

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 29/2017 Alimentitaliani srl

Giudice delegato: *Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco*

Curatori Fallimentari: *Dott. Prof. Giorgio Meo e Dott. Fernando Caldiero*

Consulente tecnico : *Arch. Rossella Vattimo*

Incarico in data: *30/01/2018*

Oggetto: *Stima del Valore di Mercato di tutti gli asset immobiliari nonché tutti gli elementi indicati nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., oltre a verificare l'avvenuta trascrizione della sentenza di Fallimento n° 29/2017 del Tribunale di Castrovillari*

3 - TERNI (TR) LOCALITA' SABBIONI – UFFICI E MAGAZZINO



Sommario

PREMESSA

A.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

B.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

B.1.1 IMMOBILI AGRICOLI

B.1.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E PRODUTTIVO

B.1.3 AREE EDIFICABILI

B.1.4 MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, BENI MOBILI E AUTOMEZZI

C.1 RISULTATI DELL'ANALISI

C.1.1 ELENCO DEI COMPENDEI IMMOBILIARI - ASSET

VALUTAZIONE E ANALISI

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE

1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

1.2 DESTINAZIONE

1.3 INQUADRAMENTO

1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

1.5 DATI CATASTALI

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

2.2 SUPERFICI E VOLUMI

2.3 STATO MANUTENZIONE

2.4 OCCUPAZIONE

2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

3.1 TITOLI – CONTRATTI – VARIE 3.2 VINCOLI STORICO ARTISTICI E DI ALTRA NATURA

4. ESISTENZA DI FORMALITA'

4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

7. OPERE ABUSIVE

7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

9. SPESE ANNUE

9.1 FISSE – GESTIONE – MANUTENZIONE – STRAORDINARIE – VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

10. METODO DI VALUTAZIONE

10.1 CONSISTENZE EDIFICI E FABBRICATI

10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI

10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI

10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA

10.5 VALUTAZIONI DI MERCATO

10.5.1 VALUTAZIONE COMPARATIVA E DEL CONFRONTO DI MERCATO

10.5.2 METODO CONFRONTO CON I VALORI O.M.I.

10.5.3 METODO REDDITO CAPITALIZZATO

10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI

10.5.5 STIMA DEL VALORE - MACCHINARI E IMPIANTI

10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

10.5.5.2 STIAMA ATTREZZATURE E ARREDI

11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI

12. CONCLUSIONI

PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Rossella Vattimo**, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n. 11717, a seguito di nomina, ex art. 87 L.f., da parte dei curatori pervenuta a mezzo p.e.c. in data 30/01/2018, ha redatto la presente al fine di elaborare una Stima del Valore di Mercato di tutti gli asset immobiliari rientranti nel portafoglio alla data del 28/02/2018, oltre che la stima del valore di mercato dei macchinari e impianti in essi contenuti e degli automezzi appartenenti alla Società Alimentitaliani srl, nonché, "per ciascuno degli immobili, tutti gli elementi indicati nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., oltre a verificare l'avvenuta trascrizione della sentenza di Fallimento n° 29/2017 del Tribunale di Castrovillari".

L'analisi si compone di tre parti di introduzione generale e di singole valutazioni di stima secondo la localizzazione dei singoli asset.

Di seguito sono elencate sinteticamente le parti:

- Parte A. Introduzione ed espletamento per l'acquisizione informazioni e scopo della valutazione;
- Parte B. Metodologia e scopo della valutazione e suddivisione secondo la tipologia del bene materiale e immateriale;
- Parte C. Risultati dell'analisi con schede dei compendi immobiliari.
- Valutazioni degli Asset.

A.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

I presupposti necessari per procedere alla stima di un bene sono:

- La conoscenza tecnica del bene da stimare: le stime di complessi industriali richiedono approfondite competenze specialistiche;
- La conoscenza economica del mercato: l'operatore può formulare giudizi di stima solo se conosce i prezzi, i costi, l'andamento della domanda e dell'offerta dei beni simili a quello da stimare o correlati ad esso;
- La conoscenza dello scopo della stima, infatti, secondo lo scopo per cui si stima un bene, se ne prenderà in esame un determinato aspetto economico.

Scopo della presente valutazione è un *inventario generale finale che contenga le stime degli asset* con Stima del Valore di mercato del compendio immobiliare, nella attuale condizione, il Valore di Vendita dello stesso, oltre che la Stima del Valore di Mercato dei macchinari, attrezzature e automezzi, nelle attuali condizioni.

Le risultanze delle suddette attività di valutazione, svolte dalla sottoscritta, sono destinate ad essere utilizzate dal Curatore fallimentare quale strumento di supporto nell'assunzione del valore complessivo delle stesse.

L'analisi eseguita è stata effettuata:

- facendo riferimento alla documentazione fornita dai collaboratori del curatore.;
- dai sopralluoghi da me effettuati con supporto di collaboratori;
- dalle informazioni fornite di volta in volta dai responsabili dei compendi immobiliari;
- dalla verifica e/o regolarità della situazione edilizia, urbanistica e catastale presso gli uffici competenti.

B.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La metodologia di stima rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si forma il giudizio di stima.

I procedimenti di stima, che seguono dal metodo comparativo, possono essere distinti in:

- Procedimenti diretti o sintetici
- Procedimenti indiretti o analitici

Ogni operazione di stima, diretta o indiretta, si svolge in base:

- Alle condizioni note al momento di riferimento
- In base a quanto è prevedibile relativamente al cambiamento delle forze di tipo permanente (cambiamenti strutturali).

Il procedimento diretto è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi, quindi, raccolta di dati storici e formazione del giudizio di stima.

La stima analitica o indiretta del valore di mercato si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi, futuri e ordinari per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato. Questo tipo di stima può risultare aleatorio in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

Il procedimento di stima finalizzata alla valutazione degli immobili oggetto del presente lavoro tiene debitamente conto della destinazione d'uso del bene e delle caratteristiche peculiari dei singoli asset. I procedimenti di stima adottati, distinti per destinazione d'uso dell'immobile, possono essere così sintetizzati:

- Immobili Agricoli (Terreni, Terreni Agricoli, Aziende Agricole, Complessi Rurali, etc.);
- Immobili a destinazione residenziale, direzionale e industriale;
- Aree Edificabili.
- Macchinari, impianti, automezzi e mobilio.

B1.1 IMMOBILI AGRICOLI

Rientrano negli Immobili Agricoli:

- I Terreni Agricoli (terreni a destinazione agricola, coltivati e non, per i quali la presenza o l'assenza di una coltivazione in atto non impatta significativamente sul valore);

- Complessi Rurali (insieme di terreni agricoli e fabbricati a destinazione agricola).

Nell'ambito di questi immobili la stima dei Terreni è definita prevalentemente sulla base dei valori unitari dei Valori Agricoli Medi (VAM) provinciali, banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di riferimento in cui ricade l'immobile e alle quotazioni del 1° semestre 2017. La stima degli edifici è invece definita prevalentemente sulla base delle quotazioni OMI o alla banca dati del valore reale per immobili simili nella zona e nel Comune di riferimento in cui ricade l'immobile e alle quotazioni di mercato del 2° semestre 2017.

I suddetti valori di mercato sono stati opportunamente rettificati, ai fini della stima, sulla base dell'esito delle indagini dirette, laddove è stato disponibile avere un riscontro.

B.1.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E/O PRODUTTIVO

Per quanto riguarda tipologie di immobili con destinazione d'uso residenziale e direzionale la stima tiene conto dell'esito dell'analisi di mercato e dello stato manutentivo dell'immobile. Con riferimento ai valori di mercato (di vendita e di locazione) di riferimento sono:

- I valori di mercato rilevati per immobili simili nella zona e nel Comune di riferimento in cui ricade l'immobile, nelle banche dati OMI, con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2017;
- I valori di mercato osservati da indagini dirette su motori di ricerca disponibili in rete;
- I valori di mercato rilevati attraverso indagini dirette e/o telefoniche presso agenzie immobiliari locali.

Con riferimento allo stato manutentivo, sono state utilizzate due procedure di stima, diversificate sulla base dello stato manutentivo attuale dell'immobile:

- a. immobili in stato manutentivo sufficiente;
- b. immobili in stato manutentivo insufficiente.

Per gli immobili importanti in stato manutentivo sufficiente, il procedimento prevede una stima dell'immobile con vari metodi di confronto.

B.1.3 AREE EDIFICABILI

Gli immobili destinati alla trasformazione sono stati valutati col metodo residuale, che è il più appropriato per questo tipo di asset. Le schede di valutazione espongono quindi, nel dettaglio, il procedimento seguito per l'applicazione del menzionato metodo valutativo.

Lo stato degli atti progettuali ed autorizzativi è spesso tale da rendere disponibile il solo dato della cubatura (o della s.l.p. o della s.u.l.) edificabile. Le consistenze necessarie all'analisi valutativa (Superficie Lorda Vendibile) sono quindi desunte, in via sommaria e presuntiva, dal suddetto dato disponibile mediante applicazione di parametri e coefficienti suggeriti dalla corrente pratica di progettazione edilizia.

Segue, quindi, la stima del budget dei costi di sviluppo, nell'ambito dei quali i costi di costruzione sono stimati sinteticamente sulla base di parametri di costo unitario desunti dal confronto con i costi consuntivati su iniziative confrontabili con quella in esame, per tipologia e caratteristiche di progetto.

Nell'ambito dei costi accessori, gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori sono desunti, dai parametri regionali e comunali. La stima del valore dell'immobile dopo trasformazione è invece condotta mediante approccio comparativo, per confronto con i valori correnti di mercato per immobili confrontabili con quelli risultanti dalla trasformazione in esame. La valutazione col metodo residuale si completa, infine, col calcolo, appunto del valore residuo ottenuto sottraendo al valore dopo trasformazione tutti i costi di sviluppo, nonché gli oneri finanziari e l'utile dello sviluppatore.

Ove lo stato dell'iniziativa e/o del relativo iter autorizzativo evidenzia punti di attenzione e/o fattori di incertezza, questi sono sinteticamente evidenziati nella scheda e di essi si tiene comunque debitamente conto nella valutazione.

B.1.4 MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, BENI MOBILI E AUTOMEZZI

L'analisi degli impianti e dei macchinari installati presso gli stabilimenti del gruppo Alimentitaliani, è stata effettuata in base alla verifica condotta in loco al fine di accertare il valore dei beni esaminati ricercandone pertanto il presumibile valore di mercato, valutando il valore in base a comparazioni e considerazioni generali ed obiettivi, quali il deperimento fisico, l'obsolescenza tecnologica e quella funzionale, lo stato di conservazione e i ragionevoli interventi manutentivi necessari, la peculiarità della destinazione d'uso, la presenza di manuali e marcature CE, ecc.

Per la determinazione del più probabile Valore di Mercato di tutti gli automezzi posseduti dalla società, abbiamo considerato il prezzo di vendita degli stessi alle attuali condizioni, ad operatori commerciali, con le seguenti limitazioni:

- Stato di conservazione generale del mezzo e della sua meccanica (es. freni, motore, usura gomme, danneggiamenti e verniciature, ecc.) sufficiente;
- Chilometraggio medio percorso.

C.1 RISULTATI DELL'ANALISI

I risultati delle analisi condotte sui vari asset, secondo le metodologie esposte nei paragrafi precedenti, sono dettagliatamente illustrati nella parte riportata di seguito.

Le Perizie, una per ogni posizione analizzata, contengono le informazioni esplicitate come da **art. 173 c.p.c.** e successiva parte finale per la valutazione dei beni in oggetto.

Nel dettaglio:

- Identificazione del bene e intestazione;
- Descrizione del bene;
- Stato di possesso del bene: Ubicazione (Area, Regione, Provincia, Comune, Località, indirizzo, etc.);
- Esistenza di formalità;
- Esistenza di formalità cancellate;
- Verifica regolarità edilizia;
- Opere abusive;
- Gravi, censo, usi civici;
- Spese annue;
- Metodo di valutazione;
- Valori di stima;
- Conclusioni.

I valori sono espressi in Euro. All'interno della scheda vengono sviluppate le attività di stima, complete di analisi di mercato, calcoli per la virtualizzazione delle superfici lorde, descrizione aspetti edilizi, urbanistici, catastali, etc..

C.1.1 ELENCO DEI COMPENDI IMMOBILIARI

- 1 COMPLESSO INDUSTRIALE – AMELIA TR
- 2 COMPLESSO INDUSTRIALE – SABBIONI TERNI TR
- 3 IMMOBILE UFFICI – SABBIONI TERNI TR
- 4 MULINO – BAIANO SPOLETO TR
- 5 COMPLESSO INDUSTRIALE – BAIANO SPOLETO TR
- 6 TERRENO – CILIANO SPOLETO PG
- 7 IMMOBILE – CHIARAVALLE AN
- 8 COMPLESSO INDUSTRIALE – ROMA RM
- 9 COMPLESSO INDUSTRIALE – CISTERNA LT

FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI E MAGAZZINO



VALUTAZIONE E ANALISI

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE

1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

AREA	CENTRO ITALIA
REGIONE	UMBRIA
PROVINCIA	TERNI
COMUNE	TERNI
LOCALITA'/FRAZIONE	SABBIONI
INDIRIZZO	VIA DEL COMMERCIO N. 22 CAP 05100

1.2 DESTINAZIONE

Fabbricato collocato in un'area di superficie complessiva di circa 5.000 mq e' utilizzato, prevalentemente, come uffici amministrativi, direzionali e commerciali del gruppo, con presenza nella parte retrostante di un magazzino su due livelli.

1.3 INQUADRAMENTO

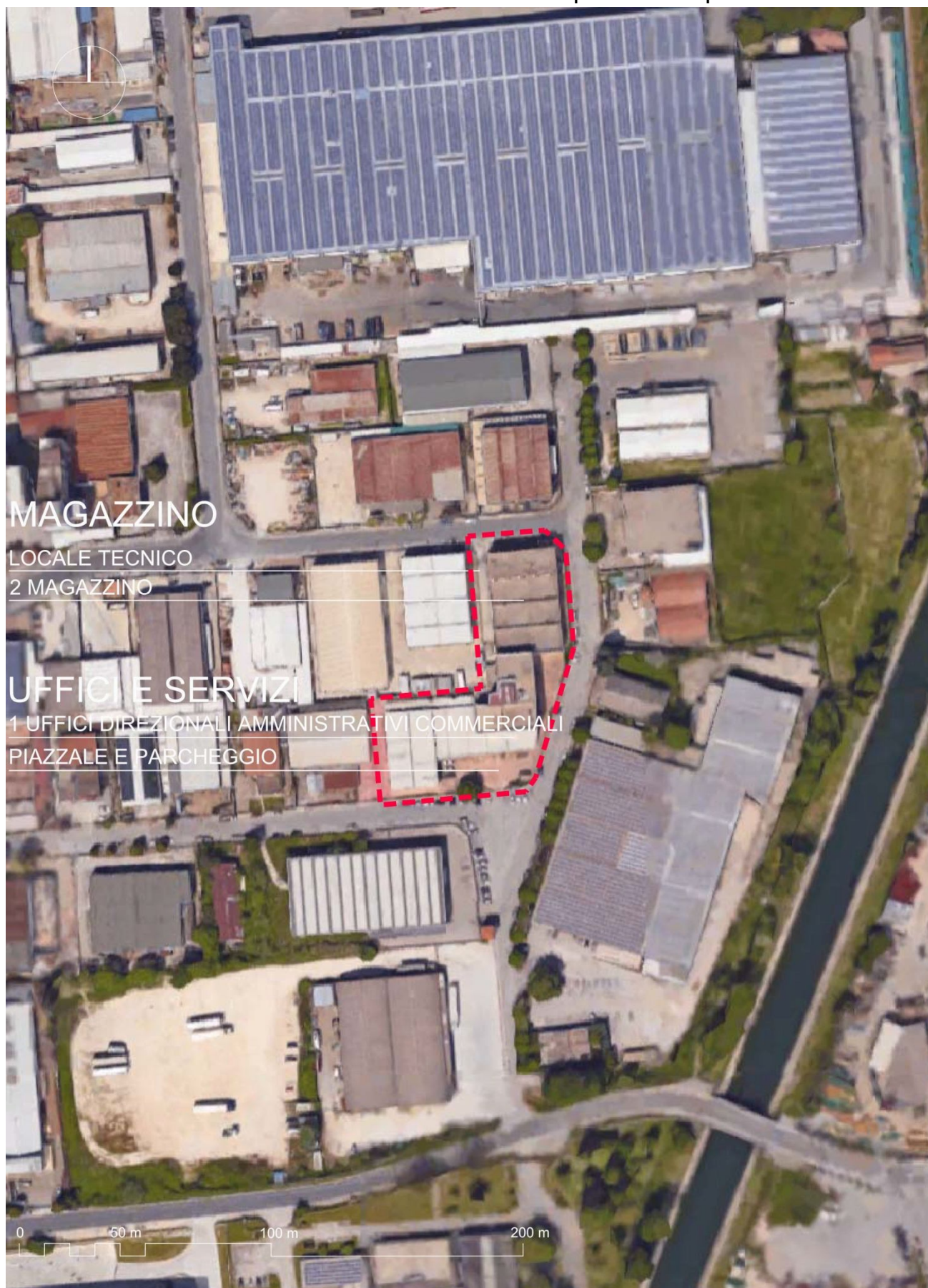
Il bene oggetto di valutazione si trova nella zona industriale, artigianale, attività commerciali e direzionali della città di Terni, in località Sabbioni e distante 3 chilometri dal centro. Allo stato attuale i fabbricati sono stati completati e sono funzionanti per le varie attività di servizio con una condizione manutentiva buona.

1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

Terni occupa una posizione invidiabile rispetto alle grandi reti di traffico. Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari Terni è servita dalle linee ferroviarie Perugia-Terni, Terni-Rieti-L'Aquila-Sulmona e Orte-Falconara Marittima. Riguardo la rete stradale, è collegata con tre strade statali di grande comunicazione: la n. 204 Ortana, la n. 3 bis Tiberina (E45) e la n. 3 Flaminia, cui si aggiungono la n. 79 Ternana e la 209 Valnerina. In particolare il casello di Orte dell'autostrada del Sole A1 (Milano-Roma-Napoli) dista circa 28 chilometri dalla città. Terni si trova a 82 chilometri dall'aeroporto regionale, 129 chilometri dall'aeroporto intercontinentale di Roma/Fiumicino e 110 chilometri dal porto commerciale.

In particolare la zona è ben collegata con la S.S. n. 3 Flaminia tramite il nuovo passante sopraelevato con il raccordo autostradale Terni/Orte e Terni/Cesena (E45).

Planimetria zenitale con perimetro del complesso industriale scala 1:2000



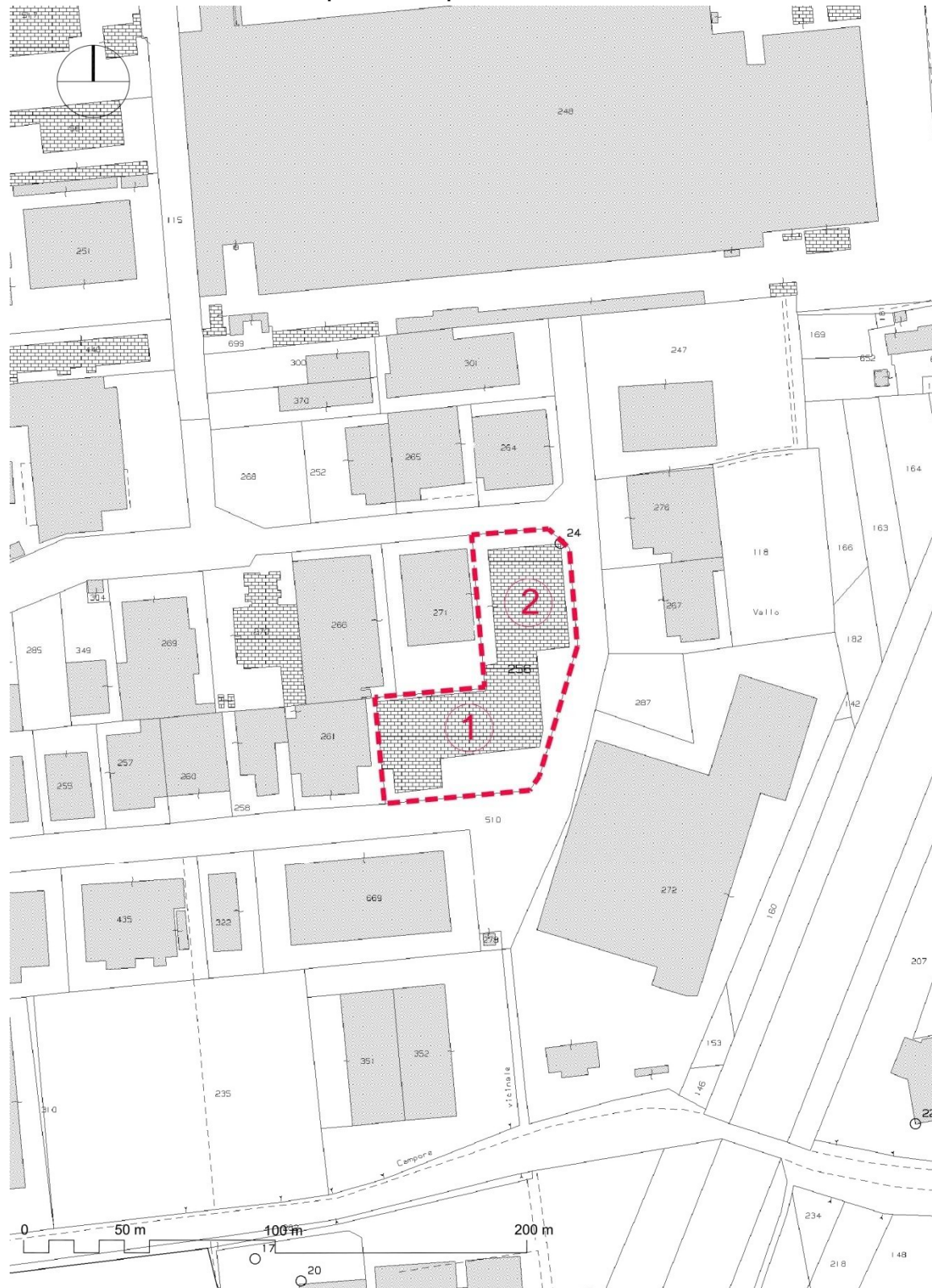
1.5 DATI CATASTALI

Il bene oggetto di valutazione si compone di due corpi, con il primo adibito ad uffici amministrativi, direzionali e commerciali e l'altro, retrostante come deposito magazzino.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Terni:

- Foglio 101, p.la 256, sub. 2, zona censuaria 2, categoria D/8, R.C. euro 43.728,00

Planimetria catastale con perimetro complesso industriale e numerazione dei fabbricati scala 1:1000



2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato nella zona industriale e artigianale della città di Terni ed è stato completamente ristrutturato nel 2006.

È a destinazione d'uso direzionale in particolare è destinato ad uffici direzionali, amministrativi e commerciali ALIMENTITALIANI s.r.l.

Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica ed è costituito da tre piani fuori terra e un'area di pertinenza.

Nello specifico è composto come segue:

- **Fabbricato 1** è costituito da un piano fuori terra e porzione a tre piani fuori terra, così composti:

al piano terra è presente un ampio vano destinato a ricevimento, uffici e servizi;

al primo piano sono presenti uffici e servizi;

al piano secondo sono presenti uffici e servizi.

- **Fabbricato 2** è costituito da tre piani fuori terra, così composti:

al piano terra è presente un ampio vano destinato magazzino con locali tecnici;

al primo piano è presente un ampio vano destinato a magazzino;

al piano secondo è presente un magazzino.

La proprietà comprende anche un'area di pertinenza in parte adibita a verde ed in parte a piazzale con parcheggi.

2.2 SUPERFICI E VOLUMI

- **Fabbricato 1** Totale superficie lorda 3.284 MQ

- **Fabbricato 2** Totale superficie lorda 1.563 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA 4.847 MQ

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 4.066 MQ

Totale superficie lorda 4.847,00 MQ

Totale superficie commerciale 4.066,00 MQ

2.3 STATO MANUTENZIONE

Il complesso immobiliare è stato ristrutturato nel 2006 e si presenta in buone condizioni di manutenzione nella parte attualmente adibita ad uffici di ALIMENTITALIANI s.r.l. . Il fabbricato è edificato in parte a tre piani fuori terra e in parte ad un piano unico. Il corpo principale è stato realizzato con struttura in ferro ed elementi di prefabbricazione pesante e copertura piana; le tamponature sono ottenute in calcestruzzo prefabbricato e vetro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetro a doppio spessore. I pavimenti sono di marmi chiari e raffinati su base flottante per canalizzare nello spazio sottostante le utenze necessarie per la posa ed il collegamento delle utenze elettriche, termiche, idrauliche, telefoniche e dati ed inoltre collegamenti in rete interna e esterna.

2.4 OCCUPAZIONE

Ad oggi, il bene oggetto di valutazione è di proprietà di "Alimentitaliani Srl" ed è occupato dalla stessa, adibito a sede amministrativa.

2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Relativamente alla documentazione fotografica inerente il bene in oggetto suddiviso si rimanda all'ALLEGATO FT, contenente la planimetria con indicazione dei punti di vista e le immagini relative con sequenza numerica.

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

3.1 TITOLI – CONTRATTI – VARIE

PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE

I diritti sugli immobili in oggetto sono pervenuti alla società Alimentitaliani srl, con sede in Cariatì (CS) alla via Magenta n.33, con atto Notaio Gissona Leucio del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, dalla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni.

Gli stessi immobili sono pervenuti alla società GRUPPO NOVELLI S.R.L. per i diritti sopra descritti tramite atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbrilli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., della società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni e MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. con sede in Terni. La società INTERPAN S.P.A. era divenuta proprietaria delle quote di proprietà degli immobili in esame come di seguito precisato:

- L'Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 101 particella 256, sub 2, derivante dalla soppressione prima della particella 256 e successivamente della U.I. part. 256 sub1, con atto pubblico di TRASFORMAZIONE SOCIETARIA a rogito

Luciano CLERICO' del 29.10.1982 (REP. 8877) trascritto il 06.05.1983 ai nn°3479 R.G. e 2799 R.P., ed inerente la trascrizione del verbale di assemblea straordinaria con la quale si deliberava la modifica della forma societaria da "IN.TER.PAN. SRL" a "INTERPAN SPA";

4. ESISTENZA DI FORMALITA'

4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto del presente punto, in ditta **Alimentitaliani srl**, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio, ad eccezione delle seguenti formalita' pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbroli Fulvio in data 24.01.2008 (Rep.165684), **iscritta il 04.02.2008 ai nn°1311 R.G. e 245 R.P.** in favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze, BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO S.C.R.L. con sede in Arezzo e BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. con sede in Spoleto e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di euro 23.000.000,00 (mutuo di euro 11.500.000,00). La descritta ipoteca grava anche su altri immobili ed altra società non pertinente. Nel quadro relativo ai debitori non datori d'ipoteca risulta epigrafata la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni, inoltre a margine del descritto gravame si evince annotamento di conferma di garanzie;
2. Sul terreno individuato con la Particella 256, sul quale è stato edificato il fabbricato del quale è parte l'urbano sopra descritto, si rileva **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** rogato dal Notaio Bolognesi Guido in data 08.07.2008 (Rep.40044), **trascritto il 24.07.2008 ai nn°8831 R.G. e 5555 R.P.** in favore di SNAM RETE GAS S.P.A. con sede in San Donato Milanese e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni per la servitù di metanodotto;
3. **Ipoteca volontaria** PARIGRADO concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbroli Fulvio in data 11.03.2011 (Rep.180138), **iscritta il 31.03.2011 ai nn°4005 R.G. e 618 R.P.** in favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i cespiti sopra descritti, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (mutuo di euro 5.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca risulta la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni;
4. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbroli Fulvio in data 11.03.2011 (Rep.180138), **iscritta il 31.03.2011 ai nn°4005 R.G. e 619 R.P.** in favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Spoleto e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i cespiti sopra descritti, per la complessiva somma di euro 2.000.000,00 (mutuo di euro 1.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca risulta la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni;
5. **Decreto di ammissione a concordato preventivo** emesso dal Tribunale di Terni in data 29.04.2013, **trascritto il 13.08.2013 ai nn°8589 R.G. e 5995 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DI GRUPPO NOVELLI S.R.L. – NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. – NOVELLI SERVICE S.R.L. e nei confronti di GRUPPO NOVELLI SRL con sede in Terni, NOVELLI PARTECIPAZIONI SPA con sede in Terni e NOVELLI SERVICE S.R.L. con sede in Terni. Nelle presenti formalita' non sono descritti immobili ne' diritti e quote di proprietà, inoltre a margine della stessa non si evince alcun tipo di annotamento.
6. **Revoca atti soggetti a trascrizione** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5782 R.G. e 3885 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
7. **Dichiarazione di nullità atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5783 R.G. e 3886 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
8. **Dichiarazione di annullamenti di atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5784 R.G. e 3887 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
9. **Atto esecutivo/cautelare di sequestro preventivo** emesso dalla Procura della Repubblica di Castrovillari (CS) in data 02.03.2018, **trascritto il 05/03/2018 ai nn°2360 R.G. e 1693 R.P.** in favore del DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L con sede in Cariati (CS).
10. **Rettifica atto esecutivo/cautelare di sequestro preventivo** emesso dalla Procura della Repubblica di Castrovillari (CS) in data 02.03.2018, **trascritto il 06/03/2018 ai nn°2383 R.G. e 1693 R.P.** in favore del DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L con sede in Cariati (CS).

11. Presso la conservatoria di Terni risulta **trascritta in data 21.03.2018 ai nn°2964 R.G. e 2094 R.P.** la **sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Castrovillari (CS) **in data 22.12.2017 Rep.n. 29/2017** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ALIMENTITALIANI S.R.L. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L con sede in Cariatì (CS).

12. **Verbale pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 13.04.2018, **trascritto il 30/04/2018 ai nn° 4339 R.G. e 3071 R.P.** in favore della UNICREDIT SPA e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. IN FALLIMENTO con sede in Cariatì (CS).

5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

Ai sensi dell'art. 108 L.F. e come modificato dal D.lgs 169/2007 *"per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo"*.

6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

- Autorizzazione del 06.02.2006 N.051 rilasciata dal Sindaco
- Agibilità del 17.02.20071 Prot. 87533
- SUAP del 03.10.2007 prot. 0172277 per ristrutturazione solaio ex panificio
- Autorizzazione semplificata del 08.08.2008 prot. 0152958 per ristrutturazione e opere interne

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con le planimetrie catastali e la planimetria relativa ai progetti approvati di cui sopra, il complesso industriale risulta, legittimato e "regolare".

6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Per tale edificio non necessita il C.D.U.

6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Relativamente all'APE inerente il bene in oggetto si rimanda all'ALLEGATO D.

7. OPERE ABUSIVE

7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

Dal controllo effettuato non risultano opere abusive o non autorizzate.

8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

Da un'indagine effettuata presso il comune di Terni, si è accertato che lo stesso non ha istituito un ufficio predisposto al catasto degli usi civici. Dal vagliato di altre fonti e dalla documentazione agli atti, non sono emersi gravami di censo, livello o uso civico sugli immobili in esame.

9. SPESE ANNUE

9.1 FISSE – GESTIONE – MANUTENZIONE – STRAORDINARIE – VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'analisi condotta non risulta costituito alcun condominio né spese di manutenzione ordinarie e straordinarie deliberate che, alla data di stesura della presente non costituiscono oneri al carico dell'acquirente.

10. METODO DI VALUTAZIONE

Eseguire la valutazione di un bene che per sua natura tende a sfuggire ai normali canoni di quantificazione, è operazione complessa che presenta notevoli difficoltà soprattutto perché l'applicazione non ponderata dei normali metodi comparativi spesso rischia di fornire valori fuori dal mercato. In altre parole non è corretto stimare il bene in oggetto secondo criteri esclusivamente di misura poiché i parametri di natura qualitativa interagiscono fortemente sul valore globale. Il valore di riferimento scelto è stato pertanto opportunamente assestato con l'introduzione di fattori di apprezzamento e deprezzamento. La stima in questo caso tenendo conto di numerose variabili di natura qualitativa e non tutte quantificabili con criteri oggettivi dovrà essere assunta come un punto di riferimento.

Nella valutazione immobiliare del compendio sono stati adottati valori unitari medi, considerato lo stato manutentivo dell'impianto e delle sue parti anche impiantistiche e tecniche.

10.1 CONSISTENZA EDIFICI E FABBRICATI

Di seguito si esplicitano, attraverso con una tabella riassuntiva, i dati catastali di riferimento delle singole parti con le relative funzioni del complesso edilizio e i coefficienti di rettifica in percentuale, per giungere alla superficie commerciale utilizzata come dato per la successiva valutazione di stima.

UFFICI E MAGAZZINI

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 101, p.lla 256	Uffici	3.284	100%	3.284
	Magazzino	1.563	50%	782
TOTALI MQ		4.847		4.066

10.2 CONSISTENZA TERRENI

Nel compendio in oggetto non risultano aree da valutare come potenzialmente edificabili.

10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE IMMOBILIARI

Di seguito la tabella riassuntiva con le superfici suddivise secondo le due principali attività situate all'interno del complesso edilizi in questione:

- Edificio adibito ad uffici;
- Edificio adibito a magazzino.
- Area di pertinenza ad uso piazzale e con parcheggio e giardino.

	SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE COMMERCIALE
UFFICI	3.284 MQ	3.284 MQ
MAGAZZINO	1.563 MQ	782 MQ
TOTALI	4.847 MQ	4.066 MQ

10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA

I valori di seguito adottati sono stati desunti dal listino della borsa immobiliare umbra 4° trimestre 2017, inoltre sono stati confrontati con le quotazioni di mercato della zona, attraverso l'analisi dell'offerta delle agenzie immobiliari e dei siti web. Si sono registrati variazioni minime e massime, per immobili simili, comprese tra €/mq 700,00 e €/mq 900,00.

Gli altri valori assunti si riferiscono a quelli della banca dati O.M.I. 2° semestre 2017, per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso uffici, tali valori prevedono un range che va da un minimo di €/mq 1.000,00 a un massimo di €/mq 1.400,00 per superficie lorda.

10.5 VALUTAZIONI DI MERCATO

Per le valutazioni sono stati utilizzati dei valori commerciali per €/mq, ricavati dai parametri correnti opportunamente calibrati, in modo da tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto sono stati adottati i seguenti metodi di valutazione:

- Valutazione comparativa, valore venale;
- Valutazione del confronto con i valore O.M.I.;
- Valutazione a reddito capitalizzato;

Al fine di ridurre le fluttuazioni di mercato in questo periodo rilevate, si adotta la media dei valori accertati producendo il più probabile valore di mercato.

Di seguito sono esplicitati i vari metodi di valutazione e stima.

10.5.1 VALUTAZIONE COMPARATIVA E DEL CONFRONTO DI MERCATO

Trattandosi di immobile prettamente ad uso uffici, sono stati individuati sul mercato immobiliare fabbricati in vendita con caratteristiche tipologie e funzionali similari a quello in oggetto. Elaborando i valori (punto 10.4), considerando il particolare momento storico del mercato immobiliare si assume il valore più basso - 700,00 €/mq.

UFFICI E MAGAZZINO – ZONA INDUSTRIALE (dati assunti dalla borsa immobiliare umbra 4° trimestre 2017)

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
700,00	900,00	700,00	4.066	2.846.200

FABBRICATI	VALORE assunto €/MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE DI MERCATO €
UFFICIO	700,00	3.284	2.298.800
MAGAZZINO CAPANNONE	700,00	782	547.400
TOTALE		4.066	2.846.200,00

10.5.2 VALUTAZIONE DEL CONFRONTO CON I VALORI O. M. I.

Per la comparazione sono state rilevate le quotazioni dei valori correnti di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Terni, con particolare riferimento alla zona territoriale di appartenenza, nonché alla tipologia immobiliare, che nel caso specifico si riferisce a capannoni.

Alla quotazione selezionata sono stati applicati i coefficienti incrementi-decrementi per individuare il valore unitario di stima, con la formula €/mq. Il valore unitario €/mq per il totale delle superfici, come mostrato nelle tabelle a seguire, produce il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a uffici, prevede un range che va da un minimo di €/mq 1.000,00 a un massimo di €/mq 1.400,00 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame, considerando il particolare momento storico del mercato immobiliare, si assume il valore più basso – 1.000,00 €/mq.

UFFICI MAGAZZINO – ZONA INDUSTRIALE

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
1.000,00	1.400,00	1.000,00	4.066	4.066.000

FABBRICATI	VALORE assunto €/MQ	SUPERFICIE LORDA MQ	VALORE DI MERCATO €
UFFICI	1.000,00	3.284	3.284.000
MAGAZZINO CAPANNONE	1.000,00	782	782.000
TOTALE		4.066	4.066.000

10.5.3 VALUTAZIONE A REDDITO CAPITALIZZATO

È determinato il reddito annuo in base al canone corrisposto ovvero di mercato accertato, prendendo a base di calcolo le quotazioni locative corrispondenti alla tipologia immobiliare nel territorio di competenza, alle quotazioni vengono applicati i coefficienti incrementi/decrementi propri dell'unità immobiliare, in modo tale da passare dalla quotazione ordinaria al valore unitario €/mq.

Per i valori dei canoni annui lordi – quotazioni sono stati presi sia i valori dell'agenzia delle entrate (O.M.I.) e sia i valori dei canoni lordi – Banca dati delle quotazioni immobiliari dei principali motori di ricerca riferite al 2° semestre 2017.

A tale reddito è applicato il tasso di rendimento più appropriato, determinando così il valore immobiliare a reddito capitalizzato dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di determinare la stima della capitalizzazione si ritiene adeguato applicare il tasso di rendimento del 3,50% lordo annuo valutato ai fini dell'attuale situazione di mercato.

UFFICI MAGAZZINO – ZONA INDUSTRIALE

STIMA VALORI O.MI.

VALORE O.M.I. min	VALORE O.M.I. max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
4,50	7,00	4,50	4.066	18.297
		CANONE ANNUO	12	219.564,00

STIMA BANCA DATI – BORSA IMMOBILIARE UMBRA-

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
2,00	4,00	2,00	4.066	8.132,00
		CANONE ANNUO	12	97.584,00

STIMA VALORI MEDI

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI	VALORE MEDIO	SETTRAZIONE SPESE 20%	REDDITO NETTO
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
219.564	97.584,00	158.574	31.714,80	126.859,20

Assumendo quale saggio di capitalizzazione il 3,50% e adottando la formula ($V_0 = R/r$) si a

VALORE STIMATO	€ 126.859,20	= € 3.624.548,57
TASSO ANNUO	3,50%	

Questo valore è stato suddiviso secondo l'incidenza in percentuale dei due complessi edilizi sul totale della superficie, così da poter essere utilizzati nel confronto con le altre valutazioni.

Essendo le incidenze in percentuale sulle due superfici simili e poco incidenti sul totale del reddito netto annuale, per brevità si sono adoperati i seguenti valori in percentuale sul valore finale.

UFFICI 67,0 % circa di € 3.624.548,57= € **2.428.447,54**
CAPANNONE 33,0 % circa di € 3.624.548,57= € **1.196.101,03**

10.5.4 METODO RESIDUALE

Per il bene in oggetto non si è eseguito tale metodo di valutazione, essendo la superficie di copertura degli immobili esistenti superiore al 75-85% della superficie del lotto.

10.5.5 STIMA DEL VALORE - MACCHINARI IMPIANTI E ARREDI

La stima è stata eseguita secondo il metodo dell'esperienza diretta e dello stato manutentivo del bene considerando e la qualità intrinseca dello stesso (finitura, produzione, appetibilità del bene, reale riutilizzo, ecc).

Qualunque bene economico può essere valutato sotto l'aspetto del "valore di mercato" purché esista un mercato del bene da stimare, cioè una domanda, che nel caso in esame è particolarmente complessa.

Le caratteristiche specifiche degli impianti e delle linee produttive, progettate e realizzate "su misura", rendono improbabile la loro alienazione in altro sito, per tale ragione si impone una stima in continuità delle maggior parte delle attrezzature.

Smontare e rimontare le linee di produzione in altro sito abbatterebbe notevolmente il valore delle stesse, dovendo considerare il costo di smontaggio, trasporto e rimontaggio delle attrezzature con perdite di efficienza certa.

Per divenire al valore di stima (in continuità) si è presa in considerazione la vita residua del bene al fine di determinare il costo di deprezzamento.

Tale costo deprezzato consiste nel suddividere in quote costanti il costo iniziale tra gli n anni della vita economica di modo che tale valore di produzione o costo iniziale si riduca di anno in anno fino ad annullarsi nell'anno in cui cessa la vita economica.

In sintesi, volendo conoscere il valore di un bene durevole all'anno m dall'inizio della sua vita economica, si avrà:

$K_m = K_0 - \sum_0^m Q/m$ Dove:

- K_m : valore di produzione o costo iniziale residuo all'anno m e cioè il valore di costo dopo m anni dall'inizio della vita economica del bene durevole (costo deprezzato);
- K_0 : valore di produzione o costo iniziale riferito all'anno in cui inizia la vita economica del bene stesso;
- $\sum_0^m Q/m$: somma aritmetica delle quote annue di deprezzamento prestabilite, dall'inizio della vita economica all'anno intermedio m considerato.

Da quanto sopra detto risulta evidente che l'applicazione della sopra menzionata formula è vincolata alla conoscenza del valore di acquisto e/o valore a nuovo di un determinato bene.

Nel caso trattato non è stato possibile, per quasi tutte le attrezzature, risalire alla documentazione comprovante i costi iniziali di acquisto, così come non sono state fornite fatture e/o documenti dalla curatela relative dei costi storici di tali beni.

Di conseguenza tutte le valutazioni di stima delle attrezzature sono state valutate tenendo conto delle premesse sopra menzionate e in continuità, proprio per la specificità delle attrezzature stesse, per la difficoltà di quantificarne il costo di smontaggio e la ricollocazione in altri ambiti.

Si rimanda al documento allegato alla seguente Perizia denominato Allegato 1A, comprensivo di elenco degli arredi e delle attrezzature con valutazione di stima sintetica, piante con individuazione degli stessi e documentazione fotografica, allegato FT.

10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

Negli immobili della presente stima non sono stati valutati macchinari e impianti industriali perché non presenti nei locali e nel magazzino di pertinenza.

10.5.5.1 STIMA ATREZZATURE E ARREDI

La stima è stata eseguita secondo il metodo dell'esperienza diretta e dello stato manutentivo del bene considerando la qualità intrinseca dello stesso (finitura, produzione, appetibilità del bene, reale riutilizzo, ecc).

Si rimanda al documento allegato alla seguente Perizia denominato Allegato 1A comprensivo di elenco degli arredi e delle attrezzature con valutazione di stima sintetica, piante con individuazione degli stessi e documentazione fotografica.

COLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE DI STIMA	VALORE IN CONTINUITA'
	numerazione	€	€
UFFICI	1A	51.880,00 27.555,00 21.205,00	
TOTALE		100.640,00	

11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI

Come già evidenziato nel capitolo Metodo di valutazione, viene di seguito effettuata la media dei valori accertati ai punti precedenti, sommando alle valutazioni dei beni immobili gli impianti e le attrezzature e le relative spese accessorie.

UFFICI E MAGAZZINO

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI	2.846.200	4.066.000	3.456.100,00	3.624.548,57		3.540.324,29	
UFFICI							
MAGAZZINO							
ATTREZZATURE E ARREDI	100.640,00						100.640,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 3.640.964,29	
TOTALE AREE EDIFICABILI					€		
TOTALE						€ 3.640.964,29	
DETRAZIONI PER SPESE VARIE					- €		
TOTALE VALORE STIMATO LOTTO						€ 3.640.964,29	

11.2 VALUTAZIONE DI STIMA PER LA LOCAZIONE

La valutazione del canone di locazione annuo è stata determinata con i criteri e i parametri già trattati al punto 10.5.3, prendendo a base di calcolo le quotazioni locative corrispondenti alla tipologia immobiliare nel territorio di competenza, tenendo conto dello stato d'uso e delle spese occorrenti per la normalizzazione edilizia ed impiantistica del complesso immobiliare (tutti considerati a carico del conduttore), quindi, alle quotazioni vengono applicati i coefficienti incrementi/decrementi propri dell'unità immobiliare, in modo tale da passare dalla quotazione ordinaria al valore unitario €/mq.

FABBRICATI E PERTINENZE

VALORI O.M.I. DI LOCAZIONE

VALORE O.M.I. min	VALORE O.M.I. max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
4,50	7,00	4,50	4.066	18.297
CANONE ANNUO			12	219.564,00

VALORI BANCA DATI PER LE LOCAZIONI BORSA IMMOBILIARE LATINA

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
2,00	4,00	2,00	4.066	8.132,00
CANONE ANNUO			12	97.584,00

STIMA VALORI MEDI DI LOCAZIONE – COMPONENTE IMMOBILIARE-

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I	VALORE MERCATO BORSA IMMOBILIARE LT	VALORE MEDIO ANNUO DI LOCAZIONE
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
219.564,00	97.584,00	158.574,00

VALORE DI STIMA DELLA LOCAZIONE ANNUA – COMPONENTE MOBILIARE-

La stima della componente mobiliare (impianti ed attrezzature) è stata ottenuta dal prodotto tra il valore del capitale economico e un tasso di remunerazione del capitale immobilizzato (attrezzature e impianti).

VALORE di stima attrezzature, arredi	Tasso di remunerazione del capitale immobilizzato	VALORE Annuo stimato
€/ANNO	%	€/ANNO
100.640,00	6,00	6.038,40

VALORE DELLA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA IN CONTINUITA'

VALORE di stima componente immobiliare	VALORE di stima componente immobiliare	VALORE TOTALE Annuo stimato
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
158.574,00	6.038,40	164.612,40

12. CONCLUSIONI

I valori indicati possono essere suscettibili di variazioni in più o in meno secondo il periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

In ossequio all'incarico ricevuto, la sottoscritta Arch. Rossella Vattimo, può attestare che il valore del Complesso Industriale in oggetto composto dai Beni Materiali denominati uffici e magazzini, completi di accessori e impianti, attrezzature e arredi, sono stimati complessivamente:

- PER LA VENDITA DEL SOLO EDIFICIO in **€. 3.540.324,29** (€ tremilionicinquecentoquarantamilatrecentoventiquattro/29).
- VENDITA ARREDI E ATTREZZATURE in **€. 100.640,00** (€ centomilaseicentoquaranta/00).
- TOTALE IMMOBILE + ARREDI in **€. 3.640.964,29** (€ tremilioniseicentoquarantamilanovecentosessantaquattro/29).
- LOCAZIONE ANNUA COMPRESO ARREDI in **€. 164.612,40** (€ centosessantaquattromilaseicentododici/40).

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferitomi, la sottoscritta resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione documentale.

Ringrazia il Giudice Delegato nonché i Curatori Fallimentari per la fiducia accordata.

Roma 11/07/2018

Il C.T.U.
Arch. Rossella Vattimo



Di seguito elencati i seguenti ALLEGATI che sono parte integrante della Perizia, denominati:

- **FT** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **1A** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **C** VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- **D** CERTIFICATO DI AGIBILITA'
APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA