

**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*

**7 - CHIARAVALLE (AN) – CAPANNONE ARTIGIANALE-COMMERCIALE**



## 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

### 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 STIMA ATTREZZATURE E ARREDI

**11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI**

11.1 VALUTAZIONE DI STIMA PER LA VENDITA

11.2 VALUTAZIONE DI STIMA PER LA LOCAZIONE

**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 assets. 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 COMPENDEI IMMOBILIARI

- 1 COMPLESSO INDUSTRIALE – AMELIA TR
- 2 COMPLESSO INDUSTRIALE – SABBIONI TERNI TR
- 3 IMMOBILE – 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

## AREA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE



## VALUTAZIONE E ANALISI

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE

#### 1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

AREA	<b>CENTRO ITALIA</b>
REGIONE	<b>MARCHE</b>
PROVINCIA	<b>ANCONA</b>
COMUNE	<b>CHIARAVALLE</b>
LOCALITA'/FRAZIONE	
INDIRIZZO	<b>VIA RUFFINI N. 30</b>
CAP	<b>60033</b>

#### 1.2 DESTINAZIONE

L'immobile viene utilizzato per la distribuzione e lo stoccaggio di prodotti alimentari.

#### 1.3 INQUADRAMENTO

Il bene oggetto di valutazione si trova in una zona periferica del Comune di Chiaravalle, all'interno di un'area artigianale-commerciale di recente formazione, urbanizzata ed edificata. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici di medio-piccole dimensioni, dotata di infrastrutture e servizi.

#### 1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

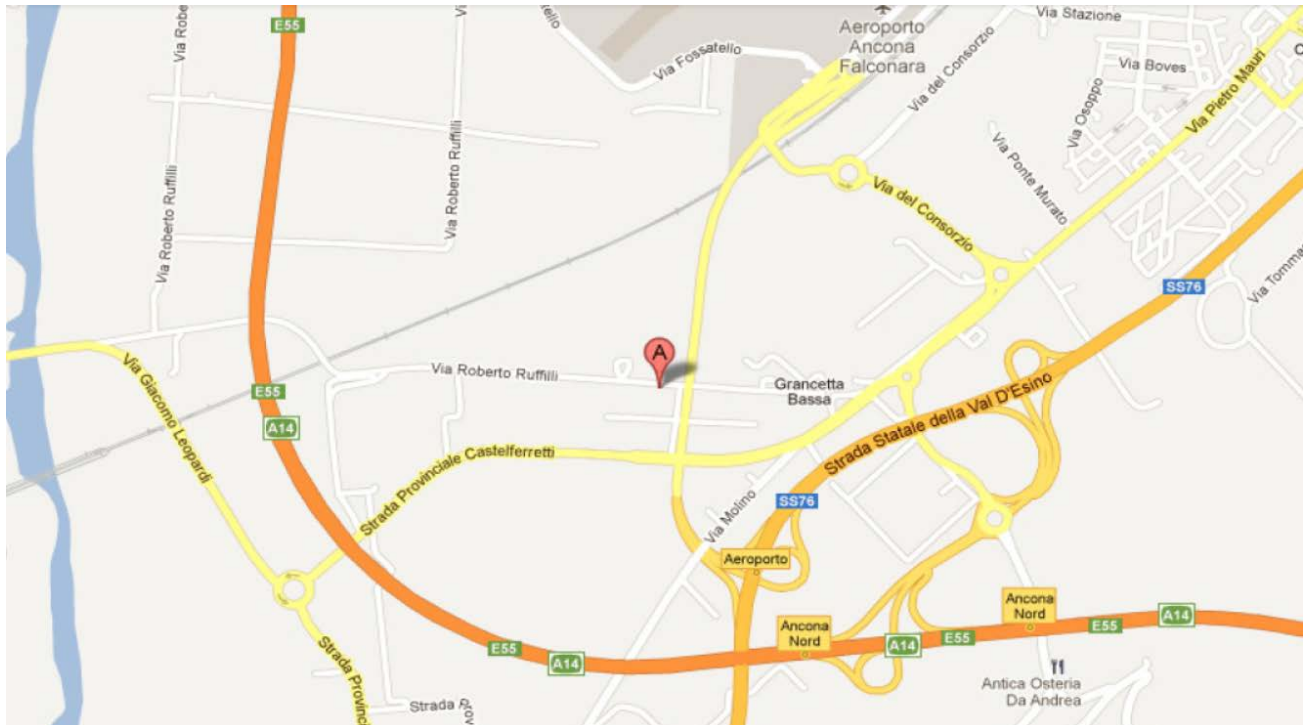
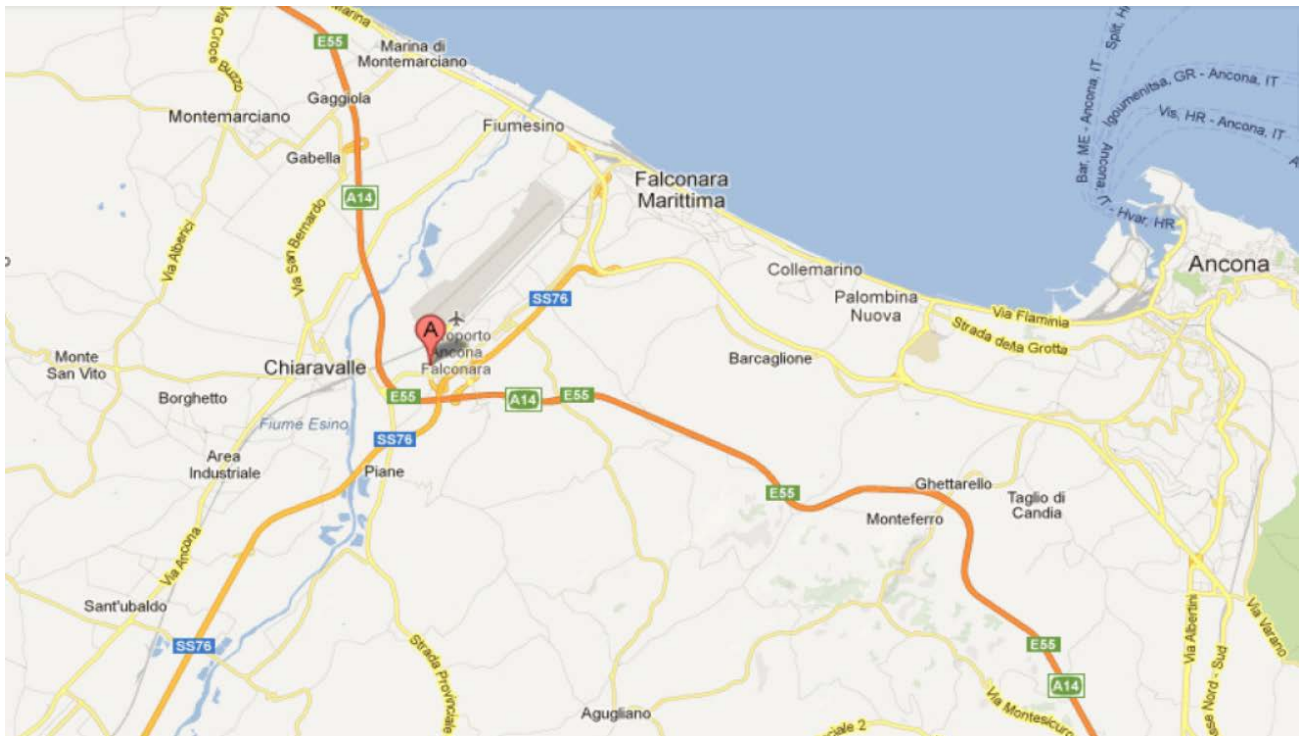
Chiaravalle è servita da un sistema connettivo viario di grande efficacia infatti dispone di un proprio scalo ferroviario sulla linea Orte-Falconara Marittima e dista 3 chilometri dalla strada statale di grande comunicazione n. 76 della Val d'Esino, che collega la costa adriatica con l'Appennino marchigiano passando per Jesi e Fabriano.

Inoltre dista 4 chilometri dal casello di Ancona Nord dell'autostrada Bologna-Taranto (A14). L'aeroporto regionale è posto a soli 4 chilometri mentre le distanze dell'aeroporto intercontinentale di Roma/Fiumicino e del porto commerciale, turistico e militare sono rispettivamente di 348 e 17 chilometri.

In particolare l'immobile è posto in posizione periferica, infatti, dista circa 2,5 chilometri dal centro cittadino e si trova all'interno di un'area artigianale commerciale in prossimità delle principali vie di comunicazione locali e nazionali.

La Strada Provinciale SP 33 si trova a poche centinaia di metri di distanza ed è molto importante in quanto funge da collegamento tra il territorio comunale e il territorio dei comuni limitrofi.

Localizzazione del sito nel territorio del centro Italia



Planimetria zenitale con perimetro del complesso industriale scala 1:1000



1.5 DATI CATASTALI

**A) Piena proprietà**

Locale depositato alla via Gracetta, posto al piano terra, con annessi servizi e corte, confinante con la detta via, beni Belfiore Sas e Esaleasing Spa, censito al N.C.E.U.:

Foglio 21, p.lla 470, sub. 3

Foglio 21, p.lla 470, sub. 11,

Tali unita' immobiliari risultano catastalmente graffate tra loro, con categoria D/1, R.C. euro 1.890,23

**Planimetria catastale con perimetro complesso industriale e numerazione dei fabbricati scala 1:2000**



## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

Il bene oggetto di valutazione è la porzione di un fabbricato artigianale-industriale ad un piano fuori terra adibita a deposito prodotti alimentari con la presenza di un'area esterna di pertinenza e un tunnel mobile cioè una piattaforma esterna per carico e scarico merci. L'edificio principale è realizzato con una struttura portante in cemento armato precompresso, copertura piana, tamponamenti con pannelli di cls, infissi esterni in alluminio, pavimenti del tipo industriale ad esclusione della zona uffici e servizi in ceramica come i relativi rivestimenti. Sul lato ovest in aderenza all'edificio principale c'è il piano di carico esistente che è stato coperto con un telo in pvc su struttura portante metallica. Il bene comprende un'area di pertinenza che è delimitata da recinzione metallica. Il capannone artigianale-industriale presenta all'interno uffici e servizi con uno spogliatoio, un bagno e un ripostiglio.

### 2.2 SUPERFICI E VOLUMI

La parte d'immobile di pertinenza di Alimentitaliani ha una **superficie lorda 1.082 mq**, nonché una superficie **commerciale 513 mq**.

### 2.3 STATO MANUTENZIONE

Il bene oggetto di valutazione si presenta in discrete condizioni di manutenzione con ampi spazi adibiti a viabilità e parcheggio. La struttura è realizzata in prefabbricato e tamponatura in cemento armato, con rifiniture interne con pavimenti in cemento armato, rivestiti al quarzo trattato con resine idonee ad ambienti a destinazione alimentare. La zona uffici, laboratori, spogliatoi e servizi è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro termico mentre quelli interni sono in alluminio.

### 2.4 OCCUPAZIONE

A oggi, il bene oggetto di valutazione è di proprietà di "Alimentitaliani Srl"

### 2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Relativamente alla documentazione fotografica inerente il bene in oggetto, 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.

Tali beni sono pervenuti alla società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, con atto di acquisto rogato dal Notaio Sbroli Fulvio in data 23.01.2009 (Rep.170279), trascritto il 05.02.2009 ai nn°2488 R.G. e 1503 R.P. dalla BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI – ITALEASE S.P.A. con sede in Milano, alla quale erano pervenuti con atto di acquisto rogato dal Notaio Pane Marcello in data 01.12.2000 (Rep.51484), trascritto il 06.12.2000 ai nn°23110 R.G. e 15211 R.P. dalla società MANTA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Jesi.

Alla società MANTA COSTRUZIONI S.R.L. il terreno, derivante dalla soppressione delle particelle nn. 79, 95, 201 e 203, sul quale ha successivamente edificato il complesso industriale di cui l'immobile in oggetto fa parte, era pervenuto in virtù di atto di acquisto rogato dal Notaio Pane Marcello in data 17.12.1998 (Rep.48639), trascritto il 22.12.1998 ai nn°20136 R.G. e 12840 R.P., dai seguenti signori:

- GIULIANI FRANCESCO nato ad Ancona il 21.08.1948, GIULIANI MARIELLA nata ad Ancona il 18.07.1950, i quali cedevano i diritti pari a 3/12 di piena proprietà ciascuno relativamente alla particella 79;
- CASTELLANI MARINA nata a Chiaravalle il 01.11.1931, GIULIANI MASSIMO nato a Chiaravalle il 06.08.1957, GIULIANI PAOLA nata ad Ancona il 17.12.1952 i quali cedevano i diritti pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno relativamente alla Particella 79;
- CENTURELLI DANIELE nato a Falconara Marittima il 20.11.1955 che cedeva i diritti pari a 4/6 di piena proprietà relativamente alle Particelle 201 e 95;
- CENTURELLI MANUELA nata ad Ancona il 08.12.1953 e PERGOLINI VELIA nata a Falconara Albanese il 14.03.1931 i quali cedevano i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà ciascuno relativamente alle Particelle 201 e 95 ;
- NICOLINI DINO nato a Chiaravalle il 17.09.1938 e ROMITI PAOLINA nata a Camerata Picena il 07.11.1949, NICOLINI ELIO nato a Polverigi il 21.07.1932 e AUSILI ORIETTA nata ad Ancona il 19.09.1940, i quali cedevano i diritti pari ad 1/4 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, relativamente alla Particella 203.

Ai signori GIULIANI FRANCESCO e GIULIANI MARIELLA i diritti di proprietà' sugli immobili in esame sono pervenuti per successione in morte del defunto GIULIANI MARIO nato ad Ancona l'11.02.1915 e deceduto il 04.06.1997, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ancona in data 27.10.1997 al n.22 vol.304 e successivamente trascritta il 05.05.1999 ai nn°8173 R.G. e 4938 R.P.;

Ai signori CASTELLANI MARINA, GIULIANI MASSIMO e GIULIANI PAOLA i diritti di proprietà' sugli immobili in esame sono pervenuti per successione in morte del defunto GIULIANI ELIO nato a Montesicuro il 24.11.1919 e deceduto il 01.02.1994, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ancona in data 12.01.1995 al n.89 vol.244 e successivamente trascritta il 01.03.1995 ai nn°3781 R.G. e 2589 R.P.;

Ai signori CENTURELLI DANIELE, CENTURELLI MANUELA e PERGOLINI VELIA i diritti da ciascuno alienati, relativamente ai terreni individuati con le Particelle 95 e 201, erano pervenuti prima del ventennio, con dichiarazione di successione di morte del 19.02.1979.

Ai signori NICOLINI DINO e ROMITI PAOLINA, NICOLINI ELIO e AUSILI ORIETTA i diritti da ciascuno alienati relativamente al terreno individuato con la Particella 203 erano pervenuti prima del ventennio, con atto pubblico del 26.05.1976, rep n. 167332 a rogito Bellano G.

#### 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 formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 18.10.2011 rep.n. 3999/2011, **iscritta il 21/11/2011 ai nn° 24015 R.G. e 4807 R.P.** in favore di SUNNY LAND SPA con sede in Bovolone (VR) e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, cancellata in virtù della scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notar Macchi Sergio del 16/12/2011 (REP. 149249) trascritta il 06/02/2012 ai nn° 2536 R.G. e 376 R.P., stipulata tra le stesse parti.
  - **Revoca atti soggetti a trascrizione** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 13.06.2017 ai nn° 11030 R.G. e 7476 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).
  - **Dichiarazione di annullamento atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 13.06.2017 ai nn° 11031 R.G. e 7477 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).
  - **Dichiarazione di nullità atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 13.06.2017 ai nn° 11032 R.G. e 7478 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società' ALIMERNTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
  - **Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017 rep.n.1594, **trascritta il 16.06.2017 ai nn° 11332 R.G. e 1768 R.P.** in favore della società' ALIMERNTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS) e contro società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, relativamente alla compravendita a rogito Gissona Leucio del 22/12/2016 (REP 322499/56847) trascritto il 30/12/2016 ai nn° 25054 R.G. e 17572 R.P. stipulata tra le stesse parti.
  - Presso la conservatoria di Ancona, risulta **trascritta in data 17.01.2018 ai nn°803 R.G. e 639 R.P.** la **sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Castrovillari (CS) in data 15.12.2017 Rep.n. 41/2017 in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ALIMENTITALIANI S.R.L. e contro la società' ALIMENTITALIANI S.R.L con sede in Cariati (CS).
- Inoltre, si rilevano le seguenti formalità:

- **Accettazione tacita di eredità**, da successione testamentaria, da parte dei signori CASTELLANI MARINA nata a Chiaravalle il 01.11.1931, GIULIANI MASSIMO nato a Chiaravalle il 06.08.1957 e GIULIANI PAOLA nata ad Ancona il 17.12.1952 dell'eredità del defunto GIULIANI ELIO nato a Montesicuro il 24.11.1919 e deceduto il 01.02.1994, trascritta il 22.12.1998 ai nn°20138 R.G. e 12842 R.P. a rogito Notaio Marcello Pane in data 17.12.1998 (REP. 48639/8184);
- **Accettazione tacita di eredità**, da successione testamentaria, da parte dei signori GIULIANI FRANCESCO nato ad Ancona il 21.08.1948 e GIULIANI MARIELLA nata ad Ancona il 18.07.1950 dell'eredità del defunto GIULIANI MARIO nato ad Ancona l'11.02.1915 e deceduto il 04.06.1997, trascritta il 22.12.1998 ai nn°20137 R.G. e 12841 R.P. a rogito Notaio Marcello Pane in data 17.12.1998 (REP. 48639/8184);
- **Atto di "divisione a stralcio"** intercorso tra i signori GIULIANI FRANCESCO, GIULIANI MARIELLA, CASTELLANI MARINA, GIULIANI MASSIMO e GIULIANI PAOLA per la divisione dei diritti di proprietà', relativamente alla Particella 79, a rogito Notaio Olmi Giuseppe in data 29.10.1997 (Rep.125805), trascritto il 19.11.1997 ai nn°17615 R.G. e 11772 R.P..

#### 5. ESISTENZA DI FORMALITA' 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'

- Concessione Edilizia n.81 del 14.12.1999 prot. 9639 pratica edile n. 89;
- Variante del 10.04.2000 prot. 5422 pratica edile n. 33, concessione n.81;
- Variante del 27.09.2000 prot. 194087;
- Agibilità in data 21.10.2000 non reperibile presso gli uffici competenti;
- DIA per cambio destinazione in prodotti alimentari deperibili del 03.11.2000 prot. 22690.

## 6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per la vendita di questo immobile non serve il certificato di destinazione urbanistica.

## 6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Relativamente all'APE inerente il bene in oggetto si precisa che l'immobile e' escluso dalla redazione della certificazione poiché rientra tra i casi elencati nell'Appendice A, lettera b) delle linee guida del D.lgs 192/2005 e successivo D.L. 26/6/2015.

## 7. OPERE ABUSIVE

### 7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

Dal controllo effettuato risulta esistente un manufatto adibito a tunnel di carico/scarico, adiacente il fabbricato principale, del quale non e' stata riscontrata alcuna autorizzazione edilizia. Il manufatto di forma regolare presenta una superficie di circa 50 mq. In base a quanto stabilito dall'art. 173-bis disp. Att. Cod. proc. Civ. e del d.l. 83/2015 comma 7, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, tale difformità, in relazione alle N.T.A - zona denominata "PE"- e al REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI di cui all'art. 7 - CAPO II, risulta sanabile perché conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento dell'eventuale presentazione della domanda. Per la definizione della pratica edilizia, occorre comunque richiedere al comune il permesso di costruire in sanatoria, così come previsto dal comma 2, esso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'art. 16, che per il caso in questione, attesa la superficie e la volumetria realizzate, il contesto urbanistico e la destinazione d'uso, è stata calcolata nella misura di € 4.000,00 compresi i diritti di segreteria; a questo valore vanno poi sommati i compensi tecnici pari ad € 2.500,00, per un costo complessivo della sanatoria a carico dell'istante pari a complessivi € 6.500,00 che saranno incorporati dal valore dell'immobile.

## 8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

### 8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

Da un'indagine effettuata presso il comune di Chiaravalle, 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 del futuro conduttore/acquirente.

## 10. METODO DI VALUTAZIONE

Eeguire 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.

### 10.1 CONSISTENZA EDIFICI E FABBRICATI

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

#### CAPANNONE INDUSTRIALE AD USO **TERMINAL-DEPOSITO**

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 21, p.IIa 470 subb. 3-11	Deposito e servizi	513,00	100%	513,00
	Tunnel carico/scarico	50,00	50%	25,00
<b>TOTALI MQ</b>		<b>563,00</b>		<b>538,00</b>

### 10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI

Nel complesso industriale relativo alla seguente stima non si sono fatte valutazioni in merito al valore delle aree libere essendo il lotto occupato nella totalità dai fabbricati e pertinenze del complesso industriale stesso.

### 10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI

Di seguito la tabella riassuntiva con le superfici effettive e commerciali.

	SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE COMMERCIALE
	563,00 MQ	<b>538,00 MQ</b>
<b>TOTALI</b>	563,00 MQ	<b>538,00 MQ</b>

### 10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA

I valori di seguito adottati sono stati desunti dal listino della borsa immobiliare del comune di Chiaravalle, aggiornato a giugno 2018, 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 322,00 e €/mq 483,00.

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 a magazzino industriale, tali valori prevedono un range che va da un minimo di €/mq 285,00 a un massimo di €/mq 425,00 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;
- Valutazione con metodo residuale (per i terreni).

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 industriale, per la distribuzione e lo stoccaggio di prodotti alimentari, 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) otteniamo il parametro di circa 402,50 €/MQ.

#### FABBRICATI E PERTINENZE CAPANNONE

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto B.I.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO B.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
322,00	483,00	402,50	538,00	<b>216.545,00</b>

#### 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 Ancona, 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. 2° semestre 2017 categoria D/1 opificio (capannone) per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso "capannone industriale", prevede un range che va da un minimo di €/mq 285,00 a un massimo di €/mq 425,00 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame si ritiene congruo un valore pari a €/mq 355,00.

#### FABBRICATI E PERTINENZE CAPANNONE

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
285,00	425,00	355,00	538,00	<b>190.990,00</b>

### 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.

#### FABBRICATI E PERTINENZE CAPANNONE

##### VALORI O.M.I.

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	€
1,60	2,50	2,05	538,00	1.102,90
CANONE ANNUO			12	<b>13.234,80</b>

##### VALORI BANCA DATI IMMOBILIARE

VALORE B.D. min	VALORE B.D. max	VALORE B.D. assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO B.D.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
0,90	1,80	1,35	538,00	726,30
CANONE ANNUO			12	<b>8.715,60</b>

#### STIMA VALORI MEDI

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I.	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI	VALORE MEDIO	SOTTRAZIONE SPESE 20%	REDDITO NETTO
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
13.234,80	8.715,60	<b>10.975,20</b>	2.195,04	<b>8.780,16</b>

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

$$\text{VALORE STIMATO} \quad \frac{\mathbf{€ 8.780,16}}{\mathbf{3,50\%}} = \mathbf{€ 250.861,71}$$

### 10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI

Nel complesso immobiliare relativo alla seguente stima non si sono fatte valutazioni in merito al valore delle aree libere essendo il lotto occupato nella totalità dai fabbricati e pertinenze del complesso industriale stesso.

### 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 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. Per divenire al valore di stima dei pochi beni mobili presenti si è preso 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:

$$K_m = K_0 - \sum_0^m Q/m \quad \text{Dove:}$$

- $K_m$ : 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, risalire alla documentazione comprovante i costi iniziali, tuttavia si è ricercato sul mercato il costo iniziale di attrezzature o macchinari similari per caratteristiche tecniche e costruttive.

Si rimanda ai documenti allegati 1A, comprensivi di elenco degli arredi e attrezzature con valutazione di stima sintetica, piante con individuazione degli stessi e documentazione fotografica.

#### 10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

Relativamente alla stima delle attrezzature, essendo il fabbricato utilizzato come deposito per la distribuzione di prodotti alimentari si è predisposto un Allegato Unico, di seguito descritto, dove vengono accorpati insieme nella stima le poche attrezzature (traspallet, bilance, ecc.) e gli arredi.

#### 10.5.5.2 STIMA ATTREZZATURE 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 Unico comprensivo di elenco degli arredi e delle attrezzature con valutazione di stima sintetica.

COLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE DI STIMA
	numerazione	€
CAPANNONE	ALLEGATO UNICO	<b>6.735,00</b>
TOTALE		<b>6.735,00</b>

### 11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI

11. 1 VALUTAZIONE DI STIMA PER LA VENDITA - 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.

#### FABBRICATI E PERTINENZE CAPANNONE

METODO	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA B.I. €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI <b>CAPANNONE</b>	216.545,00	190.990,00	<b>203.767,50</b>	<b>250.861,71</b>		227.314,60	
<b>IMP. ATTREZ. ARREDI</b>	6.735,00						6.735,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 234.049,60	
DETRAZIONI PER SANATORIA E SPESE VARIE						€ 6.500,00	
<b>TOTALE VALORE STIMATO</b>						<b>€ 227.549,60</b>	

#### 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 CAPANNONE

##### VALORI O.M.I. DI LOCAZIONE

VALORE O.M.I. min €/MQ	VALORE O.M.I. max €/MQ	VALORE O.M.I. assunto €/MQ	SUPERFICIE LORDA MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
1,60	2,50	2,05	538,00	1.102,90
CANONE ANNUO			12	<b>13.234,80</b>

VALORI BANCA DATI PER LE LOCAZIONI

VALORE min	VALORE B.I. max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO B.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
0,90	1,80	1,35	538,00	726,30
CANONE ANNUO			12	<b>8.715,60</b>

STIMA VALORI MEDI DI LOCAZIONE

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI	VALORE MEDIO DI LOCAZIONE
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
13.234,80	8.715,60	<b>10.975,20</b>

**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 Capannone in oggetto composto dai Beni Materiali denominati CAPANNONE ARTIGIANALE-COMMERCIALE, completi di edifici accessori, attrezzature e arredi, sono stimati complessivamente:

- PER LA VENDITA in **€ 227.549,60** (€ duecentoventisettecinquantequarantaneve,60).
- PER LA LOCAZIONE in **€/anno 10.975,20** (€ diecimilanovecentosettantacinque,20)

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 19/06/2018

Il perito  
Arch. Rossella Vattimo



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

- **FT** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **AU** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **C** VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI