALE PROVENTI/ONERI FINANZIARI (C) 347.418-

(omissis)

TOTALE RETTIFICHE DI VALORE

DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)..... 0

(omissis)

TOTALE PROVENTI E ONERI STAORDINARI (E).... 8.562.828
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E) 7.695.789

UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO..... 7.695.789

22) ANALISI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (P.E.F.) 2015-2017

In funzione della documentazione fornita dai rappresentanti aziendali della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., per quanto esaminata, lo scrivente ha inteso segnalare i seguenti dati ed informazioni, ritenuti significativi ai fini dell'inquadramento e dell'analisi dei risultati aziendali, nell'arco temporale indicato.

• Fatturato totale anno 2015:

Sono stati registrati (al netto dei resi, degli sconti e degli abbuoni) i seguenti risultati nell'anno 2015:

- Totale Ricavi ESTERO: € 6.934.530,38
- Totale Fatturato ITALIA: € 5.981.271,81

• Suddivisione del Fatturato anno 2015:

Sono state registrate le seguenti suddivisioni percentuali (sul totale fatturato Italia) dei risultati anno 2015:

- Totale Ricavi Nord Italia: 59,08 [%]
- Totale Ricavi Centro Italia: 33,32 [%]
- Totale Ricavi Sud Italia: 7,60 [%]

Sono state registrate le seguenti suddivisioni percentuali (sul totale fatturato Italia) dei risultati anno 2015:

- Totale Ricavi Europa: 19,68 [%]
- Totale Ricavi Israele: 22,87 [%]
- Totale Ricavi Stati Uniti d'America: 22,73 [%]
- Totale Ricavi Stati Uniti d'America: 29,06 [%]
- Totale Ricavi Altri: 5,66 [%]

In base inoltre all'analisi del P.E.F. per il periodo 2015-2017, si fa rilevare quanto segue:

Risultati Simulazioni	Amounts in < million >	Plan	Plan	Plan
Importi in Euro	Reference date:	2015	2016	2017
	31 December XXXX	[€]	[€]	[€]
<i>Totale attività correnti</i>	<i>Total current assets</i>	3.601.016	3.343.543	4.756.312
<i>Totale passività correnti</i>	<i>Total current liabilities</i>	3.019.139	1.689.482	1.567.450
<i>Totale passività a m/l termine</i>	<i>Total non current liabilities</i>	206.609	413.217	619.826
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>Total shareholders' funds</i>	375.268	1.240.844	2.569.037
<u>RICAVI</u>	<u>TURNOVER</u>	14.290.024	15.160.799	15.939.648

<i>Acquisti MP per la produzione</i>		(4.172.230)	(4.361.999)	(4.572.673)
Consumi e lavorazioni di terzi		(3.955.680)	(4.265.590)	(4.517.580)
Altri costi di produzione		(1.097.536)	(1.120.818)	(1.141.196)
<i>Salari e stipendi</i>	<i>Wages and salaries</i>	(1.956.989)	(1.956.989)	(1.956.989)
<i>Contributi sociali</i>	<i>Social security contributions</i>	(684.946)	(684.946)	(684.946)
<i>Accantonamento al fondo TFR</i>	<i>Termination leaving indemnity charge</i>	(144.962)	(144.962)	(144.962)
<i>Altri oneri per il personale</i>	<i>Other payroll expenses</i>	(60.522)	(60.522)	(60.522)
Personale di produzione	Payroll expenses	(2.847.419)	(2.847.419)	(2.847.419)
<u>COSTI INDUSTRIALI</u>	<u>Total operating costs</u>	(7.900.635)	(8.233.827)	(8.506.195)
Costi Gestione Negozi		(2.657.966)	(2.657.966)	(2.657.966)
Altre spese commerciali		(1.087.648)	(1.092.648)	(1.097.648)
Personale amministrativo	Payroll expenses	(321.958)	(321.958)	(321.958)
Ammortamenti immateriali		-	-	-
Utenze		(22.887)	(22.887)	(22.887)
Affitti generali		-	-	-
Consulenze		(150.000)	(150.000)	(150.000)
Assicurazioni generali		(53.113)	(53.113)	(53.113)
Amministratori e Sindaci		(185.458)	(185.458)	(185.458)
Altre Spese Generali		(1.113.678)	(1.113.678)	(1.113.678)
Imposte e tasse		(24.278)	(24.278)	(24.278)
Accantonamenti		-	-	-
Struttura gestionale		(1.549.414)	(1.549.414)	(1.549.414)
<u>EBITDA</u>	<u>OPERATING INCOME</u>	772.404	1.304.986	1.806.468

Risultati Simulazioni
Importi in Euro

*Amounts in <million>
Reference date:
31 December XXXX*

Plan	Plan	Plan
2015	2016	2017
[€]	[€]	[€]

Scenario BASE

Fatturato	13.870.024	14.740.799	15.519.648
Scoperto di cassa	2.059.826	381.454	-

Scenario INTERMEDIO

<i>Fatturato</i>	14.594.016	15.752.783	16.957.094
Scoperto di cassa	1.775.193	-	-

Scenario BEST

<i>Fatturato</i>	15.667.535	16.703.002	17.941.953
Scoperto di cassa	1.349.711	-	-

23) CENNI A PRECEDENTI STIME DI VALORE DEI CESPITI AZIENDALI

Lo scrivente ha inoltre analizzato il valore stimato a cura di altri professionisti (all'uopo incaricati dall'Impresa, in precedenza) in merito alle valutazioni degli enti immobiliari aziendali e dei beni strumentali di produzione oggetto di stima, rilevando fra l'altro quanto di seguito esplicitato.

- Le valutazioni eseguite in precedenza da altro Professionista (relazione estimativa dell'Ing. Scalzi, in data dicembre 2015) avevano definito il valore dei beni di seguito indicati, come segue:
 - Euro 6.621.244,40 per gli enti immobiliari (*opificio e locali commerciali*) in perimetro, in libero mercato e per azienda in bonis; l'Ing. inoltre ha precisato nella sua perizia che nel caso di cessione degli enti immobiliari *nell'ambito di una procedura di natura concorsuale (Concordato Preventivo di tipo liquidatorio)* il valore dei beni sarebbe *sensibilmente ridotto*, anche in considerazione dello stallo del mercato immobiliare, con una consistente probabilità di ribassi d'asta (che spesso vanno deserte) e ribassi, per ciascun tentativo d'asta, del 20-25%. In definitiva l'Ing. ha stimato che *ragionevolmente il valore effettivo (prezzo di cessione)* degli enti immobiliari in esame potrebbe *ridursi del 40-50%*, dunque un importo compreso fra:
 - ✓ un massimo residuo valore di 6.621.244,40 € *(60%) = 3.972.746,64 [€]
 - ✓ un minimo residuo valore di 6.621.244,40 € *(50%) = 3.310.622,20 [€]
 - Euro 1.351.750,00 per alcune categorie di cespiti strumentali (*principali macchinari di produzione*) in libero mercato e per azienda in bonis. Analogamente, l'Ing. ha stimato che ragionevolmente il *valore effettivo (prezzo di cessione)* dei beni strumentali di produzione in esame *nell'ambito di una procedura di natura concorsuale (Concordato Preventivo di tipo liquidatorio)* potrebbe *ridursi del 50%*, dunque un importo pari a:
 - ✓ un medio residuo valore di 1.351.750,00 € *(50%) = 675.875,00 [€];
- Le valutazioni eseguite in precedenza da altro Professionista (nella relazione estimativa del Prof. in data 23-11-2015) avevano definito il valore dei beni di seguito indicati, come segue:
 - un *Prezzo congruo di cessione* (a generico operatore del mercato, che acquisisca l'intero complesso aziendale *nell'ambito di un Concordato Preventivo con Assuntore*) pari a Euro **6.187.744,00** al 23-11-2015 per l'Opificio e relative pertinenze di Spinetta Marengo (ma esclusi i locali commerciali in Alessandria);
 - un *Prezzo congruo di cessione* (a generico operatore del mercato, che acquisisca l'intero complesso aziendale *nell'ambito di un Concordato Preventivo con Assuntore*) pari a Euro **5.254.244,00** al 23-11-2015 per il "Ramo d'Azienda" (ossia per tutti i beni strumentali ed i cespiti materiali di produzione, compresi i locali commerciali in centro ad Alessandria);
 - un *Prezzo congruo di cessione* (a generico operatore del mercato, che acquisisca l'intero complesso aziendale *nell'ambito di un Concordato Preventivo con Assuntore*) pari a Euro **9.587.252,00** al 23-11-2015 per il "Leasing Marchio" (avente ad oggetto l'utilizzo, l'acquisto, la retro-locazione e tutti i diritti di sfruttamento dei marchi aziendali, compresi gli altri rapporti giuridici aventi ricadute sull'immagine dei marchi "Borsalino" ed una serie di beni immateriali legati al marketing aventi capacità reddituale).

24) SINTESI IMPORTI PRIMA PROPOSTA DI PIANO CONCORDATARIO (ASSUNTORE HAERES EQUITA S.R.L. 09 MARZO 2016)

Il Piano Concordatario “*in continuità indiretta con Assuntore*” aperto con decreto del 09 marzo 2016 (successivamente revocato dall’Ill.mo Tribunale di Alessandria con decreto del 25 novembre 2016) prevedeva, fra le altre cose, nella sua “*Ipotesi 1 - Assunzione senza Dissequestro Penale e l’Escussione Pegno*” in base alle informazioni trasmesse allo scrivente quanto segue:

- l’assegnazione/trasferimento ad (C.F. e Partita Iva 02471250064) *dell’opificio industriale* per un corrispettivo di € 3.520.000,00;
- l’assegnazione/trasferimento ad (C.F. e Partita Iva 02471250064) *dei Beni Mobili, Strumentali e di Produzione aziendali della Borsalino (compresi i Locali commerciali siti in centro ad Alessandria)*, per un corrispettivo di € 5.254.244,00.

25) SINTESI STIME VALORE CESPITI (RIF. PERIZIA ING. RENI 17 GIUGNO 2016)

Lo scrivente ha a suo tempo stimato i cespiti strumentali ed immobiliari Borsalino, redigendo una valutazione estimativa (in data 17 giugno 2016) che prevedeva, nello scenario di Concordato Preventivo con Continuità indiretta ed Assuntore , nel perimetro, ipotesi, limiti e condizioni meglio specificate nella perizia citata del giugno 2016, quanto segue:

- Stima del valore più probabile in C.P. dell’*Opificio Industriale* in Spinetta Marengo (AL) per un corrispettivo di € 3.510.593,34;
- Stima del valore più probabile in C.P. del *Negoziario e Magazzino* siti in Alessandria, via Roma angolo via Piacenza, per un corrispettivo di € 171.325,00;
- Stima del valore più probabile in C.P. dei *Beni Mobili, Strumentali e di Produzione* aziendali della Borsalino, per un corrispettivo di € 4.548.971,09.

26) NOTA SU SECONDA PROPOSTA DI PIANO CONCORDATARIO (25 SETTEMBRE 2017)

Il Secondo Ricorso presentato dalla Borsalino G. & F. S.p.A. in data 25 settembre 2017 è stato ritenuto affettato da criticità - vedasi decreto del 16 ottobre 2017 - ed è stato successivamente dichiarato inammissibile e revocato dall’Ill.mo Tribunale di Alessandria con decreto del 14 dicembre 2017).

27) CENNI STORICI DEL CAPPELLO BORSALINO

Nel presente capitolo lo scrivente ha inteso riportare alcune informazioni, ritenute funzionali ed a supporto delle successive valutazioni eseguite, in merito alla storia dei cappelli Borsalino.

Giuseppe Borsalino, icona del marchio e chiamato “*u siur Pipen*”, nasce ad Alessandria nel 1834.

Dopo un’esperienza come garzone e poi apprendista nella sua Città, lavora per circa sette anni nel cappellificio *Berteil* in *Rue du Temple* a Parigi, ottenendo la qualifica di Maestro Cappellaio.

La produzione di cappelli di Giuseppe Borsalino iniziò il 4 aprile 1857: ad un anno dal rientro in Italia, Giuseppe apre il suo primo laboratorio in un cortile di via Schiavina ad Alessandria, insieme al fratello Lazzaro. È l’inizio di una storia che vivrà grandi successi e soddisfazioni.



Foto di Giuseppe Borsalino, l’inventore dell’omonimo cappello



Foto del cappello di feltro per antonomasia: il borsalino

LA CRESCITA

Giuseppe Borsalino capisce all'epoca che era giunto il momento decisivo per la svolta industriale: grazie all'esperienza inglese, il maestro decide di importare quelle macchine che a Denton, Stockport e nei sobborghi di Manchester avevano rivoluzionato il mestiere dei cappellai.

Nel 1897 il maestro visita la fabbrica di cappelli Battersby di Londra e la leggenda dice che "senza farsi vedere intinge il suo fazzoletto nella vasca della 'catramatura': porta così in Italia il segreto inglese per la fabbricazione delle perfette bombette".

La qualità dei prodotti Borsalino trasforma facilmente il sogno di una piccola bottega artigiana in una vera e propria industria. La produzione dei cappelli di qualità imponeva l'uso esclusivo di feltro di pelo di coniglio. Questo determinò una ricaduta positiva nell'economia rurale di una vasta regione, che vide l'affermarsi di allevamenti domestici, in genere affidati alle donne e ai ragazzi.

All'estero il marchio Borsalino nel frattempo si estese in ogni dove, conquistando progressivamente più ampi mercati, da quello prettamente britannico e tradizionale della City londinese, con le bombette con marchio Borsalino, sino a competere con la John B. Stetson Company per i copricapi americani agli inizi del secolo XX, non dimenticando anche i mercati che si potrebbero definire come minori.

La Borsalino esegue lavorazioni egregie sino a che, ampliando sempre più la propria attività nei decenni successivi, raggiunge il massimo del proprio apice, divenendo una grande e rinomata industria, una fabbrica di cappelli in grado di produrre circa 750.000 pezzi annui (all'inizio del Novecento), ampliandosi addirittura a oltre 2.000.000 di pezzi alla vigilia della prima Guerra Mondiale.

La fabbrica produttrice raggiunse livelli occupazionali di *oltre 2.500 dipendenti*, rappresentando una notevole risorsa nell'economia per la città di Alessandria.

La dinastia imprenditoriale dei Borsalino contribuì inoltre alla realizzazione di importanti opere per la Città di Alessandria, quali l'acquedotto e la rete fognaria, l'ospedale civile, il sanatorio e la casa di riposo.

Nella primavera del 2006 è stato inaugurato uno specifico museo, per espressa iniziativa del Comune di Alessandria e della Borsalino S.p.A., per ricordare le varie fasi storiche che hanno caratterizzato l'industria del cappello Borsalino. Il Museo, che si estende su una superficie espositiva di 400 metri quadrati, ospita circa duemila cappelli - scelti fra gli *oltre quattromila della collezione* - esposti negli storici armadi in stile *Chippendale*, realizzati negli anni Venti da Arnaldo Gardella per la Sala Campioni dello stabilimento.

IL CAMBIAMENTO

Teresio Uselli, ultimo erede della famiglia Borsalino, lasciò l'azienda, cedendo la carica di presidente a Vittorio Vaccarino.

Il ridimensionamento dei volumi di produzione per l'azienda avvenne in concomitanza con l'inizio del *disuso dei copricapi*, la produzione venne spostata in una nuova sede esterna alla città, che continua anche ai giorni nostri.

Venne ceduto anche lo storico stabilimento di corso Cento Cannoni ad Alessandria che, attualmente, ospita la sede delle facoltà umanistiche.

Nei primi anni '90 la Borsalino viene acquistata da un gruppo di imprenditori di Asti, il cui ingresso segna l'inizio di un nuovo slancio per l'azienda, soprattutto nel campo che da sempre aveva costituito il suo punto di forza: l'*export*.

HERITAGE

"In passato creammo generazioni di stile... oggi creiamo lo stile delle nuove generazioni".

Oggi la Borsalino vanta *dieci punti vendita monomarca* in Italia ed uno *a Parigi*, oltre ad essere presente nelle più eleganti boutique e nei migliori *department stores* del mondo:

Bergdorf & Goodman, Barney's, Saks Fifth Avenue, Neiman Marcus, Harrod's, Selfridges, Galeries Lafayette, Printemps, Bon Marché, Isetan, Imaru etc.. (solo per citarne alcuni).

Personaggi famosi e *celebrities* del calibro di Johnny Depp, Leonardo Di Caprio, Denzel Washington, Justin Timberlake, Kate Moss, Nicole Kidman, Naomi Campbell, John Malkovich sono state immortalate dai fotografi mentre indossavano la *leggenda* vivente, incarnata dallo stile unico del più prestigioso marchio di cappelli al mondo.

Nel 2007 Borsalino S.p.A. ha festeggiato 150 anni nella Galleria Vittorio Emanuele a Milano, omaggiando i suoi fondatori con due cappelli in edizione limitata, chiamati "Giuseppe" e "Teresio".

28) BORSALINO: ICONA DI CINEMA E MODA, FRA TENDENZE E CELEBRITIES

Il tempo dei *testimonial* era ancora lontano quando Teddy Roosevelt, al limite del *canale di Panama* in costruzione, si faceva fotografare con un *cappello bianco dal nastro nero* che gli copriva la faccia baffuta dal sole tropicale.

Quel cappello fatto in Ecuador con le foglie della palma Cardulovica attirò l'attenzione di Giuseppe Borsalino, sarto di Alessandria, che capì la preziosità di quell'oggetto elegante che evocava una raffinata vita coloniale, fra piantagioni di banane e rum invecchiati.

Giuseppe Borsalino iniziò a farsene spedire a centinaia, dalla città di Montecristi ove si producevano i migliori, e lo trasformò in *oggetto del desiderio per gli uomini di tutto il mondo*, i quali oggi lo conoscono e lo chiamano proprio con tale *identificativo unico ed inequivocabile* ("Panama").

La fama dei prodotti con marchio Borsalino è stata ulteriormente ampliata anche grazie al film "*Borsalino*" (1970) di Jacques Deray, interpretato da Alain Delon e Jean-Paul Belmondo.

Oltre alla già citata pellicola, anche altri film hanno un esplicito riferimento al marchio Borsalino:

- "*Il clan dei due Borsalini*" (1971), di Giuseppe Orlandini, con Franco Franchi e Ciccio Ingrassia;
- "*Borsalino & Co.*" (1974), di Jacques Deray, con Alain Delon;
- "*Clouzot & C. contro Borsalino & C.*" (1977) di Mario Pinzauti, con Roberto Dell'Acqua e Richard Harrison.

Oltre centocinquant'anni più tardi (rispetto alla sua fondazione) i *magazine* di moda continuano ad *indicare il Borsalino fra i simboli del "must have"* allegando foto di *celebrities* che lo portano in tutte le occasioni, dal *red carpet* all'uscita con amici, canotta e bicchierone di caffè in mano.

Uomini della politica, della cultura, dello spettacolo, del mondo del cinema e dell'imprenditoria sono stati immortalati con indosso il cappello Borsalino.

Tra i molti si possono ricordare:

- *Papa Giovanni XXIII*
- *Neville Chamberlain*
- *Winston Churchill*
- *Edoardo VIII*
- *Gustavo di Svezia*
- *Hirohito*
- *Napoleone III*
- *Harry Truman*
- *Pancho Villa*
- *Fred Astaire*
- *Warren Beatty*
- *Yul Brynner*
- *Charlie Chaplin*
- *Maurice Chevalier*
- *Gary Cooper*
- *Alain Delon*
- *Federico Fellini*
- *Vittorio Gassman*
- *Ernest Hemingway*
- *Anthony Quinn*
- *Robert Redford*

Studio Ing. RENI

- *Alberto Sordi*
- *Giuseppe Verdi*
- *Orson Welles*
- *Gianni Agnelli*
- *Umberto Agnelli*

Quel *grand dandy* di Truman Capote, che indossava il suo Borsalino rigorosamente con completo bianco di lino e occhiali di tartaruga, storcerebbe il naso di fronte a tali scenari di fusioni.

Ma per arrivare fin qui anche lo stile Borsalino ha dovuto abbandonare i rigidi tradizionalismi del panama coloniale e della "fedora" così tipica delle situazioni piene di fumo alla *Humphrey Bogart* di *Casablanca*, ed adeguarsi a tempi più veloci, spazi più stretti, costi più contenuti (per avere un panama oggi possono servire sino a *sei mesi di attesa e centinaia di euro*).

Così il modello che si vede più spesso sui più giovani e soprattutto d'estate è il piccolo Trilby, tesa stretta e falda sul retro alzata un pò su, fatto di rafia o tessuto, con *canneté* rossi, turchesi, verdi e applicazioni di fiori e oggettini dorati.

Un'evoluzione leggiadra, anche nel prezzo, che fa sparire l'aura di mistero così tipica dei Borsalino indossati dai *gangster* veri (quali Al Capone) o falsi (la coppia Alain Delon/Jean-Paul Belmondo in "Borsalino"), oppure dagli eroi tenebrosi (come la fedora di Indiana Jones o il panama di Michael Jackson) e persino dai mostri (indimenticabile la fedora di feltro splatter di Freddy Kruger, noto come "Nightmare").

Anche lo spiritoso Trilby è stato ispirato dal cappello che indossava un oscuro personaggio dell'omonimo romanzo del 1894, che fece concorrenza al Dracula di Bram Stoker.

E in realtà, chi porta il cappello anche d'estate è perché cerca ombra da far calare sul viso: quindi, ecco spiegato tale successo fra le *celebrities* in versione estiva ed in cerca di anonimato, per strada o in viaggio.

Occorre poi sfoggiare un'accurata conoscenza del galateo del Borsalino, che impone anche di toccarsi la falda del cappello e tirarla leggermente verso il basso quando si incontra qualcuno. Proprio come faceva Humphrey Bogart.

29) TRATTI DISTINTIVI DELL'ARTICOLO BORSALINO (QUALE "SHOPPING TARGET-DESIRE")

L'accuratezza dei materiali, la manualità d'esecuzione e il controllo di qualità sono gli elementi che fanno la distinzione del cappello Borsalino.

Dalla capacità creativa degli artigiani operanti nell'opificio di Spinetta Marengo nascono gli abbinamenti del feltro e della paglia con materie diverse, come raso, sete, merletti, piume; forme asimmetriche ed accorgimenti strutturali che rendono il cappello Borsalino immediatamente riconoscibile.

Se nella prima metà del Novecento i raffinati cappelli Borsalino venivano indossati dalle signore alla moda d'Europa, oggi i cappelli di Borsalino sono esportati in tutto il mondo, soprattutto negli Stati Uniti ed in Giappone.

Nelle più recenti epoche storiche, si può affermare, la produzione Borsalino non si è limitata al commercio, ma a Borsalino si sono rivolti anche registi ed artisti internazionali, che chiedevano modelli distintivi e di classe assoluta, per le loro opere".

La produzione Borsalino è realizzata secondo tecniche e modalità che si sono consolidate e tramandate nei costumi e nelle consuetudini a livello locale e che rappresentano oggi un patrimonio dell'artigianalità incontrastato.

La tecnica di lavorazione manuale è caratterizzata dalla realizzazione di modelli costruiti internamente mediante l'opera manuale di esperti artigiani, su schizzi e su modelli esistenti che contribuiscono a costituire la storia ed il valore del marchio Borsalino.

Si realizzano inoltre manualmente alcuni tipi di tagliatura e cucitura dei materiali utilizzati, la guarnitura dei prodotti e le fasi successive della stiratura e dell'imballaggio.

L'attività della Borsalino si è sempre contraddistinta nella fabbricazione di alta qualità, di berretti e cappelli in pregiata tipologia di tessuto o paglia.

Sia per la stagione estiva che per quella invernale, le collezioni sono ancora oggi prodotte utilizzando le antiche tecniche di lavorazione che si basano *sull'utilizzo di manodopera altamente specializzata* che si tramanda *attraverso l'esperienza, la manualità e la capacità di realizzare* ogni tipologia di cappello.

Gli obiettivi da tener presenti sono sempre quelli di tutelare e salvaguardare una tradizione artigiana con valenza culturale storica accumulata negli anni. Un patrimonio che nonostante le difficoltà incontrate nel

corso della sua evoluzione è stato conservato, trasmesso e valorizzato con volontà e valenza dagli operatori del settore, di generazione in generazione, fino ai tempi moderni.

Per la realizzazione dei cappelli delle linee uomo-donna, può essere usata una vasta gamma di materiali: al fine di ottenere i migliori risultati, i materiali usati in modisteria devono avere le caratteristiche adatte al tipo di cappello, alla stagione in cui vengono indossati ed alle occasioni a cui sono destinati.

Fra i principali tipi di materiali sono utilizzati:

- il Feltro:

utilizzato principalmente per la realizzazione delle collezioni invernali, il feltro richiede processi produttivi particolarmente importanti, poiché appartiene alla categoria dei T.N.T. (Tessuti Non Tessuti).

Le tonalità dei cappelli realizzati in feltro sono molteplici. Anche se vengono preferite le tinte unite nelle più svariate sfumature, a volte vengono eseguiti degli originali motivi tono su tono (“*ton sur ton*”) o a colori (“*couleurs*”), dettati dalla moda del momento.

Inoltre, una lavorazione autentica e insolita, permette di rendere speciale un copricapo realizzato in feltro. Infatti, attraverso l’eccezionale tecnica dell’intaglio, il prodotto riesce ad ottenere una esclusiva originalità, con la singolarità di un prodotto unico ed inimitabile;

- la Paglia:

considerato un optional irrinunciabile nel guardaroba, sia per la sua leggerezza, sia per la sua eccezionale lavorazione, il cappello di paglia ha trovato posto nella moda a pieno titolo.

Essendo un prodotto autentico, realizzato con un materiale di origine naturale, esprime a pieno il concetto di peculiarità ed artigianalità.

Inizialmente proposto esclusivamente nella sua colorazione naturale, annovera oggi una vasta campionatura cromatica, da cui poter selezionare le tinte predilette.

Oltre alle innovazioni riguardanti le tinture, nel corso del tempo, si sono affinate anche le tecniche di lavorazione della paglia stessa. Alcune particolari tipologie di intrecci, infatti, hanno permesso la realizzazione di cappelli davvero unici ed atipici.

30) IL TESSILE-ABBIGLIAMENTO-MODA ITALIANO NEL MONDO

Negli ultimi cinquant'anni, dopo la fase di ricostruzione post-bellica (II guerra mondiale), si è creata una sovrapproduzione, uno squilibrio crescente fra domanda e offerta di prodotti di tessile/abbigliamento a livello mondiale. Questo fenomeno ha avuto un'accelerazione negli ultimi decenni, in funzione della globalizzazione (delle economie e dei mercati). I Paesi ricchi ubicati nei tre macro-sistemi nord del mondo (NAFTA, CEE a 15 e Giappone) hanno perso parte rilevante della loro capacità produttiva di tessile/abbigliamento continuando, e in svariati casi incrementando, il ruolo di Paesi consumatori di tali prodotti.

In Europa ci sono i due grandi protagonisti mondiali del settore moda: la Francia e l'Italia. In effetti questi sono gli unici due Paesi in grado di sviluppare una strategia di penetrazione extra continentale a livello mondiale. La Francia è certamente il Paese storico della moda: fino alla fine degli anni '40, inizio anni '50, la moda era una ed era solo francese. L'Italia si è affacciata in questo mondo moda attraverso alcune iniziative romane nell'immediato dopoguerra ma la nascita del *pret-à-porter* alto, quello degli stilisti, ha avuto origine in una data precisa, il 12 febbraio del 1951 a Firenze, per poi svilupparsi prepotentemente a Milano ove, oggi, risiedono la maggior parte delle case di moda italiane veramente innovatrici, creative e dove avviene la presentazione delle collezioni uomo/donna.

La Francia, con Parigi, è rimasta la capitale mondiale dell'alta moda e del lusso, inteso in senso estensivo, quindi al di là e oltre il *pret-à-porter* che viene spesso realizzato in Italia. L'Italia, infatti, ha sviluppato in circa 50 anni una formidabile capacità a produrre lungo tutta la filiera tessile - abbigliamento - moda in modo qualitativamente pregevole e quantitativamente rilevante. È interessante analizzare le ragioni del successo del Sistema Italia in quanto realizzatosi in un Paese senza materie prime e certamente poco competitivo, avente un costo del lavoro e dell'energia fra i più alti al mondo. Ciò serve a spiegare, anche in una prospettiva futura, che non tutto si gioca sul fattore prezzo e, quindi, sui costi. Le ragioni del successo della moda italiana sono prevalentemente la creatività e la tecnologia. L'industria della moda, che comprende tessile, vestiario, pelle, pelletteria, calzature, genera in Italia, già da più di due decenni, un'attività molto importante. Infatti, pur con una riduzione nel 2002/2003, i dati sono e restano assolutamente positivi.

Calcolato come media procapite per cittadino, il valore delle esportazioni di moda italiana è superiore al valore di mezzi di trasporto per la Germania e a quello dei prodotti dell'elettronica per il Giappone. La moda

Studio Ing. RENI

dà lavoro in tutta Italia a 890.000 persone, occupate in circa 100.000 aziende. L'attività dell'industria della moda è l'unica in cui l'Italia abbia una supremazia mondiale, detenendo la più alta percentuale di *export* mondiale di prodotti tessili e di vestiario tra i Paesi del G8. Tale *performance* in termini di risultati e di durata del fenomeno è legata sia alle capacità imprenditoriali degli italiani, sia a fattori che hanno favorito nei decenni scorsi il successo del *Made in Italy* e che hanno permesso di realizzare la "creatività tecnologica" prima citata.

I fattori del successo sono identificabili nei due ambiti che costituiscono i pilastri del sistema moda (italiano), ossia:

- Area creativa - basata sulla nostra cultura, sulla nostra storia, sui nostri beni culturali - che, in sintesi, possiamo definire "effetto Rinascimento". Riflettendo sulla singolare dinamica del *Made in Italy* nei settori legati ai consumi per la persona (vestiario, mobili, arredamento, ecc.), molti commentatori hanno più volte sottolineato l'influsso positivo delle tradizioni storiche e, in particolare, "l'effetto Rinascimento", che tuttora persisterebbe nella cultura, nel senso estetico e nelle abilità artigianali degli italiani. In pratica, il fatto di vivere in un Paese che vanta il più ricco patrimonio monumentale del mondo costituisce una specie di scuola collettiva che sviluppa il senso per l'estetica e le cose belle.
- Area tecnologica basata sulla completezza della filiera tessile, sul meccanotessile, sulla ricerca applicata.
- ✓ L'integrità della filiera: un elemento distintivo del successo del *Made in Italy* è costituito dall'integrità della sua filiera produttiva: l'Italia continua a presidiare con successo tutte le fasi del ciclo tessile - abbigliamento, dalla produzione dei filati e dei tessuti alla confezione dei vestiti, passando per la cruciale fase del finissaggio (che opportunamente in Italia è spesso definita di "nobilitazione" delle fibre tessili).
- ✓ In Italia c'è un importante settore dell'industria meccanica (meccanotessile) che produce gli impianti (macchine per filare, tessere, tingere, nobilitare, confezionare, ecc) utilizzati dalle aziende tessili; la vicinanza fra i produttori di macchinari e gli utilizzatori è stata spesso determinante per le innovazioni proprie del settore moda, per esempio per le torsioni sui filati e gli effetti sulla "mano" dei tessuti.
- ✓ La ricerca applicata: integrità della filiera e meccanotessile, collegati strettamente, consentono di massimizzare le risorse di innovazione e di creatività e di immettere valore aggiunto in ogni fase di lavorazione, in ogni prodotto. Questi fattori, per produrre gli effetti importanti che abbiamo visto, devono essere combinati, coniugati in modo adeguato dagli attori, dai protagonisti del Sistema Moda e ciò può aver luogo nei gruppi, nelle strutture aziendali complesse o nei distretti industriali.

È inoltre chiara la tendenza dei gruppi o delle strutture aziendali complesse del Sistema Moda a strutturarsi in modo integrato verticalmente al fine di essere più competitivi, di garantire qualità e affidabilità del prodotto e di proteggersi dalle copie e dalla pratica della contraffazione.

Una riflessione più approfondita meritano i distretti industriali nei quali si coniugano le attività produttive con le reti creative. La caratteristica più originale della storia industriale italiana in questo dopoguerra è costituita dai distretti industriali. Di fatto, l'industria della moda italiana è localizzata in un arcipelago di aree territoriali specializzate: Como nei filati e tessuti di seta e di tipo serico, Biella, Prato e Vicenza nei filati e nei tessuti di lana, Castelfelfredo nelle calze da donna, Carpi e Treviso nella maglieria, Empoli nell'abbigliamento in pelle, Pesaro per i *jeans*, il Brenta per le calzature. La natura di estrema dinamicità e flessibilità organizzativa dei distretti, la necessità di rinnovare costantemente la produzione e di adeguarla al flusso delle richieste del mercato, ha creato le condizioni per la formazione in varie parti d'Italia (Milano, Firenze, ma anche le regioni del Nord Est) di centri di elaborazione creativa dove i prodotti industriali vengono progettati, disegnati, comunicati, sperimentati in stretta connessione con le aziende industriali. Questa "rete creativa" è, oggi, determinante per completare l'attività industriale in senso stretto, provvedendo a fornire il serbatoio di idee e soluzioni innovative essenziali per l'industria della moda.

Infine, parlando dell'importanza e del valore per il Sistema Moda dei distretti, è da sottolineare che il vecchio detto "piccolo è bello" (sempre meno valido in un mondo a economia globalizzata, ove la dimensione diventa fattore strategico di successo), torna ad avere una sua logica proprio grazie al distretto. Il distretto industriale svolge il ruolo fondamentale di unire una miriade di piccole e medie imprese (spessissimo specializzate) riuscendo così a ottenere vantaggi fondamentali per il settore tessile-abbigliamento (alta creatività, grande reattività ai cambiamenti della moda) che sono propri delle piccole e medie imprese, con una dimensione d'insieme in grado di competere in un mondo globalizzato con le economie internazionali più forti. In sintesi, per esemplificare il meccanismo del successo del *Made in Italy* moda possiamo dire che

l'Italia è forse meno creativa della Francia e probabilmente è meno tecnologicamente avanzata dei tedeschi e dei giapponesi (basta pensare alle fibre), ma riesce a coniugare questi due fattori, creatività e tecnologia, in modo sinergico, realizzando prodotti di alto livello, ma utilizzabili, portabili, fruibili e quindi diffondibili nel mondo con importanti ritorni (e ci sono tutti i presupposti perché questo meccanismo virtuoso continui a produrre i positivi effetti per il Sistema Moda italiano e per il Paese).

L'aver ottenuto questi risultati è dovuto, in gran parte, alla filosofia del prodotto: il realizzare quel "bello e ben fatto" che è una caratteristica specifica del tessile - abbigliamento moda italiano.

A tutto ciò va aggiunta la grande capacità di innovazione e in particolare l'alto spirito di iniziativa dei nostri stilisti nel ben presentare detti prodotti, sia grazie a splendide *boutique* sia, sempre più spesso, con grandi eleganti magazzini, disegnati da ottimi architetti e creativi.

Va poi considerato come un ulteriore fattore strategico di successo lo stile di vita italiano che ha valenze positive sia per chi visita il nostro bel Paese sia per l'immagine trasmessa dai prodotti del *Made in Italy*, sviluppando così un circolo virtuoso. Ma per guardare al futuro è indispensabile considerare il sistema tessile-abbigliamento-moda nella sua interezza e complessità e non solo riferirsi alle eccellenze.

In ottica futura, se guardiamo all'insieme del comparto, dobbiamo rilevare che si sono verificati e si stanno ancora verificando cambiamenti sostanziali negli assetti produttivi mondiali e nei flussi *import - export* dei prodotti di tessile - abbigliamento che vanno esaminati in funzione delle loro caratteristiche: le produzioni più basiche, quelle "*Labour Intensive*", più standardizzate, massificate, producibili in grandi quantità, con scarse possibilità di differenziare il prodotto in termini di valore aggiunto, sono state progressivamente perse e lo saranno ulteriormente da parte dei Sistemi Paesi Nord del mondo, citati in precedenza.

Ciò è avvenuto attraverso varie modalità: perdite pure e semplici e delocalizzazioni mirate. Le perdite sono state a favore di produttori ubicati nei Paesi a bassi salari nel Sud e, soprattutto, nell'Est asiatico, dove la parte del leone la sta facendo e la farà la Cina. Infatti quest'ultima, l'India e altri Paesi del Sud Est Asiatico diventeranno, come qualcuno ha scritto, i "sarti del mondo".

Le delocalizzazioni mirate avvengono da parte di imprese operanti nel Nord del mondo verso Paesi competitivi del vicino Centro / Est europeo, del Nord Africa, del Sud e dell'Est asiatico. Pur perdendo la componente industriale - manifatturiera, si tende a mantenere il centro decisionale, il controllo delle operazioni e i flussi dei prodotti in Europa.

Le produzioni più alte, in termini di creatività, qualità, innovazione stilistica, risorse tecnologiche, sono rimaste appannaggio di alcuni Paesi europei, in particolare della Francia e dell'Italia, come già accennato, che hanno mantenuto una filiera produttiva prevalentemente europea, con limitate deleghe produttive a Paesi più o meno vicini, per alcune fasi della produzione.

Una vasta fascia intermedia di prodotti/situazioni il cui destino non è definito e per i quali la competizione è in rapida evoluzione: per l'Europa, è ancora tutta da giocare. Infatti, con i progressivi allargamenti della CE negli ultimi dieci anni sono cambiate le possibilità competitive del sistema europeo, a 26 stati membri, inteso nel suo complesso e, in prospettiva, con un possibile ulteriore sistema di alleanze da sviluppare nell'area euro-mediterranea.

Ad oggi possiamo affermare che nella fascia intermedia di prodotto due Paesi stanno giocando un ruolo significativo: la Spagna e il Portogallo (unitamente a una parte della produzione italiana). Le caratteristiche, in termini di difendibilità, che consentono e consentiranno di definire il futuro delle aziende operanti in questa ampia area che contribuisce in modo significativo all'occupazione manifatturiera (soprattutto mano d'opera femminile), sono:

- il prodotto: *Capital Intensive*, spesso con una forte componente tecnologica e *Creative Intensive*, dove la componente "immagine e comunicazione" gioca un ruolo essenziale, con le sue caratteristiche di complessità e di difficoltà a essere realizzato e quindi copiato;

- la quantità, l'entità limitata delle serie che viene realizzata;

- la velocità e l'affidabilità nelle consegne. Soprattutto per queste produzioni, ove il fattore prezzo è assai importante e sensibile, sono indispensabili le regole di reciprocità di accesso ai vari mercati e ciò nei confronti di tutti i Paesi del mondo, tanto più che la CE è la zona del mondo, in assoluto, più "aperta".

Negli ultimi anni (grazie anche agli sforzi profusi dalla *Fédération Française de la Couture, du Prêt-à-Porter des Couturiers et des Créateurs de Mode* e dalla Camera Nazionale della Moda Italiana) sono stati individuati ed affrontati, nel settore moda e tessile, tre nuovi importanti temi quali l'obbligatorietà del marchio d'origine, la creazione di un sistema di «monitoraggio a priori» delle importazioni provenienti da Paesi extracomunitari (in particolare, dalla Cina) al fine di mettere a punto, se necessario, delle controffensive, la realizzazione dell'integrazione con i Paesi della zona pan-euromediterranea (allo scopo di

perfezionare e incrementare il livello di competitività della Comunità Europea e di permettere al settore di mantenere l'insieme della catena produttiva in prossimità del mercato europeo, in modo da poter unire i vantaggi in termini di costi, qualità e vicinanza). La mission è e sarà quella di vestire, con prodotti di eccellenza, "i nuovi ricchi" del mondo (in termini di potere d'acquisto), soprattutto presenti nei "nuovi Paesi" che si affacciano sul panorama internazionale: nazioni il cui PIL aumenta strutturalmente oltre il 3% all'anno quali la Russia e i Paesi Peco, la Cina e, più in generale, i Paesi Asiatici.

31) ANALISI DEL SETTORE TESSILE, ABBIGLIAMENTO E MODA IN ITALIA

In base alle informazioni e dati reperiti autonomamente dallo scrivente presso fonti autorevoli, nel presente capitolo è stata analizzata la situazione del settore «moda» (con specifico riferimento alla situazione italiana), inteso come l'insieme delle attività economiche relative alle industrie tessili, dell'abbigliamento, con riferimento sia agli ultimi anni che al periodo più recente. Occorre eseguire alcune premesse fondamentali, come di seguito precisato.

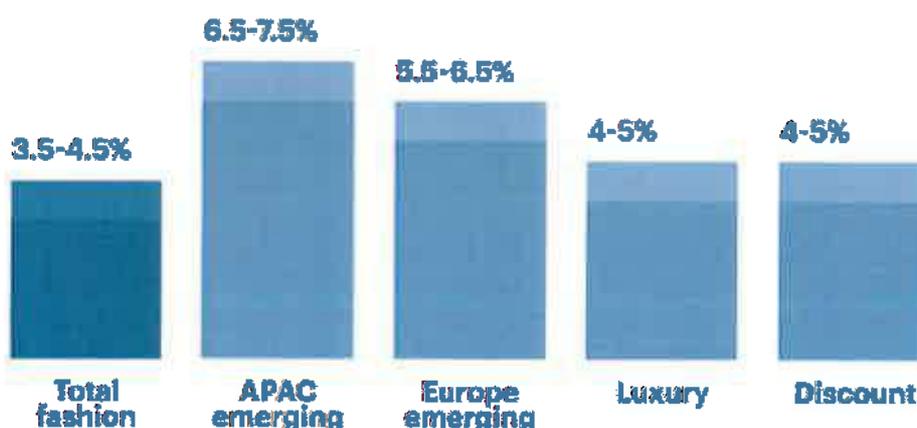
L'industria della moda italiana, così come la manifattura nel suo complesso, sono state protagoniste negli ultimi anni di un profondo mutamento strutturale. In particolare si è ridotto significativamente il numero di aziende e di occupati, con un conseguente aumento del valore aggiunto per dipendente e della produttività del settore.

I maggiori soggetti esportatori italiani del settore moda in Italia hanno sede a Milano, Firenze e Vicenza. Milano è però la vera protagonista con un ottavo del totale nazionale e una crescita del +10%. È seguita da Firenze con il 10,2% del totale, mentre Vicenza vale l'8,9% delle esportazioni italiane.

L'industria della moda italiana si conferma un comparto strategico nella manifattura nazionale, con un forte appeal internazionale. Il processo di efficientamento strutturale ha reso più competitivo il settore in un mercato caratterizzato da una forte concorrenza. Per il futuro sarà cruciale la capacità del settore di affermarsi nei paesi a forte crescita che possono essere decisivi nelle prospettive di un comparto ormai maturo.

E' migliorata anche la fiducia dei consumatori (fonte: Pitti Immagine): per la prima volta in Italia dopo anni si registra anche una crescita nel 2017 di circa un +1,3% nei consumi interni: un dato positivo che non si vedeva da tempo.

Exhibit 6 McKinsey Global Fashion Index sales growth forecasts for 2018, total fashion and selected geographies and segments



In base ai dati tendenziali (fonte report *The State of Fashion 2017*, l'analisi di *The Business of Fashion-BoF* e McKinsey & Company) emerge che, nonostante l'accelerazione, il settore resta sotto la media di lungo periodo pari al +5,5%.

Se invece si confrontano le previsioni per il 2018 con il +1,5% segnato nel 2016 si nota che la fashion industry triplicherà il ritmo di marcia.

A trainare la moda globale saranno soprattutto i mercati emergenti di Asia-Pacifico (tra cui Cina, Vietnam e India), dove è previsto un incremento della domanda tra il 6,5% e il 7,5%, seguiti dagli emergenti europei (+5,5%-+6,5%).

Stesso passo è atteso per l'America Latina e l'area Medio-Oriente e Africa (+5%-+6%). Per il Nord America è ipotizzato invece un aumento delle vendite tra l'1% e il 2% e per l'Europa "matura" tra il 2% e il 3%.

Tra le merceologie più dinamiche spiccano lo sportswear, con un incremento delle vendite 2018 fra il 6% e il 7%, seguito dalla categoria borse e valigie (+4,5%-+5,5%).

Tenendo conto della categoria di prezzo, i settori più in accelerazione sono quelli agli antipodi: si tratta del lusso e del target discount per cui è previsto un +4%-+5%.

Il report, elaborato tenendo conto delle interviste di 500 aziende e 230 esperti del settore moda, indica anche i maggiori fattori che nel futuro impatteranno sul fashion business.

L'incertezza e la difficoltà di formulare previsioni saranno il *new normal* e nonostante le spinte ai nazionalismi e il *reshoring*, la globalizzazione non si fermerà, grazie anche all'estensione della banda larga a nuovi territori. Inoltre l'Asia, con i due terzi delle *start up* dell'*e-commerce* mondiale, si candida al ruolo di pioniere dell'innovazione tecnologica.

Sul fronte consumi, cura e personalizzazione saranno sempre più importanti per gli *shopper*, per i quali diventerà prioritario ricercare un prodotto sulle piattaforme *online*.

Si prospetta inoltre un aumento dei pagamenti *online* e la possibilità di introdurre intelligenze artificiali in tutti i segmenti della catena del valore del fashion.

La sostenibilità diventerà parte integrante dei sistemi di pianificazione e il mercato dell'*off-price* continuerà a svilupparsi, perché è una soluzione allo smaltimento delle rimanenze ed al rallentamento della crescita.

Infine è ipotizzabile un cambio culturale nel fare impresa, che ricalchi il modello delle *startup*, specie per quanto riguarda l'agilità, la propensione a collaborare con altre realtà e l'apertura: la sempre più pressante necessità di innovare lo rende quanto mai urgente.

Lo scenario disegnato da Euratex per il 2018 del tessile-abbigliamento in Europa è orientato all'ottimismo, nonostante permangano alcune incertezze legate alla politica commerciale degli Stati Uniti ed agli effetti della Brexit (tuttavia si segnala che la Brexit per adesso non ha avuto effetti, anzi ha dato impulso al turismo visto l'indebolimento della sterlina).

Nel suo Outlook per il 2018, Euratex indica una lenta crescita dei prezzi di vendita, controbilanciata però dall'aumento dei costi di energia e materie prime. In ripresa anche la fiducia dei consumatori, che nell'Eurozona è ai livelli più alti dall'aprile 2001.

Il settore della moda italiana (fonti Ice, Ministero dello Sviluppo, Confindustria) crescerà anche nel 2018 con un fatturato complessivo di 86 miliardi di euro, rispetto al consuntivo di 84 miliardi del 2017 (realizzando un +3%). Il settore continua a performare molto bene nell'export e anche il web dà soddisfazioni. Va tuttavia ricordato che tale consuntivo nasconde forti differenze tra le aziende a valle della catena ("i marchi") e quelle a monte (che invece devono essere aiutate ad abbracciare la rivoluzione digitale e le incognite globali).

Dopo anni di continue contrazioni, un segnale incoraggiante è venuto anche sul fronte occupazionale, con un +1,1% nel primo trimestre 2017, un +0,9% nel secondo ed un +0,3% nel terzo trimestre 2017. Inoltre, secondo le stime dell'ufficio studi di Sistema Moda Italia (S.M.I., la federazione che rappresenta gli oltre 400mila addetti e quasi 50mila aziende del settore), entro il 2021 il tessile avrà un fabbisogno previsto di lavoratori di oltre 47mila persone, quasi il 10% degli addetti del settore.

In base a fonti Istat, Indagine Excelsior e Unioncamere, si evincono anche dati importanti sul futuro occupazionale: dei 47.330 nuovi posti che verranno a crearsi tra il 2018 e il 2021 il 23,7% saranno nel Nord Est, il 28,8% nel Nord Ovest, il 32% nel Centro e il 15,5% al Sud e nelle isole. Scendendo nel dettaglio, tra le figure richieste 3.230 saranno laureati (6,8%) e 16.340 diplomati (34,5%): in quest'ottica è fondamentale che imprese e mondo della formazione dialoghino di più e creino offerte formative adeguate ai fabbisogni reali del mercato.

Di sicuro assistiamo ad una fase dove più che mai il motto è: "l'unione fa la forza"; le aziende infatti tendono sempre più a fare rete, a creare nuove collaborazioni, un sistema integrato dove vengono messe assieme differenti specializzazioni e competenze. La partecipazione a fiere e sfilate per esempio viene studiata con attenzione per anticipare i concorrenti sul mercato mondiale.

Un quadro decisamente positivo è quello relativo all'andamento del mercato moda italiano nel consuntivo dell'anno 2017, in base ai dati del Fashion Economic Trends (Fet) elaborati dalla Camera Nazionale della Moda Italiana: crescita sia dei fatturati che dell'export, unita a tenuta dei prodotti di alta gamma.

Anche i dati consuntivi della produzione 2017 del settore tessile ed abbigliamento sono positivi, con qualche incertezza in più nella filatura e tessitura, mentre sono in ripresa finissaggio e nobilitazione. Nell'abbigliamento il calo della produzione è compensato da un aumento dei fatturati e, secondo le aspettative dei manager, il settore dovrebbe continuare a crescere, con riflessi positivi anche sulla produzione.

Le soddisfazioni vengono soprattutto dalle performance dell'export: sulla base dei dati Istat, nei primi sette mesi del 2017 le vendite estere hanno registrato un +2,4% e, parallelamente, è incrementato anche l'import (+1,9%).

(Gennaio-luglio 2012-2017)

Figura 2.1 - Importazioni

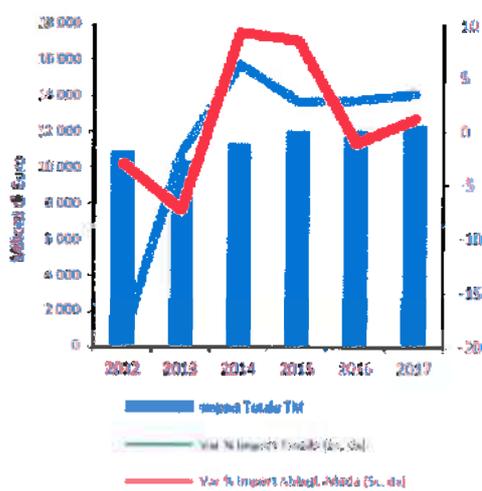


Figura 2.2 - Esportazioni

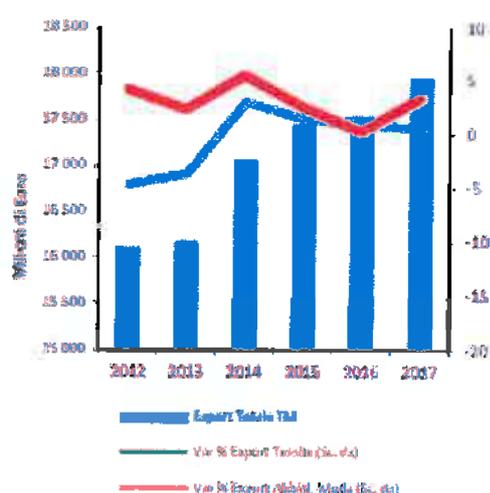


Figura 1.1 - Il fatturato¹
(Var. % tendenziale)

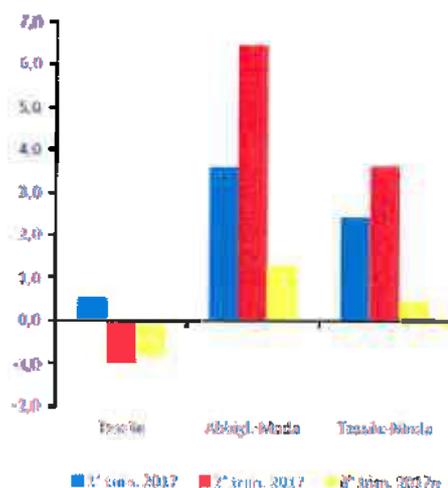
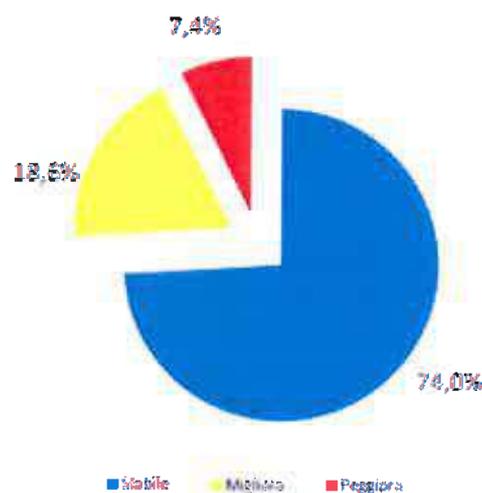


Figura 1.2 - Il sentiment delle imprese¹
(Quota %)



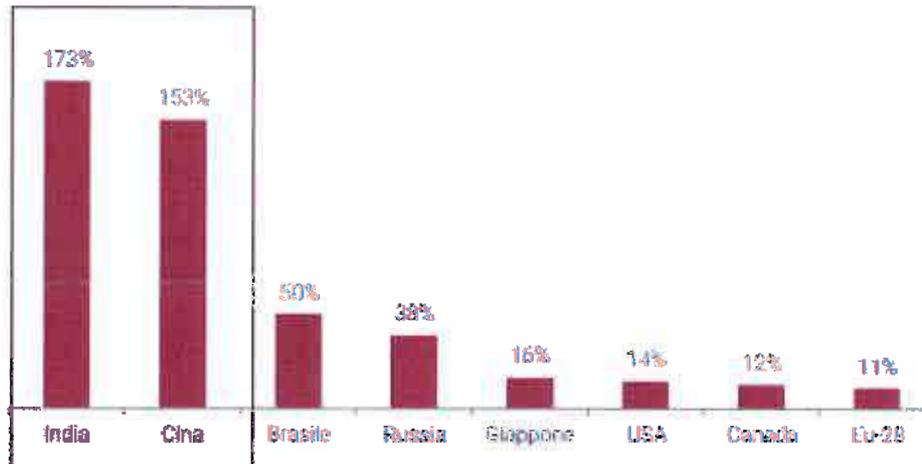
Il settore moda (fonti Ice, Ministero dello Sviluppo, Confindustria) è la seconda economia del Paese: sulla bilancia attiva dei pagamenti, che l'anno scorso era di 52 miliardi, la moda pesava per 25 miliardi. Il settore manifatturiero italiano ha una quota (a livello europeo) che supera il 35% del totale della moda in Europa.

A crescere sono tutti i mercati, con l'Asia in testa, ma anche l'Europa si è ripresa nel 2017. Nel dettaglio, bene la Germania (crescita +1,0%) e soprattutto la Spagna (crescita +5,7%) e il Regno Unito (crescita +3,8%), un po' meno la Francia (+1,3%).

Spostandoci fuori dai confini Ue, si nota come vanno registrate buone performance anche nel Far East: se Hong Kong non va oltre un +1,4%, la Repubblica Popolare mette a segno un aumento *double digit* pari al +11,5% e la Corea del Sud un +5,0%. Arretra lievemente solo il Giappone, incassando un -1,4%. Buone notizie arrivano anche dalla Russia, la cui ripresa continua con +13,4%.

Gli Stati Uniti ha avuto un calo (dello 0,6%) ma va ricordato che avevamo alle spalle anni di forte crescita e dunque, adesso, tale mercato si sta stabilizzando. In futuro, molto dipenderà dalle mosse della nuova amministrazione americana e dalle tensioni geopolitiche, finanziarie e valutarie da cui nessuna area del mondo sembra immune.

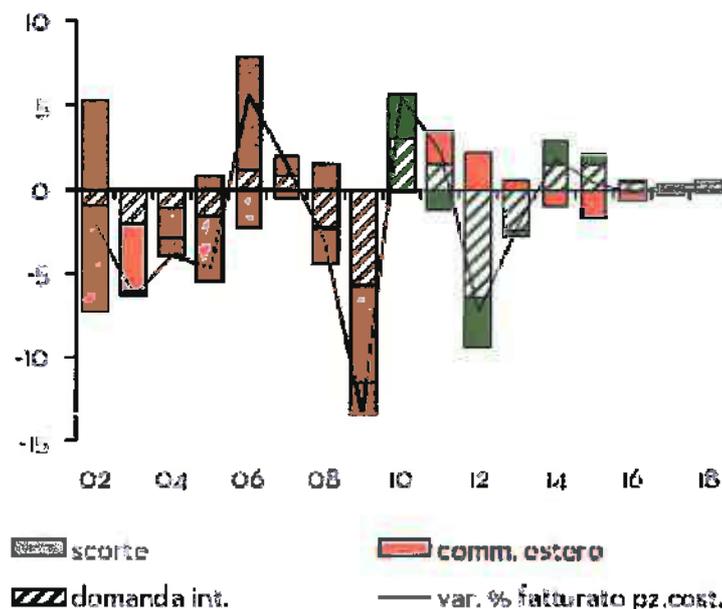
Incremento atteso della spesa in abbigliamento (% 2015-2025)



Trend della spesa procapite per abbigliamento (stime 2025)

In particolare, nell'anno 2017 sono aumentate le esportazioni di camicie, T-shirt e biancheria intima (+6,1%) con 3,2 miliardi di euro, maglieria (+4,4%) con oltre 3 miliardi, calzature (+2,4%) con 9 miliardi. In crescita anche tappeti e moquette (+7,6%) con 166 milioni (dati Camera di Commercio di Milano).

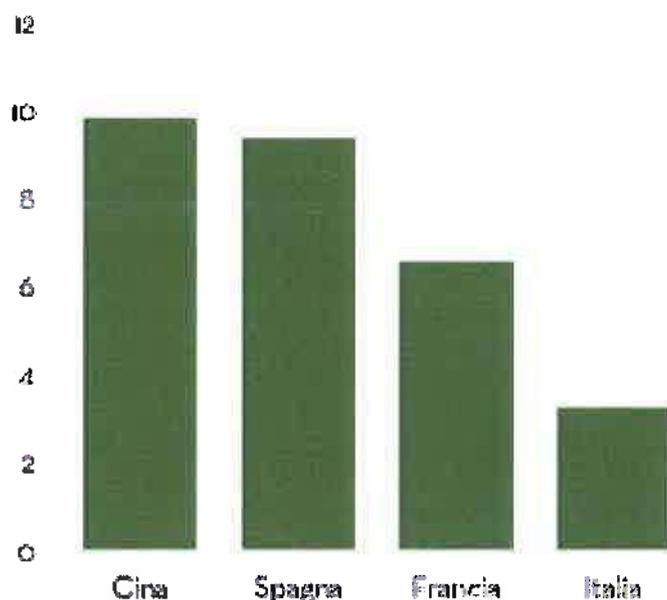
E se la Francia è il principale partner per gli articoli di abbigliamento, in particolare per camicie, T-shirt e intimo, per maglieria, tappeti e calzature, Hong Kong eccelle per abbigliamento sportivo, la Germania è prima per tessuti, la Svizzera per borse e pelletteria, gli Stati Uniti per biancheria per la casa e pellicce, la Romania per passamanerie e bottoni.



Il rafforzamento della domanda mondiale rivolta al sistema moda italiano è legata al venir meno di alcune situazioni problematiche, a partire dalla Russia, al recupero dell'area asiatica, grazie soprattutto all'accelerazione della domanda cinese e a un generale miglioramento del potere di acquisto dei paesi produttori di *commodity*.

Non sono solo luci: in effetti, in questo contesto, le vendite estere in volume sono attese recuperare un trend di contenuta crescita. Il passo dell'export italiano, tuttavia, si manterrà inferiore a quello della domanda mondiale, confermando almeno nel breve periodo le difficoltà del sistema moda nazionale nel garantire la tenuta delle quote di mercato.

Le imprese del sistema moda italiano sono, infatti, alla ricerca di un non facile equilibrio tra qualità e volumi, in un contesto internazionale maggiormente competitivo e caratterizzato da profondi e veloci mutamenti nei modelli di consumo. In molti mercati, sia maturi che emergenti, si osserva infatti una tendenza alla polarizzazione dei consumi, alimentata sia da fattori economici e congiunturali, quali le tensioni sui redditi, ma anche da fenomeni socio-demografici strutturali, quali la crescente rilevanza delle coorti di nativi digitali, e lo sviluppo del web, che sta trasformando le modalità di ricerca e di acquisto dei prodotti moda.

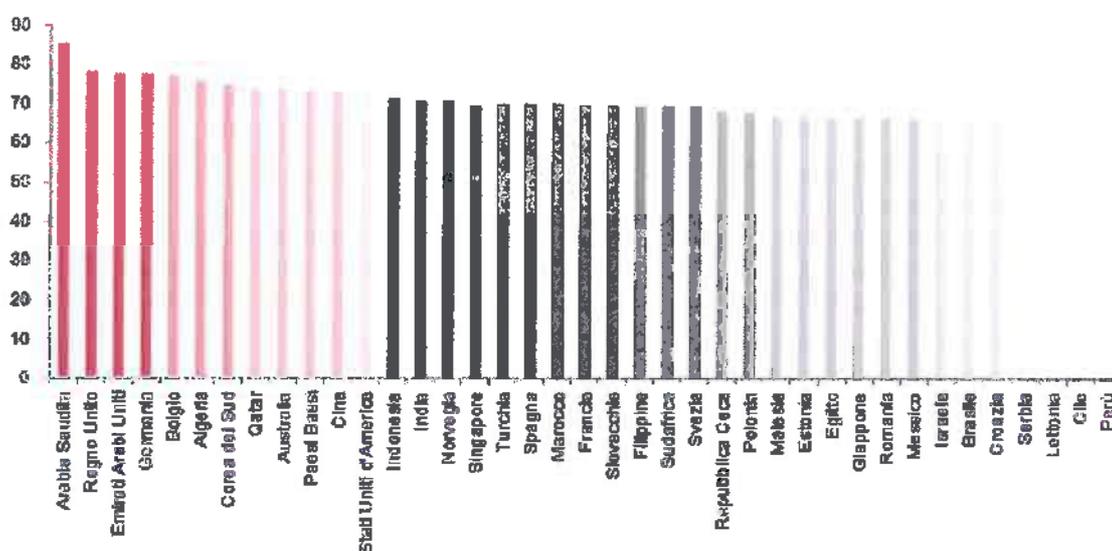


Mutamenti che stanno penalizzando proprio quelle fasce di qualità accessibile, il *bello e ben fatto*, più tipiche dell'offerta italiana della moda; da un lato, infatti, stanno prevalendo paradigmi di domanda *low cost e fast fashion* governati da *competitor* che hanno il controllo dei canali distributivi (Spagna) e, dall'altro, l'alto di gamma, fascia di mercato in cui dominano le aziende francesi.

Nei prossimi anni, a fronte di un rafforzamento della domanda mondiale di prodotti moda sarà priorità del settore costruire un posizionamento di prodotto adeguato a intercettare i nuovi bisogni e i nuovi segmenti di domanda estera, anche valorizzando le fasi a monte della filiera (tessile e pelletteria), unica per dimensione e qualità d'offerta tra i paesi avanzati e spesso proprio all'origine – per quello che può sembrare un paradosso – della competitività dei concorrenti esteri sui segmenti di alta gamma, per cui l'Italia rappresenta una fondamentale piattaforma produttiva.

Il sistema moda italiano parte, quindi, da una posizione di tutto rilievo. Vanta un'offerta di grande qualità e gamma, focalizzata sul segmento del *bello e ben fatto*, eccellenza manifatturiera da difendere all'estero organizzando strategie compatibili con gli scenari di domanda dei singoli paesi. Pertanto, le prospettive di sviluppo delle vendite estere del sistema moda italiano saranno sempre più legate alla capacità delle singole imprese di selezionare i singoli mercati, investendo sul corretto rapporto qualità-prezzo, l'offerta di servizi e le nuove modalità distributive (che integrino i canali fisici con l'*online*, in ottica *omnichannel*).

Mercati a maggior potenziale secondo l'Export Opportunity Index di SACE (> 65/100)



Fonte: SACE

L'offerta italiana si colloca sulla fascia alta di prodotto e si rivolge a mercati di sbocco quali Europa, Russia, Stati Uniti e Giappone, mercati asiatici etc. Su questi mercati un nutrito numero di aziende, generalmente medio-grandi, è riuscito a conseguire ottimi risultati grazie a un continuo processo di qualificazione del prodotto e a un posizionamento dell'offerta sui segmenti a maggior valore aggiunto.

A fronte di un profilo lento di crescita dei mercati maturi, si prefigurano interessanti opportunità sui mercati emergenti, a condizione che le imprese riescano a cogliere le ampie possibilità offerte dal processo di crescita dei redditi dei consumatori di questi Paesi, avvicinandoli all'offerta del Made in Italy. Le cifre testimoniano che in questo ambito l'Italia rappresenta un'eccellenza mondiale, in crescita sia nella produzione sia nell'export.

Se analizziamo i risultati dei *top brands*, un panel di 35 aziende quotate della moda e del lusso evidenzia che il fatturato dei principali *player* italiani abbia messo a segno un +11,5%, mentre quelli europei hanno registrato un incremento del 15,3%.

Per quanto riguarda i fatturati, i maggiori *player* italiani sono Luxottica (con 8,8 miliardi di euro), Prada (con 3,5 miliardi di euro) e Salvatore Ferragamo (con 1,4 miliardi); la maggiore percentuale di incremento è di Moncler, con un giro d'affari cresciuto del 26,8%.

LE AZIENDE ITALIANE DELLA MODA E DEL LUSSO QUOTATE (mln €)

Azienda	Fatturato			Ebitda			
	2014	2015	Δ%	2014	%	2015	%
Luxottica	7.652	8.837	15,5	1.562	20,4	1.920	21,7*
Prada	3.552	3.545	-0,2	950	26,8		
Salvatore Ferragamo	1.332	1.430	7,4	293	22,0	324	22,7
Ovs	1.227	1.320	7,6	157	12,8		
Safilo	1.179	1.279	8,5	118	10,0	102	8,0*
Tod's	966	1.037	7,4	194	20,0	203	19,5*
Moncler	694	880	26,8	233	33,5	300	34,1
Geox	824	874	6,1	43	5,2	62	7,1
Brunello Cucinelli	356	414	16,4	62	17,5	69	16,7
Antea	252	269	6,9	26	10,2	19	7,2
BasicNet	121	134	11,1	29	24,5	32	23,9
Cso	127	123	-2,9	12	9,4	7	6,0
Italia Independent	31	38	19,4	4	11,5	5	13,6
TOTALE	19.584	21.845	11,5	2.681	18,1	3.177	18,7

Fonte: PAMBIANCO Strategie di impresa

(*) EBITDA Adjusted

Tra i gruppi europei, i maggiori per giro d'affari sono, nell'ordine, il colosso francese del lusso Lvmh (a 35,6 miliardi di euro), la spagnola Inditex (a 20,9 miliardi) e la svedese H&M (a 19,6 miliardi), mentre a vantare la crescita maggiore c'è Pandora, il cui giro d'affari aumenta del 40,2% a 2,2 miliardi di euro.

LE AZIENDE EUROPEE PER FATTURATO (mln €)

Azienda	Fatturato			Ebitda			
	2014	2015	Δ%	2014	%	2015	%
Lvmh	30.638	35.664	16,4	7.326	23,9	8.465	23,7
Inditex	18.117	20.900	15,4	4.103	22,5	4.698	22,5
H&M	16.474	19.678	19,4	3.332	20,2	3.628	18,4
Adidas	14.534	16.915	16,4	1.283	8,8	1.475	8,7
Kering	10.038	11.584	15,4	1.991	19,8	2.056	17,7
Swatch	8.062	7.823	-3,0	1.953	24,2	1.717	22,0
Hermès	4.119	4.841	17,5	1.445	35,1		
Hugo Boss	2.572	2.809	9,2	591	23,0	594	21,2
Pandora	1.600	2.243	40,2	575	36,0	833	37,1
Jimmy Choo	406	431	6,1	88	16,8	69	16,0
TOTALE	106.559	122.887	15,3	21.223	20,7	23.536	19,9

Negli Stati Uniti infine, le principali aziende per fatturato sono Gap con 14,4 miliardi di euro, Vf Corporation con 11,2 miliardi e Limited Brands, la controllante del marchio Victoria's Secret, con 11,1 miliardi.

32) NOTE SU E-COMMERCE E MODA DIGITALE

Il commercio «ibrido» è realtà in oltre ventiquattromila esercizi: l'acquirente è servito sia *online* che *offline*: è l'essenza della rivoluzione digitale, che applicata al settore moda è una rivoluzione al quadrato, perché arriva a sconvolgere i modelli di business e i criteri di accesso (e successo) sul mercato.

Il concetto è rapidamente spiegabile: fino a ieri erano i creativi ad imporre linee di abbigliamento, colori, accessori. Adesso, grazie a internet, ai *social network*, all'*ecommerce*, le leve della creatività sono passate nelle mani dei clienti finali: sono loro a lanciare, stili, tendenze, vezzi, in concreto a stabilire che cosa comprare e che cosa no.

Le sfilate, le collezioni, gli appuntamenti mondani certo rimangono, in quanto tratti caratteristici del *fashion*. Ma nei quartier generali dei grandi *brand*, da Gucci ad Armani ed a maggior ragione all'interno delle piccole imprese e nelle *startup* in cerca di affermazione, la nuova parola d'ordine è chiarissima: cavalcare il web.

Il lusso ha un mercato planetario di un miliardo di persone. Grazie alle tecnologie digitali è possibile conoscere, fin nei dettagli, i gusti di tutti i potenziali acquirenti.

Il segmento dell'abbigliamento è cresciuto in Rete del +35% nel 2016 e del +23% nel 2017; ossia con un aumento di 3,6 miliardi, dei quali 2,1 corrispondenti a ordini di clienti italiani e 1,5 di clienti esteri (considerabili, quindi, come export).

Per decenni le *maison*, i *designer* e *fashion stylist* hanno lavorato su una sorta di torre d'avorio, calando dall'alto le loro idee sui consumatori: ora la moda nasce dal basso.

Le imprese devono attentamente tenere d'occhio il Ropo (*Research online purchase offline*) e il Topo (*Try offline purchase online*), cioè i comportamenti di quanti ricercano informazioni sul web e poi procedono all'acquisto in negozio o, all'opposto, di coloro che si informano in negozio (specialmente sui prezzi) e dopo comprano online. Risultato: secondo Netcomm, in Italia già ci sono oltre ventiquattromila punti vendita che offrono servizi in qualche modo collegati all'*ecommerce*: ritiro di merce acquistata in Rete, servizio di reso, e così via.

In base agli esiti delle analisi eseguite dal *“The luxury and cosmetics financial factbook 2017”*, una sorta di ‘libro bianco’ del mercato della moda, il mondo della moda non può ignorare che.

- i nuovi shops devono essere *funny*, altrimenti chiudono. Non si entra nei negozi su strada solo per acquistare, ma per trovarvi un mondo, per fare «esperienze divertenti», meglio se in location dove i brand del lusso si mescolano con marchi emergenti, attenti ai desideri dei consumatori millennials.
- i *millennials* comprano più prodotti di lusso, un lusso nuovo, però, che fa rima con eco e bio: i giovani consumatori di moda di oggi sono più accorti e consapevoli. Vanno bene i progetti “equi e sostenibili” come l’oro etico by Cartier.
- per il fashion-marketing è l’anno del cambio di rotta: i marchi di moda stanno abbandonando la comunicazione tradizionale per pubblicità capaci, di catturare sui social network anche un pubblico nuovo e ampliare così i segmenti di mercato.

33) APPEAL DEL CAPPELLO ITALIANO: IL GRUPPO ZEGNA RILEVA IL CAPPELLIFICIO CERVO

Vi sono segnali che giungono dal mercato anche in merito al settore specifico della moda dei cappelli.

Ad esempio, va ben compreso il fatto per cui il gruppo Zegna ha salvato il Cappellificio Cervo di Biella, rilevandolo dalla liquidazione. L’annuncio è stato fatto lunedì 22 gennaio 2018.

Il Cappellificio Cervo, che prende il nome dal vicino torrente che attraversa il Biellese, fu fondato come cooperativa nel 1897 da mastri artigiani locali (ha dunque 120 anni di storia), i quali avviarono il percorso che lo portò a diventare un prestigioso brand del settore.

L’azienda è storica e il marchio più conosciuto è Barbisio che (con le altre etichette Cervo e Bantam) fa capo al Cappellificio Cervo srl che storicamente ha prodotto e venduto cappelli per uomo.

Nel 2009 era stato tentato un rilancio da parte della società Bigli1, dell’imprenditore

Nel

2011 l’azienda aveva aperto a Milano il primo showroom Barbisio, in via Pietrasanta.

Tuttavia tale tentativo non era andato a buon fine e nel 2016 l’azienda aveva chiuso i battenti.

La società Zeca, società controllata dal Gruppo Ermenegildo Zegna con la partecipazione dell’imprenditore , ha acquisito agli inizi di gennaio 2018 la proprietà dello storico Cappellificio Cervo, messo in liquidazione dal Tribunale di Biella.

Nel dettaglio, l’acquisizione, di cui non sono stati resi noti i termini finanziari, riguarda l’immobile di Sagliano Micca, i macchinari e i marchi: Cervo, Barbisio e Bantam. Nell’azionariato è previsto anche l’ingresso di Artigiana Cappellai, controllata dalla famiglia Borrione, che svolgerà la funzione di socio d’opera conferendo il ramo di azienda manifatturiero e il qualificato *know how* artigianale.



In base alle notizie raccolte in merito "l’acquisizione in partnership del Cappellificio Cervo, oltre a rispondere ad una rinnovata attenzione della moda per il cappello, è anche dettata dalla volontà di contribuire a mantenere viva una abilità manifatturiera tipica del nostro territorio. Sono certo che anche grazie alle competenze dei nostri partner sapremo ridare lustro a un marchio storico che nei suoi centoventi anni di vita ha contribuito positivamente all’immagine del ‘saper fare bene’ di cui gode il Biellese", ha sottolineato Ermenegildo Zegna, ceo dell’omonimo gruppo.

A breve, si legge in una nota ufficiale, verranno avviati i lavori di ristrutturazione e di messa in sicurezza dell'edificio che risale a fine Ottocento.

In parallelo, verranno definite le modalità operative per la ripresa dell'attività produttiva.

L'azienda dispone anche di macchinari originali dell'Ottocento, che consentono di mantenere inalterate alcune peculiari procedure di lavorazione.

34) NOTA SUL TREND DI N.P.L. ED ESECUZIONI IMMOBILIARI IN ITALIA

Vi sono segnali che giungono dal mercato anche in merito al settore specifico delle aste fallimentari.

L'Associazione T.S.E.I. (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane) ha patrocinato la pubblicazione del report di analisi "ASTE 2017", dal quale lo scrivente ha desunto parte dei dati statistici riportati nel presente capitolo, con spirito di trasparenza e condivisione dei dati ufficiali sulle aste giudiziarie.

L'analisi è stata resa possibile grazie alla minuziosa attenzione data dagli autori alla raccolta ed all'archivio dei dati ed alla loro analisi approfondita; grazie inoltre all'interrogazione dei dati rilevati (non solo per quello che rappresentano, ma anche per quello che celano dietro i loro silenzi, assenze e spostamenti del tempo). Non si tratta dunque solamente di una raccolta di dati, ma ha l'aspirazione di essere una vera e propria analisi comportamentale, che rileva le tracce dei vari tribunali, delle regioni, delle province e dei costumi e usi di ogni singolo luogo d'Italia dove sia presente una esecuzione immobiliare.

I dati sparsi e non di pubblico dominio, le pubblicità legali mischiate alle pubblicità dei concessionari ovvero alla singola operatività di alcuni delegati alla vendita, che – ai fini delle rilevazioni statistiche a livello generale – frammentano il mercato (impossibilitando la raccolta del dato univoco, dando una sola singola lettura e fornendo a volte risultati di minor visibilità), avevano sinora sempre impedito un'analisi comparativa effettiva e che fosse analizzata non su un solo determinato periodo temporale, ma che raccogliesse i dati in un "continuum" che ne evidenziasse i picchi e le mancanze, le anomalie, gli incrementi e decrementi, i valori, sino ad arrivare all'attuale analisi storicizzata. Per la prima volta abbiamo inserito tutte le esecuzioni immobiliari, suddividendole per anno di incardinamento.

E' in tale modo che si è scoperto che ogni 428.000 immobili compravenduti in Italia nell'anno 2016 ve ne sono altri 267.000 in esecuzione immobiliare (che rappresentavano comunque una valorizzazione patrimoniale importante e con valori di assoluto interesse, NPLs che diversamente, abbandonati esclusivamente ai meandri della giustizia, una volta conclusa l'esecuzione darebbero solo un minimo recupero, mantenendo aperto l'eventuale debito chirografario nei confronti del proprietario del bene). Gestire gli NPLs, visto l'elevato valore economico che gli stessi generano, vuol dire aiutare il paese Italia ad aumentare il proprio PIL, grazie alla messa in circolazione di nuovo capitale fino ad allora bloccato e grazie all'attività di esdebitamento dei soggetti coinvolti.

A partire dal giugno 2015 la Giustizia ha drasticamente incrementato le azioni per velocizzare le performance delle esecuzioni immobiliari in Italia; queste azioni sono iniziate attuando il Decreto Legislativo 83/2015, successivamente trasformato nella Legge 132/2015, che ha rivoluzionato per un anno la gestione dei tempi delle procedure. Ha indotto i tecnici a redigere perizie CTU più conservative, ha obbligato all'abbattimento del 25% del valore ogni singolo esperimento ed ogni nuova pubblicazione dell'asta, ha eliminato le aste con incanto e la possibilità del rilancio del 1/5, creando una sorta di velocizzazione virtuosa al solo tempo delle esecuzioni, non considerando però il conseguente ed eccessivo abbattimento di valore dei beni.

Successivamente entra nello scenario italiano un altro "prodotto" per dare supporto all'utilizzatore finale e per dare evidenza degli immobili posti in capo alle singole esecuzioni immobiliari (e quindi prima nel Decreto Ministeriale 32/2015, poi nello stesso D.L. 83/2015 a seguire con il D.L. 59/2016, con la variazione del codice di procedura civile degli articoli dal 574 al 633, con le disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile dall'articolo 153 all'articolo 187, e successivamente con le definitive pubblicazioni per le specifiche tecniche), il Ministero della Giustizia fa nascere il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (<http://pvp.giustizia.it>) introdotto come obbligo a far corso da febbraio 2016, poi posticipato a settembre 2016. Tale strumento online risulta tutt'ora uno strumento privo di norma attuativa e poco utilizzato a livello generale. Le 234.340 aste pubblicate nel 2017 non sono rappresentative di un calo di esecuzioni immobiliari, bensì sono da interpretarsi e individuarsi nell'incertezza di una mancanza di operatività per la pubblicità legale che ha portato a posporre in molti Tribunali d'Italia la pubblicazione di nuove aste, creando una disambiguazione temporale che vede riscontro ancora una volta nei numeri; basti solo pensare che nei successivi 90 giorni alla data del 1 gennaio 2017, sono state pubblicate 59.867 aste.

Prospettive per il futuro degli NPL's

In merito alle prospettive per il futuro, si può prevedere che l'annuale bollettino di Banca d'Italia sul fronte della crescita degli NPLs, gli obblighi normativi sulle valutazioni degli NPLs regolamentate da BCE, l'accelerazione (o presunta tale) delle procedure esecutive, le attese nuove leggi (per esempio la nuova legge fallimentare) e l'entrata nel mercato di figure sempre più specialistiche e specializzate a supporto di Banche, Servicer Npls e creditori, stia spianando la strada al mercato delle esecuzioni, sofferenze e incagli (tra l'altro previsto dalle norme attuative della BCE) che vedrà nei prossimi 10 anni, l'arrivo sul mercato di un picco di aste fino a circa 500.000 immobili (provenienti da procedure esecutive, concorsuali, incagli e sofferenze), trasformando il mercato attuale delle esecuzioni in un vero secondo mercato immobiliare, interattivo sempre più con il mercato libero immobiliare.

La gestione in Italia degli NPLs ha nei prossimi anni alcuni obiettivi fondamentali, ossia:

- ridurre drasticamente i tempi del recupero (i tempi medi una procedura esecutiva in Italia sono di circa 51 mesi – fonte Osservatorio T6)
- aumentare le economie di recupero (il recupero medio effettuato su uno small ticket in un qualsiasi tribunale ha una percentuale di recupero pari a circa il 46% rispetto all'effettivo valore del bene immobiliare – fonte Astasy)
- terzo ma non ultimo, ridurre i costi delle procedure (il costo medio in Italia su uno small ticket corrisponde a quasi il 25% sul recuperato lordo – fonte Osservatorio T6)

L'analisi dei dati e il loro reperimento

I dati di base calcolo sono stati reperiti dai siti ufficiali che il Ministero di Giustizia ha autorizzato alla pubblicità legale delle esecuzioni immobiliari attraverso suo Decreto (D.M. 31 Ottobre 2006), dai siti ufficiali dei Tribunali, dai siti degli Istituti di Vendite Giudiziarie, dai siti delle Associazioni Notarili autorizzate alla pubblicità legale e autorizzate alla Delega alla vendita; sono stati resi univoci e riferiti ad "unica procedura" ove fossero presenti delle pubblicazioni replicate e, in presenza di pluri-esperimenti, il nostro sistema di calcolo ha evidenziato un solo esperimento, dando come numero di controllo l'incrocio del numero di RGE, del tribunale di Riferimento e del lotto posto all'incanto (unico o pluri lotti).

Le esecuzioni e la loro geo-localizzazione

Sono state oltre **234.340** le esecuzioni immobiliari esperite su base annua in tutta Italia **nell'anno 2017 (per un controvalore di immobili a base d'asta pari ad € 30.263.804.288,86)**, con un leggero decremento rispetto al periodo precedente [anno 2016] pari al - 12,4% , erano infatti 267.323 le esecuzioni dell'anno precedente:

Regione	N° Aste (per Regione)	Percentuale sul totale Italia
Abruzzo	6.082 ASTE	2,60%
• Basilicata	1.647 ASTE	0,70%
• Calabria	12.763 ASTE	5,45%
• Campania	15.026 ASTE	6,41%
• Emilia Romagna	12.510 ASTE	5,34%
• Friuli Venezia Giulia	4.500 ASTE	1,92%
• Lazio	15.262 ASTE	6,51%
• Liguria	4.149 ASTE	1,77%
• Lombardia	43.778 ASTE	18,68%
• Marche	7.471 ASTE	3,19%
• Molise	1.720 ASTE	0,73%
• Piemonte	16.309 ASTE	6,96%
• Puglia	17.148 ASTE	7,32%
• Sardegna	6.427 ASTE	2,74%
• Sicilia	27.817 ASTE	11,87%
• Toscana	13.311 ASTE	5,68%

• Trentino Alto Adige	2.887 ASTE	1,23%
• Umbria	6.154 ASTE	2,63%
• Valle D'aosta	465 ASTE	0,20%
• Veneto	18.914 ASTE	8,07%

La Suddivisione per Macro aree

Delle 234.340 Aste, oltre il 44% ricade nelle regioni del Nord Italia, anche se la loro analisi numerica per singola regione risulta frammentata e la distribuzione percentuale sostanzialmente resta allineata alla distribuzione del 2016.

Restano sparse su e giù per lo stivale le Regioni che concentrano il più alto numero di esecuzioni e rappresentano lo specchio quasi preciso della densità popolativa dell'Italia completa.

Sono ai primi 5 posti, con oltre il 53% del totale delle esecuzioni italiane, le 5 regioni che si rappresentano con dei dati, al loro interno, molto disomogenei; al 1° posto per numero di esecuzioni nell'anno 2017, si conferma la Lombardia con il 19%, a seguire al 2° posto la Sicilia, seguita dal Veneto con in coda la Puglia e, al 5° posto, il Piemonte.

- Oltre il 70% delle unità immobiliari all'asta è riconducibile della categoria "Residenziale" ed è costituita da Appartamenti, Monolocali, Mansarde, Attici, Ville e Villette, nella maggior parte di casi tutte abbinate a Autorimesse e/o Cantine;
- • Solo il 4% sono Negozi e Uffici, che se sommati al 7% dei Capannoni Industriali e Commerciali Artigianali, Opifici e Laboratori Artigianali, formano solo una minuscola entità di unità immobiliari; il fatto è presto spiegato: mentre l'immaginario collettivo vede capannoni abbandonati e dismessi a ogni angolo di tangenziale o di uscita autostradale, nonché nelle zone artigianali e industriali, è bene ricordare che la finanza utilizzata per favorire la massa di questi tipi di edifici, tramite strumenti legislativi ad hoc [una per tutte la "Legge Tremonti" e "Legge Tremonti Bis"] non era di provenienza "mutuo ipotecario" o "mutuo fondiario", ma erano operazioni principalmente finanziate con l'intervento di società di leasing che ad oggi detengono l'immobile in ripossesso e che è oggetto di vendita a libero mercato e non soggetto all'esecuzione immobiliare.
- • Una fetta importante, il 13%, è dato dai Terreni, agricoli ed edificabili, che rappresentano sia una buona parte di campagna agricola [compresi pezzi importanti nelle zone dei vini d'Italia] sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più l'appeal commerciale di quando, in tempi non sospetti, l'iper-edificazione, che i Comuni consentivano per avere in cambio "oneri di Urbanizzazione", aumentava vertiginosamente i volumi edificatori anche in micro comuni.
- • Poco meno dell'1% di immobili in asta è rappresentata da Hotel e strutture alberghiere, con una considerazione; nella maggior parte dei casi si tratta di micro strutture a conduzione familiare;
- Nel restante 6%, denominato "altro" sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione;

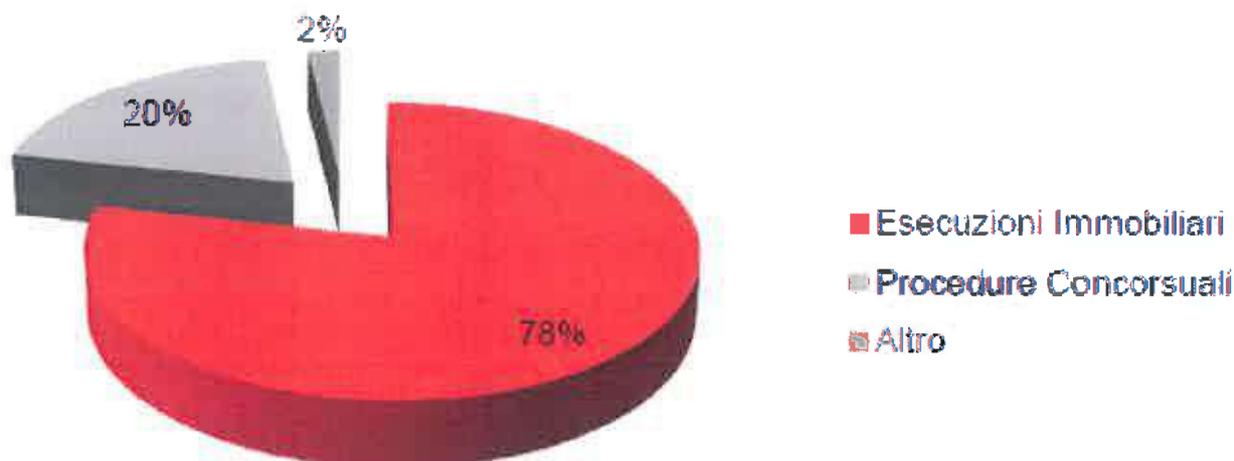
Prezzo di vendita (ragionamento sugli small ticket) per classi

Oltre il 91% della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita dai cosiddetti **Small Ticket**, nello specifico, crediti concessi su valori nominali dei beni posti a garanzia, che non superano, nella nostra analisi, i € 250.000,00. Entrando maggiormente nel dettaglio si nota quanto segue:

- il 78% delle unità di cui sopra hanno un valore d'asta inferiore a € 139.000,00
- solo il 13% della rimanenza arriva agli € 250.000,00
- solo il 9% eccede la soglia degli € 250.000,00

Provenienza degli immobili messi all'asta (fallimenti di imprese di costruzione o singoli nuclei familiari)

- si definiscono *Esecuzioni Immobiliari* tutte quelle procedure cui alla base è stato trascritto un pignoramento immobiliare, che porta alla vendita coattiva dell'immobile, sia di proprietà della persona fisica che giuridica.
- si definiscono *Procedure Concorsuali*, tutte quelle vendite ai sensi dell'art. 107 R.D. 267/1942 [Legge Fallimentare] che fanno capo a Fallimenti, Concordati preventivi, Ristrutturazioni del debito, Liquidazioni coatte amministrative.
- definiamo con il termine *Altro* tutte le procedure di divisione giudiziale tra coniugi o eredi e/o cause civili che, pur passando dalla vendita all'asta del bene, non configurano pignoramento o fallimento.



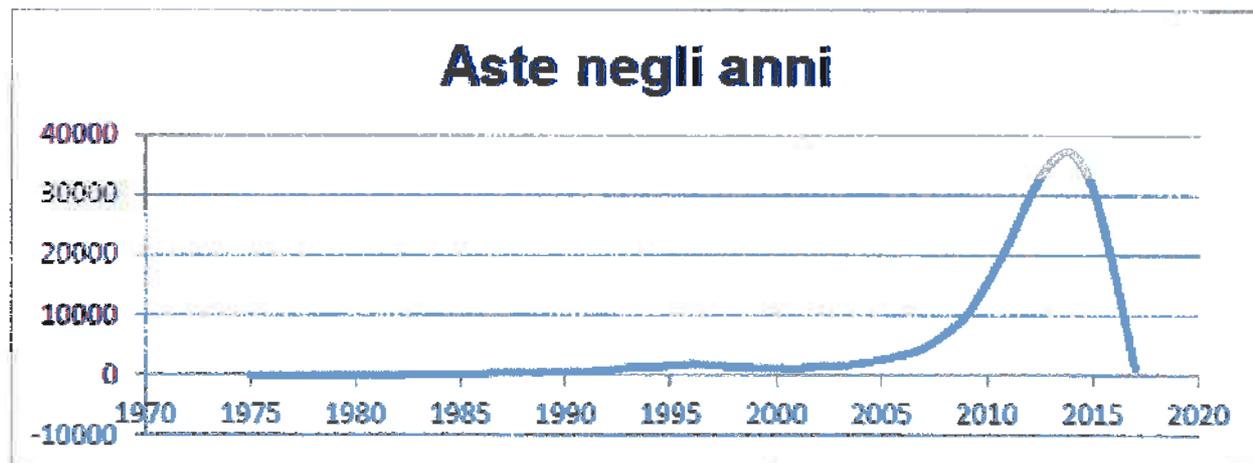
Le aste aggiudicate

Quando un'asta viene aggiudicata, la sua storia non finisce. Infatti dal giorno di aggiudicazione dell'asta inizia decorrere il tempo di 120 giorni (previsto dalla Legge 132/2015), in cui l'aggiudicatario dovrà saldare il prezzo dell'asta, unitamente alle spese accessorie. Dopo il saldo del prezzo, il Delegato alla vendita dovrà predisporre il Decreto di Trasferimento per la firma del Giudice. Se invece manca il saldo del prezzo, il Delegato alla vendita dovrà, una volta avvisato il Giudice, porre nuovamente in essere le operazioni di vendita all'asta. In entrambi questi casi dal giorno dell'aggiudicazione, passa circa 1 anno in totale di silenzio burocratico in cui non si ha la certezza della vendita in asta o meno.

Il numero delle aggiudicazioni che hanno portato all'estinzione della procedura nell'anno 2016 è: 36.858 che sul numero di aste pubblicate nel 2016 (267.323 - fonte Report Aste 2016 ed.2017) equivale al 14% del numero delle aste pubblicate.

Sconto medio tra prezzo iniziale d'asta e prezzo finale.

Delle 36.858 aste chiuse nel 2016 [fonte: Auction System Astasy] su un numero di 267.323 esecuzioni, non esiste con certezza il valore di ribasso o lo "sconto medio" poiché la dispersione dei 139 Tribunali italiani non consente la gestione di questo tipo di dato; tuttavia da un dato, non certificabile, ma fonte della nostra esperienza operativa, la differenza tra VALORE DI PERIZIA e VALORE DI AGGIUDICAZIONE si aggira, su scala nazionale attorno al 56%.



I dati che si riferiscono alle regioni sono stati rapportati tra di loro per individuare le percentuali di esecuzioni su scala nazionale, ma anche per capire, sempre su base statistica, quali fossero le medie per abitante e per abitazioni d'immobili all'asta. L'analisi ha consentito di definire, come numero medio degli immobili in asta ogni 1.000 abitazioni, il numero 7,5 che diventa, sulla base del nostro report, il dato medio nazionale anno 2017.

Di seguito l'elaborazione del dato statistico delle aste immobiliari della sola Regione Piemonte, nella quale si rileva un calo medio del 24%: scende dal 3° al 5° posto come Regione per numero di esecuzioni immobiliari;

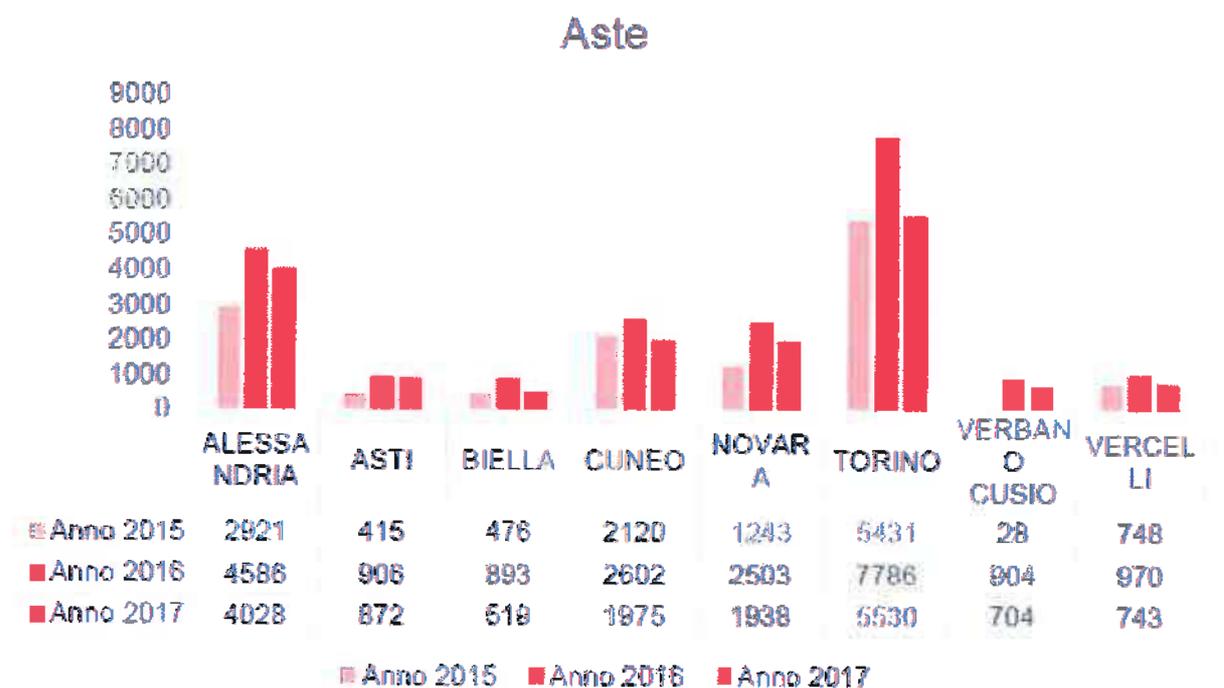
con i suoi 4.436.798 abitanti su una superficie di 30.478 Km², la più ampia d'Italia con il 7,40% di popolazione nazionale e il 6,96% di esecuzioni (che conta comunque 16.309 aste nel 2017).

	ITALIA	PIEMONTE	DATI STATISTICI
Abitanti	60.782.668	4.436.798	7,4% della Popolazione Italia
Province	110	8	
Comuni	8.047	1.206	quasi il 15% dei comuni Italiani
Abitazioni	31.228.161	2.449.115	11,54% delle abitazioni Italiane
ASTE 2017	234.340	16.309	
Media Aste Mese	19.528	1.359	
ASTE ogni 1000 Abitazioni	7,5	6,7	
% Aste Nazionali	100%	6,96%	

La distribuzione nelle province: è la provincia di Torino a farla da padrona con i suoi 2.297.917 abitanti e le 5.530 aste nel 2017, seppur con un quasi calo del 30% rispetto al pari periodo dell'anno precedente.

Provincia	Residenti	Num. Comuni	ASTE 2017	Incremento Annuo %
<u>Alessandria</u>	433.996	190	4.028	-12.17
<u>Asti</u>	219.988	118	872	-3.75
<u>Biella</u>	182.325	82	519	-41.88
<u>Cuneo</u>	592.365	250	1.975	-24.10
<u>Novara</u>	371.686	88	1.938	-22.57
<u>Torino</u>	2.297.917	315	5.530	-28.98
<u>Verbano Cusio</u>	161.412	77	704	-22.12
<u>Vercelli</u>	177.109	68	743	-23.40

Confronto con gli anni precedenti



Di seguito l'elaborazione del dato statistico delle aste immobiliari della sola Provincia di Alessandria:

Pos	Provincia	Residenti	Num. Comuni	ASTE 2017	Esecuzioni ogni 1000 abitanti	% esecuzioni Italia
2	Alessandria	433.996	190	4.028	9,28	1,72

35) NOTA SULLA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

In merito alla situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha inteso fornire nel presente capitolo un riepilogo sintetico degli indici e delle principali tendenze.

• ANALISI del MERCATO IMMOBILIARE

Il risveglio del mattone: il mercato immobiliare nel 2018 si presenta sotto il segno di un cauto ottimismo. Il punto di svolta (spiegano i ricercatori di Nomisma, società di studi economici) sembra avvicinarsi. Si tratta, però, di una ripresa a due velocità: le previsioni degli operatori per i primi mesi del 2018 vedono il netto consolidarsi della ripresa nel settore abitativo, con una buona dinamica delle compravendite e un aumento dei valori.

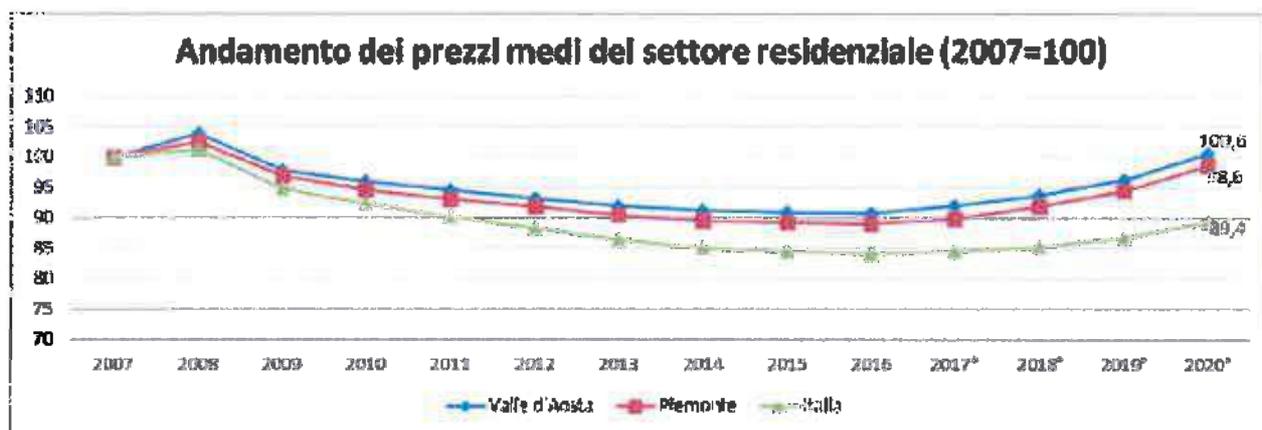
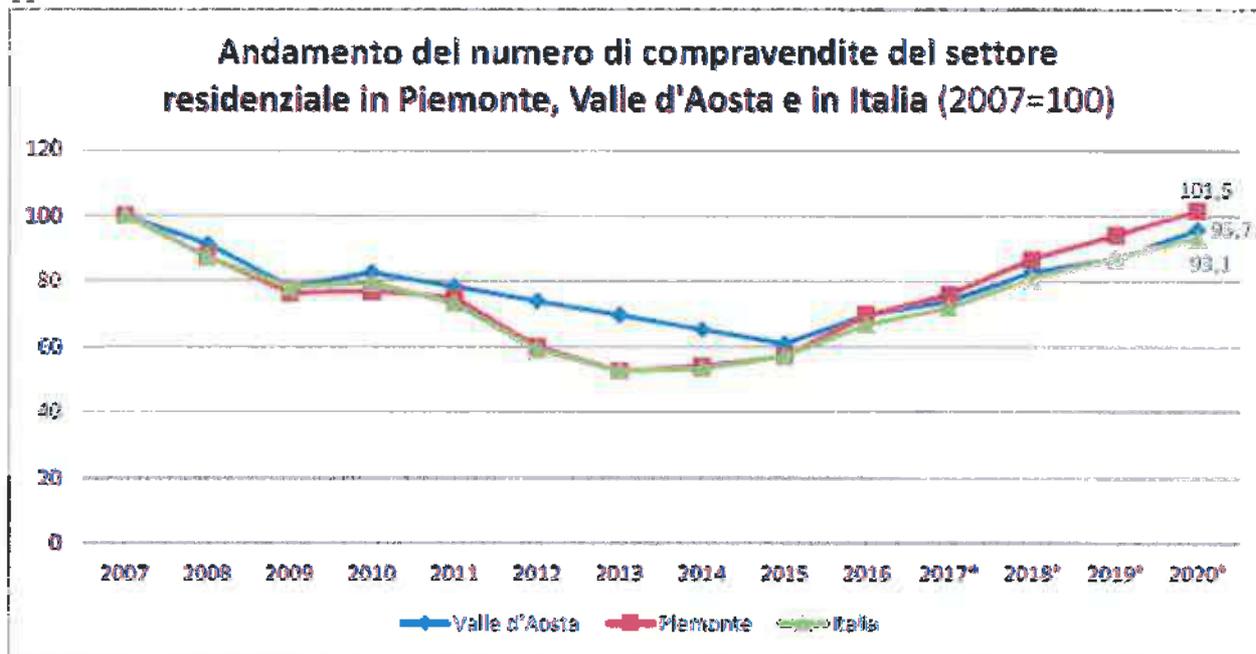
Meno ottimista la visione del trend dei comparti non residenziali.

Anche in questo caso, però (almeno secondo le indicazioni del centro studi di Tecnocasa, che ha elaborato i dati dell'Agenzia delle Entrate) la situazione non è uniforme: nello specifico, ad Alessandria, nei primi sei mesi del 2017 l'aumento delle compravendite immobiliari (pari ad oltre il 19%) è a due cifre, rispetto allo stesso periodo del 2016 che già era stato di oltre il 17%.

In base inoltre al rapporto 2017 sul mercato immobiliare del Piemonte (realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con casa.it), è risultato fra l'altro che le trasformazioni demografiche, sociali ed economiche degli ultimi anni hanno portato profondi cambiamenti nell'articolazione con la quale le persone organizzano le proprie modalità di residenza sul territorio. Il fenomeno più evidente è il progressivo spostamento delle famiglie dalla città verso i comuni esterni. Si fa strada una tendenza di "de-urbanizzazione" soprattutto in prossimità dei grandi centri.

La crisi economica è finita e c'è un beneficio sul reddito pro capite, che è superiore alla media nazionale sia per i comuni della provincia che per i capoluoghi.

Sono in aumento i depositi bancari delle famiglie consumatrici piemontesi (+3%). Il Piemonte registra un'incidenza superiore alla media nazionale per quanto riguarda i mutui, con il 23,6 per cento e l'ottavo posto nella classifica delle regioni italiane. In Piemonte oltre il 35 % della popolazione maggiorenne ha almeno un rapporto di credito attivo:



Scendendo a livello locale, Alessandria ha registrato un aumento in tutti i principali indicatori di mercato con un aumento delle compravendite favorito dal calo dei prezzi medi nominali. Le transazioni hanno dato avvio alla ripresa sin dal 2015 e negli anni successivi hanno continuato l'andamento positivo.

Nell'ultimo decennio i prezzi medi nominali della città di Alessandria hanno disegnato una curva discendente, con andamenti paralleli, differenziando il centro dalle altre zone della città. Per il 2018 è attesa una continuazione del trend favorevole intrapreso quest'anno, specie nel centro, che aveva accennato ad una ripresa delle quotazioni già nel 2016. Tuttavia non è previsto un ritorno ai valori pre crisi, poiché in dieci anni il centro ha subito un crollo dei prezzi del trenta per cento, mentre semicentro e periferia hanno perso poco meno del quaranta per cento nello stesso periodo, con i picchi più bassi raggiunti nel 2016.

Andamento dei prezzi medi nominali di Alessandria (2007=100)

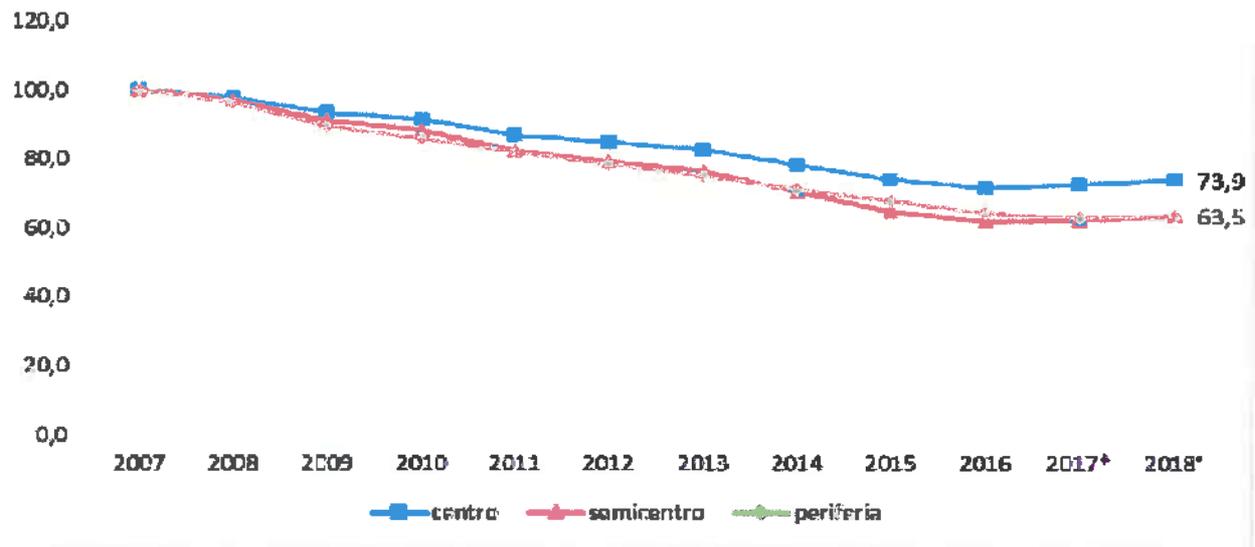
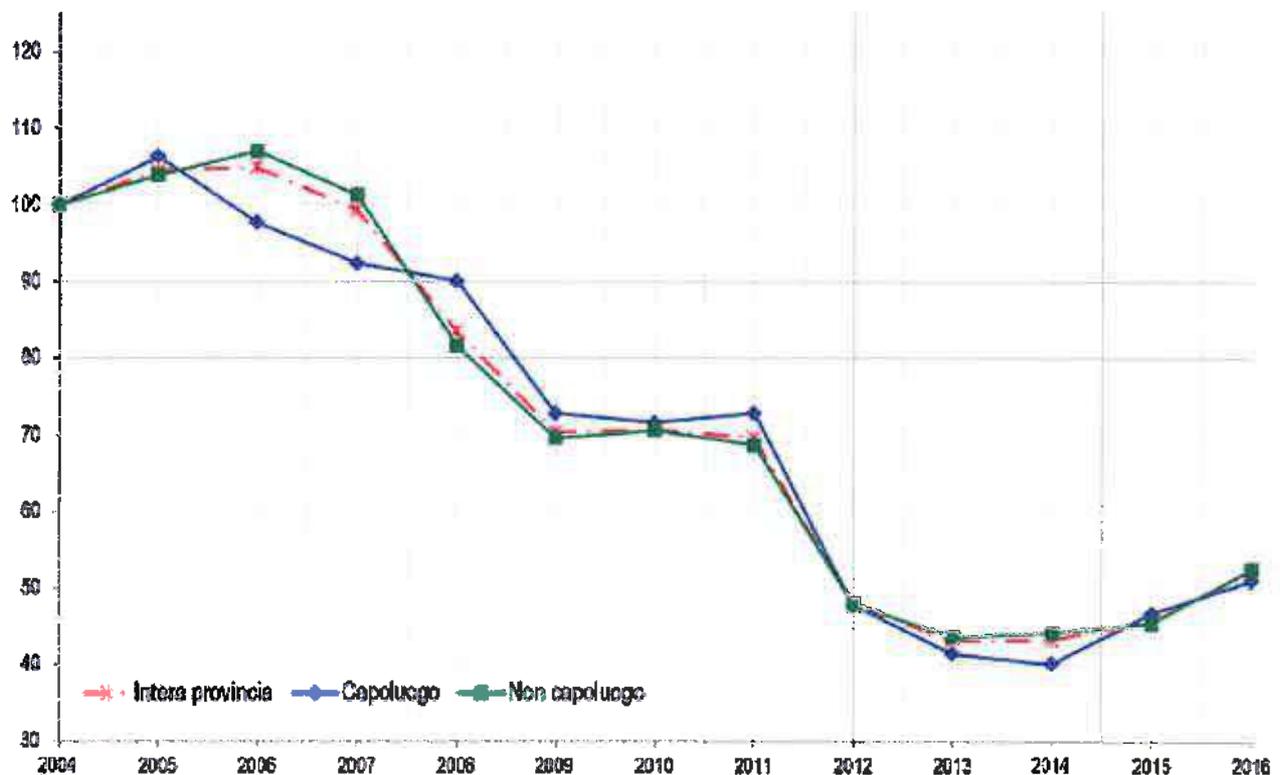


Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



• FOCUS sul MERCATO NON RESIDENZIALE

Se gli investimenti in immobili d'impresa rispecchiano il fermento dell'economia, il mercato attuale conferma in pieno gli ultimi decisi segnali di ripresa (Pil all'1,5% per il 2017).

In materia di capannoni, uffici e negozi, piccole e grandi imprese sono tornate a spendere risorse (in acquisto od in affitto) sugli spazi di lavoro.

I dati dell'Agenzia delle Entrate sono chiari: gli acquisti di edifici destinati all'uso commerciale o produttivo sono cresciuti nell'ultimo semestre del 2017 del 6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In

più, secondo Nomisma, nello stesso arco temporale si sono accorciati di circa il 5-10% i tempi di vendita e locazione degli spazi vuoti, altro indicatore importante della reattività del settore produttivo. C'è ancora prudenza, ma oggi i segnali di ripresa sono solidi.

Il settore non residenziale è in crescita in tutti i settori. I contratti di Leasing si attestano sul + 16% nel 2016. La maggior parte delle richieste riguarda gli affitti, non gli acquisti: secondo i dati ufficio studi Tecnocasa il 72% nel caso dei capannoni, l'85% per i negozi e l'80% per gli uffici: questo è normale, soprattutto in ambito commerciale, in quanto il proprietario dell'immobile è quasi sempre un soggetto che investe per mettere a reddito.

Una quota del 28% di compravendite di capannoni produttivi resta comunque un segnale importante. Significa che cresce il numero delle imprese con buona solidità patrimoniale, ben posizionate all'estero, che possono finalmente pianificare a medio-lungo termine. Tali attività sono favorite, occorre dirlo, da un calo costante dei prezzi, che dal 2008 a oggi ha sgonfiato i valori anche del 30%. A livello territoriale il Nord corre di più: Lombardia, Veneto e Piemonte sono in testa, ma il trend positivo è diffuso.

Quali sono i settori più dinamici? Pmi industriali, attività artigianali e autofficine sono i più attivi nella ricerca di nuovi capannoni. Secondo Tecnocasa, invece, il food domina tra i negozi. Nuove attività di ristorazione e di vendita di alimentari coprono da sole un terzo del mercato. Sul fronte uffici, le richieste provengono da due direttrici: da un lato, ci sono i liberi professionisti, come gli studi legali, che ancora prediligono le zone centrali delle città.

A livello di aziende, invece, i grandi gruppi o le multinazionali cercano in prevalenza sedi direzionali in cui accorpate tutto il personale, ben collegate a infrastrutture logistiche e collegamenti pubblici, realizzate secondo standard moderni che permettano di ottimizzare gli spazi e ridurre i costi a livello di efficienza energetica, a prescindere che si trovino in centro o fuori (fonte Cbre Italia). Inoltre vi sono ulteriori spazi di crescita per il mercato italiano (nel settore delle operazioni sopra i 5 milioni di euro condotte da grandi player che acquistano immobili non residenziali a scopo d'investimento; a fine 2017 Cbre Italia ha registrato il record di sempre come volumi, arrivando a sfiorare gli 11 miliardi).

- **FOCUS sul MERCATO IMMOBILIARE di ALESSANDRIA**

Scendendo nello specifico, se il trend è in fase di miglioramento, il quadro del mercato dei capannoni industriali in Alessandria (analizzato d'intesa anche con Confindustria Alessandria) resta molto critico. Le aree dismesse, diffuse un po' su tutto il territorio, però con concentrazioni maggiori intorno ai centri che hanno maggiormente sofferto la crisi dell'industria manifatturiera, pesano per un volume altissimo.

Per Alessandria le previsioni per il settore residenziale parlano di "crescita degli scambi" e di "stabilità dei prezzi". Ad Alessandria è stata registrata "una tendenza all'assestamento dei prezzi minimi ed una sostanziale stabilità dei prezzi massimi dell'usato e del nuovo e dei canoni di locazione". Complessivamente si sta assistendo a una ripresa del numero delle transazioni nelle compravendite e a un aumento del numero delle locazioni.

La Fiaip alessandrina ha sottolineato come l'economia del settore sia "alle porte di un nuovo ciclo", però senza mai dimenticare che il quadro territoriale resta molto differenziato, con aree più vivaci e altre profondamente depresse e lo stesso capoluogo si contraddistingue per un mercato "a due velocità". Alcuni trend hanno trovato conferma anche nell'elaborazione dei dati in arrivo dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'Osservatorio del mercato immobiliare.

Sempre a luci e ombre il mercato del credito dove erano stati avvertiti "deboli, ma costanti, segni di ripresa dovuti alla migliore capacità di erogazione da parte del sistema bancario", anche se la stretta sui mutui, nella realtà, è più alta di quello che si dice e l'erogazione resta abbastanza difficoltosa.

36) PRINCIPI E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE, DEFINIZIONI

A seguito dell'assegnazione dell'incarico, lo scrivente consulente tecnico si è recato presso la sede della Società Borsalino, al fine di individuare i principali beni suscettibili di stima che potessero concorrere a determinare una stima attendibile dei beni aziendali inseriti nel perimetro del citato incarico, così da pervenire in una prima fase alla valutazione di stima del più probabile valore per tali beni, nello scenario, ipotesi e perimetro indicati;

Si ritiene opportuno ricordare che la complessità propria delle valutazioni di beni di un'azienda rappresenta una realtà spesso unica e irripetibile, esclude peraltro che dei principi estimativi possa essere fatta

un'applicazione meccanica. L'esperto deve, pertanto, adoperarsi in primo luogo per accrescere, nella misura del possibile, la quantità e la qualità delle informazioni rilevanti, in secondo luogo per utilizzare in modo compiuto tali elementi.

La valutazione non si fonda esclusivamente su dati obiettivi, su quantità-misura automaticamente determinabili, ma impone il ricorso a stime, ipotesi, congetture. Naturalmente questi elementi di soggettività debbono essere analizzati ed interpretati alla luce di fondati requisiti. Di norma si conviene sull'affermazione che almeno tre sono i requisiti che una attendibile metodologia di valutazione del capitale economico di impresa deve tentare di soddisfare; essi sono i seguenti:

- **razionalità**: il metodo deve essere valido concettualmente e dotato di consistenza teorica;
- **obiettività**: il metodo deve essere concretamente applicabile ovvero fondato su dati certi od almeno notevolmente credibili;
- **generalità**: il metodo deve prescindere dalle caratteristiche e dagli interessi delle parti coinvolte nella negoziazione e dagli effetti del trasferimento dei beni della azienda.

In merito ai cespiti aziendali compresi nel perimetro di valutazione, lo scrivente ha potuto eseguire una serie di analisi, tramite le quali, in funzione delle ipotesi, perimetro, scenario, orizzonte temporale e limitazioni specificate nel presente documento, ha potuto addivenire alla definizione (stima) del valore teorico dei beni aziendali oggetto della presente valutazione.

Tale procedimento è stato riassunto nei prossimi sotto-capitoli della presente relazione.

Principi di valutazione

Nel prosieguo del capitolo sono esplicitate alcune considerazioni commesse alle metodologie estimative utilizzate nella presente relazione. I principi di valutazione dei beni in oggetto sono stati basati sulle seguenti considerazioni:

- Il metodo adottato dal professionista incaricato è stato quello ispirato all'individuazione del valore dei beni; questo rappresenta quindi il pensiero dell'estimatore e cioè la sua previsione su quale sia il più probabile prezzo di mercato, in funzione del periodo di tempo considerato, in una situazione di libera compra-vendita, ma non in condizioni di ordinarietà.
- Sono stati dunque raccolti, in merito ai beni e cespiti aziendali in esame, i documenti (per quanto reperiti in maniera autonoma dallo scrivente e per come forniti in copia dai rappresentanti aziendali), i dati e le informazioni oggettive che devono stare alla base di ogni valutazione, indipendentemente da quelle che sono le opinioni dell'estimatore.
- Per la stima del valore più probabile degli enti immobiliari, in particolare: è stato adottato un sistema di valutazione diretta, che si fonda su grandezze e dati di mercato, che deduce il valore direttamente da osservazioni (e conseguenti applicazioni) di parametri e indicatori, nel presupposto che rappresentino una stima corretta del valore dei beni immobili aziendali. Essi non esprimono né valori di capitale economico, né valori potenziali, ma prezzi probabili, applicabili per una data azienda con riferimento a esperienze omogenee e similari. Nello specifico, lo scrivente ha tenuto conto nel corso delle valutazioni anche dei seguenti fattori di adattamento e personalizzazione delle stime: il trasferimento di un complesso immobiliare industriale aziendale costituisce, in buona sostanza, un fatto che implica delle coordinazioni economico-tecniche dell'impresa, tenendo debito conto delle sue prospettive di reddito e delle sue contingenze, ma anche dei fini per i quali la valutazione viene effettuata, oltre che le più probabili aspettative degli acquirenti e le condizioni soggettive di negoziazione.
- Per la stima degli enti immobiliari, sono dunque state consultate dallo scrivente alcune fra le principali fonti emerografiche, per la specifica destinazione degli enti immobiliari in perimetro, in funzione della loro destinazione d'uso, tipologia edificatoria, qualità costruttiva, stato di conservazione e di manutenzione apparenti ed in funzione di tutte le altre informazioni e dati raccolti nel corso dei sopralluoghi eseguiti in loco (oltre che delle informazioni, documenti e dati forniti dai rappresentanti aziendali, all'uopo incontrati ed intervistati dallo scrivente a più riprese).
- In merito alla metodologia di stima del valore più probabile di altri beni (quali i cespiti strumentali e di produzione aziendali), ove i dati non sono risultati di facile reperibilità e la documentazione fornita dall'Azienda e/o reperita dallo scrivente è risultata decisamente scarsa (nello specifico, per la valutazione dei beni strumentali di produzione quali *macchinari, attrezzature, impianti specifici di produzione, loro accessori*) nei tempi concessi per l'espletamento dell'incarico (e/o per l'oggettiva

scarsità della documentazione sottostante, sia di tipo tecnico che amministrativo-contabile), lo scrivente si è basato anche sulle valorizzazioni desunte, a seconda dei casi, dalle registrazioni dei cespiti aziendali e dalle analisi estimative eseguite (tramite perizia asseverata presso l'Ill.mo Tribunale di Alessandria in data 09-12-2015) in precedenza a cura di altro Professionista (Ing. all'uopo incaricato dalla Committente, a quanto riferito specializzato nel settore estimativo). Inoltre è stata fornita copia di una precedente ulteriore perizia di stima, avente medesimo perimetro, asseverata presso l'Ill.mo Tribunale di Potenza, in data 07-02-2006 a cura dell'Ing. (iscritto all'Albo degli Ingegneri di Potenza, al numero 320). Tali valorizzazioni sono state tenute in conto dallo scrivente, anche in funzione delle analisi, verifiche ed osservazioni eseguite in occasione dei sopralluoghi, eseguiti in loco (oltre che delle informazioni e dati forniti dai rappresentanti aziendali, all'uopo intervistati dallo scrivente a più riprese). Ad ogni buon conto, lo scrivente – tenendo conto anche del fatto che le suddette perizie riguardavano solo una parte dei beni strumentali e cespiti aziendali, a seguito apposito primo incarico ha poi proceduto nel giugno 2016 ad una propria valutazione (parere di congruità) in ottica concordataria dei cespiti materiali Borsalino e poi, infine, a seguito di ulteriore incarico, ha proceduto ad eseguire l'aggiornamento delle proprie valutazioni estimative, in ottica fallimentare non atomistica, nel marzo 2018.

La suddetta metodologia fa parte della famiglia di metodi che si definiscono *indiretti*, metodi che, a causa delle insufficienze manifestate dai dati di mercato e/o dell'assenza importante di dati storici, impostano su diversa fundamenta il processo di stima.

Inoltre, va segnalato che le metodologie indirette rispondono pienamente al *requisito della razionalità*, ma sono meno aderenti sotto il profilo della "obiettività" in quanto risultano di difficile applicazione per i seguenti motivi: i risultati, infatti, possono variare anche sensibilmente, in relazione al soggetto che li determina mediante la scelta dei parametri che intervengono nelle varie formule. Ciò chiaramente limita il predetto criterio di obiettività; inoltre tali metodi fanno riferimento a parametri relativi ad eventi non sempre compiutamente determinabili (i valori teorici dei cespiti aziendali, etc.).

In concreto si è proceduto a valutare i beni aziendali, partendo dalle loro valorizzazione a libro cespite, sulla cui base poi lo scrivente ha attuato un processo di opportuna *rettifica dei valori contabili*, per quanto disponibili e solo quando non rispondenti – a causa degli ammortamenti tecnici attuati per legge dall'azienda - alla realtà di mercato.

Tali rettifiche divengono sempre più frequenti quanto più l'azienda si allontana dalla data della sua fondazione, posto che il nostro legislatore, in fase di iscrizione dei singoli beni a bilancio, non consente di prescindere dal costo storico in favore dei ben più significativi valori di mercato, di riacquisto o di ricostruzione.

Pertanto, punto di partenza è il valore contabile (così come si evince dall'ultima situazione patrimoniale disponibile) che è stato ri-espresso a valori correnti (desunti non dal mercato, data la loro specifica peculiarità ed oggettiva *carenza di comparables*, ma definiti per via di stima, tramite opportuni coefficienti), determinando rettifiche positive e/o negative sui singoli elementi attivi patrimoniali.

- Le suddette metodologie *non hanno tenuto* ovviamente conto del *valore degli "immaterials"* ossia del valore dei beni immateriali, aventi valore di mercato. Tali beni, solitamente, sono riconducibili ai marchi aziendali, al *know-how*, al portafoglio ordini e lavori, al capitale umano, alla struttura distributiva, alla organizzazione aziendale, alle licenze ed autorizzazioni, ai brevetti, alle insegne, alle concessioni, all'albo fornitori, ecc..
- Lo scrivente ha poi applicato il metodo di stima adottato ai cespiti aziendali in oggetto, compiendo una serie di operazioni secondo il suo modo di vedere e la sua esperienza.
- La linea deontologica ed il codice di comportamento precisano i requisiti ai quali devono rispondere i valutatori nell'espletamento dell'incarico affidato, per quanto concerne l'integrità, l'imparzialità e la riservatezza.
- Per tutti gli altri aspetti, si veda anche quanto riportato nella presente relazione, oltre che negli allegati.

Va dunque sottolineato come, in un momento congiunturale caratterizzato sino ad ora, negli ultimi anni, dall'*instabilità* e dall'*incertezza*, dopo un prolungato periodo decisamente affannoso che ha portato ad una *riduzione consistente e generalizzata dei valori* (sia per gli enti immobiliari a destinazione produttiva, che per gli altri beni strumentali e di produzione in senso esteso) negli ultimi anni, l'appetibilità dei beni oggetto della presente relazione di stima è influenzata da numerosi fattori che incidono, a volte in maniera divergente fra loro, sul loro valore teorico.

Le stime espresse dallo scrivente tengono conto anche delle potenziali difficoltà insite nella vendita dei beni oggetto di valutazione, sulla base di una negoziazione in cui si troverebbe il venditore, qualora fosse costretto, nello scenario considerato, a vendere entro un ragionevole periodo di tempo, a patto che vi siano almeno uno o più compratori interessati all'acquisto.

- **DEFINIZIONI**

- **Stima**: la stima di un valore previsto, per un bene, altro non è che una previsione di formazione di prezzo; i valori stimati sono quindi i prezzi attesi più probabili. La stima del valore rappresenta quindi il pensiero, la previsione eseguita da parte del perito estimatore, su quale potrà essere il *prezzo più probabile* (sotto forma di intervallo compreso fra un minimo ed un massimo, con indicazione del *valore medio*) per gli enti immobiliari, le linee di produzione, gli impianti e gli altri beni e cespiti aziendali in esame; essa deve tener conto della domanda e dell'offerta, dello scenario, delle tempistiche previste per la vendita, etc...
- **Specificità degli enti immobiliari**: ogni ente immobiliare – specie se inserito in un complesso immobiliare industriale di grandi dimensioni, come quello oggetto dell'incarico – in una situazione di crescita economica godrebbe di un suo monopolio di posizione che lo renderebbe unico nel suo genere (nel senso che non esisterebbero più complessi industriali aventi identiche caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impiantistica, valore storico-artistico, etc...). Tuttavia in una situazione di mercato ed economico-finanziaria notevolmente compromessa e stagnante da numerosi anni a livello generale italiano e, nello specifico, per l'area della provincia alessandrina, le caratteristiche di notevole ampiezza del complesso, la sua articolazione a livello di fabbricati, le tipologie edificatorie e realizzative di ciascuno di tali fabbricati e manufatti (studiata appositamente per la produzione dei cappelli), la sua composizione e l'interessenza fra fabbricati ed aree (che rende il complesso, in alcune sue parti, non facilmente divisibile, senza intervenire con opere onerose dal punto di vista economico, impensabili in una situazione di liquidazione concordataria ed escluse dallo scenario prefigurato) hanno condotto lo scrivente ad applicare un sensibile abbattimento dei valori teorici unitari (per i fabbricati, i manufatti edili e quelli in struttura portante metallica).
- **Specificità di Macchinari, Impianti specifici, Linee di Produzione ed altri beni strumentali**: analogamente, la medesima situazione di crisi consolidata del mercato e dei consumi, direttamente connessa alla crisi economica italiana (seppur moderata dalla distribuzione decisamente *internazionale del marchio "Borsalino" e dei suoi prodotti*, i cappelli Borsalino, commercializzati a livello *wide in molte Nazioni del Mondo*), ha indotto lo scrivente ad applicare adeguati coefficienti di adattamento del valore (per quanto concerne le linee di produzione, gli impianti connessi, gli altri beni strumentali e di produzione, gli impianti tecnologici e gli altri beni accessori del complesso industriale in esame).
- **Valore teorico di mercato**: per valore di mercato di un bene si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, alla data di valutazione ed a patto che entrambi siano privi di legami particolari, qualora i beni aziendali in oggetto (siano essi immobili, mobili, strumentali o di produzione) considerati in buono stato di conservazione, funzionali, liberi da vincoli o pignoramenti, fossero messi in vendita in un mercato discretamente dinamico, per un adeguato periodo di tempo (medio/lungo), in una situazione concorrenziale ed alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente i beni da trasferire, con pari volontà di vendere ed acquistare, in cui inoltre le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni e nel quale infine il venditore non sia costretto a vendere entro un determinato periodo di tempo (breve periodo) per cause di forza maggiore (quali ad esempio debiti, passività, procedure concordatarie, etc..).

37) **STIMA (PARERE DI CONGRUITA') DEL VALORE DEGLI ENTI IMMOBILIARI**

Nel prosieguo del presente capitolo lo scrivente ha ritenuto di sintetizzare – in materia di *stima del valore degli enti immobiliari in esame - quanto emerso dall'analisi* dei documenti analizzati, dalle informazioni ricevute dai rappresentanti aziendali, oltre che dal vaglio dei dati (tecnico-amministrativi, contabili,

estimativi etc...) desunti da *precedenti valutazioni estimative* eseguite in merito da altri professionisti, all'uopo incaricati dall'Azienda.

- STIMA dei VALORI UNITARI dei CAPANNONI:

In base alle ricerche ed analisi effettuate dallo scrivente, per la micro-zona immobiliare in oggetto, risulta quanto di seguito riportato.

- ✓ Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) A.D.E.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Suburbana/SOBBORGO SPINETTA MARENGO

Codice di zona: E4 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Unitario O.M.I. [€/mq]	
		Minimo	Massimo
Capannoni industriali	Normale	225,00	305,00
		Medio	
		= (225 + 305) / 2 = 265,00	

Lo scrivente ha poi eseguito autonomamente ulteriori ricerche ed analisi, presso il libero mercato di zona, analizzando le offerte di vendita di fabbricati aventi tipologie e destinazioni d'uso paragonabili a quelle degli enti immobiliari in oggetto. Gli esiti della ricerca condotta hanno fornito le seguenti risultanze:

- ✓ Banca dati BORSINO IMMOBILIARE.it

ALESSANDRIA - Zona Agricola Est Prov.le Al-sale

Quotazioni immobiliari (gennaio 2018)

Capannoni industriali (in buono stato)

2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Vendita Euro/mq
152	167	183

- ✓ Banca dati IMMOBILIARE.it

ALESSANDRIA - zona SPINETTA MARENGO, cerchio di 4 km di diametro, dal sito in oggetto

Quotazioni immobiliari (29.01.2018)

Capannoni industriali (in buono stato)

Valore Medio [€/mq]
= 368,00

Lo scrivente ha dunque deciso, a titolo cautelativo, di assumere (come valore unitario teorico), quale base per le valutazioni del compendio immobiliare in Spinetta Marengo in esame, il seguente dato:

Valore Unitario Teorico (del Capannone Principale produttivo del sito in Spinetta Marengo AL)
$= (265+368+167) / 3 = 266$ euro ossia tramite opportuno arrotondamento = 265,00 [€/mq]

NB) lo scrivente ha assunto, come base per le valutazioni dei capannoni in esame, in Spinetta Marengo (AL), il valore mediato delle medie (delle fonti emerografiche consultate e del libero mercato immobiliare di zona), opportunamente arrotondato, tenuto conto che non si tratta di fabbricati di recente edificazione (seppur in buone condizioni, rispetto all'epoca delle loro successive edificazioni), oltre che della notevole estensione superficiale delle aree edificate, ma anche della situazione di conservazione e manutenzione presunta delle strutture e degli impianti generali a servizio dei fabbricati in esame, della presenza di una palazzina uffici e di ampie aree (composte da viabilità interna, parcheggi scoperti, parcheggi sotto tettoia, aree libere in gran parte asfaltate, etc.) a servizio del complesso, e della facilità di accesso alle rete stradale ed autostradale, tramite lo svincolo di Alessandria Est. Si tratta inoltre di un complesso immobiliare a destinazione produttiva che è abbastanza organico (funzionale ed adattato specificatamente per le lavorazioni dei cappelli Borsalino, attualmente in essere) e, al tempo stesso, risulta essere un sito abbastanza difficilmente divisibile in più parti (che dunque, in ipotesi di vendita frazionata su più lotti immobiliari, esclusa dalle presenti valutazioni, subirebbe molto probabilmente una riduzione consistente di valore residuo).

In funzione di tale valore unitario teorico di riferimento, lo scrivente ha utilizzato, in considerazione delle differenti tipologie edificatorie e caratteristiche funzionali ed industriali dei vari corpi di fabbrica del complesso industriale in oggetto, i valori unitari specifici indicati nella tabella riportata nel presente sottocapitolo.

Lo scrivente ha dunque assunto ai fini estimativi del valore degli enti immobiliari in esame i valori unitari calcolati come precedentemente specificato, moltiplicandoli poi per le superfici "commerciali" rilevate per i diversi fabbricati, corpi di fabbricati e manufatti facenti parte del compendio immobiliare a destinazione produttiva in oggetto.

Il valore delle cabine di trasformazione, della centrale elettrica, degli impianti fissi a servizio dei fabbricati, delle recinzioni, delle aree destinate a parcheggio, delle tettoie per ricovero automezzi, delle aree destinate a verde e della viabilità interna, oltre che le aree di sedime dei fabbricati e gli impianti fissi di stabilimento – ad essi connessi e ad essi asserviti - siti presso l'area di proprietà in oggetto sono tutti da intendersi compresi nel valore attribuito ai vari corpi di fabbrica e manufatti del complesso immobiliare industriale in oggetto.

• **STIMA dei VALORI UNITARI del NEGOZIO:**

In base alle ricerche ed analisi effettuate dallo scrivente, per la micro-zona immobiliare in oggetto, risulta quanto di seguito ripotato.

✓ Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) A.D.E.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Unitario O.M.I. [€/mq]	
		Minimo	Massimo
<u>Negozi</u>	Normale	850,00	1.250,00

		Trattasi di negozio storico sito nel centro di Alessandria → Massimo [€/mq]
		1.250,00

Lo scrivente ha eseguito autonomamente ulteriori ricerche ed analisi, presso il libero mercato di zona, analizzando le offerte di vendita di fabbricati aventi tipologie e destinazioni d'uso paragonabili a quelle degli enti immobiliari in oggetto. Gli esiti della ricerca condotta hanno fornito le seguenti risultanze:

✓ Banca dati BORSINO IMMOBILIARE.it

ALESSANDRIA – Alessandria Centro Urbano

Quotazioni immobiliari (gennaio 2018)

Negozi (in buono stato)

2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Vendita Euro/mq
1.166	1.438	1.710

✓ Banca dati IMMOBILIARE.it

ALESSANDRIA - Alessandria Centro Urbano, cerchio di 300 metri di diametro, dal sito in oggetto

Quotazioni immobiliari (29.01.2018)

Negozi (in buono stato)

Valore Massimo [€/mq]
= 1.500,00

Lo scrivente ha dunque deciso, a titolo cautelativo, di assumere (come valore unitario teorico), quale base per le valutazioni dell'ente immobiliare (negozio in centro ad Alessandria) in esame, il seguente dato:

Valore Unitario Teorico (del Negozio in Centro ad Alessandria)
= (1.500+1.710+1.250) / 3 = 1.486 Ossia tramite opportuno arrotondamento 1.485,00 [€/mq]

B) lo scrivente ha assunto, come base per le valutazioni del negozio (superficie commerciale di vendita) sito in via Roma, in esame, il valore mediato dei massimi (delle fonti emerografiche consultate e del libero mercato immobiliare di zona), opportunamente arrotondato, tenuto conto che si tratta di u.i. inserita all'interno di un fabbricato posto nel centro storico di Alessandria, sito sulla via di maggior "passeggio" del centro cittadino per lo shopping, che inoltre le condizioni interne del locale commerciale principale sono molto buone (ed annovera arredi fissi a parete e boiserie di gusto e di un certo qual pregio), oltre che della superficie in pianta abbastanza contenuta del locale vendita, e non ultimo del "traino" che il marchio e la storia del negozio "Borsalino" hanno per l'intera Città di Alessandria.

• STIMA dei VALORI UNITARI del MAGAZZINO in Alessandria:

In base alle ricerche ed analisi effettuate dallo scrivente, per la micro-zona immobiliare in oggetto, risulta quanto di seguito riportato.

✓ Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) A.D.E.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Unitario O.M.I. [€/mq]	
		Minimo	Massimo
<u>Negozi</u>	Normale	900,00	1.300,00
		Trattasi di pertinenza (in condizioni di conservazione appena sufficienti) che funge da "retro-bottega" al negozio storico sito nel centro di Alessandria ⇒ Medio [€/mq]	
		1.100,00	

Lo scrivente ha eseguito autonomamente ulteriori ricerche ed analisi, presso il libero mercato di zona, analizzando le offerte di vendita di fabbricati aventi tipologie e destinazioni d'uso paragonabili a quelle degli enti immobiliari in oggetto. Gli esiti della ricerca condotta hanno fornito le seguenti risultanze:

✓ Banca dati BORSINO IMMOBILIARE.it

ALESSANDRIA – Alessandria Centro Urbano

Quotazioni immobiliari (gennaio 2018)

Magazzini (in buono stato)

2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Vendita Euro/mq
816	913	1.010

✓ Banca dati IMMOBILIARE.it

ALESSANDRIA - Alessandria Centro Urbano, cerchio di 300 metri di diametro, dal sito in oggetto

Quotazioni immobiliari (29.01.2018)

Magazzini (in buono stato)

Valore Medio [€/mq]
= 1.134,00

Lo scrivente ha dunque deciso, a titolo cautelativo, di assumere (come valore unitario teorico), quale base per le valutazioni dell'ente immobiliare (negozi in centro ad Alessandria) in esame, il seguente dato:

Valore Unitario Teorico (del Negozi in Centro ad Alessandria)
$= (1.100+913+1.134) / 3 = 1.049$ Ossia tramite opportuno arrotondamento 1.050,00 [€/mq]

NB) lo scrivente ha assunto, come base per le valutazioni del solo magazzino (posto sul retro del negozio di via Roma, con affaccio sul passo carraio del cortile interno), in esame, il valore mediato delle medie (delle fonti emerografiche consultate e del libero mercato immobiliare di zona), opportunamente arrotondato, tenuto conto che si tratta di u.i. asservita e funzionale unicamente alle esigenze di servizio del negozio antistante, a cui si accede attraversando il passo carraio del palazzo.

• **STIMA dei VALORI TEORICI di MERCATO degli ENTI IMMOBILIARI:**

Ne consegue che, applicando quanto sopra citato, si ottengono i risultati riportati nella seguente tabella di dettaglio estimativo:

Tabella Superfici + Riepilogo stime Valore Teorico <u>ENTI IMMOBILIARI</u> e pertinenze BORSALINO Giuseppe & Fratello S.p.A.		STIMA Valore Teorico dei beni in esame		
Descrizione FABBRICATO	Superficie (dati Borsalino)	Stima Valore Teorico Unitario	Stima Valore Teorico Totale	
Tipologia (destinazione d'uso)	[m ²]	[Euro/caduno]	[Euro]	
1	<u>PRODUZIONE</u>	7.720,90	265,00	2.046.038,50
1a	<u>VOLUMI AGGIUNTI PER SERVIZI, ECC.</u>	84,00	318,00	26.712,00
2	<u>DEPOSITO (MAGAZZINO BLU)</u>	629,35	159,00	100.066,65
3	<u>NUOVO CAPANNONE</u>	1.672,81	291,50	487.624,12
4	<u>CABINA METANO (A CORPO)</u> per quanto di proprietà			15.000,00
5	<u>TETTOIA PARCHEGGIO</u>	250,00	159,00	39.750,00
6	<u>PORTICATI E SUPERFICI ESTERNE COPERTE</u>			
	Capannone produz. –sup. lorda =	9.670,23		
	Capannone produz. –sup. netta =	<u>7.720,90</u>		
	differenza =	1.949,33		
	Nuovo fabbricato. –sup. lorda =	2.241,20		
	Nuovo fabbricato. –sup. netta =	<u>1.672,81</u>		
	differenza =	568,39		
	Portico uffici	34,20		
	Tot. Portic. e sup. esterne coperte =	2.551,92	159,00	405.755,28

STIMA Valore Teorico dei beni in esame

	Descrizione FABBRICATO Tipologia (destinazione d'uso)	Superficie (dati Borsalino) [m ²]	Stima Valore Teorico Unitario [Euro/caduno]	Stima Valore Teorico Totale [Euro]
7	PALAZZINA UFFICI			
	Seminterrato –mensa	472,06	318,00	150.115,08
	Rampa mensa	74,73	58,30	4.356,76
	Piano terra –esposizione	437,90	442,55	193.792,65
	1° piano –uffici	499,76	442,55	221.168,79
	2° piano –uffici	427,72	442,55	189.287,49
	Verande	35,01	280,90	9.834,31
	Terrazzo	37,21	119,25	4.437,29

8	SUPERFICIE LOTTO TERRENO:			
	Attualmente coperta	13.261,38		
	Disponibilità residua di superficie copribile	11.578,62	31,80	368.200,12
	Superficie destinabile a parcheggi e sistemazione esterna	16.560,00	15,90	263.304,00

	LOCALI COMMERCIALI CORSO ROMA 20 angolo via PIACENZA (AL)	Superficie (dati catastali mag- 2016) [m ²]	Stima Valore Teorico Unitario [Euro/caduno]	Stima Valore Teorico Totale [Euro]
9				
	Negozio	69,00	1.485,00	102.465,00
	Locale servizi/deposito	18,00	1.050,00	18.900,00

10	Sistemazioni aree esterne (compreso giardini)	15.050,23	Valore già compreso, pro-quota, nelle quotazioni unitarie espresse per i fabbricati insistenti sull'area.	
----	---	-----------	---	--

TOTALE STIMA VALORE TEORICO degli ENTI IMMOBILIARI (Opificio e complesso industriale di Spinetta Marengo e sue Pertinenze, Locali Commerciali in via Piacenza ad Alessandria) [€]		STIMA Valore Teorico Totale dei beni in esame [Euro]
		4.646.808,02

• **COEFFICIENTI DI RIDUZIONE (ABBATTIMENTO)**

Lo scrivente (al fine di calare maggiormente le valutazioni degli enti immobiliari in esame nel contesto, scenario e tempistiche considerate) ha ritenuto ragionevole e prudente il fatto di applicare agli enti immobiliari (per quanto oggetto della presente valutazione) dei *coefficienti di riduzione* (compresi all'interno di un intervallo, fra un minimo ed un massimo, da applicarsi ai valori teorici unitari di stima degli enti immobiliari in oggetto) che sono connessi e sono stati soppesati tenendo debito conto dei seguenti molteplici fattori, assunti ed ipotesi di valutazione:

- la prospettiva considerata;
- il fatto che negli ultimi anni il libero mercato dei capannoni e dei manufatti industriali ha continuato la *discesa di valore* iniziata anni fa;
- la *profonda crisi* a livello di *intero comparto manifatturiero ed industriale* (del quale la *Borsalino* rappresenta da sempre un elemento distintivo, di punta), localizzata proprio nella *Zona Industriale di Alessandria - Spinetta Marengo*.
- l'importanza ricoperta dal fatto che *l'opificio sia – nello scenario indicato, sia per l'attuale Azienda che per futuri potenziali Terzi interessati – strategico per la produzione dei cappelli Borsalino*, in quanto all'interno dei suoi capannoni sono *installate, funzionanti* e sono utilizzate da anni per la produzione *tutte le apparecchiature, i macchinari, gli impianti specifici e le attrezzature* che – a corpo – costituiscono il *fondamento della capacità produttiva della Borsalino*. Il fatto di ipotizzare in alternativa una *location differente*, ossia di spostare tutti i macchinari e gli impianti di produzione e tecnologici presso un altro sito immobiliare industriale, *considerati tutti i costi e gli oneri che questo comporterebbe* (anche in materia di *ri-certificazione degli impianti e dei macchinari, di ricostruzione di parte degli impianti non economicamente trasferibili, di realizzazione delle opere provvisoriale a supporto dei macchinari, etc..*) hanno contribuito a moderare, nel solo scenario ipotizzato, l'entità dei coefficienti di riduzione adottati dallo scrivente, come indicati nella tabella riportata nel presente capitolo;
- il fatto che i locali commerciali (negozi e deposito) siti in centro ad Alessandria, seppur soggetti alla considerazione in base alla quale il libero mercato dei negozi, in Alessandria, ha risentito della forte crisi economica della Città negli ultimi anni (che si è riflessa pesantemente sui prezzi medi, decisamente molto bassi, tabellati dalle fonti emerografiche per i locali commerciali in centro città), pur tuttavia siano (dal punto di vista storico e socio-culturale) quasi un *simbolo* per la Città di Alessandria, oltre che un'immagine rappresentativa della storia e del *prestigio* del Marchio Borsalino, *hanno contribuito* a far applicare allo scrivente, per le stime dei locali commerciali e nel solo scenario ipotizzato, *dei coefficienti più moderati di decremento* (come indicati nella tabella riportata nel presente capitolo);
- *l'ipotesi previsionale* eseguita in merito al futuro andamento del mercato (dal punto di vista macro e micro-economico), in relazione anche alla crisi generalizzata ed agli altri fattori esplicitati nei precedenti capitoli, sia del mercato immobiliare che del mercato di compravendita dei beni e servizi;
- gli elementi di apprezzamento e di deprezzamento, in funzione della loro specificità, che caratterizzano gli enti immobiliari oggetto di valutazione, sulla base dell'esperienza e della conoscenza dello scrivente in merito al mercato di riferimento;
- l'ipotesi di trasferimento – in uno scenario fallimentare, non atomistico - con cessione a corpo, in blocco dei cespiti aziendali, con la formula visto e piaciuto, nel luogo, stato conservazione, funzionalità, efficienza, capacità produttiva, condizioni, stato autorizzativo e certificativo in cui tali enti immobiliari e cespiti strumentali attualmente si trovano, ad un acquirente realmente interessato a subentrare nell'intero perimetro di beni (facenti parte del complesso d'Azienda, composto come anzidetto) e di perfezionarne l'acquisto entro i tempi previsti.

Tali coefficienti di riduzione sono stati inoltre attentamente soppesati dallo scrivente, tenendo specificatamente in debita considerazione anche tutti le seguenti ulteriori condizioni estimative:

- *lo scenario;*
- *l'orizzonte temporale,*
- *il perimetro,*
- *le condizioni,*
- *i limiti*

per quanto sono risultati essere stati:

- *contenuti nel Decreto di Nomina dell'Ill.mo Tribunale di Alessandria;*
- *precisati dagli ill.mi Sigg. Curatori Fallimentari.*

I coefficienti di riduzione del valore teorico dei beni sono stati infine verificati dallo scrivente, in funzione dei seguenti ulteriori elementi di valutazione:

- dei dati, delle informazioni e della documentazione fornita dai Rappresentanti aziendali e dagli altri Professionisti da questi incaricati;
- degli esiti, risultanze ed evidenze emerse nel corso dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente presso il sito aziendali e gli altri enti immobiliari inseriti nel perimetro d'incarico;
- delle considerazioni, ipotesi estimative, condizioni riportate dallo scrivente nel presente documento;
- del contenuto dei documenti allegati e/o citati nella presente relazione;

tutti fattori che costituiscono parte integrante ed inscindibile delle stime espresse.

Detti coefficienti di riduzione, applicati ai valori teorici assunti come base per il calcolo del valore di mercato dei vari beni aziendali in esame, hanno fornito il valore residuo più probabile stimato dallo scrivente, per i cespiti aziendali in esame, nello scenario, perimetro ed orizzonte temporale considerato.

- STIMA (PARERE DI CONGRUITA') DEL VALORE DEGLI ENTI IMMOBILIARI (nello scenario, perimetro ed ipotesi indicate)

In base agli esiti dei sopralluoghi personalmente eseguiti dallo scrivente in loco, alle indagini di mercato da questi condotte, alle fonti consultate (per le specifiche micro-zone e tipologie edilizie, in base allo stato d'uso e di conservazione di fabbricati, manufatti, impianti fissi a servizio dei fabbricati, linee di produzione ed altri beni strumentali e di produzione), si è potuto stimare per ciascun fabbricato o corpo di fabbrica, manufatto edilizio o struttura portante metallica fissa, l'intervallo di valori più probabili (come riportato con maggiore dettaglio nelle seguenti tabelle).

Nei tempi ridotti concessi per le valutazioni (che non hanno consentito un'analisi puntuale, approfondita e dettagliata nei particolari di ciascuna voce di cespiti), sulla base dei documenti esaminati e dei sopralluoghi eseguiti, lo scrivente ha inteso, nel miglior spirito cautelativo anche nei confronti della massa dei Creditori, adottare come rappresentativo del Valore Residuo dei cespiti aziendali (quali gli enti immobiliari inseriti nel perimetro d'incarico) il valore che si ottiene applicando delle percentuali di riduzione al valore teorico (come documentato e stimato in precedenza, nella presente relazione) per i cespiti aziendali oggetto di valutazione.

Tali valori sono stati oggetto di verifiche da parte dello scrivente (tramite analisi delle evidenze rilevate in occasione dei sopralluoghi eseguiti in loco, oltre che di altre indagini svolte autonomamente, sin ove possibile). Per una specifica e più puntuale identificazione dei beni citati, si fa espresso rimando alle tabelle estimative riportate nel presente documento.

Nel presente capitolo è stato riportato – in maniera schematica e riassuntiva - il riepilogo delle stime dei valori più probabili degli *enti immobiliari* in esame, eseguite dallo scrivente, nello scenario, arco temporale e perimetro di beni indicati, alla data precisata, nelle ipotesi ed alle condizioni riportate nel presente documento (esclusi oneri, ipoteche, passività e trascrizioni pregiudizievoli).

Applicando i coefficienti di riduzione (per come individuati nel capitolo precedente) ai valori unitari teorici precedentemente descritti, si ottiene quanto riportato nella seguente tabella:

STIMA (PARERE DI CONGRUITA') Intervallo del VALORE RESIDUO più probabile dei beni in esame				Coeff. di Riduzione del valore teorico (nelle ipotesi, scenario ed orizzonte temporale considerati)		STIMA Intervallo del VALORE RESIDUO più probabile dei beni in esame nello scenario, nell'orizzonte temporale, nel perimetro, alle condizioni, nei limiti e nello scenario indicati [€]	
				Coeff. MASSIMO di Riduzione	Coeff. MINIMO di Riduzione	Stima Valore MASSIMO Residuo Totale	Stima Valore MINIMO Residuo Totale
	Descrizione (Fabbricato/zona)	[€]	[Euro]	Riduzione [%]	Riduzione [%]	[Euro]	[Euro]
1	<i>Produzione</i>	[€]	2.046.038,50	- 20%	- 40%	1.636.830,80	1.227.623,10
1a	<i>Volumi aggiunti per servizi, ecc</i>	[€]	26.712,00	- 20%	- 40%	21.369,60	16.027,20
2	<i>Deposito (mag. Blu)</i>	[€]	100.066,65	- 20%	- 40%	80.053,32	60.039,99

3	Nuovo capannone	[€]	487.624,12	- 20%	- 40%	390.099,29	292.574,47
4	Cabina metano (a corpo)	[€]	15.000,00	-	-	15.000,00	15.000,00
5	Tettoia parcheggio	[€]	39.750,00	- 20%	- 40%	31.800,00	23.850,00
6	Porticati e superfici esterne coperte	[€]	405.755,28	- 20%	- 40%	324.604,22	243.453,17
7	Palazzina uffici		[Euro]	Riduzione [%]	Riduzione [%]	[Euro]	[Euro]
7°	Seminterrato – mensa	[€]	150.115,08	- 20%	- 40%	120.092,06	90.069,05
7b	Rampa mensa	[€]	4.356,76	- 20%	- 40%	3.485,41	2.614,06
7c	Piano terra – esposizione	[€]	193.792,65	- 20%	- 40%	155.034,12	116.275,59
7d	1° piano –uffici	[€]	221.168,79	- 20%	- 40%	176.935,03	132.701,27
7e	2° piano –uffici	[€]	189.287,49	- 20%	- 40%	151.429,99	113.572,49
7f	Verande	[€]	9.834,31	- 20%	- 40%	7.867,45	5.900,59
7g	Terrazzo	[€]	4.437,29	- 20%	- 40%	3.549,83	2.662,38
8	Superficie lotto: [€]	[€]	[Euro]	Riduzione [%]	Riduzione [%]	[Euro]	[Euro]
	Disponibilità residua di superficie copribile [€]		368.200,12	- 20%	- 40%	294.560,09	220.920,07
	Superficie destinabile a parcheggi e sistemazione esterna [€]		263.304,00	- 20%	- 40%	210.643,20	157.982,40
9	Locali commerciali - via Piacenza (AL)		[Euro]	Riduzione [%]	Riduzione [%]	[Euro]	[Euro]
	Negozi	[€]	102.465,00	- 10%	- 25%	92.218,50	76.848,75
	Locale servizi/deposito	[€]	18.900,00	- 10%	- 25%	17.010,00	14.175,00
10	Sistemazioni aree esterne Opificio (compreso giardini)		Valore già compreso, pro-quota, nelle quotazioni unitarie espresse per i fabbricati insistenti sull'area.				

STIMA Intervallo del VALORE RESIDUO più probabile degli Enti immobiliari in esame nello scenario, nell'orizzonte temporale, nel perimetro, alle condizioni, ipotesi e limiti indicati [€]

STIMA Intervallo del VALORE RESIDUO TOTALE più probabile degli ENTI IMMOBILIARI in esame (Opificio e complesso industriale di Spinetta Marengo e sue Pertinenze, Locali Commerciali in via Piacenza ad Alessandria) [€]	Stima Valore MASSIMO Residuo Totale	Stima Valore MINIMO Residuo Totale
	[Euro]	[Euro]
	3.732.582,92	2.812.289,56

	Stima Valore MEDIO Residuo Totale [€]	3.272.436,24
--	---------------------------------------	--------------

In definitiva, riassumendo, si ottengono le seguenti valutazioni:

STIMA Intervallo del VALORE RESIDUO TOTALE più probabile degli ENTI IMMOBILIARI in esame	Stima Valore MASSIMO Residuo Totale	Stima Valore MINIMO Residuo Totale	Stima Valore MEDIO Residuo Totale più probabile
Descrizione Cespiti	[Euro]	[Euro]	[Euro]
Stima (<u>parere di congruità</u>) del Valore Residuo Totale dell'OPIFICIO e relative pertinenze in Spinetta Marengo (AL) [€]	3.623.354,42	2.721.265,81	<u>3.172.310,11</u>
Stima (<u>parere di congruità</u>) del Valore Residuo Totale dei LOCALI COMMERCIALI in Alessandria [€]	109.228,50	91.023,75	<u>100.126,13</u>
	Stima Valore MASSIMO Residuo Totale	Stima Valore MINIMO Residuo Totale	Stima Valore MEDIO Residuo Totale più probabile
	[Euro]	[Euro]	[Euro]
Stima del VALORE RESIDUO complessivo più probabile <u>degli ENTI IMMOBILIARI</u> in perimetro	3.732.582,92	2.812.289,56	<u>3.272.436,24</u>

Legenda:

Relativamente alla categoria di cespiti aziendali "Enti immobiliari (terreni e fabbricati), manufatti edilizi ed in struttura metallica, loro accessori e pertinenze" (per i dettagli, per ulteriori e maggiori informazioni tecniche ed estimative, etc.), si fa espresso rimando alle informazioni riportate nel presente documento, oltre che ai suoi allegati.

I suddetti valori sono strettamente connessi allo scenario, al perimetro ed all'intervallo temporale ipotizzati dallo scrivente (nel presente documento) ai fini estimativi.

La valutazione tiene conto della situazione del mercato immobiliare di zona, *abbastanza deprimente*, specie per destinazioni d'uso (quale quella produttiva) nell'ambito territoriale in esame, oltre che dello scenario di profonda e prolungata crisi economica ed industriale della zona in oggetto (in ragione della quale i coefficienti di abbattimento del valore teorico dei beni sono una logica quanto sensibile conseguenza, ai fini del calcolo del valore residuo in ottica concordataria.)

Le stime sono state eseguite a condizione che si reperisca almeno un operatore realmente interessato e motivato all'acquisto (a corpo, *nell'orizzonte temporale, nel perimetro, alle condizioni, nei limiti e nello scenario indicati* nel presente documento) dei cespiti aziendali (enti immobiliari, beni strumentali di produzione, accessori). In tutti gli altri scenari e contesti, alternativi a quello indicato dallo scrivente, le valutazioni espresse perderebbero buona parte del loro significato e valenza.

Tutti i fabbricati, per quanto stimati nel presente documento, sono stati assunti ai fini delle valutazioni (sulla base anche delle informazioni ricevute dai rappresentanti aziendali e delle evidenze di sopralluogo) in *buone condizioni di conservazione ed ancora appetibili tal quali*, oltre che correttamente mantenuti (ai fini per i quali sono stati progettati, realizzati ed acquistati), privi di vizi o difetti anche occulti. Le valutazioni sono state formulate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli enti immobiliari sono stati indicati dalla Committente, nell'ipotesi che i beni (enti immobiliari) in esame siano conformi alle

prescrizioni normative applicabili, alle esigenze di conformità legislativa, operativa, funzionale, di salute e sicurezza vigenti (in una situazione di oggettiva carenza di documentazione che ne possa attestare, dal punto di vista certificativo e documentale, tali caratteristiche).

Le stime sono in intima relazione con il perimetro di beni indicato nel presente documento.

I valori di stima sono stati forniti prescindendo da passività, debiti, oneri, mutui, leasing, altri gravami, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, effetti di pignoramenti, da sanzioni della Pubblica Amministrazione, da effetti di eventuali azioni legali/pignoramenti sui beni in esame o da altri gravami sui beni. Gli effetti di tali oneri e/o vincoli dovranno essere tutti debitamente considerati a parte dai fruitori del presente elaborato, onde addivenire ad una corretta valutazione finanziaria dei beni aziendali.

La categoria di beni "Fabbricati" comprende fra l'altro: le intere costruzioni edili e tutte le opere murarie e di finitura, compresi fissi ed infissi, le opere esterne, quali fognature, piazzali, recinzioni, eventuali muri di controspinta, opere di fondazione ed interrato, etc.;

La categoria di beni "impianti fissi dei fabbricati" comprende: impianti fissi generali (non di produzione) a servizio dei capannoni; impianti idrico-sanitari e relativi accessori; impianti di illuminazione ed accessori; rete di distribuzione ed accessori terminali degli impianti di riscaldamento degli ambienti (palazzina uffici); impianti di sollevamento (ascensori e montacarichi); reti di raccolta e scarico scarichi servizi igienici; ed altri assimilabili, purché accessori strettamente pertinenziali, fissi, relativi ai fabbricati.

Costituiscono una categoria a parte tutti gli altri "impianti asserviti alle specifiche attività produttive" (quali ad esempio: impianti e sistemi di ventilazione ed espulsione aria dai reparti, impianti di filtrazione aria a tasche, a maniche etc; impianti di aspirazione fumi e/o vapori da specifiche aree o reparti; quadri elettrici di comando e controllo dei macchinari; impianti imbullonati; unità di trattamento aria e relative canalizzazioni in lamiera zincata e terminali; impianti di generazione di fluidi termovettori di processo (acqua calda o surriscaldata o vapore, per usi produttivi od industriali) e relative reti e terminali; impianti in blindo-sbarra per alimentazione elettrica, potenza e controllo di macchinari e processi produttivi; impianti di rilevazione e spegnimento d'incendio fissi e mobili nei vari reparti; riserve d'acqua antincendio e sistemi di pressurizzazione degli stessi; impianti di condizionamento e trattamento aria dei vari reparti; impianti di condizionamento ambienti della palazzina uffici; impianti di sicurezza e di video-sorveglianza TVCC del sito; impianti e sistemi di addolcimento dell'acqua; impianti di filtrazione e di sedimentazione/separazione di reflui liquidi derivanti da processi industriali; compressori d'aria e relative reti ed accessori di distribuzione d'aria compressa; etc.. Si tratta dunque in tali casi di impianti "specifici" e "di produzione" che non rientrano, come valutazione, nella voce "fabbricati ed impianti fissi", ma fanno parte delle categorie "impianti specifici", "attrezzature" etc.

Le valutazioni sono state formulate nell'assunto che titoli ed autorizzazioni edilizie ed urbanistiche siano conformi, per ciascun ente immobiliare stimato, alla documentazione edilizia ed urbanistica presentata presso gli Enti competenti (a titolo esemplificativo, alle planimetrie allegate ai titoli edilizi rilasciati dal Comune). Non sono stati considerati nelle valutazioni espresse dallo scrivente gli oneri connessi all'eventuale sanatoria di *difformità edilizie, catastali e comunali*, né i costi connessi alla gestione e/o sostituzione o per eventuali altre operazioni da eseguirsi rispetto alle *coperture in materiali contenenti amianto* dei capannoni (specie il *capannone principale di produzione*), in quanto non si sono ottenute nei tempi concessi dall'Azienda tutte le informazioni e documentazioni utili allo scopo. Tali oneri ove esistenti dovranno essere tenuti debitamente in conto, a parte, a cura dei fruitori del presente elaborato, per una corretta analisi finanziaria dell'operazione.

Gli importi stimati come valore più probabile degli enti immobiliari sono da considerarsi comprensivi del valore pro-quota dell'area di sedime, delle pertinenze e delle aree di parcheggio, aree verdi, piazzali, viabilità, tettoie aperte, altri manufatti fissi ed altre aree di proprietà del sito in oggetto, a meno di indicazione differente riportata nel presente documento.

Nella presente relazione sono state esplicitate le note essenziali, che sono vincolanti anche per il parere di congruità richiesto e che devono essere sempre riprodotte nella loro interezza, unitamente agli esiti delle stime dello scrivente, per poter consentire un utilizzo delle valutazioni peritali consono alle intenzioni, ipotesi, vincoli e limiti indicati dal loro redattore, eseguite ai soli fini per i quali sono state richieste.

38) STIMA (PARERE DI CONGRUITA') DEL VALORE DEI BENI STRUMENTALI

Nel prosieguo del presente capitolo lo scrivente ha ritenuto di sintetizzare, in materia di stima dei *beni strumentali e di produzione aziendali*, in gran parte siti presso l'opificio di Spinetta Marengo (AL), quanto emerso dall'analisi dei documenti analizzati, dalle informazioni ricevute dai rappresentanti aziendali, oltre che dal vaglio dei dati (tecnico-amministrativi, contabili, estimativi etc...) desunti da *precedenti valutazioni estimative* eseguite in merito da altri professionisti, all'uopo incaricati dall'Azienda, la quale all'epoca aveva fornito loro (in funzione di quanto letto nelle relazioni di stima, per come dato sapere) dei *supporti - documentali, tecnico-amministrativi e di natura contabile aziendale, ad oggi in gran parte non più disponibili* - che i Colleghi estimatori al tempo (l'Ing. _____ nell'anno 2005, l'Ing. _____ nel dicembre 2015) avevano considerato adeguati e congrui ai fini dell'emissione delle loro rispettive valutazioni. Tali valutazioni avevano riguardato, tuttavia, solo una parte dei beni strumentali (ossia erano limitate al valore dei macchinari di produzione).

Ad ogni buon conto, lo scrivente ha eseguito autonome valutazioni indipendenti, prendendo visione dei beni in esame e stimandoli nello scenario e condizioni indicate. Nella prima parte del presente capitolo lo scrivente ha inteso riportare alcune informazioni, ritenute funzionali ed a supporto delle successive valutazioni eseguite, in merito ai cicli di produzione delle diverse tipologie di cappelli Borsalino.

CICLO DI PRODUZIONE DEI PRODOTTI IN FELTRO

Il processo produttivo di *vera artigianalità* è quello che segna l'unicità del prodotto Borsalino, realizzato in feltro di pelo fine (*coniglio, lepre, garenne*) attraverso *cinquanta passaggi produttivi* e una *media di sette settimane di lavoro* per ciascun copricapo.

Un processo ormai stabilizzato che si è *tramandato di generazione in generazione*, il cui segreto è dato dalla *rigorosa sequenza produttiva* in cui *si alternano passaggi in macchina con interventi e fermi manuali*, che determinano la qualità e il controllo del prodotto finito.

FASI DI LAVORAZIONE (FELTRO):

La produzione dei cappelli Borsalino in feltro annovera le seguenti principali fasi:

- **SFIOCCATURA:** è l'avvio della produzione del vero Borsalino che permette di definire la qualità del *melange* e quindi del futuro cappello.
- **SOFFIATURA:** il pelo viene mescolato e soffiato in una speciale macchina, chiamata appunto soffiatrice.
- **IMBASTITURA:** per mezzo di un processo d'aspirazione, il pelo in caduta si attacca al cono che ruota all'interno di una campana e viene dunque fissato definitivamente grazie a un getto di acqua calda.
- **PRE-FOLLATURA:** una volta formata la campana di feltro, si procede a un primo rafforzamento tramite le "gheise" e "rollettine".
- **VISITAGGIO:** in questa fase ogni *cloche* viene sottoposta ad un accurato controllo, volto ad individuare eventuali difetti.
- **BAGNAGGIO 1:** si procede quindi alla prima riduzione della misura della *cloche* tramite il bagnaggio.
- **FOTOOK:** le *cloche* vengono ridotte ulteriormente e raggiungono le dimensioni desiderate, grazie a un passaggio attraverso tre differenti macchine.
- **ASSEMBLAGGIO-BOLLETTE:** dopo l'asciugatura, i feltri vengono passati nel "magazzino in bianco" in cui avviene l'assemblaggio e la suddivisione per qualità e colore.
- **TINTURA 1:** dopo l'asciugatura, i feltri vengono passati nel "magazzino in bianco" in cui avviene l'assemblaggio e la suddivisione per qualità e colore.
- **SBRINDAGGIO:** dopo la tintura, i feltri passano alle macchinette per un'ulteriore fase di riduzione delle dimensioni.

- APPRETTATURA: si procede quindi all'apprettatura per mezzo di una *sostanza naturale (gommalacca)*.
- FINISSAGGIO: questa è la fase finale che racchiude gli ultimi passaggi: guarnizione, cucitura della fodera, cucitura del marocchino, cucitura del *canneté*, applicazione di altri accessori.

CICLO DI PRODUZIONE DEI PRODOTTI IN PAGLIA

Il Panama nasce nel 1835 utilizzando le *fibre vegetali* della *Palma Toquilla*, con una lavorazione che *come tempo di lavorazione può durare fino a sei mesi*.

Un viaggio che parte dall'Ecuador alla conquista di America ed Europa.

Una storia che Borsalino ha tramutato in *leggenda senza tempo*, diventando negli anni sinonimo di stile ed eleganza.

FASI DI LAVORAZIONE (PAGLIA):

La produzione dei cappelli Borsalino in paglia annovera le seguenti principali fasi:

- PREPARAZIONE: in primo luogo si rimuove il denso involucro esterno per tirare fuori il *tenero germoglio* presente all'interno di ogni cogollo. In seguito, con la punta di un *cornio di cervo* si eliminano le parti più dure. Una volta spogliate, le parti più morbide cominciano ad essere *lavorate manualmente*. Dopo un paio d'ore di lavorazione i cogollos vengono chiamati "Tallos": ovvero l'insieme di cogollos divisi in gruppi di quattro o cinque, legati con *anelli di fibra vegetale*.
- COTTURA: i *Tallos* vengono messi a bollire dentro una *pentola di acqua calda* adagiata sul *fuoco a legna*. Per tenere i fili ben separati si usano dei bastoncini di legno. Dopo circa un minuto vengono tirati fuori dall'acqua e *appesi ad asciugare all'aria* in luogo umido e coperto.
- SBIANCAMENTO: una volta asciutti, i Tallos vengono sigillati, per una notte intera, all'interno di *scaffali di legno*, pronti per la fase di sbiancamento. Successivamente, si sbriciola dello *zolfo* in una ciotola di ceramica e vi si aggiungono dei tizzoni ardenti. Il carbone brucerà lo zolfo ed il *fumo* che ne uscirà avvolgerà la scatola e consentirà lo sbiancamento dei Tallos.
- INIZIO TESSITURA: una volta sbiancata, il tessitore seleziona la paglia migliore e la taglia a seconda della lunghezza desiderata. Ogni filo viene tagliato con un rapido movimento del polso, per renderlo più fino possibile e pronto per essere intrecciato in modo da creare un punto di inizio di una fase chiamata "*Armado*".

Dopo *alcune ore di tessitura a mano*, è pronta la "*Plantilla*" ovvero la corona del cappello.

- FASE DEL REMATADOR: il "*Rematador*" è l'artigiano pronto a terminare il cappello, ovvero colui che tesse i fili di paglia per creare il bordo del cappello in cui *ogni filo viene intrecciato in righe orizzontali e verticali* in modo da realizzare una trama.
- FASE dell'AZACADOR: l'"*Azacador*" è chiamato a completare la parte interna del cappello che viene lavorata manualmente con tre giri stretti intorno al bordo del cappello. Se necessario, durante questa fase, la parte interna viene bagnata leggermente.
Per il Panama extra fine occorrono *ben 5 di questi giri*, in cui *ogni singolo filo di paglia viene stretto e lavorato* lentamente intorno al bordo esterno.
- FASE dell'ACCORTADOR: questa è la fase in cui l'"*Accortador*" taglia rapidamente il bordo della paglia lasciando una frangia della lunghezza di un pollice. Il cappello viene così rivoltato e si procede con l'accorciamento dei fili in eccesso presenti attorno alla corona.
- LAVAGGIO (FASE dell'APPALADOR): l'artigiano "*Appalador*": riempie un lavandino con *acqua e sapone* e vi ripone i cappelli che vengono *lavati con una spazzola* di plastica. Vengono eseguiti *diversi cicli*, dove di volta in volta viene aggiunta dell'acqua pulita. Una volta pronti, i cappelli vengono appesi e successivamente asciugati su degli strati di stoffa e *lasciati essiccare* tutta la notte, nuovamente avvolti dal fumo di *zolfo*.
- FASE del CORTADOR: con una lama fina e rigida il "*Cortador*" fissa la paglia e con una *forbice* rade la frangia al bordo del cappello.

- **BLOCKER:** questa è la fase in cui viene data la forma definitiva al cappello attraverso delle forme di legno rotonde e piatte, un metro e del *vapore*. Forma della corona e larghezza della tela vengono infatti definiti anche a seconda dello stile da adottare.
- **FASE del PLANCHADOR:** il cappello viene appoggiato dal “*Planchador*” su una forma di legno. Con un nastro viene cinta la sua circonferenza superiore. Si stringe il cappello intorno ad un panno e si *passa il ferro da stiro* di acciaio riscaldato *sui carboni ardenti*. La polvere di zolfo viene utilizzata anche in questa fase per consentire una stiratura migliore possibile.
- **INFORMATURA:** tramite l'informatura, vengono date al cappello forma e taglia definitive.
- **APPRETTATURA:** viene usata una speciale colla per solidificare meglio la paglia.
- **FINISSAGGIO:** questa è la fase finale che racchiude gli ultimi passaggi: guarnizione, cucitura della fodera, cucitura del marocchino, cucitura del *canneté*, applicazione di altri accessori.

I rappresentanti della Committente hanno inizialmente fornito allo scrivente la documentazione (indicata in altra sezione del presente documento).

La suddetta documentazione, viste le tempistiche ristrette concesse allo scrivente per l'emissione delle valutazioni, ha costituito la base documentale di partenza, utilizzata dallo scrivente nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi eseguiti in loco.

Nell'inventario (a cui si fa espresso riferimento e rimando, per ogni ulteriore dettaglio descrittivo dei cespiti oggetto di valutazione) sono state riempiute le principali categorie di cespiti aziendali (impianti, linee di produzione, altri beni strumentali, di produzione etc...) facenti parte del perimetro e dell'incarico ricevuto, per quanto oggetto di valutazione, esclusi fabbricati e terreni (già contemplati in altra sezione della presente relazione).

Si specifica che nel corso dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente presso il complesso industriale in oggetto e delle riunioni tecniche che ne sono conseguite, sono state ottenute dai rappresentanti responsabili dello stabilimento, ciascuno per la propria competenza e mansione, una serie di informazioni tecniche ed economiche relative all'età, alle condizioni, alla funzionalità) ed allo stato fisico dei beni (immobili, mobili, strumentali e di produzione) aziendali. Tali informazioni hanno contribuito in maniera determinante alla formazione del parere ed alle valutazioni di stima formulate nella presente relazione.

• PREMESSA IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE CE DEI MACCHINARI

Lo scrivente, a seguito dell'analisi dei documenti trasmessi dai rappresentanti dell'Azienda, per quanto concerne i beni strumentali e di produzione (principali macchinari ed impianti speciali), anche in funzione dei sopralluoghi eseguiti in loco, ha inteso eseguire la presente premessa, ritenuta doverosa, anche in funzione delle successive valutazioni estimative espresse nel presente documento.

Esistono precise regole e leggi in merito sia alla possibilità di far utilizzare da parte di personale addetto dei macchinari, sia di poterli vendere a Terzi sul mercato europeo ed italiano.

Presso l'azienda che utilizza dei macchinari, devono essere conservate copie di:

- dichiarazione CE di conformità della macchina
- manuale d'uso relativo al modello
- copia del modello dell'etichetta CE
- documentazione di produzione della macchina per la rintracciabilità
- documentazione delle prove
- dati relativi alle forniture di tutti i materiali ed i componenti

che costituiscono il *Fascicolo tecnico* (che, in caso di bisogno, deve essere messo a disposizione delle Autorità di controllo).

Le macchine, pur anche quelle di acquisto “storico” risalente nel tempo, qualora abbiano subito modifiche sostanziali (ad esempio, manutenzioni straordinarie) dopo l'entrata in vigore della *Direttiva Macchine* (anno 1996 in Italia), devono essere conformi ai requisiti della direttiva macchine e delle altre direttive applicabili (nella edizione vigente alla data di messa in esercizio dopo le modifiche).

La verifica spetta a chi si assume l'onere tecnico della ri-certificazione della macchina (il *datore di lavoro utilizzatore* oppure il rappresentante di una ditta esterna a cui viene appaltato il lavoro).

E' previsto che le macchine siano provviste del marchio CE, questo vale sia per quelle nuove che per le usate (qualora abbiano subito modifiche sostanziali post 1996).

Tutte le macchine utilizzate per scopi produttivi, inoltre, devono anche essere assoggettate a *valutazione dei rischi* da parte del *datore di lavoro utilizzatore* che le mette a disposizione dei lavoratori, anche tenendo conto delle indicazioni contenute nell'allegato VI del D.Lgs. 81/2008. Eventuali interventi di miglioramento devono essere pianificati in termini di responsabilità, tempi e risorse rese disponibili.

Il campo di applicazione della Direttiva Macchine comprende e si applica ai seguenti prodotti:

- a) macchine;
- b) attrezzature intercambiabili;
- c) componenti di sicurezza;
- d) accessori di sollevamento;
- e) catene, funi e cinghie progettate e costruite a fini di sollevamento come parte integrante di macchine per il sollevamento o di accessori di sollevamento;
- f) dispositivi amovibili di trasmissione meccanica;
- g) quasi-macchine.

Si ricorda inoltre che le informazioni da reperire per eseguire *l'analisi dei rischi* annoverano ricerche documentali (dichiarazioni di conformità, disegni di progetto, ...), analisi di macchine simili già in servizio (foto e video in archivio, storico infortuni, ...) e sopralluoghi presso il luogo in cui verrà utilizzata la macchina.

Occorre in pratica avere copia dei documenti citati in precedenza (dovrebbero infatti essere sempre disponibili presso la sede aziendale).

In mancanza dei suddetti documenti, servirebbe perlomeno copia di:

- *Dichiarazioni CE di conformità* (a cura del Costruttore, per i beni acquistati direttamente nuovi o quelli più recenti, post 1996) dei beni strumentali alla Direttiva Macchine ed ai fini della sicurezza;
- *Dichiarazioni CE di adeguamento alla Direttiva Macchine ed ai fini della sicurezza* (a cura dell'Azienda incaricata della ri-certificazione o delle manutenzioni straordinarie o di Professionista abilitato, per i macchinari storici o di acquisizione risalente nel tempo) dei beni strumentali che hanno subito interventi sostanziali di modifica, seppur acquistati ante 1996.

Va considerato il fatto che vengono presumibilmente eseguite dall'Azienda – periodicamente, con regolarità settimanale e/o giornaliera, a seconda dei casi- manutenzioni ordinarie, si ritiene a cura di ditte abilitate, per mantenere in efficienza tali macchinari (ai fini della continuità produttiva aziendale).

In tal senso, pur intervenendo su sistemi e macchinari datati, tali ditte dovrebbero rilasciare della documentazione di intervento (report tecnici), che attestino perlomeno la funzionalità e l'utilizzabilità (da parte del personale dipendente addetto, anche ai fini della sicurezza) di tali macchinari.

In assenza delle dichiarazioni e reportistica citati in precedenza, i principali macchinari (facenti parte dell'*asset* dei beni strumentali e di produzione aziendali) all'atto di un'eventuale vendita in condizioni ordinarie a Terzi, specie se suddivisa per gruppi di macchinari, per reparto o peggio ancora in maniera atomistica, tenderebbe a svalutarsi in maniera importante, anche in forza di tali lacune documentali.

L'incarico ricevuto non prevedeva l'analisi dei rischi dei macchinari, né una loro analisi di conformità legislativa, che esulano dal presente elaborato. Lo scrivente ha inteso esprimere le seguenti valutazioni dei beni strumentali, nella sola ipotesi che tali macchinari siano legalmente trasferibili senza vizi, senza considerare eventuali gravami od altri oneri di adeguamento, e che siano trasferiti di proprietà a favore dell'Assuntore e da quest'ultimo accettati in modalità "visti e piaciuti" (nello scenario di cessione a corpo dei macchinari, assieme all'intero Complesso d'Azienda, nell'ipotesi di C.P. in continuità indiretta, ad un unico operatore del medesimo settore), tenuto conto che *l'Assuntore già utilizza l'intero asset di macchinari sin dal gennaio 2016* per la produzione dei cappelli Borsalino, presso l'opificio in oggetto, *nell'attuale conformazione operativa, funzionale, autorizzativa e produttiva*, che dunque ha preso atto delle suddette lacune documentali relative ai principali macchinari, ha deciso comunque di *presentare un'offerta di acquisto* in blocco dei beni strumentali, *accettando implicitamente le suddette carenze* e, onde poter produrre in conformità alle leggi e norme vigenti, ha *presumibilmente avviato un percorso virtuoso di adeguamento* (che, per ragioni di convenienza economica, si potrà evidentemente completare una volta che questi sia entrato in possesso dei macchinari, si ipotizza facendosi carico sin dalle prime fasi degli adeguamenti di legge più urgenti, volti a poter far utilizzare dal personale addetto tali macchinari senza rischi per la salute e sicurezza). In ogni altro scenario ed ipotesi, il valore dell'intero asset dei beni strumentali subirebbe una inevitabile quanto profonda svalutazione di valore.

• DOCUMENTAZIONE RELATIVA AI MACCHINARI IN ESAME

I rappresentanti dell'Azienda, a seconda dei casi, *hanno trasmesso od hanno concesso in visione* allo scrivente, in merito ai principali beni strumentali (macchinari), la seguente documentazione:

- Elenco dei principali macchinari;
- Valore residuo da ammortizzare dei beni strumentali, riportato nel Libro Cespiti aziendale (al dicembre 2015);
- relazioni di stima redatte in precedenza da altri Professionisti (allegate al presente documento);
- Piano di Manutenzione macchine in produzione Borsalino S.p.A. aggiornato al 15-12-2013;
- Esempi di alcune schede (compilate nel 2015 e 2016) di manutenzioni ordinarie relative ad alcuni macchinari (a campione);
- Elenco delle postazioni per reparto (del 11-11-2014);
- Descrizione delle mansioni di lavoro (del 11-11-2014);
- Manuale Tecnico delle verifiche manutentive degli impianti tecnici e tecnologici (marzo 2011);
- Schede "C1" di Controllo e Verifica compilate per gli impianti di distribuzione F.M. e luce (ultima redatta in data di dicembre 2015, prossima prevista giugno 2016);
- Schede "D1" di Controllo e Verifica compilate per gli apparecchi di illuminazione (ultima redatta in data 13 luglio 2015);
- Schede "D2" di Controllo e Verifica compilate per i sistemi di illuminazione di sicurezza (ultima redatta in data 27 luglio 2015);
- Schede "D3" di Controllo e Verifica compilate per la manutenzione dei motori elettrici (ultima redatta nel 2015);
- Schede "L1.a" di Controllo e Verifica compilate per la manutenzione degli impianti di protezione scariche atmosferiche (ultima redatta nel 13 luglio 2015);
- Libretto di Manutenzione della Pressa idraulica (Informatrice - Reparto Paglie) ricostruita a cura ditta Michelagnoli – dicembre 2014;
- Manuale di Istruzione della Macchina Rifilatrice Paglie marca Durkopp Adler AG – dicembre 2008;
- Istruzioni Operative della Reggiatrice A-93AR - ditta Barbero Pietro S.p.A. – ottobre 2015;
- Esempi (a campione) di ordini di materiali utilizzati per manutenzioni (varie date, anno 2014);
- Esempi (a campione) di ordini di materiali utilizzati per manutenzioni (varie date, anno 2015).

Si segnala inoltre per completezza che i rappresentanti dell'Azienda, nonostante le ricerche eseguite, nei tempi concessi *non hanno potuto fornire invece* in visione la seguente ulteriore importante documentazione:

- dichiarazione CE di conformità, manuali d'uso dei principali macchinari, copia etichetta CE, documentazione per la rintracciabilità e delle prove, dati relativi alle forniture di tutti i materiali ed i componenti;
- fatture di acquisto della maggior parte dei macchinari ed attrezzature in esame;
- riepilogo dei costi storici (suddivisi per singolo macchinario)
- preventivi di spesa, in merito ai costi di adeguamento (solo per i macchinari che necessitano adeguamenti).

Si è tenuto debito conto anche *dell'anzianità di acquisto di buona parte dei macchinari di produzione aziendali* (che sta essenzialmente alla base della mancanza di documentazione d'acquisto e di conformità).

• INTRODUZIONE alla STIMA dei BENI STRUMENTALI IN ESAME

Lo scrivente, in base alle ipotesi assunte e specificate precedentemente, nel prosieguo del presente capitolo è giunto alla definizione (stima) del valore teorico dei *cespiti aziendali* oggetto della presente valutazione (appartenenti alle seguenti categorie di beni: *macchinari, linee di produzione, impianti specifici e tecnologici a corredo, attrezzature ed altri beni strumentali e di produzione*). Tale procedimento è stato riassunto nei prossimi sotto-capitoli della presente relazione.

Si precisa che, invece, lo scrivente ha considerato, ai fini estimativi, che gli *impianti fissi ed a diretto servizio dei fabbricati* fanno parte – in una concettualizzazione ideale delle varie categorie di beni aziendali – della categoria degli enti immobiliari (in quanto trattasi di impianti fissi e/o accessori necessari dei fabbricati che compongono il compendio immobiliare in esame, che ne consentono il corretto utilizzo, ai fini per i quali sono stati pensati, progettati e realizzati). Di conseguenza tali impianti fissi a corredo dei fabbricati sono stati valorizzati nella categoria "Enti immobiliari e loro pertinenze".

• CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI STRUMENTALI

Nelle stime eseguite lo scrivente ha tenuto in considerazione diversi fattori, per quanto reperibili, tra i quali si citano i seguenti:

- *la tipologia e la specificità dei cespiti aziendali* (macchinari, attrezzature di produzione, impianti specifici, altri cespiti materiali strumentali, etc..) per quanto oggetto della presente stima;
- *le informazioni ed i dati forniti dai rappresentanti aziendali* (per quanto forniti e per come riportati in questa sede e/o allegati alla presente relazione), a seguito richiesta dello scrivente;
- *i documenti, le tabelle ed i dati riportati in appositi elaborati peritali* redatti a cura di *altri Professionisti* (quali l'Ing. il Prof. l'Ing.), in precedenza incaricati dall'Azienda Borsalino di eseguire delle stime di valore dei cespiti aziendali in oggetto, nella medesima conformazione produttiva, funzionale, organizzativa, logistica etc... Tali informazioni, contenute in apposite relazioni estimative (perizie che sono state asseverate da tali Professionisti, all'epoca di redazione, presso i Tribunali di competenza) richiamano una *gran quantità di dati e di informazioni di tipo tecnico, amministrativo, contabile etc..* le quali, *ad oggi* ed in base alle ricerche condotte in loco dallo scrivente e dai rappresentanti aziendali, *non sono più disponibili e/o reperibili in Azienda* (e dunque sono in tal senso *una fonte indiretta di dati essenziali* ai fini estimativi e dell'incarico ricevuto dallo scrivente);
- *la qualità, la quantità e lo stato di conservazione e di manutenzione dei beni* (per quanto dichiarato dai rappresentanti dell'Impresa e per come inoltre esso è risultato, in funzione dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente in loco, nelle date indicate nel presente documento);
- *la vita trascorsa e l'aspettativa di vita residua dei beni valutati*, al momento della stima (tenuto conto che l'uso/l'utilizzo ne provoca inevitabilmente un logorio fisico, seppur diverso da settore a settore, con conseguente diminuzione dell'efficienza dei cespiti strumentali di produzione e degli impianti, che di norma è proporzionale all'utilizzazione che ne è stata fatta).
- *la notevole attività di manutenzione (ordinaria di tipo conservativo)* che i rappresentanti aziendali hanno dichiarato di far eseguire, con regolarità ed assiduità superiore alla media del settore manifatturiero e che inoltre – a campione – è stata di fatto osservata dallo scrivente, in occasione dei sopralluoghi eseguiti in loco;
- *l'esito delle indagini, analisi ed approfondimenti condotti dallo scrivente* in maniera autonoma ed indipendente.

Non è stato invece possibile per lo scrivente (come ampiamente descritto, in alcune specifiche sezioni dei precedenti capitoli del presente documento) esaminare documenti aziendali che risultassero *utili, completi ed organicamente organizzati* ai fini delle valutazioni dei beni strumentali di produzione, quali avrebbero potuto ad esempio essere il seguente:

- il costo storico od il valore iniziale od attualizzato di acquisto (tenuto anche conto dell'anzianità di acquisto di buona parte dei cespiti strumentali aziendali) che è stato sostenuto dall'Impresa Committente per acquistare, adeguare e/o integrare tutti i beni strumentali in esame.

Il valore dei beni strumentali usati in esame è stato determinato in relazione alle consistenze, caratteristiche, capacità di utilizzazione e vita residua dei beni stimati, nel presupposto di un loro *utilizzo nel medesimo contesto, per le medesime lavorazioni, all'interno della cessione a corpo, in blocco, ad un Terzo interessato* (e tenendo inoltre conto che tale comparto di beni strumentali è regolarmente in esercizio, a cura di da gennaio 2016 e sino ad oggi, per le attività di produzione dei vari modelli dei cappelli di marchio Borsalino).

Il valore a cui lo scrivente è pervenuto non rappresenta quindi l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita in situazioni e procedure di tipo *stra-giudiziale* od in scenari di totale discontinuità atomistica aziendale ed operativa (che contemplerebbe l'esigenza di forzata dismissione, nel breve periodo, dei beni in esame sul libero mercato ad una notevole pluralità di soggetti, in maniera atomistica), né rappresenta il risultato ottenibile da un uso alternativo delle immobilizzazioni tecniche (macchinari, attrezzature ed impianti in esame), né rappresenta il valore di tali cespiti aziendali in altri siti o scenari produttivi (ossia nel caso in cui tali cespiti venissero spostati, o rilocalizzati, in tutto od in parte, presso un altro sito produttivo).

In tal senso le stime espresse non rappresentano il valore al quale si potrebbe pervenire in scenari di cessione dei cespiti aziendali ad una pluralità di soggetti diversi, per blocchi omogenei (o peggio ancora in maniera atomistica). In tutti gli scenari alternativi, rispetto a quello indicato nella presente relazione, le stime eseguite perderebbero buona parte del loro significato.

In questa sede, in base alle indicazioni ed all'incarico ricevuto, lo scrivente specifica che non ha tenuto conto, nelle stime eseguite, di fattori di valutazione ("esterni" o comunque "esogeni", rispetto alla realtà produttiva dei macchinari/impianti in esame) quali ad esempio: di quanto le attuali tecnologie disponibili per realizzare determinate lavorazioni rendano i beni strumentali in esame ancora economicamente competitivi in termini di costi operativi: manodopera, energia, scarti, velocità, ecc.. in quanto il prodotto Borsalino è un *top gamma nello specifico settore merceologico* e non si è ritenuto di dover ulteriormente documentare la *qualità* del prodotto del *brand* in oggetto, palesata in maniera evidente dal *riscontro della Clientela su vari mercati*.

La valutazione dei macchinari, attrezzature ed impianti specifici in esame è stata eseguita nella prospettiva di una continuità di utilizzo nella medesima conformazione funzionale, gestionale, operativa, logistica e di sito industriale in Spinetta Marengo (AL). La determinazione del valore più probabile di mercato dei beni strumentali ha comportato l'elaborazione di una serie di informazioni che hanno condotto alla determinazione del loro valore teorico e dei coefficienti di riduzione (che, applicati a tale valore teorico, ha fornito il valore residuo).

Va inoltre tenuto conto di fattori a corredo, determinanti (quali ad esempio il fatto che le compra-vendite di macchinari ed impianti industriali hanno subito negli ultimi anni una *decisa riduzione*, sia in termini di *numero* di transazioni portate a buon fine, sia in *valore assoluto*). Tale fattore è tuttavia moderato in maniera importante dall'*elevata specificità dei macchinari* e dalla loro naturale vocazione alla realizzazione, in filiera produttiva, dei cappelli "Borsalino".

Nel dettaglio, le varie sotto-categorie di beni aziendali (suddivise a loro volta in ulteriori gruppi come indicato in precedenza nel presente documento) sono state riepilogate di seguito, per quanto oggetto di valutazione:

- Macchinari, Attrezzature, Impianti Specifici, Accessori Tecnologici, Sistemi di comando e controllo dei sistemi di produzione (come da elenchi e descrizioni riportati nell'inventario, oltre che nei documenti ad essa allegati e/o in essa richiamati) di svariate tipologie, dimensioni, funzionalità, etc.. distribuiti presso i vari fabbricati ed aree produttive del sito industriale, componenti il comparto produttivo della Borsalino;

Sono inoltre stati oggetto di valutazione anche tutte le altre categorie di beni strumentali e cespiti di produzione Borsalino, fra i quali si citano le seguenti categorie:

- Principali Attrezzature accessorie alle Operazioni di Formatura /Stampaggio (quali i Clichés, le Matrici, le Contro-Matrici, etc..) costituenti di fatto le centinaia di "stampi" tramite i quali l'Azienda - con l'ausilio dei macchinari citati - riesce a dare forma ai propri modelli di cappelli: si tratta di attrezzature anch'esse strategiche, nell'operazioni di formazione della qualità del prodotto Borsalino.

Lo scrivente in merito ha richiesto ai rappresentanti aziendali di fornire un *elenco inventariale* (che riportasse il numero di pezzi, le loro dimensioni, la "misura" o "taglia" di formatura, etc..) delle principali attrezzature accessorie alle operazioni di formatura /stampaggio (quali i clichés, le matrici, le contro-matrici, etc..).

Inoltre lo scrivente ha ricevuto conferma informale, da parte dei rappresentanti Aziendali, del fatto che si tratti di cespiti aziendali la cui stima è stata a suo tempo esclusa dalle valutazioni dell'Ing. Scalzi del dicembre 2015 e dell'Ing. nel 2005; pur tuttavia tali cespiti aziendali *rientrano a pieno titolo nel novero dei "beni strumentali"* oggetto dell'incarico ricevuto dal Ill.mo Tribunale di Alessandria.

Infine lo scrivente ha ricevuto conferma informale, da parte dei rappresentanti Aziendali, del fatto che si tratta di cespiti aziendali *oramai completamente ammortizzati*, acquistati dall'Azienda fra gli anni Cinquanta/Sessanta/Ottanta e come tali imputati a valore zero nell'elenco cespiti 2017.

- Lo scrivente ha inoltre chiesto ai rappresentanti Aziendali maggiori informazioni e della documentazione (con indicazione dell'attuale localizzazione dei beni, oltre ad un elenco con dettaglio inventariale dei cespiti, riportante le caratteristiche e date di acquisto dei beni, emendato delle dismissioni eseguite nel tempo) circa le altre sotto-categorie di beni strumentali (diversi dai macchinari/impianti speciali), ossia:
 - Impianti Generali

- Macchinari e Apparecchiature Specifiche
- Mobili e Macchine Ordinarie D'ufficio
- Macch. d'ufficio Elettromeccaniche ed Elettroniche
- Autovetture (copia libretto e carta circolazione, ultima revisione/tagliando) e dei mezzi di movimentazione interna;
- Attrezzature Varie;
- Arredamento (che comprende, in base alle informazioni reperite, in buona parte l'arredamento esistente presso la Palazzina Uffici e i reparti di produzione in Spinetta Marengo)
- Arredi Negozi Italia
- Arredi Negozio Francia
- Cespiti del Museo del Cappello.

L'unica documentazione reperita in Azienda e resa disponibile in merito allo scrivente è stato l'elenco cespiti anno 2017, che non riporta né una elencazione di tipo inventariale, né per sotto-categorie omogenee specifiche, né fornisce un dettaglio direttamente utilizzabile ai fini estimativi.

Infine lo scrivente ha ricevuto formale conferma dai rappresentanti Aziendali del fatto che si tratti – per le suddette citate categorie di ulteriori cespiti aziendali (mobili e macchine ordinarie d'ufficio, macch. d'uff. elettromecc. ed elettroniche, automezzi, attrezzature, arredamento, arredi negozio, arredi negozio france, cespiti museo del cappello) - di cespiti aziendali la cui stima è stata a suo tempo esclusa dalle valutazioni dell'Ing. Scalzi del dicembre 2015 e che tuttavia si tratti di beni aziendali rientranti nel novero dei "beni strumentali" oggetto dell'incarico ricevuto dal Ill.mo Tribunale di Alessandria.

I rappresentanti della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., interpellati dallo scrivente al fine di ottenere ulteriori delucidazioni in merito, a seguito di una lettura congiunta delle due perizie di stima (dell'Ing. e del Prof.), hanno dichiarato che appariva loro evidente e senza alcun dubbio quanto di seguito riepilogato:

- ➔ nella perizia dell'Ing. sono stati peritati gli immobili (opificio e negozio di Alessandria) ed i soli macchinari (o parte di essi) necessari per la sola produzione dei cappelli. Sono quindi esclusi dalle valutazioni dell'Ing. tutti gli altri beni mobili non necessari alla produzione (arredi, macchine per ufficio, altri beni strumentali, etc...);
- ➔ nella perizia del Prof. viene isolato ed utilizzato esclusivamente il valore dell'immobile (opificio e pertinenze, senza macchinari), mentre tutti gli altri beni vengono suddivisi in due categorie che sono:
 - a) il contratto di leasing/marchio e, in maniera residuale,
 - b) tutti gli altri beni (trattasi di tutti i beni mobili ed il negozio di Alessandria ad eccezione di crediti, cassa e magazzino che fanno parte di accordi separati).
- ➔ Il criterio adottato nella valutazione aziendale del Prof. consolida ulteriormente il fatto che nella perizia dell'Ing. non siano considerati tutti i beni mobili che, quindi, sono stati valutati (nella Proposta) per differenza tra il valore aziendale complessivo e le altre variabili determinate autonomamente, che sono il valore del solo opificio e quella del contratto di leasing (marchio).

• **STIMA DEL VALORE TEORICO DEI BENI STRUMENTALI DI PRODUZIONE IN ESAME**

Ne consegue che, applicando quanto sopra citato, si ottengono i risultati riportati nella seguente tabella di dettaglio estimativo:

Fonte: Tabella di Riepilogo Cespiti aziendali (al 31-12-2017)

Riepilogo stime Valore Teorico <u>BENI STRUMENTALI DI PRODUZIONE</u> BORSALINO Giuseppe & Fratello S.p.A.	Valore a CESPITE (al 31-12-2017)
Descrizione Categoria di Cespiti aziendali	[€]
COSTRUZIONI LEGGERE	33.115,47

IMPIANTI GENERALI (TERMICI, ASPIRAZIONE, CLIMATIZZAZIONE, Q.E., E.E.,etc.), a servizio delle lavorazioni, imbullonati o comunque non intimamente solidali con i fabbricati di SPINETTA	2.265.887,10
MACCHINARI E APPARECCHIATURE SPECIFICHE	2.111.578,13
MOBILI E MACCHINE ORDINARIE D'UFFICIO	144.882,33
MACCH. D'UFF. ELETTROMECC. ED ELETTRONICHE	197.039,97
AUTOMEZZI	32.987,15
ATTREZZATURE	204.905,88
ARREDAMENTO	161.098,65
ARREDI NEGOZIO	855.922,99
ARREDI NEGOZIO FRANZIA	27.271,39
SPESE DI SOFTWARE	724.153,23
MUSEO DEL CAPPELLO (<u>giroconto a chiusura del cespite in data 05 maggio 2017</u>) valore in tale data era "€ 447.335,00"	///
T O T A L E Valore TEORICO a CESPITE BENI STRUMENTALI DI PRODUZIONE (al 31-12-2017) [€]	6.758.842,29

• **COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO al VALORE EFFETTIVO (utilizzati per la stima di valore dei BENI STRUMENTALI)**

Lo scrivente ha ritenuto di applicare nel corso delle valutazioni dei cespiti aziendali (beni strumentali di produzione) dei Coefficienti di Riduzione del Valore Teorico dei cespiti aziendali in oggetto (compresi all'interno di un intervallo, fra un minimo ed un massimo), al fine di:

- da un lato, quantificare *l'effetto e l'influsso dei fattori aventi impatto negativo sulle stime dei beni strumentali* in esame, sulla base degli elementi di criticità già segnalati nel presente documento ed in questa sede richiamati), quali ad esempio:
 - *l'impossibilità* per l'Azienda di fornire in visione allo scrivente, nei tempi concessi, la *Documentazione di Conformità ed i Manuali d'Uso / Utente e di Manutenzione* di buona parte dei macchinari ed impianti specifici in oggetto;
 - *l'oggettiva mancanza di targhette identificative e matricolari* (per una certa parte di macchinari e principali beni strumentali);
 - *l'impossibilità* (per una certa altra parte dei macchinari) di desumere *i dati costruttivi* (marca, modello, anno fabbricazione, prestazioni, riferimenti normativi di costruzione e di certificazione, etc..) ed *i dati tecnico-produttivi* (quali ad esempio le prestazioni, la capacità produttiva, la velocità di ciclo produttivo del macchinario, etc..) dai macchinari stessi;
- dall'altro lato, di tener conto dell'*effetto e dell'influsso dei fattori aventi impatto positivo sulle stime dei beni strumentali* in esame, sulla base degli elementi di eccellenza o di efficienza e/o di qualità produttiva già segnalati nel presente documento ed in questa sede richiamati), quali ad esempio:
 - il fatto che venga eseguita una *manutenzione costante e continua*, addirittura per numerosi macchinari con cadenza *giornaliera*, a cura di n° 2 *esperti tecnici manutentori*, che conoscono (in base anche alle evidenze emerse nel corso dei sopralluoghi eseguiti in loco dallo scrivente) in maniera *approfondita* tutti i macchinari in esame e (vista l'unicità di alcuni macchinari) per alcuni di essi, in maniera praticamente *esclusiva* (specie quelli costruiti prima degli anni Sessanta);
 - il fatto che *gli effetti* delle suddette manutenzioni, in base alle testimonianze rese allo scrivente dai rappresentanti e dai responsabili tecnici dei vari reparti di produzione, siano esplicitati da un *basso tasso di fermi macchina* (ossia di manutenzione straordinaria imprevista, a causa di guasti), seppur questo sia ottenuto a fronte di una *programmazione* di

- fermate (per *manutenzione ordinaria*) abbastanza frequente;
- la *gestione minuziosa dello stock di spare-parts* e di *accessori pronti all'uso in caso di rottura o guasto*, che l'Azienda si è premurata di costituire e/o di *gestire tramite filiera diretta con Fornitori fidelizzati* e pronti alla fornitura in condizioni di urgenza;
 - *l'unicità di numerosi macchinari* essenziali ai fini del processo produttivo: va tenuto in debito conto che, in base alle ricerche eseguite dallo scrivente, specie per i macchinari relativi alle fasi iniziali di selezione, miscelatura e cardatura del pelo, in numerosi casi *non sono risultati reperibili degli eguali "comparables"* (e che inoltre, in base alle informazioni raccolte in Azienda e/o percepite nel corso delle attività svolte, nel recente passato qualcuno avrebbe in alcuni casi anche cercato in via prodromica di *ricostruire ex-novo alcuni macchinari, con tecnologie e materiali differenti* e più moderni, ma che alla fine *non avrebbe condotto ad una sufficiente qualità dei risultati sperati*);
 - *l'essenzialità (vitale ai fini della continuità e dei livelli di produzione dei prodotti finiti)* di numerosi macchinari in seno al processo produttivo ed ai fini della qualità finale del prodotto finito (cappello);
 - *la capacità di produrre reddito per l'Azienda* che opera e gestisce tali macchinari e tali asset di beni strumentali e di produzione (*inseriti all'interno di un processo produttivo efficiente, pienamente attivo e collaudato nei suoi effetti merceologici e di mercato*);
 - il fatto che i *valori iscritti a cespiti* nelle registrazioni contabili aziendali siano rappresentati da valori contabili, oggetto negli anni di *ammortamento tecnico ai sensi di legge* (con tassi di ammortamento che sono stati esplicitati in altro capitolo del presente documento), più elevati del tasso di ammortamento "tecnico" in senso stretto, in quanto si deve tenere anche debito conto:
 - ✓ *dell'obsolescenza Funzionale* (ossia la caduta di prestazioni nel tempo dei macchinari);
 - ✓ *dell'obsolescenza Tecnologica* (ossia tener conto se esistano sul mercato o se siano state introdotte successivamente delle tecnologie alternative – e più performanti, sia qualitativamente che quantitativamente – rispetto ai macchinari in oggetto);

in tal senso, lo scrivente ritiene:

- ✓ *che l'assidua e molto frequente manutenzione ordinaria programmata* che l'Azienda esegue su tutti i principali macchinari, modera decisamente l'incidenza del primo fattore (l'obsolescenza funzionale) dei macchinari in esame;
- ✓ *che il fatto che il mercato stesso riconosca la qualità del prodotto Borsalino* fornisce indirettamente un'indicazione - fra l'altro - che macchinari più moderni, specie nelle fasi di lavorazione del pelo e del feltro, non è certo che potrebbero garantire risultati *qualitativamente superiori* a quelli ottenuti dalla Borsalino (anzi forse è vero il contrario) e dunque tale fatto modera decisamente l'incidenza del secondo fattore (l'obsolescenza tecnologica) dei macchinari in esame.

I suddetti coefficienti sono connessi e sono stati soppesati dallo scrivente tenendo debito conto dei seguenti molteplici fattori:

- la prospettiva considerata;
- l'ipotesi eseguita in merito al futuro andamento del mercato (dal punto di vista macro e micro-economico), in relazione anche alla crisi generalizzata ed agli altri fattori esplicitati nei precedenti capitoli, del mercato di compravendita dei beni strumentali;
- gli elementi di apprezzamento e di deprezzamento, in funzione della loro specificità, che caratterizzano i cespiti aziendali oggetto di valutazione, sulla base dell'esperienza e della conoscenza dello scrivente in merito al mercato di riferimento;
- lo scenario fallimentare (seppur non atomistico, anzi in un'ottica di possibile prosecuzione delle attività, all'esito della Procedura, presso il medesimo sito industriale e con la medesima integrale filiera produttiva dell'Azienda Borsalino G. & F. S.p.A., sotto l'egida di un "brand" di livello internazionale nello specifico settore della moda, in ipotesi di trasferimento con cessione a corpo,

con la formula visto e piaciuto, nel luogo, stato conservazione, funzionalità, efficienza, capacità produttiva, condizioni, stato autorizzativo e certificativo in cui tali beni e cespiti attualmente si trovano, ad un acquirente Terzo realmente interessato a subentrare nell'intero perimetro di cespiti immobiliari e strumentali e di perfezionarne l'acquisto entro i tempi previsti.

Tali coefficienti di riduzione sono stati inoltre attentamente soppesati dallo scrivente, tenendo specificatamente in debita considerazione anche tutte le seguenti ulteriori condizioni estimative:

- lo scenario
- l'orizzonte temporale,
- il perimetro,
- le condizioni,
- i limiti

per quanto sono risultati essere stati:

- indicati dagli Ill.mi Sigg. Commissari;
- contenuti nel Decreto di Nomina dell'Ill.mo Tribunale di Alessandria;
- riportati nelle Memorie presentate dall'Azienda, in funzione della Procedura di Concordato Preventivo in corso (e delle memorie integrative presentate dall'Azienda);

I coefficienti di riduzione del valore teorico dei beni sono stati infine verificati dallo scrivente, in funzione dei seguenti ulteriori elementi di valutazione:

- dei dati, delle informazioni e della documentazione fornita dai Rappresentanti aziendali e gli altri Professionisti da questi incaricati;
- degli esiti, risultanze ed evidenze emerse nel corso dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente presso il sito aziendale e gli altri enti immobiliari inseriti nel perimetro d'incarico;
- delle considerazioni, ipotesi estimative, condizioni riportate dallo scrivente nel presente documento;
- del contenuto dei documenti allegati e/o citati nella presente relazione;

tutti fattori che costituiscono parte integrante ed inscindibile delle stime espresse.

Detti coefficienti di riduzione, applicati ai valori teorici assunti come base per il calcolo del valore di mercato dei vari beni aziendali in esame, hanno fornito il valore residuo più probabile stimato dallo scrivente, nello scenario considerato.

- *STIMA (PARERE DI CONGRUITA') del VALORE RESIDUO dei BENI STRUMENTALI E DI PRODUZIONE (nello scenario, perimetro ed ipotesi indicati)*

In base agli esiti dei sopralluoghi personalmente eseguiti dallo scrivente in loco, alle indagini di mercato condotte dallo scrivente, alle fonti consultate (per le specifiche tipologie di impianti, linee di produzione, attrezzature ed altri beni strumentali e di produzione, in base allo stato d'uso e di conservazione di fabbricati, manufatti, impianti fissi a servizio dei fabbricati, linee di produzione ed altri beni strumentali e di produzione), si è potuto stimare per ciascun cespite aziendale, l'intervallo di valori più probabili precisato nelle tabelle riportate nel presente capitolo/sezione del documento.

Nei tempi ridotti concessi per le valutazioni (che non hanno consentito un'analisi puntuale, approfondita e dettagliata nei particolari di ciascuna voce di cespite), sulla base dei documenti esaminati e dei sopralluoghi eseguiti, lo scrivente ha inteso, nel miglior spirito cautelativo anche nei confronti della massa dei Creditori, adottare come rappresentativo del valore residuo dei cespiti aziendali (quali macchinari, attrezzature, impianti specifici, altri beni strumentali e di produzione etc..) il valore che si ottiene applicando delle percentuali, di riduzione e di aggiornamento, al valore teorico (come documentato e stimato in precedenza, nella presente relazione) per i cespiti aziendali oggetto di valutazione. Tali valori sono stati oggetto di verifiche da parte dello scrivente (tramite analisi delle evidenze rilevate in occasione dei sopralluoghi eseguiti in loco, oltre che di altre indagini svolte autonomamente, sin ove possibile). Per una specifica e più puntuale identificazione dei beni citati, si fa espresso rimando alle tabelle estimative riportate nel presente documento.

Le tabelle di seguito riepilogate, riportanti il dettaglio delle valutazioni estimative dei principali beni strumentali di produzione (cespiti materiali aziendali) per quanto inseriti nel perimetro d'incarico (come

specificato in premessa), così come i documenti allegati e/o richiamati nella presente relazione, costituiscono parte integrante, sostanziale ed inscindibile del presente documento e delle stime eseguite.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente presso il complesso industriale in oggetto e delle riunioni tecniche che ne sono conseguite, sono state ottenute dai rappresentanti responsabili dello stabilimento, ciascuno per la propria competenza e mansione, una serie di informazioni (di tipo essenzialmente verbale) relative all'epoca di acquisizione, alle condizioni, alla funzionalità, allo stato fisico di conservazione, di funzionalità, di efficienza, di manutenzione periodica (ordinaria) e straordinaria dei beni e cespiti strumentali aziendali oggetto di valutazione. Tali informazioni hanno contribuito in maniera determinante alla formazione del parere ed alle valutazioni di stima formulate nella presente relazione.

Nel presente capitolo è stato riportato – in maniera schematica e riassuntiva - il riepilogo delle stime dei valori più probabili dei cespiti aziendali in esame, eseguite dallo scrivente, nello scenario e nel perimetro di beni indicati dalla Committente, alla data precisata, nelle ipotesi ed alle condizioni riportate nel presente documento (esclusi oneri, debiti, ipoteche, gravami, passività, pregiudizi, privilegi, etc..)

Innanzitutto lo scrivente ha applicato dei coefficienti di riduzione (vedasi note metodologiche, in precedenza), ottenendo i risultati riepilogati nella seguente tabella:

STIMA Valore RESIDUO dei BENI STRUMENTALI in esame						
<u>Fonte: Tabella di Riepilogo Cespiti aziendali (al 31-12-2017)</u>	Valori TEORICI dei CESPITI STRUMENTALI [€]	Coeff. Riduzione valore (nelle ipotesi, considerate)		STIMA Intervallo di Valore RESIDUO più probabile dei BENI STRUMENTALI in esame		NOTE
Descrizione Categoria di Cespiti aziendali		Coeff. di Riduzione MINIMA	Coeff. di Riduzione MASSIMA	Stima Valore MASSIMO Ridotto (V Rid.Max)	Stima Valore MINIMO Ridotto (V Rid. Min.)	
(al 31-12-2017)	(al 31-12-2017)	[-%]	[-%]	[Euro]	[Euro]	
COSTRUZIONI LEGGERE	33.115,47	- 20%	- 40%	26.492,38	19.869,28	NB 7
IMPIANTI GENERALI (TERMICI, ASPIRAZIONE, FILTRAZIONE, TRATTAMENTO ARIA, ANTINCENDIO, CLIMATIZZAZIONE, Q.E., POTENZA E.E., COMANDO E CONTROLLO, ARIA COMPRESSA etc.), a servizio delle lavorazioni, imbullonati o comunque non intimamente solidari con i fabbricati di SPINETTA	2.265.887,10	- 25%	- 50%	1.699.415,33	1.132.943,55	NB 3
MACCHINARI E APPARECCHIATURE SPECIFICHE	2.111.578,13	- 15%	- 25%	1.794.841,41	1.583.683,60	NB 2
MOBILI E MACCHINE	144.882,33	- 30%	- 60%	101.417,63	57.952,93	NB 6

ORDINARIE D'UFFICIO						
MACCH. D'UFF. ELETTROMECC. ED ELETTRONICHE	197.039,97	- 30%	- 60%	137.927,98	78.815,99	NB 6
AUTOMEZZI	32.987,15	- 30%	- 60%	23.091,01	13.194,86	NB 6
ATTREZZATURE	204.905,88	- 25%	- 50%	153.679,41	102.452,94	NB 3
ARREDAMENTO	161.098,65	- 30%	- 50%	112.769,06	80.549,33	NB 4
ARREDI NEGOZIO	855.922,99	- 30%	- 50%	599.146,09	427.961,50	NB 4
ARREDI NEGOZIO FRANCIA	27.271,39	- 30%	- 50%	19.089,97	13.635,70	NB 4
SPESE DI SOFTWARE	724.153,23	- 25%	- 50%	543.114,92	362.076,62	NB 5
MUSEO DEL CAPPELLO (giroconto a chiusura del cespite in data 05 maggio 2017)	447.335,00	Giro/Conto A CHIUSURA DEL CESPITE dichiarato dai rappresentanti aziendali In data 5 MAGGIO 2017				
T O T A L E Valore a Cespite (al 31-12-2017) [€]	6.758.842,29			Stima Valore MASSIMO Residuo (VR Max) [€]	Stima Valore MINIMO Residuo (VR. Min.) [€]	
				5.210.985,18	3.873.136,28	
STIMA Valore RESIDUO più probabile dei BENI STRUMENTALI e di PRODUZIONE in esame [€]				Stima Valore MEDIO Residuo (VR Medio) [€]		
				4.542.060,73		

NB1) Nelle stime espresse risulta compreso il valore di stima dei cliché, stampi, contro-stampi, forme ed altre attrezzature (nel reparto di formatura) che sono strategiche per la definizione della forma dei vari modelli di cappelli in produzione.

NB2) lo scrivente ha inteso adottare, per la valutazione di beni strumentali (quali "MACCHINARI E APPARECCHIATURE SPECIFICHE") un range di coefficienti di riduzione *decisamente più contenuto* (pur tenendo sempre presente lo scenario fallimentare), a significare che in questa categoria ci sono, quasi esclusivamente, cespiti fondamentali per la produzione dei cappelli "Borsalino", ossia che la loro funzionalità produttiva è essenziale e – in alcuni casi – trattasi di macchinari quasi unici nel loro genere, nelle loro fattezze e specifiche costruttive, nei materiali impiegati etc.. (senza tralasciare che non si sa se esistano disegni costruttivi completi di tali macchinari, atti a poterli riprodurre in nuove copie aggiornate) etc. Tale situazione "penalizza meno" il titolare dei macchinari e cespiti di produzione dei cappelli "Borsalino", in quanto gli consente di mantenere livelli produttivi e qualità dei prodotti finiti (rispetto ad una situazione di una discontinuità di tipo atomistico, nella quale tali macchinari subirebbero una grave perdita di valore effettivo).

NB3) lo scrivente ha inteso adottare, per la valutazione di beni strumentali (quali "IMPIANTI GENERALI TERMICI, ASPIRAZIONE, FILTRAZIONE, TRATTAMENTO ARIA, ANTINCENDIO, CLIMATIZZAZIONE, Q.E., POTENZA E.E., COMANDO E CONTROLLO, ARIA COMPRESSA; etc." ed "ATTREZZATURE") un *range* di coefficienti di riduzione di *una certa importanza* (tenendo sempre presente lo scenario fallimentare), a significare che in questa categoria ci sono, insieme, cespiti fondamentali o - comunque - importanti per la produzione dei cappelli "Borsalino", insieme a numerosi altri cespiti di tipologie invece più ordinarie. La loro funzionalità produttiva è dunque abbastanza importante ai fini della continuità del processo produttivo, etc.

NB4) lo scrivente ha inteso adottare, per la valutazione di stima del valore delle altre categorie di beni strumentali (quali "ARREDAMENTI", "ARREDI NEGOZI" e "ARREDI NEGOZIO FRANCIA") un range di coefficienti di riduzione di *maggiore importanza* (proprio avendo sempre ben presente lo scenario fallimentare) pur tenendo conto che si tratta di beni strumentali che, in un certo qual senso, costituiscono - per i Distributori commerciali dei cappelli

(che visitano la Palazzina Uffici o lo shop aziendale di Spinetta Marengo) o per i Clienti finali (che nel mondo entrano negli shops ed acquistano i cappelli Borsalino) - una sorta di "immagine commerciale percepita dai Clienti" che visitano i negozi riferibili, in Italia ed in Francia, ai cappelli "Borsalino" e ne vivono l'atmosfera, fra storia e retrò: tale situazione "remunera" in maniera ancora sufficiente - ad avviso dello scrivente - il titolare degli arredi, nello scenario di discontinuità (purché non sia di tipo atomistico ed a patto che si continui ad utilizzare tali negozi per la vendita dei cappelli "Borsalino", con un brand internazionale molto elevato, in quanto gli consente di mantenere livelli (flussi) di vendita dei prodotti finiti, rispetto ad una situazione di discontinuità atomistica o di chiusura del negozio di vendita (nella quale tali arredi subirebbero una notevole perdita di valore effettivo).

NB5) Il coefficiente di riduzione utilizzato per la categoria di cespiti ("SOFTWARE") tiene conto sia della prospettiva fallimentare oltre del fatto che, in alcuni casi, tali beni immateriali costituiscono elementi di una *certa qual specificità*, ma più in generale hanno una vita utile ed un *decadimento di valore più rapido* nel tempo.

NB6) lo scrivente ha inteso adottare, per la valutazione di beni strumentali (quali "MOBILI E MACCHINE ORDINARIE D'UFFICIO", "MACCH. D'UFF. ELETTROMECC. ED ELETTRONICHE" ed "AUTOMEZZI") un range di coefficienti di riduzione *decisamente più pesante* (tenuto conto anche dello scenario fallimentare), a significare che la loro funzionalità produttiva in numerosi casi non riveste quel carattere di specificità (che invece hanno altre categorie di cespiti), tenuto anche conto che in casi non isolati si tratta di cespiti che possono essere reperiti, in condizioni di ordinarietà, sul libero mercato.

NB7) lo scrivente ha inteso adottare, per la valutazione di beni strumentali (quali "COSTRUZIONI LEGGERE") un range di coefficienti di riduzione analogo a quello adottato per la stima dei fabbricati e manufatti edilizi.

NB8) Sulle suddette valutazioni ha inciso, ovviamente, in maniera determinante il fatto che, in data 24.02.2018 è stata resa pubblica la notizia in base alla quale i Marchi "Borsalino" sarebbero tornati nella disponibilità della Procedura del Fallimento Borsalino G. & F. S.p.A. (questo rafforza l'idea che vi sia un *brand* internazionale forte - quale quello dei marchi Borsalino - che possa essere acquisito (unitamente a tutti i cespiti immobiliari e strumentali aziendali) da parte di un Terzo interessato a proseguire le medesime attività produttive, logistiche, commerciali presso il medesimo sino aziendale in Spinetta Marengo (seppur, si precisa, il valore dei marchi Borsalino e di tutti gli altri beni immateriali sia sempre espressamente escluso dalle valutazioni contenute nel presente documento e debba essere, in tal senso, opportunamente valutato e finanziariamente considerato sempre a parte).

Lo scrivente ha inoltre inteso specificare, nella seguente tabella, un dettaglio estimativo del valore dei principali macchinari specifici di produzione dello stabilimento di Spinetta Marengo - che fanno parte di una delle categorie di cespiti strumentali più importanti (quella dei "Macchinari e Apparecchiature Specifiche"), seppur tale categoria ed il valore dei cespiti in essa inseriti siano già compresi nella tabella precedente) e tenuto ben conto che i loro valori, in ogni caso, sono di fatto già compresi nell'importo totale complessivo indicato dallo scrivente (in maniera accorpata per tutti i cespiti strumentali di Spinetta Marengo, nella tabella conclusiva, riepilogativa della presente relazione).

TABELLA del DETTAGLIO di STIMA del VALORE dei PRINCIPALI MACCHINARI di PRODUZIONE (che fanno parte, a seconda dei casi, delle più ampie categorie di cespiti di seguito indicate: "MACCHINARI E APPARECCHIATURE SPECIFICHE", "ATTREZZATURE", "IMPIANTI GENERALI TECNOLOGICI E DI PROCESSO", meglio precisate nell'inventario)			Stima Valore MASSIMO Residuo Totale	Stima Valore MINIMO Residuo Totale
	Descrizione e Localizzazione dei cespiti aziendali (MACCHINARI, beni strumentali e di produzione)	Anno Costruzione (fonte: Committente)	Numero di unità (macchinari) [N° pezzi]	[Euro]

POLO 1 - "PRIME LAVORAZIONI"

Reparto. PREPARAZIONE PELO

Miscelatrice per pelo "melangiosa"	1930	1	24.000,00	20.000,00
Sfioccatrice con tunnel di soffiatura "Menning" (più fine)	1930	1	24.000,00	20.000,00
Fioccatrice "Dragona" (cardatura più grossolana)	1930	1	24.000,00	20.000,00
Soffiatrici doppie a 16 camere con caricatori totalmente revisionate	1986	2	215.851,67	157.073,22
Soffiatrici semplici a 8 camere con caricatori totalmente revisionate	1986	2	129.511,00	94.243,93

**Reparto: IMBASTITURA -
FORMATURA CAMPANE**

Imbastitrice completa di caricatori, dosatori e ribalta con revisionata con scambiatori di calore, aspiratori, ecc.	1986	1	215.851,67	157.073,22
Imbastitrice semplice completa di ribalta con	1930	1	107.925,84	78.536,61
Centrifughe diam. 400 mm	1940	2	12.951,10	9.424,39

Reparto: SODATURA

Sodatrici piane	1950	2	64.755,50	47.121,97
Sodatrici a rulli in corda	1950	2	8.634,07	6.282,93
Sodatrici a rulli in legno + Cabine di controllo	1986	2	4.317,03	3.141,46

Reparto: FOLLATURA

Follatrice semplice mezzera totalmente ricondizionata dalla Ditta Orsi con ingranaggi, cilindrine e gancetti nuovi	1950	1	107.925,84	78.536,61
Follatrice semplice mezzera	1950	2	151.096,17	109.951,25
Follatrice doppia a due blocchi ricostruita e modificata dalla ditta Milanese e Canegallo	1950	1	237.436,84	172.780,54
Follatrice doppia a due blocchi	1950	1	107.925,84	78.536,61
Prefollatrice semplice mezzera a un blocco	1950	2	172.681,34	125.658,58
Follatrice a martelli	1950	1	32.377,75	23.560,98
Centrifuga diam. 800 mm	1945	1	10.792,58	7.853,66
Essiccatore statico elettrico	1986	1	17.268,13	12.565,86
Essiccatore statico a vapore (CORAL MCL CPB8 matr. 1011584 (anno 1984))	1986	1	32.377,75	23.560,98

Reparto: TINTURA

Preparazione appretto con vasca riscaldata ed agitatore	1960	2	12.951,10	9.424,39
---	------	---	-----------	----------

<i>Serbatoio pensile</i>	1986	1	1.079,26	785,37
<i>Centrifuga 800 mm</i>	1945	1	6.475,55	4.712,20
<i>Vasca tintura pelo</i>	1960	1	1.079,26	785,37
<i>Vasca per tintura cloches Mezzera mod. KA</i>	1960	4	25.902,20	18.848,79
<i>Vasca media per tintura cloches Mezzera mod. KB</i>	1960	3	32.377,75	23.560,98
<i>Vasca per tintura cloches Mezzera mod. KC</i>	1960	3	38.853,30	28.273,18
<i>Vasca per tintura pelo Mezzera mod. KD</i>	1960	2	32.377,75	23.560,98
<i>Struttura in carpenteria metallica di reparto</i>	1986	1	4.317,03	3.141,46

Reparto: PRIMA FORMATURA

<i>Formatrice post tintura con vasca di bagnatura cloche</i>	1950	3	6.475,55	4.712,20
<i>Macchina per apprettatura ala</i>	1960	1	4.317,03	3.141,46
<i>Macchina per apprettatura testa</i>	1960	1	3.237,78	2.356,10
<i>Centrifuga diam. 600</i>	1945	1	4.317,03	3.141,46
<i>Sbridatrici allarga ala (completamente revisionata dalle ditte Blindoscatti e Orsi)</i>	1960	4	112.242,87	81.678,07
<i>Macchine allargatesta CASSE'</i>	1965	3	12.951,10	9.424,39
<i>Macchina di prima formatura SCOTTI (ammodernate e adeguate dalla ditta Elettromeccanica PAINI di Stazzano)</i>	1970	4	129.511,00	94.243,93
<i>Macchina di prima formatura SCOTTI per testa profonda, macchina per stiratura ala</i>	1970	2	4.317,03	3.141,46

POLO 2- "FINISSAGGIO"

Reparto: RASATURA

<i>Pomiciatrici di testa (DORAN BROS etc.)</i>	1960	2	12.951,10	9.424,39
<i>Pomiciatrici di ala (LEE & FOLEY etc.)</i>	1960	2	6.475,55	4.712,20
<i>Vellutatrici</i>	1960	2	6.475,55	4.712,20

Reparto: SECONDA FORMATURA

<i>Pressainformatrice multipla a sette posti totalmente e ricondizionata a vapore</i>	1970	1	107.925,84	78.536,61
<i>Pressainformatrice multipla a sette posti oleodinamica</i>	1970	1	75.548,09	54.975,63
<i>Surriscaldatore vapore + Surriscaldatore aria</i>	1992	1	21.585,17	15.707,32
<i>Informatrici manuali</i>	1960	8	8.634,07	6.282,93

<i>Presseinformatrici MICHELAGNOLI (ferme, smontate, stoccate nel capannone "blu" in quanto al momento non utilizzate, l'Azienda le dichiara funzionanti)</i>	1983	2	10.792,58	7.853,66
---	------	---	-----------	----------

Reparto: FINITURA

<i>Macchina per taglio e finitura pelo BAHNER (2/404)</i>	1960	3	6.475,55	4.712,20
<i>Raffinatrice ala</i>	1960	3	5.180,44	3.769,76
<i>Raffinatrici testa</i>	1960	3	9.713,33	7.068,29
<i>Raffinatrici doppie</i>	1960	2	2.158,52	1.570,73
<i>Raffinatrici per ala larga</i>	1960	2	2.158,52	1.570,73
<i>Raffinatrici per testa BAHNER</i>	1960	1	1.079,26	785,37
<i>Raffinatrici + Ingrassatrici + Pulitrici per teste e/o per ali DORAN</i>	1960	7	30.219,23	21.990,25
<i>Raffinatrice per testa DORAN ripristinate</i>	1960	2	15.109,62	10.995,13
<i>Banchi per tornietti</i>	1960	2	2.158,52	1.570,73
<i>Banco per finitura con tornietto e stiro</i>	1960	1	1.079,26	785,37
<i>Pressa informatrice multipla a sette posti totalmente e ricondizionata dalla ditta Milanese e Canegallo</i>	1970	1	161.888,75	117.804,92
<i>Pressa informatrice multipla a sette posti</i>	1970	1	118.718,42	86.390,27
<i>Pressa manuale per formatura finale</i>	1950	3	3.237,78	2.356,10
<i>Banchi con tornietto</i>	1960	3	3.237,78	2.356,10

Reparto: RIFILATURA

<i>Rifilatura per ala DORAN</i>	1965	1	1.079,26	785,37
<i>Rifilatura per ala DORAN</i>	1965	1	1.079,26	785,37
<i>Macchine per brindaggio</i>	1965	4	12.951,10	9.424,39
<i>Rifilatrici di seconda</i>	1965	2	2.158,52	1.570,73
<i>Schiacciatrice</i>	1965	1	1.079,26	785,37

Reparto: CONFEZIONAMENTO

<i>Cucitrici per bordo e testa (es. PFAFF, SINGER etc.)</i>	1950	7	10.576,73	7.696,59
<i>Sorgettatrici</i>	1950	4	8.634,07	6.282,93
<i>Assottigliatrice + smerigliatrice</i>	1950	1	2.158,52	1.570,73
<i>Macchina per lavorazione marocchino (ricondiz. Bianchi e Marè)</i>	1965	1	2.590,22	1.884,88
<i>Macchine per lavorazione marocchino</i>	1965	3	4.532,89	3.298,54
<i>Catena trasporto cappelli</i>	1987	1	16.188,88	11.780,49
<i>Cucitrici per marocchino, cinte e lacci + catena</i>	1960	5	10.792,58	7.853,66
<i>Banchi per imballaggio con riscaldatore</i>	1983	2	4.317,03	3.141,46

<i>Banchi per stiratura pneumatico</i>	1982	1	6.475,55	4.712,20
<i>Banco per stiratura ala in sabbioni</i>	1960	2	2.158,52	1.570,73

REPARTO PAGLIE

<i>Pressa a CAOUTCHOU per cappelli (MICHELAGNOLI)</i>	2014	1	56.121,43	40.839,04
<i>Pressa idraulica per cappelli (MICHELAGNOLI)</i>	2014	1	32.377,75	23.560,98
<i>Pressa pedale per cappelli automatica di tipo pneumatico (non visionata nello stabilimento, ma inserita fra i beni da stimare).</i>	2014	1	45.328,85	32.985,38
<i>Rifilatrice Corsani</i>	2013	1	5.612,14	4.083,90
<i>Macchina per cucire travettatrice elettronica BROTHER 430TS</i>	2014	1	10.576,73	7.696,59
<i>Macchina per cucire elettronica a triplice trasporto DURKOPP ADLER</i>	2013	1	6.367,62	4.633,66
<i>Banchi e scaffalature da lavoro e forme cappelli (120)</i>	2014	i	5.396,29	3.926,83

Reperto: APPRETTATURA

<i>Macchina aspiratrice e riciclo aria</i>	2014	1	3.237,78	2.356,10
<i>Banco, scaffali, ferro da stiro professionale</i>	2014	1	1.726,81	1.256,59

Reperto: OFFICINA MECCANICA - ATTREZZATURE VARIE

<i>Attrezzatura di varia natura per piccoli interventi complete di banchi scaffalature ed armadi</i>		1	6.475,55	4.712,20
<i>Stazione di imballaggio costituita da nastro trasportatore, gruppi sigillatura, rulliera, reggiatrice e scaffalatura varie</i>		1	32.377,75	23.560,98
<i>Attrezzature di stabilimento costituita da scaffalature, bilance, 2 stranspallets, tavoli, carrelli e carrellini</i>		1	25.902,20	18.848,79
<i>Magazzino in bianco con scaffalature, bilance, tavoli e rifilatrice</i>		1	10.792,58	7.853,66
<i>Magazzino colori, scaffalature, bilance, armadi</i>		1	5.396,29	3.926,83
<i>Carrello elevatore CESAB 1.000 kg (in disuso)</i>	1983	1	-	-
<i>Carrello elevatore (in disuso)</i>	1987	1	-	-

Stima Valore MASSIMO Residuo Totale [Euro]	Stima Valore MINIMO Residuo Totale [Euro]
---	--

<p>TABELLA del DETTAGLIO di STIMA del VALORE dei PRINCIPALI MACCHINARI di PRODUZIONE (che fanno parte, a seconda dei casi, delle più ampie categorie di cespiti di seguito indicate: "MACCHINARI E APPARECCHIATURE SPECIFICHE", "ATTREZZATURE", "IMPIANTI GENERALI TECNOLOGICI E DI PROCESSO", meglio precisate nell'inventario) [€]</p>	<p>3.081.727,79</p>	<p>2.250.150,45</p>
--	---------------------	---------------------

Legenda:

Relativamente alla categoria di cespiti aziendali "Cespiti strumentali ed altri beni di produzione" (per i dettagli, per ulteriori e maggiori informazioni tecniche ed estimative, etc.), si fa espresso rimando alle informazioni riportate nell'inventario, oltre che ai suoi allegati.

La valutazione tiene conto della situazione del libero mercato atomistico dei macchinari e dei beni strumentali di zona, *decisamente scarso*, specie per destinazioni d'uso (quale quella produttiva) nelle zone in esame, oltre che dello scenario di profonda e prolungata crisi economica ed industriale della zona in oggetto (in ragione della quale i coefficienti di abbattimento del valore teorico dei beni sono una logica quanto inevitabile conseguenza, ai fini del calcolo del valore residuo in ottica concordataria.)

Le stime sono state eseguite a condizione che si reperisca almeno un operatore realmente interessato e motivato all'acquisto (a corpo, *nello scenario fallimentare ma non atomistico, nell'orizzonte temporale, nel perimetro, alle condizioni, nei limiti ed alle condizioni indicate* nel presente documento) di tutti i cespiti materiali Borsalino (quali: enti immobiliari, beni strumentali di produzione, accessori, etc., oggetto della presente valutazione) oltre che di tutti i beni immateriali (marchi, contratti, etc., esclusi dalla presente stima) costituenti il Complesso d'Azienda Borsalino.

Tutti i *cespiti strumentali e gli altri beni di produzione*, per quanto stimati nel presente documento, sono stati assunti ai fini delle valutazioni (sulla base anche delle informazioni ricevute dai rappresentanti aziendali e delle evidenze di sopralluogo) *in buone condizioni di conservazione ed ancora appetibili tal quali*, oltre che correttamente mantenuti (ai fini per i quali sono stati progettati, realizzati ed acquistati), privi di vizi o difetti anche occulti. Le valutazioni sono state formulate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i *cespiti strumentali ed altri beni di produzione* sono stati indicati dai rappresentanti dell'Azienda, nell'ipotesi che i beni in esame siano conformi alle prescrizioni normative applicabili, alle esigenze di conformità legislativa, operativa, funzionale, di salute e sicurezza vigenti (in una situazione di oggettiva carenza di documentazione che ne possa attestare, dal punto di vista certificativo e documentale, tali caratteristiche).

Le stime sono in intima relazione con il perimetro di beni indicato nel presente documento.

I valori di stima sono stati forniti prescindendo da passività, debiti, oneri, mutui, altri gravami, privilegi industriali, leasing finanziari, trascrizioni pregiudizievoli, effetti di pignoramenti, da sanzioni della Pubblica Amministrazione, da effetti di eventuali azioni legali/pignoramenti sui beni in esame o da altri gravami sui beni. Gli effetti di tali oneri e/o vincoli dovranno essere tutti debitamente considerati a parte dai fruitori del presente elaborato, onde addivenire ad una corretta valutazione finanziaria dei beni aziendali.

Si richiamano in questa sede le medesime ipotesi, condizioni ed esclusioni già formulate dallo scrivente in merito alla stima degli enti immobiliari, per quanto di pertinenza.

In tutti gli altri scenari e contesti, alternativi a quello indicato dallo scrivente, le valutazioni espresse perderebbero buona parte del loro significato.

Nella presente relazione sono state esplicitate le note essenziali, che sono vincolanti anche per il parere di congruità richiesto e che devono essere sempre riprodotte nella loro interezza, unitamente agli esiti delle stime dello scrivente, per poter consentire un utilizzo delle valutazioni peritali consono alle intenzioni, ipotesi, vincoli e limiti indicati dal loro redattore, eseguite ai soli fini per i quali sono state richieste.

39) CONCLUSIONI – RIEPILOGO STIMA (PARERE DI CONGRUITA') SUL VALORE DEI CESPITI AZIENDALI OGGETTO DI INCARICO

Nei capitoli precedenti sono state esplicitate le note essenziali, che sono vincolanti e che devono essere sempre riprodotte nella loro interezza, unitamente agli esiti delle stime, per poter consentire un utilizzo delle valutazioni peritali consono alle intenzioni del loro redattore, eseguite ai soli fini per i quali sono state richieste. Più in generale, le quotazioni / i valori unitari assunti come base per le stime in oggetto variano (anche nel periodo considerato) in funzione dell'andamento del libero mercato e delle tendenze degli investitori.

Le valutazioni tengono conto inoltre della distanza dalle principali vie di comunicazione, della tipologia, della morfologia e dell'accessibilità dei siti.

Tengono altresì conto dell'andamento del mercato e della domanda/offerta di immobili produttivi e di beni strumentali e di produzione aziendali; della loro appetibilità sul mercato; dell'analisi dei prezzi del mercato di riferimento; delle caratteristiche dei beni e cespiti aziendali in oggetto (consistenza, dimensioni, caratteristiche, peculiarità, stato conservazione, stato manutenzione, etc); delle tendenze potenziali del mercato di settore nel medio periodo.

A seguito inoltre dell'analisi dei dati e dei documenti messi a disposizione dalla Committente, lo scrivente ha ritenuto ragionevolmente di assumere (sulla base delle suddette considerazioni) i parametri di riferimento per le quotazioni dei beni aziendali oggetto di stima, riportati nella presente relazione. Tutto quanto rilevato ed indicato dallo scrivente in merito ai beni in esame nella presente relazione influenza le valutazioni, in quanto impone di ipotizzare di proporre sul mercato enti immobiliari e beni aziendali strumentali e di produzione, che sono legati alle loro caratteristiche ed alla loro situazione tecnico-amministrativa, al loro stato di fatto e di diritto, all'interno delle dinamiche del libero mercato attuale e, per quanto ipotizzabile in prima larga approssimazione, nella prospettiva del periodo considerato.

Ne consegue che, in base a quanto indicato nel presente documento ed in funzione delle ipotesi precedentemente precisate, l'intervallo di stima del valore più probabile degli enti immobiliari e degli altri beni aziendali strumentali e di produzione in esame (stimati nelle condizioni nelle quali si trovano attualmente presso il complesso industriale indicato) è riportato in forma sintetica nel presente capitolo, oltre che essere stato dettagliato nei particolari, per ciascun cespito aziendale, nei capitoli precedenti e negli allegati al presente documento, del quale costituiscono parte integrante ed essenziale.

La presente valutazione è stata basata sullo scenario, nel perimetro e nel periodo indicati nella presente relazione. Inoltre le conclusioni a cui si è giunti nella presente valutazione devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti, nonché delle limitazioni di seguito illustrate:

- lo scenario estimativo, il perimetro delle valutazioni, le ipotesi eseguite e le esclusioni fatte dallo scrivente, per come indicate nel presente documento, costituiscono elementi fondanti delle stime espresse;
- le informazioni, i dati ed i documenti a supporto quanti/qualitativo della presente relazione sono stati in parte forniti dai rappresentanti e dai responsabili locali della società Borsalino Giuseppe & Figlio S.p.A., per altra buona parte sono stati desunti da elaborati redatti da altri Professionisti all'uopo incaricati in epoca recente dall'azienda, mentre per la rimanente parte sono stati acquisiti e/o reperiti autonomamente dallo scrivente. Le informazioni sono state comunque verificate a campione dallo scrivente, in loco, ove possibile, per quanto realizzabile oggettivamente in funzione dei tempi concessi;
- lo scrivente ha espresso le valutazioni adottando le precauzioni ritenute necessarie, nei limiti sin qui esposti, a seguito di attenta valutazione dei dati stessi, dei documenti e delle informazioni disponibili, presupposti corretti e rispondenti al vero. L'incarico è stato condotto con diligenza, professionalità, deontologia ed indipendenza di giudizio;
- per valore tecnico-economico dei beni e cespiti aziendali si intende il valore di riferimento al quale ciascun bene può essere negoziato tra compratore e venditore, prescindendo dalle caratteristiche delle parti interessate e dal loro potere contrattuale. Tale valore può differire in modo significativo dal prezzo, che riflette anche considerazioni soggettive per le parti e caratteristiche contingenti legate alla domanda ed all'offerta.

- Eventuali aspetti, oneri e costi ambientali non rilevabili e/o potenzialmente non rilevati nel corso dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente, sono sempre esclusi dalle stime espresse ed andranno considerati a parte.
- In ogni altro scenario alternativo (quali ad esempio l'ipotesi di avviamento di procedure di tipo prettamente fallimentari o di liquidazione per gruppi od atomistica dei beni aziendali) le valutazioni espresse perderebbero parte del loro significato e della loro validità.

Nella seguente tabella è stato riportato l'intervallo dei valori residui dei beni aziendali assunti, sulla base anche dei criteri e concetti sin qui menzionati, nello scenario e nel perimetro di cespiti oggetto di incarico, anche sulla base dei dati, documenti ed informazioni fornite dai rappresentanti della Committente, alla data indicata, nelle ipotesi ed alle condizioni riportate dallo scrivente nel presente documento (esclusi oneri, ipoteche, debiti, oneri, passività e trascrizioni pregiudizievoli).

RIEPILOGO STIME PARERI DI CONGRUITA' BORSALINO Giuseppe & Fratello S.p.A.			
<i>STIMA dei CESPITI aziendali in esame</i>	<i>Stima Valore RESIDUO più probabile dei beni (a corpo, in blocco, nello scenario, nell'orizzonte temporale, nel perimetro, alle condizioni, ipotesi e limiti indicati</i>		
<i>Descrizione categorie CESPITI</i>	<i>Stima Valore MINIMO [€]</i>	<i>Stima Valore MASSIMO [€]</i>	<i>Stima Valore MEDIO più probabile [€]</i>
Stima del VALORE RESIDUO Totale dell'OPIFICIO e relative pertinenze in Spinetta Marengo (AL) [€]	2.721.265,81	3.623.354,42	<u>3.172.310,11</u>
Stima del VALORE RESIDUO Totale dei LOCALI COMMERCIALI in Alessandria corso Roma 20 [€]	91.023,75	109.228,50	<u>100.126,13</u>
Stima del VALORE RESIDUO Totale dei BENI STRUMENTALI DI PRODUZIONE aziendali in perimetro	3.873.136,28	5.210.985,18	<u>4.542.060,73</u>

Legenda:

I suddetti valori sono strettamente connessi allo scenario, al perimetro ed all'intervallo temporale ipotizzati dallo scrivente (nel presente documento) ai fini estimativi (che prevede una situazione di cessione dei beni all'interno di una Procedura Concordataria). Si segnala che ad avviso dello scrivente il valore stimato più probabile per la valutazione dei beni in esame, specie in condizioni di cessione concordataria, è rappresentato nella suddetta tabella dal valore residuo medio.

Le valutazioni per i cespiti aziendali (quali ad esempio le linee di produzione, gli impianti tecnici e tecnologici, le attrezzature, i macchinari, etc..) sono state espresse nelle seguenti ipotesi: cessione a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto indicato dall'Azienda ed in cui essi apparivano nei sopralluoghi eseguiti, in buone condizioni di conservazione ed ancora appetibili tal quali (ai fini per i quali sono stati progettati ed acquistati), correttamente mantenuti, privi di vizi o difetti anche occulti, nello scenario di loro cessione in blocco (ad un Terzo realmente interessato, esperto del settore specifico e dotato di brand internazionale del settore specifico della moda), con la formula visto e piaciuto, che siano conformi alle specifiche tecniche e funzionali dei Costruttori, in presenza delle certificazioni necessarie a livello normativo, oitre che dei documenti attestanti la proprietà ed ogni altro documento necessario per perfezionare il loro trasferimento di proprietà ed il loro utilizzo a regola d'arte.

La valutazione considera i costi già sostenuti in passato per l'installazione e l'allacciamento dei cespiti aziendali, nell'attuale contesto produttivo. Eventuali oneri o costi imprevisti derivanti da carenze o mancanze, riferibili alle suddette condizioni minime, sono da considerarsi escluse dalle valutazioni espresse dallo scrivente ed andranno considerate debitamente a parte.

Non sono contemplati (in quanto esulano dallo scenario di valutazione) costi da sostenersi nell'eventualità di futuro trasferimento dei beni strumentali presso altro sito produttivo, connessi ad operazioni quali: lo smontaggio dei cespiti aziendali, il loro trasporto e la nuova installazione (opere edili, allacciamenti, ri-collauda, avviamento).

Sono esclusi dalla presente valutazione l'avviamento e qualsiasi altro bene intangibile ed immateriale (ivi esclusi dunque marchi, brevetti, proprietà intellettuali, licenze etc.), oltre che beni di proprietà di Terzi.

Si evidenzia come l'ipotesi di vendita dei beni oggetto di valutazione tiene conto del fatto che i tempi considerati necessari per poter esperire con maggiore probabilità di successo una vendita sul libero mercato (trattandosi di beni molto specifici di un particolare settore industriale e di notevole consistenza) sono quelli di medio/lungo periodo.

Le valutazioni espresse hanno tenuto conto dei rischi connessi all'ubicazione, alla tipologia, al taglio dimensionale ed al valore complessivo dei beni compresi nell'asset industriale.

Le stime sono in intima relazione con il perimetro di beni indicato nel presente documento. I valori di stima sono stati forniti prescindendo da passività, debiti, oneri, mutui, leasing, altri gravami, ipoteche, privilegi industriali, trascrizioni pregiudizievoli, effetti di pignoramenti, da sanzioni degli Enti di controllo, da effetti di eventuali azioni legali/pignoramenti sui beni in esame o da altri gravami sui beni. Gli effetti di tali oneri e/o vincoli dovranno essere tutti debitamente considerati a parte dai fruitori del presente elaborato, onde addivenire ad una corretta valutazione finanziaria dei beni aziendali.

40) ALLEGATI

In merito agli enti immobiliari oggetto di stima lo scrivente ha ritenuto di allegare – a scopo chiarificatorio e per facilitare la consultazione – i documenti di seguito riepilogati, ritenuti essenziali per una corretta comprensione da parte dei fruitori degli esiti delle valutazioni espresse.

- Relazione Sul Ciclo Di Produzione dei cappelli Borsalino;
- Relazione Ipotecaria e relativi allegati (ispezioni ipotecarie, note di trascrizione, etc.), compresi gli allegati;
- Relazione Tecnico-Amministrativa e relativi allegati (catastali, progettuali, atti notarili etc.);
- Contratto Di Compra-Vendita Di Enti Immobiliari (Scrittura Privata) con atto di autentica delle firme a cura del notaio dott. in Milano, Repertorio n° 29541 e Raccolta n° 2805, stipulato in data 12-12-1985;
- Contratto di Mutuo Ipotecario (immobili in Alessandria) Credito Bergamasco SpA;
- ✓ Visura CCIAA Borsalino;
- ✓ Estratti da Planimetrie Catastali e progettuali (esemplificativi del sito di Spinetta Marengo);
- ✓ Diagramma di Flusso delle Lavorazioni presso l'opificio "Borsalino";
- ✓ Valore residuo cespiti al 31-12-2017;
- ✓ Bilancio al 31.12.2017;
- ✓ Bilancio al 31.12.2016;
- ✓ Valore Residuo Cespiti Anno 2015 + Estratti dai Mastrini contabili (per categorie di cespiti);
- ✓ Ipotesi previsionale P.E.F. 2015-2017;
- ✓ Indici di Fatturato anno 2015;
- ✓ Bozza del Contratto d'Affitto d'Azienda Borsalino del 05-05-2015 (fra Haeres Equita S.r.l. e Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.);
- Bozza del Contratto d'Affitto d'Azienda (tra l'azienda Borsalino Giuseppe & Fratello e l'azienda Haeres Equita S.r.l.)
- Bozza del Contratto di Locazione (dicembre 2015) dell'Opificio in Spinetta Marengo AL (ipotizzato fra Haeres Equita S.r.l. e Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.);
- Bozza del Contratto di Affitto del Complesso d'Azienda (dicembre 2015) GOP-17400792_1 stipulato fra Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. da Haeres Equita S.r.l. e Separato Accordo;

- Memoria Integrativa del suddetto Piano Concordatario, di chiarimenti presentata dall'Azienda Borsalino (nel 05 marzo 2016);
- Fatture ONDULIT Italiana S.p.A. (aprile / maggio 1992);
- Brochure Ondulit Italiana S.p.A. per sistemi di copertura a protezione;
- Diagramma di Flusso delle Lavorazioni (ciclo di produzione dei cappelli Borsalino);
- Piano Azioni di miglioramento (sui macchinari, documento del 2015) con le note delle azioni eseguite e di quelle programmate (aggiornamento febbraio 2018);
- Piano di Manutenzione dei macchinari in produzione Borsalino S.p.A. (aggiornamento 15-12-2013);
- Serie di Schede di Manutenzione Macchinari (scelte a campione) compilate dai manutentori dipendenti della Borsalino S.p.A., in varie date degli anni 2014, 2015 e 2016;
- Manuale delle Verifiche Manutentive degli Impianti Elettrici e Tecnologici dello Stabilimento Borsalino S.p.A.;
- Serie di Schede di Manutenzione (scelte a campione) degli Impianti Elettrici e Tecnologici dello Stabilimento Borsalino S.p.A., redatte in vari periodi.
- Report analisi chimico-fisica (ELA) delle acque scarico del gennaio 2015 (sito Borsalino);
- Contratto di assistenza ELA + Piano Azioni Miglioramento (11-12-2014);
- Relazione Tecnica ELA del 25-05-2015 (art. 269 c. 2 D.Lgs. 152/06) Domanda per Emissioni in atmosfera (Opificio);
- Relazione Valutazione Impatto Acustico Opificio (ELA) del 18-05-2015;

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di aver assolto all'espletamento dell'incarico affidato. Nel ringraziare per la fiducia accordata, si resta a disposizione per eventuali ulteriori esigenze.

Torino, lì 15 marzo 2018

Il professionista

RELAZIONE DI VERIFICA
TECNICO-AMMINISTRATIVA
DEGLI ENTI IMMOBILIARI

Azienda:

FALLIMENTO
BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Oggetto:

Rif. Enti Immobiliari:

- 1) Opificio (complesso industriale) in Zona Industriale D5
via Gambalera 168 in Spinetta Marengo (Alessandria)**

- 2) Locali commerciali in corso Roma angolo via Piacenza
(Alessandria)**

15 marzo 2018

Sommario

INTRODUZIONE	3
DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI.....	3
RIFERIMENTI CATASTALI DEGLI ENTI IMMOBILIARI.....	5
1) SITUAZIONE AUTORIZZATIVA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO	8
TITOLARITA E PROVENIENZA DEGLI ENTI IMMOBILIARI.....	14
• TITOLARITA' e PROVENIENZA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO 14	
• TITOLARITA' e PROVENIENZA DI NEGOZIO E MAGAZZINO IN ALESSANDRIA 15	
CONTRATTO DI MUTUO	16
SCHEDA RELATIVA ALLE VERIFICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE DI IMMOBILI	18
• ATTI AMMINISTRATIVI ESAMINATI 18	
• PRECISAZIONI, NOTE, APPROFONDIMENTI 18	
• ESITO DELLE VERIFICHE 19	
• ESITO VERIFICHE su U.I. censita al C.F. al foglio 177 particella 1 Sub 2 (primo appartamento, inserito al piano secondo nel corpo di fabbrica della palazzina uffici in Spinetta Marengo AL) 19	
• ESITO VERIFICHE su U.I. censita al C.F. al foglio 177 particella 1 Sub 3 (secondo appartamento, inserito al piano secondo nel corpo di fabbrica della palazzina uffici in Spinetta Marengo AL) 20	
• ESITO VERIFICHE su U.I. censita al C.F. al foglio 177 particella 1 Sub 5 (Opificio, capannone principale ed altri capannoni e manufatti in Spinetta Marengo AL) 21	
NOTA sul CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI.....	24
NOTA sulla CONCESSIONE PREFERENZIALE DI DERIVAZIONE D'ACQUA ...	25
NOTA sulla COPERTURA IN AMIANTO del Capannone Principale.....	25
NOTA sull' A.U.A. (AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE).....	25
NOTA sulla CENTRALE DI POMPAGGIO ANTINCENDIO ED IL SERBATOIO DI RISERVA ACQUA VV.F.	26
NOTA sul CAPANNONE AZZURRO	26
NOTA sulla TETTOIA per RICOVERO AUTOMEZZI	26
NOTA su ALTRI MANUFATTI ed IMPIANTI TECNOLOGICI in Spinetta Marengo	26
ELENCO TITOLI EDILIZI (sito di Spinetta Marengo) NON REPERITI.....	27
• U.I. censita al C.F. al foglio 268 particella 1179 Subalterno 2 e Subalterno 7 (LOCALE COMMERCIALE E MAGAZZINO in centro ad Alessandria, via Roma 20) 27	
CONCLUSIONI	28
ELENCO ALLEGATI (<i>in copia</i>)	34

INTRODUZIONE

Si rende noto che, con esito dell'istanza n° 2 del 27.12.2017 depositata degli Egregi Sigg. Curatori presso l'Ill.mo Tribunale di Alessandria - Sezione Fallimentare, l'Ing. _____ è stato nominato quale perito estimatore del valore più probabile dei cespiti aziendali, di proprietà del **Fallimento Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.a.** (Num/Anno: 87/2017, dichiarato con sentenza nr. 92 depositata in Cancelleria il 15/12/2017), con sede legale in Roma RM, via Barnaba Oriani 91 Cod.Fisc. 00147570063 P.Iva 00147570063, Giudice Delegato: Ill.ma Dott.ssa Caterina Santinello). Il suddetto perito di conseguenza ha necessariamente dovuto in parte far eseguire (pur mantenendo la fase di coordinamento e di supervisione finale) a persone di propria fiducia, appositamente incaricate all'uopo, le verifiche considerate opportune ed accessorie alle valutazioni espresse. Per quanto riguarda gli enti immobiliari del Fallimento Borsalino Giuseppe & Fratello Spa, siti in Alessandria (oggetto della presente relazione) il perito ha affidato allo scrivente, pur mantenendone il coordinamento, l'esecuzione delle ricerche, verifiche ed analisi di tipo amministrativo, in merito agli enti immobiliari indicati. Lo scrivente ha inteso eseguire (nella misura e con il grado di approfondimento consentiti dalle tempistiche concesse, in funzione della documentazione reperita) le analisi di seguito citate ed è giunto alle conclusioni in materia di situazione tecnico-amministrativa, catastale e comunale degli immobili in perimetro, come riportate nel presente documento.

DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI

Il perimetro dei beni oggetto della presente relazione, in base alle indicazioni ed informazioni ricevute, comprende i seguenti enti immobiliari:

- 1) **Opificio industriale**, costituito da un complesso immobiliare a destinazione industriale, composto essenzialmente da:
 - **Capannone principale** di produzione (fabbricato principale del sito produttivo);
 - **Capannone ("magazzino commercializzato")** di più recente edificazione;
 - **Deposito manufatto metallico (anche definito "magazzino blu")**,
 - **Palazzina uffici pre-fabbricata** (a 3 piani fuori terra + piano seminterrato);
 - **Terminal ferroviario interno** (non attivo)
 - **Lotti di terreno**, di proprietà, composti da appezzamenti aventi andamento pianeggiante, che costituiscono un'area - in buona parte recintata - per una superficie complessiva di circa 41.400 mq, che risulta essere allo stato attuale coperta per complessivi 13.261,38 mq.

I suddetti enti immobiliari sono individuati catastalmente come segue:

- *Catasto Terreni del Comune di Alessandria (frazione Spinetta Marengo):*
 - ✓ **Foglio 177 Mappale 1** censito al Catasto Terreni del Comune di Alessandria come segue: ENTE URBANO di 40.000 metri quadrati;
 - ✓ **Foglio 177 Mappale 70** censito al Catasto Terreni del Comune di Alessandria come segue: (Qualità: seminativo arboricolo; Classe 3: Superficie 14 are 00 centiare, reddito Dominicale Euro 15,91 L Reddito Agrario Euro 11,57 dati derivanti da: FRAZIONAMENTO n. 5124.1/1978 in atti dal 27/04/1993; dati anagrafici BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in ALESSANDRIA ; codice fiscale: 00147570063* (1) diritti e oneri reali: Proprieta' per 1/1 (dati derivanti da: Scrittura Privata del 12/12/1985 Voltura n.

305.1/1986 in atti dal 20/10/2006 (protocollo n. AL0175866) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 69196 del 30/12/1985 COMPRAVENDITA fonte: Visura per soggetto BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. C.F.: 00147570063 situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);

sui quali insistono i seguenti fabbricati:

- *Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria (frazione Spinetta Marengo):*
- ✓ **Foglio 177 particella 1 Sub 2** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue: (Zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119 mq, Totale escluse aree scoperte: 115 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013), dati ulteriori: Rendita Euro 355,06 Indirizzo: VIA GAMBALERA SNC piano: 2; Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, Dati ulteriori: Notifica 3014/1998), dati anagrafici BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in Alessandria codice fiscale 00147570063 diritti e oneri reali: Proprieta' per 1000/1000; dati derivanti da scrittura privata del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA-CONVALID. VOLT. 4541/91; situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);

 - ✓ **Foglio 177 particella 1 Sub 3** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue: (Zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 114 mq, Totale escluse aree scoperte: 110 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013), dati ulteriori: Rendita Euro 355,06 Indirizzo: VIA GAMBALERA SNC piano: 2; Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, Dati ulteriori: Notifica 3014/1998) dati anagrafici BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in Alessandria codice fiscale 00147570063 diritti e oneri reali: Proprieta' per 1000/1000; dati derivanti da scrittura privata del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA-CONVALID. VOLT. 4541/91; situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);

 - ✓ **Foglio 177 particella 1 Sub 5** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue: (Zona censuaria 2, categoria D/7, dati ulteriori: Rendita Euro 85.401,31 Indirizzo: via GAMBALERA n. 1 piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/06/2015 n. 56298.1/2015 in atti dal 18/06/2015 (protocollo n. AL0132452) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, Dati ulteriori: Annotazione classamento e rendita validati (d.m. 701/94) dati anagrafici BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in Alessandria codice fiscale 00147570063 diritti e oneri reali: Proprieta' per

1000/1000; dati derivanti da scrittura privata del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA- CONVALID. VOLT. 4541/91; situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);

2) **Negoziato per esposizione e vendita in Alessandria**, con accesso da corso Roma (con scantinato accessorio al piano interrato) angolo via Piacenza, unità immobiliare sita al piano terra censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:

➤ **al Foglio 268 particella 1179 sub 2** (Zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza 69 mq, Superficie Catastale Totale: 94 mq, Rendita Euro 2.255,73); Indirizzo: via PIACENZA n. 7 piano: T; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; dati anagrafici Borsalino Giuseppe & Fratello Soc. Per Az. diritti e oneri reali proprietà per 1000/1000 (fonte: Visura per soggetto Visura n.: T53409 limitata ad un comune di Alessandria; Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016);

3) **Magazzino in Alessandria**, con medesimo accesso, unità immobiliare sita al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:

➤ **al Foglio 268 particella 1179 sub 7** (Zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 18 mq, Superficie Catastale Totale: 23 mq, Rendita Euro 53,92 Indirizzo via PIACENZA n. 7 piano: T; Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie); dati anagrafici: Borsalino Giuseppe & Fratello Soc. Per Az. diritti e oneri reali proprietà per 1000/1000; (fonte: Visura per soggetto Visura n.: T53409 limitata ad un comune di Alessandria; Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016).

RIFERIMENTI CATASTALI DEGLI ENTI IMMOBILIARI

Gli enti immobiliari inseriti nel perimetro di valutazione indicato dalla Committente, sono identificati al Catasto del Comune di competenza, come riportato nel seguente capitolo.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le visure catastali (a seconda dei casi, per immobile e/o per soggetto), da cui ha dedotto la titolarità e la provenienza degli enti immobiliari in oggetto.

In base alla documentazione messa a disposizione dall'Impresa ed a quella autonomamente ottenuta dallo scrivente, la titolarità e le provenienze degli enti immobiliari (oggetto di incarico) è riferibile come riportato di seguito:

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di ALESSANDRIA:

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Class e	Consistenza	Rendita	Note
1	177	1	2	2	A/2	1	5,5 vani	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento Notifica: 3014/1998
Indirizzo:		VIA GAMBALERA SNC piano: 2;							
Descrizione:		Totale: 119 m ²							

	Totale escluse aree scoperte**: 115 m ²
TITOLARITA' (Intestazione):	BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in ALESSANDRIA C.F. 00147570063 Proprieta' per 1000/1000
PROVENIENZA:	DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante:
Dati derivanti da:	MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA-CONVALID. VOLT. 4541/91

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Class e	Consistenza	Rendita	Note
2	177	1	3	2	A/2	1	5,5 vani	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento Notifica: 3014/1998
Indirizzo:		VIA GAMBALERA SNC piano: 2;							
Descrizione:		Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte**: 110 m ²							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in ALESSANDRIA C.F. 00147570063 Proprieta' per 1000/1000							
PROVENIENZA:		DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante:							
Dati derivanti da:		MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA-CONVALID. VOLT. 4541/91							

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Rendita	Note
3	177	1	5	2	D/7	Euro 85.401,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/06/2015 n. 56298.1/2015 in atti dal 18/06/2015 (protocollo n. AL0132452) Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Indirizzo:		VIA GAMBALERA n. 1 piano: S1-T-1-2;					
Descrizione:							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in ALESSANDRIA C.F. 00147570063 Proprieta' per 1000/1000					
PROVENIENZA:		DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante:					
Dati derivanti da:		MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA-CONVALID. VOLT. 4541/91					

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Class e	Consistenza	Rendita	Note
4	268	1179	2	1	C/1	10	69 m ² (superficie catastale Totale: 94 m ²)	Euro 2.255,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:		VIA PIACENZA n. 7 piano: T;							
Descrizione:		NEGOZIO							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE E FRATELLO SOC.PER AZ. Proprietà per 1000/1000							
PROVENIENZA:		Visura per soggetto limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati							
Dati derivanti da:		al 03/05/2016							

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Class e	Consistenza	Rendita	Note
5	268	1179	7	1	C/2	8	18 m ² (superficie catastale Totale: 23 m ²)	Euro 53,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:		VIA PIACENZA n. 7 piano: T;							
Descrizione:		NEGOZIO							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE E FRATELLO SOC.PER AZ. Proprietà per 1000/1000							
PROVENIENZA:		Visura per soggetto limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati							
Dati derivanti da:		al 03/05/2016							

categoria	Descrizione	informazioni
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati.
A/2	Abitazione di tipo civile.	Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.
C/1	Negozi e Botteghe	Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti.
C/2	Magazzini e locali di Deposito	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.

Le evidenze delle visure catastali eseguite sono state allegate alla presente relazione (di cui costituiscono parte integrante ed essenziale).

1) SITUAZIONE AUTORIZZATIVA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO

Il sito produttivo aziendale, sito nella Zona Industriale D5 di Spinetta Marengo (AL) consta di un complesso immobiliare industriale (composto da opificio principale, da altri capannoni, da una palazzina uffici, da altre pertinenze e da ampie aree scoperte a cielo libero) che, al momento dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente, è risultato essere attivo (le linee di produzione erano in funzionamento).

In funzione (*per una certa parte*) della documentazione e delle informazioni fornite dall'Azienda o desunte da documentazione predisposta da altri professionisti incaricati dall'Azienda all'uopo in precedenza, oltre che (*per la restante parte*) in base alle ricerche eseguite in maniera autonoma dallo scrivente, è risultato quanto di seguito specificato.

I Rappresentanti dell'Azienda, per quanto concerne il sito produttivo immobiliare industriale in esame, hanno fornito alcune informazioni e/o una certa qual documentazione (in merito ai seguenti aspetti autorizzativi e/o realizzativi di opere edificatorie e di realizzazione di impianti tecnologici), come di seguito esplicitato:

- **Certificato di Agibilità / Usabilità prot. n° 6091 del 29-06-1998**, rilasciato dal Settore Urbanistica – Servizio Edilizia Privata del Comune di Alessandria, in risposta alla:
 - Richiesta presentata dalla Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. in data 11-06-1998 con prot. n° 31743, intesa ad ottenere il certificato di agibilità per i locali siti in Spinetta Marengo Zona Industriale D5, oggetto dell'Intervento di **Ampliamento** effettuato a seguito di rilascio di:
 - *Concessione Edilizia n° 211 del 19-05-1995 (non fornita in copia)* e di:
 - *successiva Variante con Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n° 964460 (non fornita in copia).*

In base a quanto rilevabile nel testo del suddetto Certificato di Abitabilità del 1998, risulta che:

- l'edificio in oggetto ("Ampliamento") ricade su sedime identificato al Catasto al Foglio 177 Particella n° 1;
 - i lavori risultano essere stati iniziati in data 29-05-1995, ad opera dell'impresa e sotto la Direzione Lavori dell'Ing.
 - che la *comunicazione di inizio lavori* risulta presentata in data 11-06-1998;
 - che i lavori risultano essere stati *terminati* in data 06-05-1998 (come da comunicazione presentata in data 11-06-1998 prot. N° 6091);
 - che la *conformità delle opere* realizzate con il progetto approvato e la salubrità degli ambienti è stata attestata con apposita Dichiarazione, firmata sotto la responsabilità del Direttore Lavori (Ing. _____);
 - il *certificato di collaudo statico* (art. 8 Legge 1086/71) è stato redatto dall'Ing. _____ e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 21-12-1995 con prot. n° 16933;
 - che la documentazione in materia di *contenimento dei consumi energetici* (ai sensi art. 28 Legge 10/91) è stata presentata in data 11-06-1998;
 - che la *Dichiarazione di Conformità/progetto e collaudo degli impianti* (ai sensi artt. 9-11-13 Legge 46/90) è stata allegata alla citata richiesta di abitabilità;
-
- **Elenco (estratto da registri comunali)** rilasciato via fax in data 10-03-2015 dalla Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa, Servizio Edilizie Produttive del Comune di Alessandria, **che cita (senza fornirne copia) le Abitabilità rilasciate dal Comune**

in merito ai fabbricati principali dello stabilimento Borsalino di Spinetta Marengo, nello specifico quanto segue:

- **Cognome/nome del proprietario:** Sig
 - **Ubicazione:** Spinetta Marengo (Zona Industriale);
 - **Data Ultimazione Lavori:** febbraio 1976;
 - **Numero di vani:** camere n° 24 (Alloggi n° 2) + (Capannone uso industriale n° 2)
 - **Data dell'Abitabilità:** 26 Luglio 1977;
 - **Annotazioni:** Nuova Costruzione ad uso industriale.
 - **Nota:** Certificato di Collaudo redatto dall'Ing. _____ in conformità alla legge 6-11-1971 n° 1086 con attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Alessandria in data 23-12-1975 n° 2507.
-
- **Certificato di Prevenzione Incendi prot. n° 332 Pratica n° 16796 del 11-01-2012 (avente validità sino al 11-11-2016)**, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Alessandria (Ministero dell'Interno), per lo Stabilimento di produzione dei cappelli sito in Frazione Spinetta Marengo del Comune di Alessandria, in via Gambalera Z.I. D5, in risposta alla:
 - *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n° 15404 del 11-11-2011* (non fornita in copia);
 - *Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) n° 4417 del 15-04-1994* (non fornito in copia);
 - *In base agli esiti della Visita Tecnica del 12-12-2011* (non forniti in copia);
-
- **Atto di Costituzione di Servitù da Elettrodo rif. ENEL Divisione Infrastrutture e Reti, con prot. n° ZO/PLA/000290 del 09-02-2004 (per linea M.T. a 20 KV in cavo sotterraneo, in frazione Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria)**, costituita su terreno di proprietà della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. distinto a Catasto del Comune di Alessandria al Foglio 177 Mappale 1 (Ente Urbano, piazzale, in località Spinetta Marengo di Alessandria, Zona Industriale), dal quale fra l'altro si evidenzia quanto segue:
 - L'azienda Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. ha all'epoca costituito per sé ed aventi causa, la servitù di elettrodo per le linee elettriche in oggetto.
 - La Concessionaria (ENEL) ha ottenuto libero accesso in qualsiasi momento alla zona asservita, con i mezzi a suo giudizio necessari per la costruzione, esercizio e manutenzione della linea.
 - La ditta Concedente (Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.) ha all'epoca rinunciato a qualunque utilizzazione del terreno asservito (evitando anche future piantagioni) che, a giudizio della Concessionaria, potesse richiedere lo spostamento del cavo in questione, impegnandosi a mantenere eventuali future costruzioni ad una distanza non inferiore a 1 (un) metro dal cavo in oggetto.
 - La ditta Concedente (Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.) all'epoca si è impegnata a far constare la servitù come sopra costituita in eventuali atti di cessione dei fondi asserviti, obbligando i subentranti nel titolo di proprietà a fare altrettanto.
 - Le linee elettriche oggetto della citata servitù, costituite da due cavi isolati e protetti da tubazione in PVC del diametro di 150 millimetri, dovevano all'epoca essere posati nell'area adibita a piazzale, ad una profondità non superiore a 1,30 metri, per

una percorrenza lineare di 215 metri circa, a ridosso del muro di recinzione al confine di proprietà.

- La servitù citata ha durata sino a quando resterà in esercizio la linea elettrica.
- In allegato all'atto citato è allegato uno stralcio planimetrico che riporta il tracciato delle suddette linee elettriche.

- **Progetto definitivo per l'adeguamento degli impianti elettrici della palazzina Uffici – Stabilimento “Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.” (per adeguamento alle Legge 46/90 della Palazzina Uffici, in frazione Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria), redatto in data 05-10-1997 dallo Studio Tecnico**

- **Certificato di Verifica dell’Impianto di Messa a Terra e Dispositivi di Protezione contro le Scariche Atmosferiche ed impianto elettrico in luogo d’esplosione (Stabilimento “Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.”) in frazione Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria, via Gambalera n° 168, redatto in data 15-04-2015 dalla**

con esito positivo

(scadenza: 15-04-2017).

- **Comunicazione scheda aggiornamento dati autorizzazione ex art. 6-12-15 D.P.R. 24-05-1998 n 203 in materia di inquinamento atmosferico (trasmessa il 29-05-2003, ad evasione della comunicazione Provincia di Alessandria Direzione Ambiente e Territorio prot. 43877 del 14-04-2003);**

- **Istanza di Rinnovo dell’autorizzazione allo scarico ex art. 124 comma 8 D.Lgs. 152/2006 (inviata all’A.M.A.G. S.p.A. di Alessandria, con riferimento all’autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n° 37/09/R prot. n° 1158 GS/gS in scadenza al 19-05-2013);**

- **Istanza Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi D.P.R. 13-03-2013 n° 59 (destinato in data 19-12-2013 al S.U.A.P. territorialmente competente, con riferimento al complesso industriale aziendale sito in Spinetta Marengo zona Industriale D5) e successiva lettera trasmessa via p.e.c. con comunicazione di mancanza di elementi essenziali alla presentazione della pratica (quali: mancanza copia documento identità del legale rappresentante; firma digitale del documento da parte di soggetto senza la delega/procura da parte dell’azienda.**

Inoltre, a seguito di ricerche effettuate per conto dello scrivente, nel mese di febbraio 2016 presso l'Ufficio Archivio del Comune di Alessandria (tenendo anche conto che, successivamente a tale data e sino al marzo 2018, i rappresentanti aziendali hanno confermato di non aver più presentato altre pratiche edilizie in Comune), è risultata depositata in Comune la seguente documentazione:

- **per lo *Stabilimento Borsalino* in Spinetta Marengo (*Edificazione Anni Settanta ed Ottanta*):**

- **Concessione edilizia (Nulla Osta) n. 205 rilasciata in data 22-06-1977 dall’Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria - alla** _____ **in qualità di proprietario (a seguito della richiesta del 24-11-1977) per le opere di “Costruzione capannone ad uso magazzino in zona industriale di Spinetta Marengo – Castelceriolo”;**

- Concessione edilizia n. 525 rilasciata in data 28-11-1985 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta del 19-09-1985) per le opere di **“Sistemazione capannoni esistenti in Spinetta Marengo Area Industriale D5”**;
- Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 266 rilasciata in data 16-06-1986 dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 860021 prot. 1109/237 del 10-01-1986) per le opere di **“Costruzione di Scala e di Tettoia in Spinetta Marengo Area Industriale D5”**;
- Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 320 rilasciata in data 19-07-1993 dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 920523 prot. 52334/8058 del 11-11-1992) per le opere di **“Costruzione Impianto Tecnologico in Spinetta Marengo Area Industriale D5”**;
- Concessione edilizia n. 211 rilasciata in data 19-05-1995 dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 941544 prot. 58173/9587 del 11-10-1994) per le opere di **“Ampliamento dello Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo Zona Industriale D5”**;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 77846 in data 21-11-1996 presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere di **“Variante all'Ampliamento dello Stabilimento Borsalino (con modifica apertura blocco uffici interno e modifica lucernari in copertura) in Spinetta Marengo Zona Industriale D5”**;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 70521-8230 in data 26-09-1997 presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere di **“Variante all'Ampliamento dello Stabilimento Borsalino (con modifica apertura blocco uffici interno e modifica lucernari in copertura) in Spinetta Marengo Zona Industriale D5”**;
- Denuncia di Ultimazione Lavori prot. n. 34190 in data 07.05.1998 (di cui alla D.I.A. n° 974014 del 26-09-1997) presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere **Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo Zona Industriale D5”**;

• per lo **Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo (Ampliamento anni Novanta)**:

- Concessione edilizia n. 211 del 19/05/1995 variante “Ampliamento stabilimento Borsalino”;

che riporta in allegato i seguenti documenti, in buona parte non allegati al presente documento:

- Autorizzazione esecuzione lavori n. 461 del 25/05/95
- Denuncia inizio lavori del 29/05/95
- denuncia di ultimazione lavori del 06/05/98
- Documentazione fotografica

- Approvazione progetto VVF n. 14733 pratica 16796 del 30/12/94
- certificato collaudo strutture in c.a. prot. 16933 del 21/12/95
- Progetto impianto elettrico del 11/94
- n. 1 planimetria impianto elettrico del 11/94
- parere favorevole USSL del 30/09/94
- schede riassuntive aggiornamento planimetrico
- comunicazione ricevuta oneri di urbanizzazione
- relazione illustrativa barriere architettoniche
- relazione igienico sanitaria
- certificato n. 1889 della Camera di Commercio di Alessandria Registro Ditte
- tav. 1 planimetria generale stato di fatto
- tav. 2 capannone esistente piano terra
- tav. 3 stabilimento esistente parte adiacente all'ampliamento
- tav. 4 Progetto planimetria generale
- tav. 5 Progetto piano terra
- tav. 6 Progetto pianta copertura
- tav. 7 progetto Prospetti e sezione
- tav. 8 demolizioni e ricostruzioni pianta
- tav. 9 demolizioni e ricostruzioni prospetti e sezione
- tav. 10 particolare costruttivo

➤ D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prat. 964460 del 21/11/1996 variante ampliamento dello stabilimento Borsalino intestata a Borsalino Giuseppe e fratello s.p.a. per modifiche aperture blocco uffici interno e modifica lucernari in copertura

che riporta in allegato i seguenti documenti, in buona parte non allegati al presente documento:

- schema riassuntivo aggiornamento planimetrico
- relazione strutture
- relazione L.10/91
- n. 1 planimetria impianto termico
- progetto impianto elettrico del 05/96
- n. 1 planimetria impianto elettrico 05/96
- n. 1 dichiarazione di conformità imp. elettric
- n. 1 dichiarazione di conformità impianto gas e termico ASP snc Termoidraulica
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale
- tav. 1 planimetria generale
- tav. 2 planimetria piano terra
- tav. 3 pianta copertura
- tav. 4 prospetti e sezione

- tav. 5 pianta piano terra variante
- tav. 6 pianta copertura variante
- tav. 7 prospetti e sezione variante
- tav. 8 demolizione e ricostruzione pianta piano terra
- tav. 9 demolizione e ricostruzione copertura
- tav. 10 demolizione e ricostruzione prospetti e sezione

Inoltre, nel mese di marzo 2018 i rappresentanti aziendali hanno trasmesso la seguente ulteriore documentazione:

- **Parere Favorevole VV.F. del Comando di Alessandria, prot. 16796 del 19-09-2017** (per l'istanza presentata da Borsalino in data 28.06.2017 avente ad oggetto *modifiche al layout per realizzazione di reparto lavorazione cappelli di paglia e negozio vendita al pubblico*);
- **Certificato di Verifica di impianto di messa a terra** (con prove eseguite in data 14.04.2017) per gli impianti ubicati in via Gambalera 168 – Zona Industriale D5, 15122 Spinetta Marengo Alessandria;
- **Ordinanza n° 29 prot. N°. 25481 del 10.04.2017** (trasmessa con lettera n° p.g. 27482 del 18.04.2017) dalla Provincia Alessandria – Direzione Ambiente, Servizio tutela valorizzazione risorse idriche, ufficio concessioni di derivazione, avente ad oggetto al Derivazione n° 853, di deposito del progetto e dell'atto presso il servizio dedicato, a seguito della domanda (prot. N. 14926 del 03.03.2016) di _____, di subingresso e variante (riduzione dei consumi) nella concessione preferenziale di derivazione d'acqua ad uso produzione di beni e servizi (raffreddamento produzione vapore follatura tintoria) in Comune di Alessandria;
- **Valutazione del danno dovuto al fulmine, con relazione tecnica** (relativa alla sede di Spinetta Marengo), redatta da _____ in data aprile 2011;

Va segnalato che, nei tempi concessi e nonostante le ricerche effettuate sia in Azienda che in Comune per conto dello scrivente, i medesimi rappresentanti aziendali non hanno trasmesso, né lo scrivente è riuscito a reperire in maniera autonoma, i seguenti documenti autorizzativi (che risultano invece citati nell'atto di provenienza dell'opificio, nel 1985):

- 4) **Licenza edilizia di costruzione n° 123 del 15-10-1974;**
- 5) **Licenza edilizia di variante n° 153 del 12-05-1976;**
- 6) **Licenza edilizia per costruzione tettoia del 14-10-1977;**
- 7) **Agibilità / Abitabilità con Provvedimento del Sindaco di Alessandria in data 05-10-1977;**
- 8) **Concessione edilizia prot. n. 11841 del 23/12/94.**

Lo scrivente inoltre è stato informato dai rappresentanti aziendali dell'esistenza delle seguenti servitù (gravanti su alcuni enti immobiliari, come meglio specificato di seguito):

- **Servitù sotterranea di Elettrodotta in favore di ENEL S.p.A.**, concessa con *atto a rogito Notaio Luigi Oneto, rep. 34597 del 08-09-1994* (documento non fornito in copia allo scrivente);
- **Servitù Coattiva in favore di SNAM S.p.A.**, concessa con *atto a rogito Notaio Andrea Parodi, rep. 177003 del 28-03-1986* (documento non fornito in copia allo scrivente);

- **Servitù di Elettrodotta in favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.**, concessa con *atto a rogito Notaio Luigi Oneto, rep. 71297 del 19-07-2005 (documento non fornito, in copia conforme all'originale, allo scrivente)*.

Analogamente, per il **Nezozio di Corso Roma 20 - Alessandria** è stata reperita per conto dello scrivente la seguente documentazione autorizzativa:

- **Concessione edilizia n. 185** rilasciata in data 12-10-1983 (a seguito della richiesta prot. 27113/2501 del 04/07/1983) rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria alla Borsalino Giuseppe e Fratello S.p.a. del 19/09/83 a seguito di richiesta della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. in qualità di proprietario del negozio in corso Roma n. 6 (AL) per le opere di "*Sistemazione con ampliamento del negozio e realizzazione di servizi igienici*" presso il negozio;
 - n. 1 planimetria del 14/06/1983;
 - certificato di partita mod. 46 NCEU del 04/06/1983;
 - *Regolamento Condominio* di via Piacenza (AL);

TITOLARITA E PROVENIENZA DEGLI ENTI IMMOBILIARI

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le visure catastali (a seconda dei casi, per immobile e/o per soggetto), da cui ha dedotto la titolarità e la provenienza degli enti immobiliari in oggetto.

In base alla documentazione ed alle informazioni fornite dai rappresentanti della Committente, lo scrivente - a seguito analisi ed approfondimento degli atti e dell'ulteriore documentazione concernente gli enti immobiliari in esame forniti in visione - è stato in grado di fornire le seguenti note documentali relativamente agli enti immobiliari citati.

TITOLARITA' e PROVENIENZA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN SPINETTA MARENGO

In base alle informazioni, dati e documenti forniti allo scrivente dai rappresentanti della Committente, oltre che in funzione delle note desunte dalla documentazione predisposta da altri professionisti incaricati dall'Azienda all'uopo in precedenza, risulta quanto di seguito specificato.

Lo scrivente ha inoltre eseguito delle visure catastali (allegate alla presente relazione) ed altre ricerche (*ispezioni ipotecarie*), in base agli esiti delle quali è stato possibile individuare il seguente atto di provenienza del complesso industriale e relativi fabbricati ed aree pertinenziali siti in SPINETTA MARENGO (AL) in esame):

- **Contratto di Compra-Vendita di enti immobiliari** (Scrittura Privata) con atto di autentica delle firme a cura del dott. Francesco MARAGLIANO, notaio in Milano, Repertorio n° 29541 e Raccolta n° 2805, stipulato in data **12-12-1985**, Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) e registrazione: UR Sede: Milano Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 Vendita- Convalid. Volt. 4541/91 (importo complessivo della compravendita pari a lire 3.200.000.000, ossia ad Euro **1.652.662,08**) oltre Iva.

In virtù del contratto di compravendita citato, fra le altre informazioni, lo scrivente ha inteso evidenziare quanto di seguito riportato:

- La Società Venditrice in liquidazione, ha all'epoca venduto e trasferito tramite "CESSIO BONORUM" (ossia previa cessione dei propri beni ai creditori con atto di Convenzione di cessione dei beni autenticata nelle firme dal notaio di Milano in data 30-07-1982 rep. 18922, 10-08-1982 rep. 18929 e 02-09-1982 rep. 18980, a cura dell'incaricato Avv. per la liquidazione di tutti i beni aziendali, onde procedere al riparto del ricavato fra detti creditori per il soddisfacimento dei crediti) alla Società Acquirente "BORSALINO Giuseppe & Fratello S.p.A." (con sede in via

Cento Cannoni 23 Alessandria), gli enti immobiliari descritti nell'atto citato, fra l'altro, come segue:

- **Complesso industriale sito in Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria, costituito da un complesso di:**
 - ✓ tre capannoni accorpati
 - ✓ una palazzina di tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato;
 - ✓ annessa area pertinenziale completamente cintata della superficie di metri quadrati 41.400 circa, comprensivi di sedime su cui insistono i fabbricati;
 - ✓ i suddetti immobili all'epoca non erano ancora riportati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Alessandria, ma erano stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria con schede ivi registrate in data 13-12-1982 ai numeri 3033-3034-3035-3036;
 - ✓ Le aree erano censite al Catasto terreni come segue:
 - ☐ Foglio 177 mappale 1 ettari 4.00.00;
 - ☐ Foglio 177 mappale 70 are 14.00;
 - ✓ Le Parti avevano all'epoca allegato all'atto citato, fra l'altro, i seguenti documenti:
 - Allegato "B" (planimetria in scala 1:2000 del complesso industriale)
 - Allegato "C" (Certificato di Destinazione Urbanistica).
 - ✓ Il prezzo convenuto fra le Parti all'epoca era stato dichiarato nell'atto citato, pari a lire 3.200.000.000 (ossia Euro 1.652.662,08) soggetto ad Iva.
 - ✓ La Parte Venditrice aveva dichiarato nell'atto citato che aveva regolarmente *disdettato* tramite lettera raccomandata del 06-09-1985 il *raccordo ferroviario* esistente presso il complesso industriale, assumendosi in ogni caso ogni eventuale onere inerente qualora insorgesse anche dopo tale data;
- **La parte Venditrice aveva all'epoca dichiarato l'assoluta ed esclusiva proprietà del complesso industriale sito in Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria, indicando le provenienze quanto alle aree (sulle quali sono state edificate le costruzioni ed i capannoni) nei seguenti atti:**
 - ✓ *Atto a rogito notaio* di Alessandria, in data 8-03-1974, rep. n° 60162/16340 registrato ad Alessandria il 27-03-1974 al numero 1320 volume 358 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 17-04-1974 ai numeri 2738/2301;
 - ✓ *Atto a rogito notaio* di Alessandria, in data 13-04-1978, rep. n° 83290/18155 registrato ad Alessandria il 02-05-1978 al numero 3507 volume 376 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 06-06-1978 ai numeri 3245/2544.

TITOLARITA' e PROVENIENZA DI NEGOZIO E MAGAZZINO IN ALESSANDRIA

In base alle informazioni, dati e documenti forniti allo scrivente dai rappresentanti della Committente, oltre che in funzione delle note desunte dalla documentazione predisposta da altri professionisti incaricati dall'Azienda all'uopo in precedenza, risulta quanto di seguito specificato. Lo scrivente ha inoltre eseguito delle *visure catastali* (allegate alla presente relazione) ed altre ricerche (*ispezioni ipotecarie*), in base agli esiti delle quali è stato possibile individuare il seguente atto di provenienza del negozio e del magazzino siti in ALESSANDRIA in esame):



- I rappresentanti della Committente non hanno fornito copia dell'atto di provenienza dei locali commerciali in esame (due unità immobiliari – ad uso negozio e magazzino - site in centro ad Alessandria);
- Lo scrivente, nonostante le attività di ricerca esperite, nei tempi concessi non ha potuto reperire copia dell'atto di provenienza, né i suoi riferimenti (numero repertorio, data rogito, notaio rogante, trascrizione presso Registri immobiliari etc.);
- In virtù della Visura per soggetto limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016, eseguita dallo scrivente, è risultato che – al Catasto fabbricati - erano riportate le seguenti informazioni:

Indirizzo:	VIA PIACENZA n. 7 piano: T;
Descrizione:	NEGOZIO
TITOLARITA' (Intestazione):	BORSALINO GIUSEPPE E FRATELLO SOC.PER AZ. Proprietà per 1000/1000
PROVENIENZA:	Visura per soggetto limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016
Dati derivanti da:	

Lo scrivente riporta inoltre le seguenti ulteriori informazioni raccolte nel corso delle indagini svolte:

- è stata reperita copia della Concessione edilizia n. 185 prot. 27113/2501 del 04/07/1983 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria alla Borsalino Giuseppe e Fratello S.p.a. del 19/09/83 a seguito di richiesta della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. in qualità di proprietario del negozio in corso Roma n. 6 (AL) per la realizzazione di servizi igienici presso il negozio;
- in base alle notizie comunicate allo scrivente dai rappresentanti aziendali (a seguito indagini informali condotte presso gli Uffici comunali competenti), pare che il fabbricato (presso il quale insistono il negozio ed il deposito in centro ad Alessandria, in corso Roma) sia interamente appartenuto in passato, sin dagli inizi del Novecento, alla Famiglia Borsalino (la quale, poi, tramite dei passaggi che sono ancora oggetto di indagine da parte dell'Azienda, ha venduto tutte le altre unità immobiliari a Terzi, in modo tale per cui solamente il negozio ed il deposito in oggetto sarebbero rimasti, ad oggi, nelle disponibilità dell'Azienda);
- i rappresentanti della Committente non hanno fornito copia dell'atto di provenienza del terreno (area di sedime sulla quale sarebbe stato edificato *ab origine* dell'attuale fabbricato) sito in corso Roma angolo via Piacenza in Alessandria);
- i rappresentanti della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. hanno dichiarato di sostenere da tempo le spese condominiali connesse alle due unità immobiliari;
- l'Amministratore del condominio "Borsalino" (presso il quale sono site le due unità immobiliari in esame) ha fornito copia del Regolamento di Condominio, che viene in questa sede integralmente richiamato.

CONTRATTO DI MUTUO

In base alle informazioni fornite inizialmente dalla Committente, oltre che in funzione delle *ispezioni ipotecarie eseguite autonomamente dallo scrivente*, risulta che sul complesso immobiliare gravano le ipoteche riportate nel presente documento e nella "Relazione Ipotecaria", di cui costituisce parte fondamentale ed essenziale.

Lo scrivente in materia di mutui ed ipoteche ha richiesto ed ottenuto in visione dai rappresentanti aziendali, copia dei seguenti documenti:

- CONTRATTO DI MUTUO a rogito Notaio Dott. in Alessandria, rep. n°
214716/48007 in data 21-05-2010, con iscrizione di ipoteca in Alessandria in data 26-05-

2010 numero generale 4267 numero particolare 926, stipulato fra il CREDITO BERGAMASCO S.p.A. partita Iva 00218400166 (la "Banca" o "Parte Mutuante") e la Società Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. partita Iva 00147570063 (la "Parte Mutuataria"), nel quale fra le altre cose si legge quanto segue:

- La Banca mutuante ha concesso alla Parte mutuataria un mutuo a medio termine per l'importo di Euro 6.000.000,00 da estinguersi in 120 rate mensili posticipate (calcolate secondo il metodo dell'ammortamento progressivo o francese, come risultante dal piano di ammortamento allegato), oltre all'eventuale periodo di pre-ammortamento, garantito da iscrizione di ipoteca volontaria di secondo (2°) grado sui beni (di seguito descritti, che nell'atto citato ha garantito essere di esclusiva e piena proprietà della Parte mutuataria Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.), a garanzia del pagamento di quanto dovuto ai fini contrattuali, sino alla concorrenza della complessiva somma di Euro 12.000.000,00;
- Il mutuo è regolato alle condizioni economiche riportate nel contratto di mutuo citato, a cui si fa espresso rimando per maggior dettagli;
- La Parte mutuataria aveva dato notizia di una precedente ipoteca volontaria (iscritta ad Alessandria il 19-10-2006 ai numeri 9302/2027 per Euro 12.000.000,00 a favore della Banca Cassa di Risparmio di Tortona S.p.A., per mutuo di Euro 6.000.000,00 gravante sugli immobili, dichiarando che sarebbe stato estinto contestualmente all'erogazione del finanziamento di cui trattasi;
- I beni oggetto di ipoteca, con ogni loro accessione e pertinenza attuale o futura e fabbrica attuale e/o costruenda a mente dell'art. 2811 Cod.Civ., sono descritti nel citato contratto di mutuo come segue:
 - alla lettera "A", enti immobiliari (*complesso industriale e pertinenze*) in Comune di Alessandria, sobborgo Spinetta Marengo, in particolare:
 - ✓ terreno della superficie catastale di mq 40.000 riportato a Catasto terreni del Comune di Alessandria al foglio 177 mappale 1 – ente urbano – con entrostanti fabbricati, con accesso dai numeri civici 168-170 di via Gambalera, censiti in Catasto fabbricati come segue:
 - ✓ foglio 177 mappale 1 sub 2 cat. A/2 classe 1 vani 5,5;
 - ✓ foglio 177 mappale 1 sub 3 cat. A/2 classe 1 vani 5,5;
 - ✓ foglio 177 mappale 1 sub 5 cat. D/7;
 - ✓ terreno (seminativo arborato) della superficie catastale di 14 are riportato a Catasto terreni del Comune di Alessandria al foglio 177 mappale 70;
 - alla lettera "B", enti immobiliari in Comune di Alessandria, in particolare le seguenti unità immobiliari:
 - ✓ al piano terreno (1° fuori terra) *negozio* composto di ampio locale con ingresso dal civico numero 20 di corso Roma (con cantina accessori al piano interrato), u.i. censita al Catasto fabbricati al Foglio 268 mappale 1179 sub 2 cat. C/1 classe 10 mq 69;
 - ✓ al piano terreno (1° fuori terra) *magazzino* composto di un vano con accesso dal civico numero 20 di via Piacenza (con cantina accessori al piano interrato), u.i. censita al Catasto fabbricati al Foglio 268 mappale 1179 sub 7 cat. C/2 classe 8 mq 18;(facenti parte della casa a carattere condominiale con accesso dal civico numero 19 di via Piacenza, angolo corso Roma, entrostante a terreno della superficie di circa mq 530);

Per ottenere più puntuali dettagli sui gravami ed ipoteche gravanti sugli enti immobiliari in esame, si veda anche quanto maggiormente specificato nelle ispezioni ipotecarie e nella *relazione ipotecaria* (in questa sede richiamate per quanto di pertinenza). Per maggiori dettagli si fa espresso rimando ai documenti citati nel presente capitolo, allegati alla presente.

SCHEDA RELATIVA ALLE VERIFICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE DI IMMOBILI

Lo scrivente ha esaminato gli atti tecnico-amministrativi relativi agli enti immobiliari in esame, per quanto reperiti, come meglio specificato nel prosieguo del presente capitolo.

PRIMA SERIE DI ENTI IMMOBILIARI

Indirizzo civico degli enti immobiliari:

**via Gambalera n. 168 in Zona Industriale "D5"
di Spinetta Marengo (Alessandria)**

Riferimenti catastali ai seguenti enti immobiliari:

Catasto Fabbricati – Comune di Alessandria:

Foglio 177 particella 1 Sub 2

Foglio 177 particella 1 Sub 3

Foglio 177 particella 1 Sub 5

SECONDA SERIE DI ENTI IMMOBILIARI

Indirizzo civico degli enti immobiliari:

corso Roma 6 angolo via Piacenza (Alessandria)

Riferimenti catastali ai seguenti enti immobiliari:

Catasto Fabbricati – Comune di Alessandria:

Foglio 268 particella 1179 sub 2

Foglio 268 particella 1179 sub 7

ATTI AMMINISTRATIVI ESAMINATI

Sono stati esaminati a cura dello scrivente tutti i documenti (*tecnico amministrativi, titoli edilizi, trascrizioni, mutui, gravami, etc.*) pertinenti agli enti immobiliari in oggetto, per come citati come "reperiti" od "analizzati" nella presente relazione.

PRECISAZIONI, NOTE, APPROFONDIMENTI

Lo scrivente a seguito dell'analisi della suddetta documentazione e dei sopralluoghi eseguiti segnala in merito quanto segue:

- *è stata reperita* autonomamente per conto dello scrivente presso gli Archivi Comunali la copia di alcune *pratiche comunali* relative agli *interventi edilizi* eseguiti su numerose unità immobiliari (Palazzina Uffici, Opificio, Impianti Industriali, Tettoia) *negli Anni Settanta, Ottanta e Novanta*, presso il *complesso industriale* in oggetto, con alcune delle planimetrie di progetto allegate al/ai titolo/i edilizio/i presi in esame;
- *è stata reperita* per conto dello scrivente, con l'ausilio dell'azienda, presso gli Archivi Comunali la copia di altre *pratiche comunali* relative agli *interventi edilizi* eseguiti su altre unità immobiliari (Ampliamento degli Anni Novanta) presso il *complesso industriale* in oggetto, con alcune delle planimetrie di progetto allegate al/ai titolo/i edilizio/i presi in esame);

- è stata reperita autonomamente per conto dello scrivente presso gli Archivi Comunali la copia di una pratica comunale relativa ad interventi edilizi sulle unità immobiliari (Negoziato in centro ad Alessandria), con una planimetria di progetto allegate al/ai titolo/i edilizio/i presi in esame);
- non è stata fornita allo scrivente alcuna dichiarazione da parte dei professionisti incaricati all'espletamento delle pratiche comunali inerenti agli enti immobiliari in oggetto, in merito alla conformità dello stato di fatto all'ultimo permesso edilizio presentato (come meglio specificato in seguito).

ESITO DELLE VERIFICHE

Lo scrivente dà atto con la presente di quanto segue:

- che presso gli enti immobiliari in esame è stato svolto il sopralluogo in loco, nel corso del mese di febbraio 2018, con rilievo dello stato di fatto, che è stato confrontato con lo stato di progetto (in funzione dei titoli edilizi reperiti)
- che gli enti immobiliari in esame, in base alle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite ed allegate alla relazione ipotecaria, sono soggetti a contratto di mutuo (stipulato in atto unico) come meglio specificato in altro capitolo della presente relazione;
- che lo scrivente ha eseguito le visure catastali per soggetto Fallimento Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. limitate al Comune di Alessandria ed ha reperito autonomamente le planimetrie catastali e le visure catastali associate agli enti immobiliari in esame
- che lo stato di fatto degli enti immobiliari oggetto della presente verifica, a seguito di sopralluogo effettuato dallo scrivente in loco nel corso del mese di febbraio 2018, è risultato come di seguito specificato.
- Ai fini delle verifiche di conformità tecnico-amministrativa, in fase di sopralluogo sono state prese in esame le planimetrie catastali (che lo scrivente ha provveduto a richiedere presso la competente Sezione del Catasto Urbano) e le planimetrie allegate alle Autorizzazioni comunali (Titoli Edilizi per quanto citati nel presente documento). Le conclusioni riportate nella presente relazione sono ovviamente funzione delle verifiche eseguite e della sola documentazione messa a disposizione e/o reperita, in rapporto alle planimetrie ed autorizzazioni edilizie consultate dallo scrivente ed ovviamente non possono tener conto degli effetti di ulteriori pratiche edilizie (non reperibili nei tempi concessi).
- In tal senso va inteso l'incarico, espletato con la presente relazione, di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità.

ESITO VERIFICHE su U.I. censita al C.F. al foglio 177 particella 1 Sub 2 (primo appartamento, inserito al piano secondo nel corpo di fabbrica della palazzina uffici in Spinetta Marengo AL)

L'ente immobiliare sopra identificato è risultato **parzialmente non conforme** (per le ragioni meglio specificate nel prosieguo della presente relazione), rispetto alla situazione esemplificata:

- sulla *planimetria catastale* per quanto depositate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio (vedasi allegato);
- sulla *planimetria comunale (Tavola n° 4)* approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Alessandria in data 27-01-1986 e vistata dall'Assessore all'Urbanistica in data 16-06-1986, redatta a cura dall'Ing. (per quanto riferita al titolo edilizio relativo agli enti immobiliari in esame, vedasi allegato);

consultate dallo scrivente ed allegate – in estratto, per quanto di pertinenza - alla presente relazione. In definitiva, dall'analisi svolta dallo scrivente si segnalano le seguenti *anomalie*:

- sulla base del rilievo e sulla base della documentazione in possesso (planimetria catastale e planimetria comunale citate in precedenza), l'ente immobiliare in esame risulta avere le seguenti difformità (per maggiori dettagli si vedano le planimetrie allegate, in funzione delle lettere indicanti ciascuna difformità):
 - ✓ difformità (A2): *realizzazione di opere che hanno comportato la chiusura del balcone, tramite interposizione di struttura metallica e vetro, per realizzazione di nuova veranda.*

ESITO VERIFICHE su U.I. censita al C.F. al foglio 177 particella 1 Sub 3 (secondo appartamento), inserito al piano secondo nel corpo di fabbrica della palazzina uffici in Spinetta Marengo AL)

L'ente immobiliare sopra identificato è risultato parzialmente non conforme (per le ragioni meglio specificate nel prosieguo della presente relazione), rispetto alla situazione esemplificata:

- sulla planimetria catastale per quanto depositate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio (vedasi allegato);
- sulla planimetria comunale (Tavola n° 4) approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Alessandria in data 27-01-1986 e vistata dall'Assessore all'Urbanistica in data 16-06-1986, redatta a cura dall'Ing. (per quanto riferita al titolo edilizio relativo agli enti immobiliari in esame, vedasi allegato);

consultate dallo scrivente ed allegate - in estratto, per quanto di pertinenza - alla presente relazione. In definitiva, dall'analisi svolta dallo scrivente si segnalano le seguenti anomalie:

- sulla base del rilievo e sulla base della documentazione in possesso (planimetria catastale e planimetria comunale citate in precedenza), l'ente immobiliare in esame risulta avere le seguenti difformità (per maggiori dettagli si vedano le planimetrie allegate, in funzione delle lettere indicanti ciascuna difformità):
 - ✓ difformità (A1): *realizzazione di opere che hanno comportato la chiusura del balcone, tramite interposizione di struttura metallica e vetro, per realizzazione di nuova veranda;*
 - ✓ difformità (B1): *realizzazione di opere con chiusura di tamponamento in cartongesso, al fine di creare un setto di separazione (che di fatto ha unito fisicamente parte dell'unità immobiliare in oggetto con quella adiacente, in pratica ai locali ad uso uffici siti sul medesimo piano, facenti parte della palazzina uffici);*
 - ✓ difformità (C1): *demolizione di tratto di muratura, con creazione di nuova apertura per il collegamento della parte sezionata (come sopra indicato) ai locali ad uso uffici siti sul medesimo piano, facenti parte della palazzina uffici.*
- sulla base del rilievo e sulla base della documentazione in possesso (planimetria comunale citata in precedenza), l'ente immobiliare in esame risulta avere le seguenti ulteriori difformità (per maggiori dettagli si vedano le planimetrie allegate, in funzione delle lettere indicanti ciascuna difformità):
 - ✓ difformità (D1): *previsione (nel progetto depositato in Comune sulla planimetria comunale Tavola n° 4 approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Alessandria in data 27-01-1986 e vistata dall'Assessore all'Urbanistica in data 16-06-1986, redatta a cura dall'Ing.) di un nuovo corpo scala - in facciata, non presente in loco nello stato di fatto evidenziato durante i sopralluoghi*



- - di accesso al piano secondo, da installarsi in adiacenza alla facciata posteriore della palazzina uffici, sul lato nord-est ;

ESITO VERIFICHE su U.I. censita al C.F. al foglio 177 particella 1 Sub 5 (Opificio, capannone principale ed altri capannoni e manufatti in Spinetta Marengo AL)

Gli enti immobiliari sopra identificati sono risultati **parzialmente non conformi** (per le ragioni meglio specificate nel proseguito della presente relazione), rispetto alla situazione esemplificata:

- sulla planimetria catastale per quanto depositate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio (vedasi allegato);
- sulla *planimetria comunale* (Tavola n° 13) approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Alessandria nel settembre 1985 e vistata dall'Assessore all'Urbanistica in data 23-11-1985 redatta a cura dall'Ing. (per quanto riferita al titolo edilizio relativo agli enti immobiliari in esame, vedasi allegato);
- sulla ulteriore *planimetria* Tav. n°. D01-2017 del giugno 2017 redatta a cura del Dott. Ing. Arch.

consultate dallo scrivente ed allegate - in estratto, per quanto di pertinenza - alla presente relazione.

In definitiva, dall'analisi svolta dallo scrivente (SITUAZIONE CATASTALE) si segnalano le seguenti *anomalie*:

- sulla base del rilievo e sulla base della documentazione in possesso (**planimetria catastale citata in precedenza**), gli enti immobiliari in esame **risultano avere le seguenti difformità** (per maggiori dettagli si vedano le planimetrie allegate, in funzione delle *lettere* indicanti ciascuna difformità):

In merito alle difformità PALAZZINA UFFICI in Spinetta Marengo:

in base alle ricerche svolte, sono state reperite nei tempi concessi le planimetrie catastali – redatte all'origine in una scala molto ridotta – in base alle quali è stata eseguita l'analisi dello stato di fatto dei luoghi (piani interrato, terreno, primo e secondo), nel corso dei sopralluoghi eseguiti. Le conseguenti analisi tecnico-amministrative (sulla base delle planimetrie catastali) hanno evidenziato quanto segue:

- difformità al Piano TERRENO (Palazzina Uffici): *modifiche interne volte ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terreno (nella zona "Sala di Aspetto presso ingresso principale" e nella zona "Sala Grande Riunioni") non presenti o non correttamente rappresentate nella planimetria catastale;*
- difformità al Piano PRIMO (Palazzina Uffici): *modifiche interne volte ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo (nella zona "Uffici Direzionali", "Sala Riunioni", "Ufficio A.D.", "Ufficio Direttore Amministrativo", Ufficio RSPP") non presenti o non correttamente rappresentate nella planimetria catastale;*
- Difformità (O) = creazione di porta di collegamento al Piano SECONDO (Palazzina Uffici) *fra la zona "Collezioni" archivio grande ed il locale adiacente archivio medio (non presente sia nella planimetria catastale che nella planimetria comunale);*
- Difformità (P) = modifiche interne al Piano SECONDO (Palazzina Uffici) *volte ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo (nella zona "Collezioni" fra*

archivio piccolo e l'ufficio responsabile collezioni adiacente) (non presente sia nella planimetria catastale che nella planimetria comunale).

In merito invece alle difformità presso i CAPANNONI in SPINETTA MARENGO:

- ✓ difformità (A): Realizzazione di nuovi tramezzi in muratura, con creazione di partizione del locale (annesso allo spogliatoio del personale) e con nuovi muri di separazione (per la creazione di serie di nuovi servizi igienici dedicati ai locali spogliatoi del personale (maschile e femminile con nuovi anti-bagni); non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (B): Realizzazione di nuovi tramezzi in muratura, con creazione di partizione del locale, con nuovi muri di separazione (per la creazione di locale zona spedizioni e locale multifunzione per il personale); non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (C): Realizzazione di nuovi locali (quali partizioni dello spazio esistente), destinati ad uso stireria, magazzino pelo, altro piccolo magazzino, zona apprettatura e zona informatura paglia; non indicati in planimetria
- ✓ difformità (L): Realizzazione di Tettoia in struttura metallica, coperta, per il ricovero autovetture; non indicata in planimetria;
- ✓ difformità (D 1 + D2): Realizzazione di nuove centrali tecnologiche (U.T.A.), a servizio dei reparti (lo scrivente precisa che si tratta di impianti tecnologici, in struttura metallica e pannellature in lamiera zincata, senza parti edili od in muratura); non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (N1 = Gabbie dei cani) + (N2 = Imp. Filtrazione Acque Tecnologiche + Altri Impianti Filtrazione Vapori / Aria / Polveri) + (N3 = Garitta metallica per rifiuti carta/cartone): lo scrivente precisa che si tratta di manufatti in struttura metallica e pannellature in lamiera, senza parti edili od in muratura); non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (E): Zona Compressori aria (delimitata da una struttura realizzata tramite pannellature metalliche isolate (non indicata in planimetria);
- ✓ difformità (F): Cabina di decompressione del Gas Metano, realizzata tramite struttura in c.a. e murature perimetrali in cls prefabbricato precompresso, non indicata in planimetria
- ✓ difformità (G): Demolizione di numerosi tratti di tramezzi, per una diversa distribuzione degli spazi interni (per la "zona Shop") + realizzazione con creazione di nuovi tramezzi non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (H): Realizzazione di gruppo pompaggio acqua VVF + serbatoio riserva antincendio (realizzato su platea in c.a. e locale in pannellatura isolata; non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (M): Realizzazione di guardiola (posta all'ingresso principale del sito, realizzata in struttura di c.a. e dotata di infissi, porta e finestra, non indicati in planimetria;

Inoltre, in definitiva, dall'analisi svolta dallo scrivente (SITUAZIONE COMUNALE) si segnalano le seguenti ulteriori anomalie:

- sulla base del rilievo e sulla base della ulteriore documentazione in possesso (planimetria comunale citata in precedenza), gli enti immobiliari in esame risultano avere le seguenti difformità (per maggiori dettagli si vedano le planimetrie allegate, in funzione delle lettere indicanti ciascuna difformità):

- ✓ difformità PALAZZINA UFFICI: si evidenzia che, in base alle ricerche svolte e nei tempi concessi, non sono state reperite delle planimetrie comunali, che potessero rappresentare lo stato di fatto della Palazzina Uffici e dei suoi vari locali (siti ai piani interrato, terreno, primo e secondo), né è stato possibile reperire una planimetria relativa alla situazione antecedente, di prima edificazione della Palazzina Uffici (in pratica non è stata reperita alcuna planimetria comunale della Palazzina Uffici); i sopralluoghi e le conseguenti analisi tecnico-amministrative sono state eseguite solo sulla base delle planimetrie catastali.
- ✓ difformità (A): Realizzazione di nuovi tramezzi in muratura, con creazione di partizione del locale (annesso allo spogliatoio del personale) e con nuovi muri di separazione (per la creazione di serie di nuovi servizi igienici dedicati ai locali spogliatoi del personale (maschile e femminile con nuovi anti-bagni); non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (B): Realizzazione di nuovi tramezzi in muratura, con creazione di partizione del locale, con nuovi muri di separazione (per la creazione di locale zona spedizioni e locale multifunzione per il personale); non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (G): Demolizione di numerosi tratti di tramezzi, per una diversa distribuzione degli spazi interni (per la "zona Shop") + realizzazione con creazione di nuovi tramezzi non indicati in planimetria.
- ✓ difformità (O): Realizzazione di serie di nuovi tramezzi in muratura, con creazione di nuovi locali, con nuovi muri di separazione (per la creazione di serie di nuovi locali /reparti all'interno del capannone principale); non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (L): Realizzazione di Tettoia in struttura metallica, coperta, per il ricovero autovetture; non indicati in planimetria (inoltre non è stato reperito il titolo edilizio di riferimento);

In merito alle difformità (A, B, Q, L, G) Lo scrivente tiene però ad evidenziare che, in base alla rappresentazione dei luoghi in oggetto, per come riportata nell'ulteriore planimetria (Tav. n°. D01-2017 del giugno 2017 redatta a cura dello Studio Dott. Ing. Arch. _____ tale elaborato (seppur non riporti – nella copia cartacea esaminata dallo scrivente - il timbro di presentazione presso i competenti uffici comunali e non sia stata reperita presso gli stessi nel corso delle ricerche eseguita dallo scrivente, nei tempi concessi) rappresenta in maniera corretta la corrispondenza dello stato di fatto con lo stato dei luoghi evidenziato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi eseguiti, nel febbraio 2018.

- ✓ difformità (D 1 + D2): Realizzazione di nuove centrali tecnologiche (U.T.A.), a servizio dei reparti (lo scrivente precisa che si tratta di impianti tecnologici, in struttura metallica e pannellature in lamiera zincata, senza parti edili od in muratura); non indicati in planimetria
- ✓ difformità (N1 = Gabbie dei cani) + (N2 = Imp. Filtrazione Acque Tecnologiche + Altri Impianti Filtrazione Vapori / Aria / Polveri) + (N3 = Garritta metallica per rifiuti carta/cartone): lo scrivente precisa che si tratta di manufatti in struttura metallica e pannellature in lamiera, senza parti edili od in muratura); non indicati in planimetria;
- ✓ difformità (E): Zona Compressori aria (delimitata da una struttura realizzata tramite pannellature metalliche isolata (non indicata in planimetria);
- ✓ difformità (F): Cabina di decompressione del Gas Metano, realizzata tramite struttura in c.a. e murature perimetrali in cls prefabbricato precompresso (non indicata in planimetria (inoltre non è stato reperito il titolo edilizio di riferimento);
- ✓ difformità (H): Realizzazione di gruppo pompaggio acqua VVF + serbatoio riserva antincendio (realizzato su platea in c.a. e locale in pannellatura isolata; non indicati in planimetria

- ✓ difformità (I): Realizzazione di capannone "Azzurro" (posto sul piazzale retrostante lo stabilimento, dietro al capannone principale e realizzato con struttura metallica portante e pannellature metalliche perimetrali, non coibentate, con apposita copertura metallica) su platea in c.a. non indicato in planimetria (non risulta essere stato reperito il titolo edilizio di edificazione).
- ✓ difformità (M): Realizzazione di guardiola (posta all'ingresso principale del sito, realizzata in struttura di c.a. e dotata di infissi, porta e finestra, non indicati in planimetria).
- ✓ Difformità (O) = creazione di porta di collegamento al piano secondo fra la zona "Collezioni" archivio grande ed il locale adiacente archivio medio (non presente sia nella planimetria catastale che nella planimetria comunale);
- ✓ Difformità (P) = modifiche interne volte ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo (nella zona "Collezioni" fra archivio piccolo e l'ufficio responsabile collezioni adiacente) (non presente sia nella planimetria catastale che nella planimetria comunale).

In merito alla difformità ("H") lo scrivente tiene però ad evidenziare che, in base alla rappresentazione dei luoghi in oggetto, per come riportata nell'ulteriore planimetria ("Estratto dalla tavola allegata al "Progetto esecutivo sistema di alimentazione impianto antincendio e nuovo depuratore Spinetta Marengo" redatta dallo Studio Tecnico

del settembre 2010) tale elaborato (seppur non riporti – nella copia cartacea esaminata dallo scrivente - il timbro di presentazione presso i competenti uffici comunali e non sia stata reperita presso gli stessi nel corso delle ricerche eseguita dallo scrivente, nei tempi concessi) rappresenta in maniera corretta la corrispondenza dello stato di fatto con lo stato dei luoghi evidenziato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi eseguiti, nel febbraio 2018.

NOTA sul CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

In merito all'iter di rinnovo del C.P.I. (rilasciato dai VV.F. nel 2012 e ad oggi, scaduto), i rappresentanti aziendali hanno dichiarato di aver richiesto una memoria allo Studio Ingegneristico circa lo stato dell'arte della pratica per il rinnovo del CPI aziendale. L' Ing. Arch. ha indicato ai rappresentanti aziendali la seguente situazione in materia di rinnovo CPI.

Per l'attività esercitata (produzione dei cappelli in feltro) rientrante nel campo dell'industria dell'abbigliamento ed ascrivibile alla n. 39.1/C dell'Allegato I al D.P.R. 151/11 - "Stabilimento per la produzione di abbigliamento con oltre 25 addetti", il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Alessandria ha rilasciato in data 11/01/2012 il Certificato di Prevenzione Incendi (pratica n. 16796 – prot. n. 332).

Sullo stesso venivano autorizzate anche tutte le attività accessorie presenti e soggette a controllo VV.F. e nello specifico:

- Att. n. 2.1/B "Cabina di decompressione di gas infiammabili e/o comburenti con potenzialità > 50 Nm³/h e fino a 2,4 MPa"
- Att. n. 70.1/B "Locali adibiti a depositi di superficie lorda superiore a 1000 m² (fino a 3000 m²), con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5000 kg."
- Att. n. 74.2/B "Impianto per la produzione di calore alimentato a combustibile gassoso (gas metano) con potenzialità oltre 350 kW e fino a 700 kW" (riscaldamento fabbricato di deposito del tipo a tubi radianti)
- Att. n. 74.3/C "Impianto per la produzione di calore alimentato a combustibile gassoso (gas metano) con potenzialità oltre 700 kW" (impianto termico stabilimento produttivo)

- Att. n. 74.2/B "Impianto per la produzione di calore alimentato a combustibile gassoso (gas metano) con potenzialità oltre 700 kW" (impianto riscaldamento palazzina uffici).

A seguito di richiesta da parte del Comando VV.F. si è altresì proceduto successivamente alla regolarizzazione della:

- Att. n. 1.1/C "Stabilimenti ed impianti ove si producono e/o impiegano gas infiammabili e/o comburenti con quantità globali in ciclo superiori a 25 Nm³/h"

il cui procedimento si è concluso con il rilascio del C.P.I. datato 07/03/2012 prot. n. 2804.

L'Ing. ha in definitiva concluso dicendo che le incertezze relative all'assetto societario ed alcune modifiche del layout interno, apportate allo stabilimento produttivo nell'ultimo periodo, hanno reso impossibile il rinnovo del C.P.I. di cui sopra, scaduto in data 11/11/2016.

Una volta effettuati i lavori strutturali richiesti per le modifiche al layout sopra accennati provvederemo a richiedere le certificazioni di rito procedendo poi con la Domanda per il rilascio del CPI.

Tanto si doveva, a chiarimento ed aggiornamento della situazione in materia.

NOTA sulla CONCESSIONE PREFERENZIALE DI DERIVAZIONE D'ACQUA

I rappresentanti hanno fornito allo scrivente in visione l'Ordinanza n° 29 prot. N°. 25481 del 10.04.2017 (trasmessa con lettera n° p.g. 27482 del 18.04.2017) dalla Provincia Alessandria - Direzione Ambiente, Servizio tutela valorizzazione risorse idriche, ufficio concessioni di derivazione, avente ad oggetto al Derivazione n° 853, di deposito del progetto e dell'atto presso il servizio dedicato, a seguito della domanda (prot. N. 14926 del 03.03.2016) di , di subingresso e variante (riduzione dei consumi) nella concessione preferenziale di derivazione d'acqua ad uso produzione di beni e servizi (raffreddamento produzione vapore follatura tintoria) in Comune di Alessandria.

NOTA sulla COPERTURA IN AMIANTO del Capannone Principale

Per quanto concerne la copertura del tetto del capannone principale dello stabilimento di Spinetta Marengo, realizzata dalla ditta di Torino nell'anno 1992 utilizzando un apposito materiale riflettente, i rappresentanti aziendali hanno confermato allo scrivente che la stessa - oltre ad aver contribuito all'abbattimento della temperatura interna degli ambienti lavorativi nel periodo estivo - ha di fatto inertizzato tramite ricopertura fisica - e quindi reso non pericoloso - la copertura originale in eternit sottostante, tuttora presente sul capannone citato e realizzata a suo tempo con materiali contenenti fibre di amianto).

Nei tempi concessi non è stato possibile ottenere ulteriori dati o documentazioni su tale argomento.

NOTA sull' A.U.A. (AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE)

In merito all'iter di rilascio/rinnovo dell' A.U.A. i rappresentati aziendali hanno dichiarato di aver affidato al fornitore di servizi E.L.A. la preparazione della documentazione da inviare, in relazione all'istanza di Autorizzazione Unica Ambientale A.U.A. riguardante lo stabilimento Borsalino di Spinetta Marengo (AL), che - in base alle informazioni fornite allo scrivente - sarebbe in fase di completamento e dovrebbe essere quindi presentata, presso il S.U.A.P. competente entro il mese di aprile 2018.

Lo scrivente ha richiesto ai rappresentanti aziendali anche copia dei bollini verdi, per le caldaie installate presso le centrali termiche del sito di Spinetta Marengo: ove fornite nei tempi concessi, tali documenti sono stati allegati per completezza alla documentazione peritale.

NOTA sulla CENTRALE DI POMPAGGIO ANTINCENDIO ED IL SERBATOIO DI RISERVA ACQUA V.V.F.

In base alla scarsa documentazione reperita dai rappresentanti aziendali negli archivi aziendali, in merito alla centrale di pompaggio V.V.F. (a servizio della rete antincendio del sito di Spinetta Marengo) posata su una platea di cemento armato ed edificata sul retro del Capannone Azzurro, posto sul piazzale retrostante lo stabilimento, non è stato possibile nei tempi concessi reperire alcuna documentazione tecnica o progettuale od autorizzazione edilizia (per i casi in cui quest'ultima è richiesta), a parte gli scarsi dati o notizie citati.

Si segnala in merito che è stata fornita dai rappresentanti aziendali una copia di estratto dalla tavola allegata al "Progetto esecutivo sistema di alimentazione impianto antincendio e nuovo depuratore (Spinetta Marengo)" dello Studio Tecnico Periti Industriali DI Alessandria (allegata).

Lo scrivente non ha potuto reperire, nei tempi concessi, il titolo edilizio corrispondente alla realizzazione di tali manufatti edilizi, né i rappresentanti aziendali hanno fornito ulteriore documentazione in merito.

NOTA sul CAPANNONE AZZURRO

I rappresentanti aziendali hanno dichiarato che in merito al Capannone Azzurro (posto sul piazzale retrostante lo stabilimento, dietro al capannone principale e realizzato con struttura metallica portante e pannellature metalliche perimetrali, non coibentate, con apposita copertura metallica), non è stato possibile nei tempi concessi reperire alcuna documentazione tecnica o progettuale od autorizzazione edilizia, né altri dati o notizie utili.

Lo scrivente non ha potuto reperire, nei tempi concessi, il titolo edilizio corrispondente alla realizzazione di tale manufatto edilizio, né i rappresentanti aziendali hanno fornito ulteriore documentazione in merito.

NOTA sulla TETTOIA per RICOVERO AUTOMEZZI

I rappresentanti aziendali hanno dichiarato che la tettoia per il parcheggio delle autovetture (edificata nel piazzale retrostante la palazzina uffici, compreso fra quest'ultima ed il capannone principale dello stabilimento) è stata realizzata presumibilmente nel 1986, anno del trasferimento della fabbrica e della sede produttiva Borsalino, da Alessandria città all'attuale sito in Spinetta Marengo.

Lo scrivente non ha potuto reperire, nei tempi concessi, il titolo edilizio corrispondente alla realizzazione di tale tettoia (che, in base ad informazioni reperite in maniera autonoma, potrebbe corrispondere alla Licenza edilizia per costruzione tettoia del 14-10-1977 - ma non vi è traccia né copia di tale pratica, in azienda), né i rappresentanti aziendali hanno fornito ulteriore documentazione in merito.

NOTA su ALTRI MANUFATTI ed IMPIANTI TECNOLOGICI in Spinetta Marengo

I rappresentanti aziendali hanno dichiarato che - in merito ai manufatti ed alle opere anche edilizie, realizzate presumibilmente nei decenni scorsi a corredo dell'installazione dei numerosi impianti tecnologici (posti a servizio dello stabilimento aziendale in Spinetta Marengo), quali ad esempio:

- la guardiola (posta all'ingresso principale del sito, realizzata in struttura di c.a. e dotata di infissi, porta e finestra);
- la realizzazione di area dedicata al parcheggio autovetture, di fronte alla palazzina uffici e nei pressi dell'ingresso principale del sito in Spinetta Marengo, con apposita delimitazione dei posti auto / parcheggi a cielo libero costituita da area verde arborata e completa di piccoli arbusti e piante;
- la cabina di riduzione del gas (manufatto in c.a., posato su un sottofondo platea di c.a.);
- l'impianto di filtrazione e sedimentazione delle acque tecnologiche e di processo;
- le unità di trattamento dell'aria;
- il sito di alloggiamento dei cani da guardia;
- il sito di alloggiamento dei compressori d'aria;
- Il sito di alloggiamento della carta e cartone;

➤ etc. (vedasi quanto riportato in merito negli altri capitoli della presente relazione); non è stato possibile nei tempi concessi reperire alcuna documentazione tecnica o progettuale od autorizzazione edilizia (per i casi in cui quest'ultima è richiesta), né altri dati o notizie utili. Lo scrivente non ha potuto reperire, nei tempi concessi, il titolo edilizio corrispondente alla realizzazione di tali manufatti edilizi, né i rappresentanti aziendali hanno fornito ulteriore documentazione in merito.

ELENCO TITOLI EDILIZI (sito di Spinetta Marengo) NON REPERTI

Va segnalato che, nei tempi concessi e nonostante le ricerche effettuate sia in Azienda che in Comune per conto dello scrivente, i medesimi rappresentanti aziendali non hanno trasmesso, né lo scrivente è riuscito a reperire in maniera autonoma, i seguenti documenti autorizzativi (che risultano invece citati nell'atto di provenienza dell'opificio, nel 1985):

- 1) Licenza edilizia di costruzione n° 123 del 15-10-1974;
- 2) Licenza edilizia di variante n° 153 del 12-05-1976;
- 3) Licenza edilizia per costruzione tettoia del 14-10-1977;
- 4) Agibilità / Abitabilità con Provvedimento del Sindaco di Alessandria in data 05-10-1977;
- 5) Concessione edilizia prot. n. 11841 del 23/12/94;
- 6) "Progetto per la redistribuzione degli spazi interni in edifici industriale Zona Ind. D5 Spinetta Marengo) a cura del progettista Geom.

U.I. censita al C.F. al foglio 268 particella 1179 Subalterno 2 e Subalterno 7 (LOCALE COMMERCIALE E MAGAZZINO in centro ad Alessandria, via Roma 20)

Gli enti immobiliari sopra identificati sono risultati parzialmente non conformi (per le ragioni meglio specificate nel prosieguo della presente relazione), rispetto alla situazione esemplificata:

- sulla planimetria catastale per quanto depositate presso l'Agenzia delle Entrate Territoriale (vedasi allegato);
- sulla planimetria comunale (Tavola unica) approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Alessandria in data 15-09-1983 e vistata dall'Assessore all'Urbanistica in data 12-10-1983, redatta a cura da Arch. e Arch. (per quanto riferita al titolo edilizio relativo agli enti immobiliari in esame, vedasi allegato);
- sulle planimetrie con lo stato di fatto rilevato da altro Professionista, all'uopo incaricato dall'Azienda;

consultate dallo scrivente ed allegate - in estratto, per quanto di pertinenza - alla presente relazione.

In definitiva, dall'analisi svolta dallo scrivente si segnalano le seguenti *anomalie*:

- sulla base del rilievo e sulla base della documentazione in possesso (planimetria catastale citata in precedenza), l'ente immobiliare in esame risulta avere le seguenti difformità (per maggiori dettagli si vedano le planimetrie allegate, in funzione delle *lettere* indicanti ciascuna difformità
 - ✓ difformità (AA) subalterno 2: realizzazione di demolizione di tramezzo, sito al piano terreno, al fine di realizzare un unico ambiente (destinato a superficie di vendita);
 - ✓ nel corso del sopralluogo non è stato possibile prendere visione della cantina, sita al piano interrato;

- ✓ difformità (AB) subalterno 7: realizzazione di tratto di muratura, con creazione di nuovo locale destinato a servizio igienico.

- Inoltre, sulla base del rilievo e sulla base della *documentazione comunale* in possesso, la situazione esistente (stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo) risulta essere conforme alla pratica edilizia prot. n. 27113 del 04.07.1983 (per maggiori dettagli si vedano le planimetrie allegate).

CONCLUSIONI

In definitiva dall'esame della suddetta documentazione – sulla base dei documenti visionati e citati nella presente, delle informazioni reperite, delle indagini svolte e dell'esito dei sopralluoghi condotti in loco, consegue quanto di seguito riportato:

- Premessa: quanto indicato nel presente documento, in merito alle difformità (del capannone principale dell'opificio, dei due alloggi, etc.) rispetto alle planimetrie catastali e comunali citate, è stato riportato in maniera *esemplificativa* ed ovviamente *non dettagliata né esaustiva* (in quanto l'incarico ricevuto dall'Ing. non prevedeva l'analisi di dettaglio amministrativa, né la redazione di pratiche di adeguamento o di sanatoria delle difformità rilevate). Lo scrivente nel presente documento ha inteso unicamente fornire ai fruitori del presente elaborato gli *elementi generali* per inquadrare la situazione dello stato di fatto, evidenziando l'esigenza di attivazione, a cura di soggetto titolato, di un *iter amministrativo di regolarizzazione e/o di sanatoria* della situazione comunale autorizzata (con conseguente adeguamento anche catastale) per gli immobili in oggetto. Resta inteso che le opere già di fatto eseguite che, a seguito di perfezionamento delle pratiche di futura regolarizzazione presso gli Enti competenti, risultassero *eventualmente* non sanabili (ad esempio eventuali modifiche di facciata, chiusura di verande, etc...), comporterebbero in tal e evenienza per il titolare dei beni anche l'*obbligo di rimessa in pristino* della situazione autorizzata, sostenendone i relativi *costi di adeguamento/demolizione*, al momento non determinabili e dunque esclusi dalle stime espresse. Inoltre, per tutti gli interventi che risulteranno invece sanabili/regolarizzabili, le relative *sanzioni ed altri oneri* che in relazione dovranno essere pagati a professionisti e versati al Comune, non potendo essere quantificati al momento di redazione della presente relazione, sono *esclusi* dalle stime di valore espresse dallo scrivente e, come i precedenti, dovranno essere considerati a parte. Infine si sottolinea come, in ipotesi cautelativa, le suddette considerazioni potrebbero dover essere in parte ridefinite, *qualora* emergessero in futuro delle ulteriori pratiche edilizie, non reperite nei tempi concessi, successive a quelle esaminate dallo scrivente.

- **Per le unità immobiliari site al SECONDO PIANO della PALAZZINA UFFICI** (parte dell'Opificio industriale e pertinenze in Spinetta Marengo (AL) - enti immobiliari identificati come di seguito indicato):

Foglio 177 particella 1 Subalterno 2

si segnalano numerose anomalie (meglio precisate in precedenza nel presente documento) che tuttavia, se evidenziate e dichiarate in maniera dettagliata e circostanziata a potenziali acquirenti che si dichiarassero disposti ad acquisire gli enti immobiliari in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che fossero inoltre disposti ad adeguare fra loro lo stato di fatto e la situazione autorizzata in base alle licenze edilizie rilasciate (od a sanare le opere in difformità per quanto sanabili) ed allineando la rappresentazione catastale allo stato di fatto rilevato in loco, sostenendone i relativi costi ed oneri, nell'ambito indicato ed in funzione della documentazione analizzata, i vincoli ostativi (fermo restando quanto già evidenziato in precedenza e con il previo assenso

vincolante di un notaio) non risulterebbero insormontabili, consentendone la libera commercializzazione con la formula "visto e piaciuto" degli enti immobiliari in esame. Tutti gli oneri ed i costi necessari per tali adeguamenti sono sempre esclusi dalle valutazioni espresse dall'Ing. Reni.

Foglio 177 particella 1 Subalterno 3

si segnalano numerose anomalie (meglio precisate in precedenza nel presente documento) che tuttavia, se evidenziate e dichiarate in maniera dettagliata e circostanziata a potenziali acquirenti che si dichiarassero disposti ad acquisire gli enti immobiliari in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che fossero inoltre disposti ad adeguare fra loro lo stato di fatto e la situazione autorizzata in base alle licenze edilizie rilasciate (od a sanare le opere in difformità per quanto sanabili) ed allineando la rappresentazione catastale allo stato di fatto rilevato in loco, sostenendone i relativi costi ed oneri, nell'ambito indicato ed in funzione della documentazione analizzata, i vincoli ostativi (fermo restando quanto già evidenziato in precedenza e con il previo assenso vincolante di un notaio) non risulterebbero insormontabili, consentendone la libera commercializzazione con la formula "visto e piaciuto" degli enti immobiliari in esame. Tutti gli oneri ed i costi necessari per tali adeguamenti sono sempre esclusi dalle valutazioni espresse dall'Ing. Reni.

- Per le unità immobiliari facenti parte del Subalterno 5 (piano interrato, terreno, primo e secondo della PALAZZINA UFFICI + CAPANNONI di produzione del sito di SPINETTA MARENGO)

(parte dell'Opificio industriale e pertinenze in Spinetta Marengo (AL) (enti immobiliari identificati come di seguito indicato):

Foglio 177 particella 1 Subalterno 5

In merito lo scrivente ha suddiviso ai fini della presente analisi tecnico-amministrativa il subalterno in oggetto in più sezioni, di seguito meglio approfondite.

- **SITUAZIONE AUTORIZZATIVA COMUNALE di: PALAZZINA UFFICI, CAPANNONE AZZURRO, CABINA GAS METANO, TETTOIA ed ALTRI MANUFATTI MINORI e TECNOLOGICI del sito aziendale di SPINETTA MARENGO (AL) (premessa fondante le conclusioni della presente relazione):**

NB) Il capannone inizialmente edificato sull'area è stato realizzato in forza del titolo edilizio Concessione edilizia (Nulla Osta) n. 205 rilasciata in data 22-06-1977, nel quale viene espressamente citata la Costruzione capannone ad uso magazzino in zona industriale di Spinetta Marengo – Castelceriolo. Lo scrivente nei tempi concessi non ha reperito le tavole allegate a tale titolo edilizio. Invece, nelle tavole allegate alla Concessione edilizia n. 211 rilasciata in data 19-05-1995, sono però esattamente identificati numerosi altri altri corpi di fabbrica (nello specifico, la Palazzina Uffici, la Tettoia, il Capannone Azzurro, la Cabina Gas Metano etc.) e sono inoltre quotate le distanze e gli ingombri di tali fabbricati dal capannone principale (edificato nei 1977) come fabbricati pre-esistenti. Pertanto lo scrivente ha ritenuto (fatto salvo che esista presso gli Uffici Comunali preposti il titolo edilizio che concessioni e sia corrispondente allo stato di fatto attuale) che l'edificazione di tali ulteriori corpi di fabbrica sia stata antecedente al 1985 e dunque – solo a tali condizioni ove necessariamente verificate – che tali fabbricati siano legittimamente concessionari comunalmente.

Lo scrivente specifica inoltre che, considerato il fatto che:

- è stata reperita la Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 266 rilasciata in data 16-06-1986 dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria per le opere di “Costruzione di Scala e di Tettoia in Spinetta Marengo Area Industriale D5”;
- è stata reperita la planimetria Tavola n. 04 approvata dal Comune in data 27.01.1986 che riporta la distribuzione dei locali siti al piano secondo della Palazzina Uffici;

si può ragionevolmente ritenere che via sia una planimetria comunale (non reperita) che rappresenti anche gli altri piani della Palazzina Uffici.

➤ In merito alle DIFFORMITA' COMUNALI (evidenziate in precedenza) della PALAZZINA UFFICI, CAPANNONE AZZURRO, CABINA GAS METANO, TETTOIA ed ALTRI MANUFATTI MINORI e TECNOLOGICI (rispetto alle sole planimetrie reperite dallo scrivente):

- ✓ Lo scrivente *evidenzia che, in base alle ricerche svolte e nei tempi concessi, non sono state reperite le planimetrie comunali, che potessero rappresentare lo stato di fatto di tali corpi di fabbrica e loro pertinenze, né è stato possibile reperire planimetrie relative alla situazione antecedente, di prima edificazione di tali corpi di fabbrica (in pratica non è stata reperita alcuna planimetria comunale di tali fabbricati); si segnalano pertanto numerose anomalie (meglio precisate in precedenza nel presente documento) che tuttavia (se risultasse essere stato depositato e concesso in Comune un titolo edilizio – ad oggi non reperito dallo scrivente e non fornito in visione dall'Azienda – tali difformità, se evidenziate e dichiarate in maniera dettagliata e circostanziata a potenziali acquirenti che si dichiarassero disposti ad acquisire gli enti immobiliari in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che fossero inoltre disposti ad adeguare fra loro lo stato di fatto e la situazione autorizzata in base alle licenze edilizie rilasciate (od a sanare le opere in difformità per quanto sanabili), sostenendone i relativi costi ed oneri, nell'ambito indicato ed in funzione della documentazione analizzata, i vincoli ostativi (fermo restando quanto già evidenziato in precedenza e con il previo assenso vincolante di un notaio) non risulterebbero insormontabili, consentendone la libera commercializzazione con la formula “visto e piaciuto” degli enti immobiliari in esame. Tutti gli oneri ed i costi necessari per tali adeguamenti sono sempre esclusi dalle valutazioni espresse dall'*
- ✓ Qualora invece tale titolo edilizio (relativo a: Palazzina Uffici, Capannone Azzurro, Cabina Gas Metano, Tettoia, Altri Manufatti Minori e Tecnologici, etc.) non venisse reperito (ipotesi meno probabile), vi sarebbe una oggettiva impossibilità al trasferimento tal quale a Terzi della proprietà di tali fabbricati.

➤ In merito alle DIFFORMITA' COMUNALI (evidenziate in precedenza) presso il CAPANNONE PRINCIPALE di produzione del sito:

Innanzitutto è stata allegata al presente documento copia della seguente documentazione autorizzativa comunale (Rif. Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo AL), per quanto reperita:

- **Concessione edilizia (Nulla Osta) n. 205 rilasciata in data 22-06-1977** dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria - alla _____ in qualità di proprietario (a seguito della richiesta del 24-11-1977) per le opere di “Costruzione capannone ad uso magazzino in zona industriale di Spinetta Marengo – Castelceriolo”.
- **Elenco (estratto da registri comunali)** rilasciato via fax in data 10-03-2015 dalla Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa, Servizio Edilizie Produttive del

Comune di Alessandria, che cita (senza fornirne copia) le **Abitabilità rilasciate dal Comune di Alessandria** in merito ai fabbricati principali dello stabilimento Borsalino di Spinetta Marengo;

- **Certificato di Agibilità / Usabilità prot. n° 6091 del 29-06-1998**, rilasciato dal Settore Urbanistica – Servizio Edilizia Privata del Comune di Alessandria,
- **Denuncia di Ultimazione Lavori prot. n. 34190 in data 07-05-1998** (di cui alla D.I.A. n° 974014 del 26-09-1997) presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere *Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo Zona Industriale D5*” *“Realizzazione di locale a disposizione del personale; adeguamento impianti interni; modifiche aperture prospetto nord-ovest;”*;
- **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prat. 974014 del 26-09-1997** presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario per le opere di *“Realizzazione di locale a disposizione del personale; adeguamento impianti interni; modifiche aperture prospetto nord-ovest;”*;
- **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prat. 964460 del 21-11-1996** presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere di *“Variante all'Ampliamento dello Stabilimento Borsalino (con modifica apertura blocco uffici interno e modifica lucernari in copertura) in Spinetta Marengo Zona Industriale D5”*;
- **Concessione edilizia n. 211 rilasciata in data 19-05-1995** dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 941544 prot. 58173/9587 del 11-10-1994) per le opere di *“Ampliamento dello Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo Zona Industriale D5”*;
- **Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 320 rilasciata in data 19-07-1993** dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 920523 prot. 52334/8058 del 11-11-1992) per le opere di *“Costruzione Impianto Tecnologico in Spinetta Marengo Area Industriale D5”*;
- **Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 266 rilasciata in data 16-06-1986** dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 860021 prot. 1109/237 del 10-01-1986) per le opere di *“Costruzione di Scala e di Tettoia in Spinetta Marengo Area Industriale D5”*;
- **Concessione edilizia n. 525 rilasciata in data 28-11-1985** dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta del 19-09-1985) per le opere di *“Sistemazione capannoni esistenti in Spinetta Marengo Area Industriale D5”*;
- **Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 303 rilasciata in data 29-06-1993** in sanatoria rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario per le opere di *“Trivellazione di pozzo”* in Spinetta Marengo Area Industriale D5”.
- **Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 211 rilasciata in data 19-05-1995** rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO

Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario () per le opere di "Ampliamento stabilimento Borsalino" in Spinetta Marengo Area Industriale D5".

In base ai titoli edilizi reperiti ed alle planimetrie comunali esaminate, lo scrivente specifica quanto segue:

In merito all'Ampliamento della parte capannoni / produttiva è stato rilevato il Certificato di Usabilità/Abitabilità prot. n° 6091 del 29.06.1998 e relative planimetrie con esatta rappresentazione dei locali sulla tavola citata:

Rif.

- **Concessione edilizia n. 211 rilasciata in data 19-05-1995** dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 941544 prot. 58173/9587 del 11-10-1994) per le opere di "Ampliamento dello Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo Zona Industriale D5";
- **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prat. 964460 del 21-11-1996** presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere di "Variante all'Ampliamento dello Stabilimento Borsalino (con modifica apertura blocco uffici interno e modifica lucernari in copertura) in Spinetta Marengo Zona Industriale D5";

In merito al Capannone Principale e relative pertinenze è stato rilevato che:

➤ Per le **DIFFORMITA' COMUNALI (evidenziate in precedenza) del CAPANNONE PRINCIPALE:**

- In base ai titoli edilizi ed alle planimetrie reperite dallo scrivente in merito al capannone in oggetto e relative pertinenze, manufatti etc., **si segnalano numerose anomalie (meglio precisate in precedenza nel presente documento) che tuttavia, se evidenziate e dichiarate in maniera dettagliata e circostanziata a potenziali acquirenti che si dichiarassero disposti ad acquisire gli enti immobiliari in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che fossero inoltre disposti ad adeguare fra loro lo stato di fatto e la situazione autorizzata in base alle licenze edilizie rilasciate (od a sanare le opere in difformità per quanto sanabili), sostenendone i relativi costi ed oneri, nell'ambito indicato ed in funzione della documentazione analizzata, i vincoli ostativi (fermo restando quanto già evidenziato in precedenza e con il previo assenso vincolante di un notaio) non risulterebbero insormontabili, consentendone la libera commercializzazione con la formula "visto e piaciuto" degli enti immobiliari in esame. Tutti gli oneri ed i costi necessari per tali adeguamenti sono sempre esclusi dalle valutazioni espresse.**

➤ Per le **DIFFORMITA' CATASTALI (evidenziate in precedenza) al piano interrato, terreno, primo e secondo della PALAZZINA UFFICI:**

si segnalano numerose anomalie (meglio precisate in precedenza nel presente documento) che tuttavia, se evidenziate e dichiarate in maniera dettagliata e circostanziata a potenziali acquirenti che si dichiarassero disposti ad acquisire gli enti immobiliari in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che fossero inoltre disposti ad adeguare fra loro lo stato di fatto e la situazione catastalmente rappresentata in Catasto (attivando l'iter di allineamento catastale), sostenendone i relativi costi ed oneri, nell'ambito indicato ed in funzione della documentazione analizzata, i vincoli ostativi (fermo restando quanto già evidenziato in precedenza e con il previo assenso vincolante di un notaio) non risulterebbero insormontabili, consentendone la libera commercializzazione con la formula "visto e piaciuto" degli enti immobiliari in esame.

Tutti gli oneri ed i costi necessari per tali adeguamenti sono sempre esclusi dalle valutazioni espresse.

➤ **Per le DIFFORMITA' CATASTALI (evidenziate in precedenza) presso i CAPANNONI di produzione del sito:**

*si segnalano numerose anomalie (meglio precisate in precedenza nel presente documento) che tuttavia, se evidenziate e dichiarate in maniera dettagliata e circostanziata a potenziali acquirenti che si dichiarassero disposti ad acquisire gli enti immobiliari in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che fossero inoltre disposti ad adeguare fra loro lo stato di fatto e la situazione catastalmente rappresenta tata in Catasto (attivando l'iter di allineamento catastale), sostenendone i relativi costi ed oneri, nell'ambito indicato ed in funzione della documentazione analizzata, i **vincoli ostativi** (fermo restando quanto già evidenziato in precedenza e con il previo assenso vincolante di un notaio) **non risulterebbero insormontabili, consentendone la libera commercializzazione con la formula "visto e piaciuto"** degli enti immobiliari in esame. Tutti gli oneri ed i costi necessari per tali adeguamenti sono sempre esclusi dalle valutazioni espresse.*

• **Peri LOCALI COMMERCIALI** (enti immobiliari identificati come di seguito indicato):

Locali commerciali (negozio e magazzino) in Alessandria

foglio 268 particella 1179 Sub 2

foglio 268 particella 1179 Sub 7

In base ai titoli edilizi reperiti ed alle planimetrie comunali esaminate, si specifica quanto segue:

➤ In merito ai locali in oggetto è stata rilevata la Concessione edilizia n. 485/83 in data 14.06.1983 con **planimetria del progetto di ampliamento del negozio corso Roma con inserimento di servizio igienico (del 14.06.1983) con esatta rappresentazione dei locali sulla tavola citata;**

In base alle planimetrie catastali reperiti ed esaminate, si specifica quanto segue:

*si segnalano alcune anomalie rispetto alle sole planimetrie catastali (meglio precisate in precedenza nel presente documento) che tuttavia, se evidenziate e dichiarate in maniera dettagliata e circostanziata a potenziali acquirenti che si dichiarassero disposti ad acquisire gli enti immobiliari in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, che fossero inoltre disposti ad allineare fra loro lo stato di fatto e la situazione esemplificata sulle citate planimetrie catastali), sostenendone i relativi costi ed oneri, nell'ambito indicato ed in funzione della documentazione analizzata, i **vincoli ostativi** (fermo restando quanto già evidenziato in precedenza e con il previo assenso vincolante di un notaio) **non risulterebbero insormontabili, consentendone la libera commercializzazione con la formula "visto e piaciuto"** degli enti immobiliari in esame. Tutti gli oneri ed i costi necessari per tali adeguamenti sono sempre esclusi dalle valutazioni espresse.*

La presente relazione deve sempre essere riprodotta in maniera integrale comprensiva di tutti gli allegati.

ELENCO ALLEGATI (in copia)

- **Visura Catastale per Soggetto BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.** limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016;
- **Visura Catastale per Soggetto BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.** limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 23/03/2018;
- **Visura Catastale Storica per Immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria) Foglio 177 Particella 1 Sub 2;**
- **Visura Catastale Storica per Immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria) Foglio 177 Particella 1 Sub 3;**
- **Visura Catastale Storica per Immobile (Catasto Terreni del Comune di Alessandria) Foglio 177 Particella 1;**
- **Visura Catastale Storica per Immobile (Catasto Terreni del Comune di Alessandria) Foglio 177 Particella 70;**
- **Estratto di Mappa (Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria) Foglio 177 particella 1;**
- **Estratto di Mappa (Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria) Foglio 177 particella 70;**
- **Planimetrie Catastali, di tutte le Unità Immobiliari in oggetto, per quanto telematicamente desunte dal Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria;**
- **Estratti da Planimetrie (Tavole allegate ai titoli edilizi citati nella presente relazione, per quanto presi in esame dallo scrivente) per gli enti immobiliari in esame, in particolare:**
 - ✓ Estratti da *Planimetria Comunale (Tavola n° 4)* approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Alessandria in data **27-01-1986** e vistata dall'Assessore all'Urbanistica in data 16-06-1986, redatta a cura dall'Ing. Piero Ferralasco;
 - ✓ Estratti da *Planimetria Comunale (Tavola n° 13)* approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Alessandria nel **settembre 1985** e vistata dall'Assessore all'Urbanistica in data 23-11-1985 redatta a cura dall'Ing. Piero Ferralasco;
 - ✓ Estratto da *Planimetria Comunale (Tavola Unica)* approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Alessandria in data **15-09-1983** e vistata dall'Assessore all'Urbanistica in data 12-10-1983, redatta a cura da Arch. Albin e Arch. Giorelli
- **Planimetrie con evidenza delle Difformità segnalate (solo per gli enti immobiliari risultati non conformi).**

In particolare, è stata allegata al presente documento copia della seguente documentazione (Rif. Neozio di Corso Roma in Alessandria), per quanto reperita:

- **Visura Catastale per Soggetto BORSALINO GIUSEPPE E FRATELLO SOC.PER AZ.** limitate al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 24/03/2018;
- **Visura Catastale Storica per Immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria) Foglio 268 Particella 1179 Sub 2;**

- **Visura Catastale Storica per Immobile** (Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria) Foglio 268 Particella 1179 Sub 7;
- **Estratto di Mappa** (Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria) Foglio 268 **particella 1179**;
- **Planimetrie Catastali**, di tutte le Unità Immobiliari in oggetto, per quanto telematicamente desunte dal Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria;
- **Concessione edilizia n. 485 rilasciata in data 12-10-1983** (a seguito della richiesta prot. 27113/2501 del 04/07/1983) rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria alla Borsalino Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario del negozio in corso Roma n. 6 (AL) per le opere di "Sistemazione con ampliamento del negozio e realizzazione di servizi igienici" presso il negozio;
- **n. 1 planimetria dei locali** del 14/06/1983;
- **Regolamento Condominio di via Piacenza 19 angolo corso Roma (AL)**;

In particolare, inoltre, è stata allegata al presente documento copia della seguente documentazione autorizzativa comunale (Rif. **Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo AL**), per quanto reperita:

- **Elenco (estratto da registri comunali)** rilasciato via fax in data 10-03-2015 dalla Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa, Servizio Edilizie Produttive del Comune di Alessandria, che cita (senza fornirne copia) le **Abitabilità rilasciate dal Comune di Alessandria** in merito ai fabbricati principali dello stabilimento Borsalino di Spinetta Marengo;
- **Certificato di Agibilità / Usabilità prot. n° 6091 del 29-06-1998**, rilasciato dal Settore Urbanistica – Servizio Edilizia Privata del Comune di Alessandria,
- **Denuncia di Ultimazione Lavori prot. n. 34190 in data 07-05-1998** (di cui alla D.I.A. n° 974014 del 26-09-1997) presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere *Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo Zona Industriale D5*";
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 70521-8230 in data 26-09-1997** presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere di *"Variante all'Ampliamento dello Stabilimento Borsalino (con modifica apertura blocco uffici interno e modifica lucernari in copertura)* in Spinetta Marengo Zona Industriale D5";
- **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prat. 964460 del 21-11-1996** per Variante ampliamento dello stabilimento Borsalino intestata a Borsalino Giuseppe e Fratello S.p.A. per *"Modifiche aperture blocco uffici interno e modifica lucernari in copertura"*
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 77846 in data 21-11-1996** presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria – a cura della BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (rif. n. prat. 964460) per le opere di *"Variante all'Ampliamento dello Stabilimento Borsalino (con modifica apertura blocco uffici interno e modifica lucernari in copertura)* in Spinetta Marengo Zona Industriale D5";
- **Concessione edilizia n. 211 rilasciata in data 19-05-1995** dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in



qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 941544 prot. 58173/9587 del 11-10-1994) per le opere di *“Ampliamento dello Stabilimento Borsalino in Spinetta Marengo Zona Industriale D5”*;

- **Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 320 rilasciata in data 19-07-1993** dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 920523 prot. 52334/8058 del 11-11-1992) per le opere di *“Costruzione Impianto Tecnologico in Spinetta Marengo Area Industriale D5”*;
- **Concessione edilizia (Autorizzazione) n. 266 rilasciata in data 16-06-1986** dall'Ufficio Tecnico – Sezione Edilizia Privata del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta n. prat. 860021 prot. 1109/237 del 10-01-1986) per le opere di *“Costruzione di Scala e di Tettoia in Spinetta Marengo Area Industriale D5”*;
- **Concessione edilizia n. 525 rilasciata in data 28-11-1985** dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria - alla BORSALINO Giuseppe e Fratello S.p.a. in qualità di proprietario (a seguito della richiesta del 19-09-1985) per le opere di *“Sistemazione capannoni esistenti in Spinetta Marengo Area Industriale D5”*;
- **Concessione edilizia (Nulla Osta) n. 205 rilasciata in data 22-06-1977** dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria - alla _____ in qualità di proprietario (a seguito della richiesta del 24-11-1977) per le opere di *“Costruzione capannone ad uso magazzino in zona industriale di Spinetta Marengo – Castelceriolo”*.

Infine è stata allegata al presente documento copia della seguente documentazione di conformità e/o di verifica degli impianti tecnici e tecnologici (Rif. *Stabilimento Borsalino* in Spinetta Marengo AL), per quanto reperita:

- **Certificato di Verifica dell'Impianto di Messa a Terra e Dispositivi di Protezione contro le Scariche Atmosferiche ed impianto elettrico in luogo d'esplosione (Stabilimento “Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.”) in frazione Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria, via Gambalera n° 168**, redatto in data 15-04-2015 dalla Normatempo Srl di Pinerolo (To) con sede in via del Gibuti 1, a firma Ing. _____, con esito positivo (scadenza: 15-04-2017).
- **Istanza Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi D.P.R. 13-03-2013 n° 59** (destinato in data 19-12-2013 al S.U.A.P. territorialmente competente, con riferimento al complesso industriale aziendale sito in Spinetta Marengo zona Industriale D5);
- **Istanza di Rinnovo dell'autorizzazione allo scarico ex art. 124 comma 8 D.Lgs. 152/2006** (inviata all' _____ di Alessandria, con riferimento all'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n° 37/09/R prot. n° 1158 GS/gS in scadenza al 19-05-2013);
- **Certificato di Prevenzione Incendi prot. n° 332 Pratica n° 16796 del 11-01-2012 (avente validità sino al 11-11-2016)**, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Alessandria (Ministero dell'Interno), per lo Stabilimento di produzione dei cappelli sito in Frazione Spinetta Marengo del Comune di Alessandria, in via Gambalera Z.I. D5;
- **Atto di Costituzione di Servitù da Elettrodo rif. ENEL Divisione Infrastrutture e Reti, con prot. n° ZO/PLA/000290 del 09-02-2004 (per linea M.T. a 20 KV in cavo sotterraneo, in frazione Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria)**, costituita su terreno di proprietà della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. distinto a Catasto del Comune di Alessandria al Foglio 177 Mappale 1 (Ente Urbano, piazzale, in località Spinetta Marengo di Alessandria, Zona Industriale);

- **Comunicazione scheda aggiornamento dati autorizzazione ex art. 6-12-15 D.P.R. 24-05-1998 n 203 in materia di inquinamento atmosferico** (trasmessa il 29-05-2003, ad evasione della comunicazione Provincia di Alessandria Direzione Ambiente e Territorio prot. 43877 del 14-04-2003);
- **Progetto definitivo per l'adeguamento degli impianti elettrici della palazzina Uffici – Stabilimento “Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.”** (per adeguamento alle Legge 46/90 della Palazzina Uffici, in frazione Spinetta Marengo nel Comune di Alessandria), redatto in data 05-10-1997 dallo
- **Parere Favorevole VV.F.** del Comando di Alessandria, prot. 16796 del 19-09-2017 (per l'istanza presentata da Borsalino in data 28.06.2017 avente ad oggetto modifiche alo layout per realizzazione di reparto lavorazione cappelli di paglia e negozio vendita al pubblico;
- **Certificato di Verifica di impianto di messa a terra** (con prove eseguite in data 14.04.2017) per gli impianti ubicati in via Gambalera 168 – Zona Industriale D5, 15122 Spinetta Marengo Alessandria;
- **Ordinanza n° 29 prot. N°. 25481 del 10.04.2017** (trasmessa con lettera n° p.g. 27482 del 18.04.2017) dalla Provincia Alessandria – Direzione Ambiente, Servizio tutela valorizzazione risorse idriche, ufficio concessioni di derivazione, avente ad oggetto al Derivazione n° 853, di deposito del progetto e dell'atto presso il servizio dedicato, a seguito della domanda (prot. N. 14926 del 03.03.2016) di , di subingresso e variante (riduzione dei consumi) nella concessione preferenziale di derivazione d'acqua ad uso produzione di beni e servizi (raffreddamento produzione vapore follatura tintoria) in Comune di Alessandria;
- **Valutazione del danno dovuto al fulmine**, con relazione tecnica (relativa alla sede di Spinetta Marengo), redatta da , in data aprile 2011;
- **Estratto da Tavola dis. 01 N° BI02P002 del settembre 2010** avente ad oggetto **“Progetto esecutivo sistema di alimentazione impianto antincendio e nuovo depuratore (Spinetta Marengo)”** dello ;
- **Estratto da Tavola dis. del giugno 2004** avente ad oggetto **“Progetto per la redistribuzione degli spazi interni in edifici industriale Zona Ind. D5 Spinetta Marengo)** a cura del progettista Geom.

Restando a disposizione per quanto altro possa occorrere e porgo distinti saluti.

Torino, li 15 marzo 2018

VERIFICHE IPOTECARIE
DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E
DELLE ISCRIZIONI GRAVANTI
SUGLI ENTI IMMOBILIARI

RIFERIBILI A:

Azienda:

Fallimento BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Oggetto:

Rif. Enti Immobiliari:

**1) Opificio (complesso industriale) in Zona Industriale D5 via Gambalera 168 in
Spinetta Marengo (Alessandria)**

2) Locali commerciali in corso Roma angolo via Piacenza (Alessandria)

Sommario

INTRODUZIONE	2
ELENCO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI INDAGINE.....	2
SERVITU'	4
CONTRATTO DI MUTUO	4
NOTE DI TRASCRIZIONE E DI ISCRIZIONE, IPOTECHE	5
PRIVILEGI SPECIALI OD INDUSTRIALI, LEASING	11
ISPEZIONI IPOTECARIE SUGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME	11
SCHEDA RELATIVA ALLE VERIFICHE IPOTECARIE SUGLI ENTI IMMOBILIARI	12
ELENCO ALLEGATI.....	15

INTRODUZIONE

Facendo seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente ha inteso procedere all'esecuzione di ispezioni ipotecarie, tramite ispezioni telematiche eseguiti telematicamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, su base territoriale, al fine di individuare le formalità pregiudizievoli gravanti sugli enti immobiliari oggetto di incarico, di proprietà del Fallimento BORSALINO G. & F. S.p.A.

A tale riguardo lo scrivente fa presente quanto riepilogato nei seguenti capitoli.

ELENCO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI INDAGINE

Nel prosieguo del presente capitolo sono stati inseriti i riferimenti (identificativi catastali, indirizzo, consistenze etc.) degli enti immobiliari oggetto della presente relazione.

TABELLA con INDIVIDUAZIONE degli ENTI IMMOBILIARI in ESAME

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di ALESSANDRIA:

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note
1	177	1	2	2	A/2	1	5,5 vani	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento Notifica: 3014/1998
Indirizzo:		VIA GAMBALERA SNC piano: 2;							
Descrizione:		Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte**: 115 m ²							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in ALESSANDRIA C.F. 00147570063 Proprietà per 1000/1000							
PROVENIENZA:		DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993							
Dati derivanti da:		in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA- CONVALID. VOLT. 4541/91							
Formalità Pregiudizievoli		L'IMMOBILE E' GRAVATO da IPOTECA VOLONTARIA del 21-05-2010 a rogito Notaio Roberto Gabei rep. 214716/48007 (derivante da CONTRATTO DI MUTUO a favore ex CREDITO BERGAMASCO S.p.A. ora UBI) e dagli effetti di ATTO GIUDIZIARIO (DECRETO di AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO del Tribunale di Alessandria del 09-03-2016 rep. 6/15)							

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note
2	177	1	3	2	A/2	1	5,5 vani	Euro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento Notifica: 3014/1998
indirizzo:		VIA GAMBALERA SNC piano: 2;							
Descrizione:		Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte**: 110 m ²							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in ALESSANDRIA C.F. 00147570063 Proprietà per 1000/1000							
PROVENIENZA:		DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993							

Dati derivanti da:	in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA-CONVALID. VOLT. 4541/91
Formalità Pregiudizievoli	L'IMMOBILE E' GRAVATO da IPOTECA VOLONTARIA del 21-05-2010 a rogito Notaio Roberto Gabei rep. 214716/48007 (derivante da CONTRATTO DI MUTUO a favore ex CREDITO BERGAMASCO S.p.A. ora UBI) e dagli effetti di ATTO GIUDIZIARIO (DECRETO di AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO del Tribunale di Alessandria del 09-03-2016 rep. 6/15)

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Rendita	Note
3	177	1	5	2	D/7	Euro 85.401,3 1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/06/2015 n. 56298.1/2015 in atti dal 18/06/2015 (protocollo n. AL0132452) Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Indirizzo:		VIA GAMBALERA n. 1 piano: S1-T-1-2;					
Descrizione:							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A. con sede in ALESSANDRIA C.F. 00147570063 Proprietà per 1000/1000					
PROVENIENZA:		DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1985 Voltura n. 4919.1/1993 in atti dal 24/06/2000 (protocollo n. 72463) Repertorio n.: 29541 Rogante: MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA-CONVALID. VOLT. 4541/91					
Dati derivanti da:		MARAGLIANO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2 n: 69196 del 30/12/1985 VENDITA-CONVALID. VOLT. 4541/91					
Formalità Pregiudizievoli		L'IMMOBILE E' GRAVATO da IPOTECA VOLONTARIA del 21-05-2010 a rogito Notaio Roberto Gabei rep. 214716/48007 (derivante da CONTRATTO DI MUTUO a favore ex CREDITO BERGAMASCO S.p.A. ora UBI) e dagli effetti di ATTO GIUDIZIARIO (DECRETO di AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO del Tribunale di Alessandria del 09-03-2016 rep. 6/15)					

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note
4	268	1179	2	1	C/1	10	69 m ² (superficie catastale Totale: 94 m ²)	Euro 2.255,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:		VIA PIACENZA n. 7 piano: T;							
Descrizione:		NEGOZIO							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE E FRATELLO SOC.PER AZ. Proprietà per 1000/1000							
PROVENIENZA:		Visura per soggetto limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016							
Dati derivanti da:		Visura per soggetto limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016							
Formalità Pregiudizievoli		L'IMMOBILE E' GRAVATO da IPOTECA VOLONTARIA del 21-05-2010 a rogito Notaio Roberto Gabei rep. 214716/48007 (derivante da CONTRATTO DI MUTUO a favore ex CREDITO BERGAMASCO S.p.A. ora UBI) e dagli effetti di ATTO GIUDIZIARIO (DECRETO di AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO del Tribunale di Alessandria del 09-03-2016 rep. 6/15)							
Formalità Pregiudizievoli		L'IMMOBILE E' GRAVATO da IPOTECA VOLONTARIA del 21-05-2010 a rogito Notaio Roberto Gabei rep. 214716/48007 (derivante da CONTRATTO DI MUTUO a favore ex CREDITO BERGAMASCO S.p.A. ora UBI) e dagli effetti di ATTO GIUDIZIARIO (DECRETO di AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO del Tribunale di Alessandria del 09-03-2016 rep. 6/15)							

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Note
5	268	1179	7	1	C/2	8	18 m ² (superficie catastale Totale: 23 m ²)	Euro 53,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:		VIA PIACENZA n. 7 piano: T;							
Descrizione:		NEGOZIO							
TITOLARITA' (Intestazione):		BORSALINO GIUSEPPE E FRATELLO SOC.PER AZ. Proprietà per 1000/1000							
PROVENIENZA:		Visura per soggetto limitata al Comune di Alessandria: situazione degli atti informatizzati al 03/05/2016							
Dati derivanti da:									
Formalità Pregiudizievoli		L'IMMOBILE E' GRAVATO da IPOTECA VOLONTARIA del 21-05-2010 a rogito Notaio Roberto Gabei rep. 214716/48007 (derivante da CONTRATTO DI MUTUO a favore ex CREDITO BERGAMASCO S.p.A. ora UBI) e dagli effetti di ATTO GIUDIZIARIO (DECRETO di AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO del Tribunale di Alessandria del 09-03-2016 rep. 6/15)							

Il contenuto degli atti e dei documenti suddetti sono integralmente richiamati nella presente relazione, per quanto di pertinenza (anche in funzione di eventuali vincoli, servitù attive e passive, etc...).

SERVITU'

Lo scrivente inoltre è stato informato dai rappresentanti aziendali dell'esistenza delle seguenti servitù (gravanti su alcuni enti immobiliari, come meglio specificato di seguito):

- **Servitù sotterranea di Elettrodotto in favore di ENEL S.p.A.**, concessa con atto a rogito Notaio rep. 34597 del 08-09-1994 (documento non fornito in copia allo scrivente);
- **Servitù Coattiva in favore di SNAM S.p.A.**, concessa con atto a rogito rep. 177003 del 28-03-1986 (documento non fornito in copia allo scrivente);
- **Servitù di Elettrodotto in favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.**, concessa con atto a rogito rep. 71297 del 19-07-2005 (documento non fornito, in copia conforme all'originale, allo scrivente).

CONTRATTO DI MUTUO

In base alle informazioni fornite inizialmente dalla Committente, oltre che in funzione delle ispezioni ipotecarie eseguite autonomamente dallo scrivente, risulta che sul complesso immobiliare gravano le ipoteche riportate nel presente documento e nella "Relazione Ipotecaria", di cui costituisce parte fondamentale ed essenziale.

Lo scrivente in materia di mutui ed ipoteche ha richiesto ed ottenuto in visione dai rappresentanti aziendali, copia dei seguenti documenti:

CONTRATTO DI MUTUO a rogito Notaio Dott. in Alessandria, rep. n° 214716/48007 in data 21-05-2010, con iscrizione di ipoteca in Alessandria in data 26-05-2010 numero generale 4267 numero particolare 926, registrato ad Alessandria il 25/05/2010 al n. 2475 serie 1T, stipulato fra il CREDITO BERGAMASCO S.p.A. partita Iva 00218400166 (la "Banca" o

“Parte Mutuante”) e la Società Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. partita Iva 00147570063 (la “Parte Mutuataria”).

NOTE DI TRASCRIZIONE E DI ISCRIZIONE, IPOTECHE

Lo scrivente ha esaminato inoltre le seguenti note di trascrizioni ed iscrizioni, considerate pertinenti e portanti gravami sugli enti immobiliari in oggetto (quali ad esempio il mutuo etc.) o parte di essi (quali ad esempio le servitù etc.), fra quelle individuate nell'elenco sintetico delle formalità, ottenuto tramite ispezione telematica eseguita in data 03-04-2018 presso Agenzia Entrate – Direzione Provinciale ALESSANDRIA, ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare:

- **Nota di trascrizione del 02-05-1985 - Registro Particolare 1733 Registro Generale 2343** - di atto Pubblico Ufficiale rep. 70302 del 04.04.1985 atto tra vivi – costituzione di vincolo (“CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO BORSALINO 1°-ENTRO CANALE) connessa all'iter ed alle attività di trasferimento che all'epoca erano state messe in atto dalla Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. per il riuso delle aree ove, in precedenza, sorgeva lo stabilimento nei pressi di Corso Cento Cannoni ad Alessandria);
- **Nota di trascrizione del 02-05-1985 - Registro Particolare 1734 Registro Generale 2344** - di atto Pubblico Ufficiale Laguzzi Sergio rep. 70303 del 04.04.1985 atto tra vivi (“CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO BORSALINO 2°-OLTRE CANALE) connessa all'iter ed alle attività di trasferimento che all'epoca erano state messe in atto dalla Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. per il riuso delle aree ove, in precedenza, sorgeva lo stabilimento nei pressi di Corso Cento Cannoni ad Alessandria);
- **Nota di trascrizione del 30/10/1985 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 5561** Pubblico ufficiale Repertorio 74224 del 04/10/1985 atto tra vivi (retrocessione alla SAIP spa di lotto con aree in proprietà e diritto di superficie site in Alessandria Zona D/4 scalo lotto n.28
- **Nota di iscrizione di ipoteca del 15/11/1985 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5944**, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento, Soggetto Debitore Borsalino Giuseppe & fratello s.p.a. in forza dell'atto 12/11/1985 Rep. Nn. 170256/24404 a rogito Notaio Astore Dott. , a favore di Mediocredito Piemontese con sede in Torino Piazza Solferino n. 22 CF: 00470370016, in garanzia del mutuo per capitale 700.000.000 lire oltre a interessi (garanzia totale 1.400.000.000 lire) con iscrizione ipoteca convenzionale sugli immobili meglio descritti nell'atto citato:
 - ✓ In Comune di Alessandria Terreno sup. netta mq. 2164 distinto al Catasto terreni presso U.T.E. con Parte del numero 1952 del Foglio 268 all. 8 di mappa, con entro stante fabbricato ad uso uffici con accesso dal c.n. 23 di Corso Cento Cannoni censito alla partita n. 1067 del N.C.E.U. al numero 2992 del Foglio 268/D di mappa, come meglio contornato di rosso nella planimetria allegata sotto la lettera “C” all'atto citato;
 - ✓ In Comune di Alessandria e nella casa in condominio con accesso dal c.n. 19 di via Piacenza, entro stante a terreno della superficie di circa 510 mq. distinto all'epoca nella mappa di conservazione presso l'U.T.E. con il numero 1179 del Foglio n. 268/ALL. 5 di mappa, gli immobili (come meglio contornato di rosso nella planimetria allegata sotto la lettera “D” all'atto citato) di seguito descritti:
 - in piano terreno (1° fuori terra): locale ad uso negozio, con accesso da via Roma c.n. 20, censito alla partita n. 1067 del N.C.E.U. con il n. 2388 sub 2 del Foglio n. 268/D di mappa;

- in piano terreno (1° fuori terra): locale ad uso magazzino, con accesso dall'androne carraio, censito alla partita n° 1067 del N.C.E.U. con il numero 2388 sub 7 del foglio n. 268/D di mappa;
- **Nota di Trascrizione del 26/11/1985 - Registro Particolare 4472 Registro Generale 6183 - Pubblico ufficiale**
Repertorio 74720 del 30/10/1985 di Atto in data 30.10.1985 rep. N. 74720 a rogito Notaio di Alessandria, portante "Atto aggiuntivo alle Convenzioni Urbanistiche relative agli strumenti attuativi Borsalino I entro canale e Borsalino II oltre canale";
- **Nota di trascrizione del 11/01/1986 - Registro Particolare 263 Registro Generale 364 - di atto a rogito Notaio**
in Alessandria Repertorio 29541/2805 del 12/12/1985, atto tra vivi - compravendita - soggetto acquirente (a favore Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. e contro in base alla Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio in Milano in data 12 dicembre 1985, repertorio n. 29541/2805 registrata a Milano Atti Privati il 30-12-1985 al numero 69196 serie 2 (per l'acquisto del complesso industriale sito in zona D5 a Spinetta Marengo (AL).
- **Nota di trascrizione Registro generale n. 2692 Registro particolare n. 1939 del 22/04/1986 di scrittura privata autenticato nelle firme dal Notaio di Alessandria in data 05 marzo 1986 e 28 marzo 1986, rep. 177194-177903, a favore SNAM S.p.A. su terreno di proprietà della ditta concedente distinto in mappa al foglio 177 mappale 1 del comune di Alessandria, zona industriale D5 (sobborgo Spinetta Marengo), sino a quando la linea rimarrà in stato di esercizio, per la costruzione dell'impianto "Allacciamento Borsalino S.p.A." con interrimento di una tubazione DN 4" e costruzione di un manufatto fuori terra ci superficie di circa 20 mq per le occorrenti apparecchiature;**
- **Nota di Iscrizione del 09/05/1986 - Registro Particolare 357 Registro Generale 2988, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Finanziamento, Soggetto Debitore (contro) Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. in forza del contratto in data 07.05.1986 rep. N. 62613/12125 a rogito Dr. Alfonso Ajello a garanzia del finanziamento accordato alla Borsalino dall'Istituto Mediocredito Lombardo c.f. 01687630150, per capitale di 1.900.000.000 lire oltre interessi, per una somma complessiva di 2.280.000.000 lire, con iscrizione di ipoteca convenzionale sul complesso immobiliare sito in Comune di Alessandria, descritto nella mappa Catasto Terreni al Foglio 177 mappale I ed al Foglio 177 mappale 70;**
- **Nota di trascrizione del 02/03/1987 - Registro Particolare 944 Registro Generale 1340 dell'atto a rogito Notaio di Milano repertorio n. 70605/4789 del 23/02/1987 atto tra vivi - compravendita - soggetto acquirente (a favore Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. e a carico con sede in Milano, dell'atto a rogito Notaio in Milano, in data 23-02-1987 ai numeri rep. 70605/4789, per la vendita a favore della Borsalino S.p.A. della piena proprietà dei seguenti immobili, siti in Comune di Alessandria, via Cavour (porzione di fabbricato e relativa area di cortile (costituente parte dell'accesso e delle scale dell'immobile al tempo di proprietà della Borsalino) della superficie catastale di 55 metri quadrati, all'epoca censita al N.C.E.U. di Alessandria quale parte del mappale 2992 del foglio 268/d inserito a partita 1067 ed insistente sull'appezzamento di terreno, pure oggetto della trascrizione in oggetto, individuato al N.C.T di Alessandria in forza dell'estratto di mappa prot. n. 250/86 approvato dall'U.T.E. il 13 maggio 1986, notificato al Comune di Alessandria il 03 aprile 1986 al n. 15078, confermato per la validità dall'U.T.E. in data 10-12-1986 quale porzione B del mappale 4611 del foglio 278, che in forza del citato frazionamento (allegato all'atto citato sotto le lettere "C" e "D") ha poi acquisito il nuovo numero di mappale 4634;**

- **Nota di Iscrizione del 22/12/1987 - Registro Particolare 1362 Registro Generale 8521, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia di Mutuo, a favore del Mediocredito Piemontese C.F. 00470370016 e contro il soggetto Debitore Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., per capitale 700.000.000 lire oltre interessi, per complessivi 1.4000.000.000 lire, con iscrizione di ipoteca sui seguenti immobili:**
 - ✓ In Comune di Alessandria frazione Spinetta Marengo terreno della superficie catastale di mq. 41.400 distinto al catasto Terreni con il numero 1 e parte del numero 65 del Foglio numero 177 e nella mappa terreni in conservazione presso l'U.T.E. con i numeri 1 e 70 del Foglio 1777 di mappa, con entro stanti fabbricati industriali all'epoca non ancora censiti al N.C.E.U. (come meglio contornato di verde nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Maragliano in data 12.12.1985 rep. N. 29541 registrato a Milano il 30.12.1985 al numero 69196).

- **Nota di trascrizione del 21/07/1988 - Registro Particolare 3659 Registro Generale 5415 del 21-07-1988 di atto a rogito Notaio in Alessandria repertorio 23465/6575 del 01/07/1988, atto tra vivi - compravendita - soggetto acquirente (a favore Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. e contro) per l'acquisto del sedime in Comune di Alessandria censito catastalmente all'epoca al foglio 268 mappale 4682 (ex 4617 b) di 20 metri quadrati e mappale 4683 (ex 4611 b) di 3 metri quadrati (in conformità alle risultanze del frazionamento n. 611/1987 allegato all'atto citato).**

- **Nota di trascrizione Registro generale n. 6038 Registro particolare n. 4199 del 17/10/1994 di atto autenticato nelle firme dal Notaio di Alessandria in data 08 settembre 1994, rep. 34597 e in data 27 settembre 1994 rep. 34669, a favore e contro Borsalino Giuseppe & Fratello SpA, per servitù sotterranea di elettrodo per la linea in cavo su terreno di proprietà della ditta concedente distinto in mappa al foglio 177 mappale 1 del comune di Alessandria, zona industriale D5 (sobborgo Spinetta Marengo), sino a quando la linea rimarrà in stato di esercizio.**

- **Nota di trascrizione Registro generale n. 7918 Registro particolare n. 4644 del 05/08/2005 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio di Alessandria, in data 19/07/2005 Numero di repertorio 71297, per per costituzione di servitù di elettrodotto. Con l'atto citato la soc."Borsalino Giuseppe e Fratello S.P.A." ha costituito a favore dell'Enel Distribuzione S.p.a. e dei suoi successori ed aventi causa la servitù di elettrodotto per le linee elettriche in oggetto, costituita da 2 cavi protetti da tubo pvc del diametro di mm.150 ed interrati alla profondità di metri 1,30 dal piano di superficie, attraverso il fondo di proprietà della parte concedente nella porzione adibita a piazzale, sito in Alessandria, sobborgo spinetta marengo, censito in catasto terreni, salvo errore, al foglio 177, mappale 1, ente urbano di ettari 4.00.00, per una percorrenza di metri 215; secondo il tracciato evidenziato approssimativamente nella planimetria allegata all'atto in oggetto, e comunque da concordare all'atto dell'inizio dei lavori. in conseguenza di tale asservimento la concessionaria abatterà tutte le piante esistenti le cui radici potrebbero menomare l'esercizio della servitù costituita, e la ditta concedente si è obbligata a non sostituire le piante abbattute altre. le piante e i frutti pendenti resteranno in luogo a disposizione della ditta concedente. la concessionaria avrà libero accesso in qualsiasi momento alla zona asservita, con mezzi a suo giudizio necessari per la costruzione, l'esercizio e la manutenzione della linea. la servitù in oggetto durerà fino a quando resterà in esercizio la linea elettrica. a favore della parte concedente .**

- **Nota di trascrizione della scrittura privata del 12/12/1985 Voltura n. 305.1/1986 in atti dal 20/10/2006 (protocollo n. AL0175866) Repertorio n.: 29541 Rogante: Maragliano Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 69196 del 30/12/1985 compravendita.**

CONTRATTO:

-IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO OD IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI;

- L'INADEMPIMENTO DA PARTE DEL CLIENTE ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO;

- L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA;

- LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO;

- LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA;

GLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN LARGO PORTA NUOVA, 2 - 24122 BERGAMO; G) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, FINO A CHE SIA TRASCORSO UN ANNO DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART.1200 COD.CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEI.

- **Nota di Trascrizione contro del 21/04/2016 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 2345** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 6/15 del 09/03/2016 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Immobili siti in ALESSANDRIA(AL)

All'esito dell'esame condotto sul predetto documento dallo scrivente; è risultato fra l'altro quanto segue:

- ✓ In merito alla trascrizione citata, fra le altre cose si legge quanto segue:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2345

Registro particolare n. 1682 Presentazione n. 4 del 21/04/2016

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 09/03/2016 Numero di repertorio 6/15

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Codice fiscale 80007660063

Sede ALESSANDRIA (AL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 603 DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente DR.SSA PAOLA BARISONE

Indirizzo

Unità negoziali i

Sezione B – Immobili colpiti dalla formalità:

- ✓ Catasto Terreni Foglio 177 Particella 70;
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 2 (A2 - abitazione di tipo civile) Consistenza 5,5 vani - via Gambalera N. civico snc);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 3 (A2 - abitazione di tipo civile) Consistenza 5,5 vani - via Gambalera N. civico snc);

- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 5 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Gambalera N. civico 1);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 268 Particella 1179 Subalterno 2 (C1 – negozi e botteghe - via Piacenza N. civico 7 – Piano: T - Consistenza 69 metri quadri);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 268 Particella 1179 Subalterno 7 (C2 – magazzini e locali da deposito - via Piacenza N. civico 7 – Piano: T - Consistenza 18 metri quadri);

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 00147570063

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1.

NB) Si allegano alla presente i suddetti documenti (*Contratto di Mutuo e Note di Trascrizione / Iscrizione*) alla presente relazione.

- Nota di Trascrizione contro del 22/12/2017 - Registro Particolare 6100 Registro Generale 9148 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 87/17 del 15/12/2017 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)

All'esito dell'esame condotto sul predetto documento dallo scrivente; è risultato fra l'altro quanto segue:

- ✓ In merito alla trascrizione citata, fra le altre cose si legge quanto segue:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9148

Registro particolare n. 6100 Presentazione n. 8 del 22/12/2017

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/12/2017 Numero di repertorio 87/17

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Codice fiscale 80007660063

Sede ALESSANDRIA (AL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente DR.SSA PAOLA BARISONI

Indirizzo

Unità negoziali 1

Sezione B – Immobili colpiti dalla formalità:

- ✓ Catasto Terreni Foglio 177 Particella 70;
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 2 (A2 - abitazione di tipo civile) Consistenza 5,5 vani - via Gambalera N. civico snc);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 3 (A2 - abitazione di tipo civile) Consistenza 5,5 vani - via Gambalera N. civico snc);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 177 Particella 1 Subalterno 5 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali - via Gambalera N. civico 1);
- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 268 Particella 1179 Subalterno 2 (C1 – negozi e botteghe - via Piacenza N. civico 7 – Piano: T - Consistenza 69 metri quadri);

- ✓ Catasto Fabbricati Alessandria - Foglio 268 Particella 1179 Subalterno 7 (C2 – magazzini e locali da deposito - via Piacenza N. civico 7 – Piano: T - Consistenza 18 metri quadri);

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 00147570063

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1.

PRIVILEGI SPECIALI OD INDUSTRIALI, LEASING

In base alle informazioni fornite dai rappresentanti della Committente (ed a quelle desunte dall'analisi della documentazione predisposta da altri professionisti, incaricati all'uopo di stime di valore, in precedenza), *non è stata segnalata allo scrivente l'esistenza di privilegi speciali e/o industriali né di contratti di leasing finanziario gravanti sui beni strumentali (macchinari, impianti, attrezzature)* della Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A.

ISPEZIONI IPOTECARIE SUGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME

Come detto nell'introduzione, nel corso del *mese di marzo 2018* su richiesta della Committente è stata eseguita una serie di ispezioni ipotecarie al fine di individuare le formalità pregiudizievoli gravanti su una serie di enti immobiliari.

A questa prima serie di richieste di attività, nel migliore spirito di collaborazione, è stato dato corso, inserendo nella presente relazione degli appositi capitoli (per ciascun ente o gruppo di enti immobiliari omogenei), nei quali sono riportati gli esiti delle ispezioni ipotecarie e delle indagini eseguite sulle formalità pregiudizievoli accertate, allegando inoltre al presente documento i tabulati delle onerose ispezioni eseguite.

Le risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente sono state poi confrontate con le indicazioni, i tabulati e le altre informazioni, ricevute in materia dai rappresentanti della Committente, sulla base di quanto a loro noto.

Tali evidenze hanno di fatto confermato il lavoro svolto e non hanno evidenziato scostamenti.

Le schede di verifica redatte, ai fini dell'incarico ricevuto ed in funzione di quanto sin qui esposto nella presente relazione, sono state riportate – per ciascun ente immobiliare o gruppo di enti omogeneo – nel prosieguo del presente documento.

SCHEDA RELATIVA ALLE VERIFICHE IPOTECARIE SUGLI ENTI IMMOBILIARI

PRIMA SERIE DI ENTI IMMOBILIARI

Indirizzo civico degli enti immobiliari:

**via Gambalera n. 168 in Zona Industriale "D5"
di Spinetta Marengo (Alessandria)**

Riferimenti catastali ai seguenti enti immobiliari:

Catasto Fabbricati – Comune di Alessandria:

Foglio 177 particella 1 Sub 2

Foglio 177 particella 1 Sub 3

Foglio 177 particella 1 Sub 5

SECONDA SERIE DI ENTI IMMOBILIARI

Indirizzo civico degli enti immobiliari:

corso Roma 6 angolo via Piacenza (Alessandria)

Riferimenti catastali ai seguenti enti immobiliari:

Catasto Fabbricati – Comune di Alessandria:

Foglio 268 particella 1179 sub 2

Foglio 268 particella 1179 sub 7

Sono state effettuate in data 03-04-2018 sulla base dei dati catastali comunicati dalla Committente, in funzione di quanto risultava a tale data registrato presso l'Agenzia delle Entrate Territorio – Ufficio Provinciale di **Alessandria**, le ispezioni ipotecarie sugli enti immobiliari sopra indicati.

ESITO DELLE VERIFICHE

Dall'esame della suddetta documentazione ha appurato che gli *enti immobiliari* descritti in precedenza:

- **risultano gravati** da formalità pregiudizievoli, *meglio elencate di seguito* (in merito vedasi anche gli esiti delle ispezioni ipotecarie allegate);

In particolare si segnala, fra l'altro, quanto segue:

- a) Gli enti immobiliari sono **GRAVATI da IPOTECA VOLONTARIA** del 21-05-2010 a rogito Notaio rep. 214716/48007 (**derivante da CONTRATTO DI MUTUO** a favore ex CREDITO BERGAMASCO S.p.A. ora UBI) CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 6.000.000,00 Tasso interesse annuo 2,651% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 12.000.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente

a favore

CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

Sede BERGAMO (BG)

Codice fiscale 00218400166

Domicilio ipotecario eletto BERGAMO, LARGO PORTA NUOVA, 2

Relativamente all'unità il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00147570063

Relativamente all'unità il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

b) Lo scrivente segnala che, in base alle ispezioni ipotecarie eseguite, come precedentemente indicate e per come allegate alla presente relazione, alla data del 03-04-2018, in merito agli enti immobiliari in oggetto (vedasi le note allegate al presente documento, per maggiori dettagli) sono risultate tuttora iscritte nell'elenco delle formalità anche le seguenti note:

- **Nota di iscrizione di ipoteca del 15/11/1985 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5944**, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Finanziamento, Soggetto Debitore Borsalino Giuseppe & fratello s.p.a. in forza dell'atto 12/11/1985 Rep. Nn. 170256/24404 a rogito Notaio a favore di Mediocredito Piemontese con sede in Torino Piazza Solferino n. 22 CF: 00470370016, in garanzia del mutuo per capitale 700.000.000 lire oltre a interessi (garanzia totale 1.400.000.000 lire) con iscrizione ipoteca convenzionale sugli immobili meglio descritti nell'atto citato:
 - ✓ In Comune di Alessandria Terreno sup. netta mq. 2164 distinto al Catasto terreni presso U.T.E. con Parte del numero 1952 del Foglio 268 all. 8 di mappa, con entro stante fabbricato ad uso uffici con accesso dal c.n. 23 di Corso Cento Cannoni censito alla partita n. 1067 del N.C.E.U. al numero 2992 del Foglio 268/D di mappa, come meglio contornato di rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto citato;
 - ✓ In Comune di Alessandria e nella casa in condominio con accesso dal c.n. 19 di via Piacenza, entro stante a terreno della superficie di circa 510 mq. distinto all'epoca nella mappa di conservazione presso l'U.T.E. con il numero 1179 del Foglio n. 268/ALL. 5 di mappa, gli immobili (come meglio contornato di rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "D" all'atto citato) di seguito descritti:
 - in piano terreno (1° fuori terra): locale ad uso negozio, con accesso da via Roma c.n. 20, censito alla partita n. 1067 del N.C.E.U. con il n. 2388 sub 2 del Foglio n. 268/D di mappa;
 - in piano terreno (1° fuori terra): locale ad uso magazzino, con accesso dall'androne carraio, censito alla partita n° 1067 del N.C.E.U. con il numero 2388 sub 7 del foglio n. 268/D di mappa;
- **Nota di Iscrizione del 09/05/1986 - Registro Particolare 357 Registro Generale 2988**, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Finanziamento, Soggetto Debitore (contro) Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. in forza del contratto in data 07.05.1986 rep. N. 62613/12125 a rogito Dr. a garanzia del finanziamento accordato alla Borsalino dall'Istituto Mediocredito Lombardo c.f. 01687630150, per capitale di 1.900.000.000 lire oltre interessi, per una somma complessiva di 2.280.000.000 lire, con

iscrizione di ipoteca convenzionale sul complesso immobiliare sito in Comune di Alessandria, descritto nella mappa Catasto Terreni al Foglio 177 mappale 1 ed al Foglio 177 mappale 70;

- **Nota di Iscrizione del 22/12/1987 - Registro Particolare 1362 Registro Generale 8521, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia di Mutuo, a favore del del Mediocredito Piemontese C.F. 00470370016 e contro il soggetto Debitore Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A., per capitale 700.000.000 lire oltre interessi, per complessivi 1.4000.000.000 lire, con iscrizione di ipoteca sui seguenti immobili:**

✓ In Comune di Alessandria frazione Spinetta Marengo terreno della superficie catastale di mq. 41.400 distinto al catasto Terreni con il numero 1 e parte del numero 65 del Foglio numero 177 e nella mappa terreni in conservazione presso l'U.T.E. con i numeri 1 e 70 del Foglio 1777 di mappa, con entro stanti fabbricati industriali all'epoca non ancora censiti al N.C.E.U. (come meglio contornato di verde nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Maragliano in data 12.12.1985 rep. N. 29541 registrato a Milano il 30.12.1985 al numero 69196).

c) Gli enti immobiliari in oggetto sono inoltre GRAVATI dagli effetti di ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Immobili siti in ALESSANDRIA (AL) del Tribunale di Alessandria Repertorio 87/17 del 15/12/2017).

a favore

Soggetto n. 1 In qualità di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di BORSALINO GIUSEPPE & FRATELLO S.P.A.
Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 00147570063
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1.

ELENCO ALLEGATI

- **ELENCHI SINTETICI DELLE FORMALITA'**;
- **Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento - Immobili siti in Alessandria (AL) del Tribunale di Alessandria Repertorio 87/17 del 15/12/2017;**
- **Nota di Trascrizione contro del 21/04/2016 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 2345 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 6/15 del 09/03/2016 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Immobili siti in ALESSANDRIA (AL);**
- **Contratto di Mutuo a rogito Notaio Dott. _____ in Alessandria, rep. n° 214716/48007 in data 21-05-2010, con iscrizione di ipoteca in Alessandria in data 26-05-2010 numero generale 4267 numero particolare 926, stipulato fra il CREDITO BERGAMASCO S.p.A. partita Iva 00218400166 (la "Banca" o "Parte Mutuante") e la Società Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. partita Iva 00147570063 (la "Parte Mutuataria").**
- **Nota di iscrizione contro del 26/05/2010 - Registro Particolare 926 Registro Generale 4267 Pubblico ufficiale Repertorio 214716/48007 del 21/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Alessandria(AL) Soggetto Debitore**
- **Nota di trascrizione del 21/07/1988 - Registro Particolare 3659 Registro Generale 5415 del 21-07-1988 di atto a rogito Notaio _____ in Alessandria repertorio 23465/6575 del 01/07/1988, atto tra vivi – compravendita - soggetto acquirente (a favore Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. e contro "I.FIN. Istituto Finanziario Cooperazione Ligure S.r.l.")**
- **Nota di Iscrizione del 22/12/1987 - Registro Particolare 1362 Registro Generale 8521, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia di Mutuo,**
- **Nota di trascrizione del 02/03/1987 - Registro Particolare 944 Registro Generale 1340 dell'atto a rogito Notaio _____ di Milano repertorio n. 70605/4789 del 23/02/1987 atto tra vivi – compravendita - soggetto acquirente (a favore Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. e a carico _____ con sede in Milano, dell'atto a rogito Notaio _____ in Milano, in data 23-02-1987 ai numeri rep. 70605/4789, per la vendita a favore della Borsalino S.p.A. della piena proprietà di immobili, siti in Comune di Alessandria, via Cavour**
- **Nota di Iscrizione del 09/05/1986 - Registro Particolare 357 Registro Generale 2988, per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Finanziamento,**
- **Nota di trascrizione Registro generale n. 2692 Registro particolare n. 1939 del 22/04/1986 di scrittura privata autenticato nelle firme dal Notaio _____ di Alessandria in data 05 marzo 1986 e 28 marzo 1986, rep. 177194-177903, a favore _____**
- **Nota di trascrizione del 11/01/1986 - Registro Particolare 263 Registro Generale 364 - di atto a rogito Notaio _____ in Alessandria Repertorio 29541/2805 del 12/12/1985, atto tra vivi – compravendita - soggetto acquirente (a favore Borsalino Giuseppe & Fratello S.p.A. e contro _____**
- **Nota di Trascrizione del 26/11/1985 - Registro Particolare 4472 Registro Generale 6183 - Pubblico ufficiale Repertorio 74720 del 30/10/1985**
- **Nota di iscrizione di ipoteca del 15/11/1985 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5944, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento,**
- **Nota di trascrizione della scrittura privata del 12/12/1985 Voltura n. 305.1/1986 in atti dal 20/10/2006 (protocollo n. AL0175866) Repertorio n.: 29541 Rogante: Maragliano Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 69196 del 30/12/1985 compravendita.**

- **Nota di trascrizione Registro generale n. 7918 Registro particolare n. 4644 del 05/08/2005 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio di Alessandria, in data 19/07/2005 Numero di repertorio 71297, per per costituzione di servitù di elettrodotto. Con l'atto citato la soc."Borsalino Giuseppe e Fratello S.P.A." ha costituito a favore e dei suoi successori ed aventi causa la servitù di elettrodotto**
- **Nota di trascrizione Registro generale n. 6038 Registro particolare n. 4199 del 17/10/1994 di atto autenticato nelle firme dal Notaio di Alessandria in data 08 settembre 1994, rep. 34597 e in data 27 settembre 1994 rep. 34669, a favore e contro Borsalino Giuseppe & Fratello SpA, per servitù sotterranea di elettrodo**
- **Nota di trascrizione del 02-05-1985 - Registro Particolare 1733 Registro Generale 2343 - di atto Pubblico Ufficiale rep. 70302 del 04.04.1985 atto tra vivi - costituzione di vincolo ("CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO BORSALINO 1°-ENTRO CANALE)**
- **Nota di trascrizione del 02-05-1985 - Registro Particolare 1734 Registro Generale 2344 - di atto Pubblico Ufficiale rep. 70303 del 04.04.1985 atto tra vivi ("CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO BORSALINO 2°-OLTRE CANALE)**

Restando a disposizione per quanto altro possa occorrere, si porgono distinti saluti.

Torino, li 03-04-2018