

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*

**2 - TERNI (TR) LOCALITA' SABBIONI - COMPLESSO INDUSTRIALE
PET FOOD – MANGIMIFICIO - PANIFICIO**



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 – VARIE3.2 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 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 evidenzi 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 – SABBIONI TERNI TR

4 MULINO – BAIANO SPOLETO TR

5 COMPLESSO INDUSTRIALE – BAIANO SPOLETO TR

6 TERRENO – CILIANO SPOLETO PG

7 CAPANNONE – PERUGIA PG

8 IMMOBILE – CHIARAVALLE AN

9 COMPLESSO INDUSTRIALE – ROMA RM

10 COMPLESSO INDUSTRIALE – CISTERNA LT

AREA INDUSTRIALE UTILIZZATA PER LA PRODUZIONE DELLA PANIFICAZIONE IN GENERALE E PER LA PRODUZIONE DI MANGIMI ZOOTECNICI E PET FOOD



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 MERCURIO N.15
CAP	05100

1.2 DESTINAZIONE

Complesso industriale collocato in un'area di superficie complessiva di 48.691 MQ è utilizzato come panificio e produzione mangimi zootecnici. Nello specifico si compone di tre fabbricati industriali principali, di cui due adibiti alla produzione di pet food e di mangimificio, e uno a panificio. L'edificio principale utilizzato come mangimificio contiene anche una parte ad uso uffici con sovrastante abitazione per il custode. La condizione dei fabbricati è normale e non necessitano interventi particolari di ristrutturazione.

1.3 INQUADRAMENTO

I fabbricati oggetto della valutazione si trovano nella zona industriale e artigianale della città di Terni e precisamente in località Sabbioni.

La zona è caratterizzata prevalentemente da insediamenti industriali/artigianali oltre alla presenza di attività commerciali e direzionali.

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

1) Complesso industriale per la produzione di mangimi, magazzini di stoccaggio, prodotti finiti, silos, per materie prime, palazzine uffici e laboratori ed alloggio del custode e annesse corti.

Il tutto confina con strada comunale, particelle 152, 366, 645, 650, 379.

Censito al N.C.E.U.:

- Foglio 101, p.lla **263, sub. 7**, zona censuaria 2, categoria D/1, R.C. euro 34.184,00
- Foglio 101, p.lla **263, sub. 8**, zona censuaria 2, categoria D/1, R.C. euro 12.442,00
- Foglio 101, p.lla **263, sub. 9**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, vani 5, R.C. euro 198,84
- Foglio 101, p.lla **263, sub. 11**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, mq 370, R.C. euro 780,88
- Foglio 101, p.lla **263, sub. 12**, zona censuaria 2, bcnc
- Foglio 101, p.lla **263**, area urbana

2) Appezamento di terreno esteso are dieci e centiara sessanta, confinante con le particelle 685, 132 e 700 salvo altri e censite al N.C.T.:

- Foglio 101, p.lla **621**, semin arbor 2, are 07.15, R.D. euro 5,39 e R.A. euro 3,69
- Foglio 101, p.lla **625**, semin arbor 2, are 03.20, R.D. euro 2,41 e R.A. euro 1,65
- Foglio 101, p.lla **627**, semin arbor 1, are 00.25, R.D. 0,19 e R.A. euro 0,03

3) Appezamento di terreno esteso are ventisette e centiare sessantaquattro, confinante con le particelle 650, 646 e 647, censito al N.C.T.:

- Foglio 101, p.lla **366**, semin arbor 2, are 12.20, R.D. euro 6,36 e R.A. euro 4,73
- Foglio 101, p.lla **648**, semin arbor 2, are 15.54, R.D. euro 8,11 e R.A. euro 6,02

4) Appezamento di terreno are ventidue e centiare trenta, confinante con le particelle 99, 132 e 645, censito al N.C.T.:

- Foglio 101, p.lla **378**, semin arbor 1, are 22.30, R.D. 16,81 e R.A. euro 11,52

5) Appezamento di terreno esteso quindici e centiare sessanta, confinante con le particelle 132 e 646 salvo altri e censito al N.C.T.:

- Foglio 101, p.lla **379**, semin arbor1, are 15.60, R.D. euro 11,76 e R.A. 8,06

6) Appezamento di terreno¹, confinante con le particelle 379, 263, 366, 648, 645, 414, 378 e 132, intestato catastalmente alla ditta INTERPAN SPA, censito al N.C.T.:

- Foglio 101, particella **646**, semin arbor 1, are 35.34, R.D. euro 26,65 e R.A. euro 18,25

7) Appezamento di terreno¹, confinante con le particelle 263, 366, 648, 649 e 112, intestato catastalmente alla ditta INTERPAN SPA, censito al N.C.T.:

- Foglio 101, particella **650**, semin arbor 1, are 25.76, R.D. euro 19,42 e R.A. euro 13,30

PRECISAZIONI:

¹ La società INTERPAN SPA e' divenuta proprietaria del bene identificato catastalmente al foglio 101 particella 646, derivante dalla soppressione della particella 106, con scrittura privata a rogito L. CLERICO' del 29.12.1986 (REP. 31280) trascritto il 23.01.1983 ai nn°917 R.G. e 805 R.P., e del bene identificato catastalmente al foglio 101 particella 650, derivante dalla soppressione della particella 110, con atto pubblico a rogito L. CLERICO' del 13.02.1986 (REP. 26113) trascritto il 10.03.1995 ai nn°225 R.G. e 1610 R.P.

Le particelle nn. 106 e 110, soppresse a seguito di frazionamento, sono pervenute alla società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbroli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., delle società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni e MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. con sede in Terni.

La trascrizione del predetto atto doveva avvenire entro 30gg della data di stipula dell'atto stesso, ma durante tale periodo e' stato effettuato il frazionamento delle particelle in esame, depositato in data 05.01.2007 con prot. n. TR0001318.

Nell'elaborazione del frazionamento e' stata erroneamente indicata come proprietà la società INTERPAN SPA, come attualmente risulta da visura catastale.

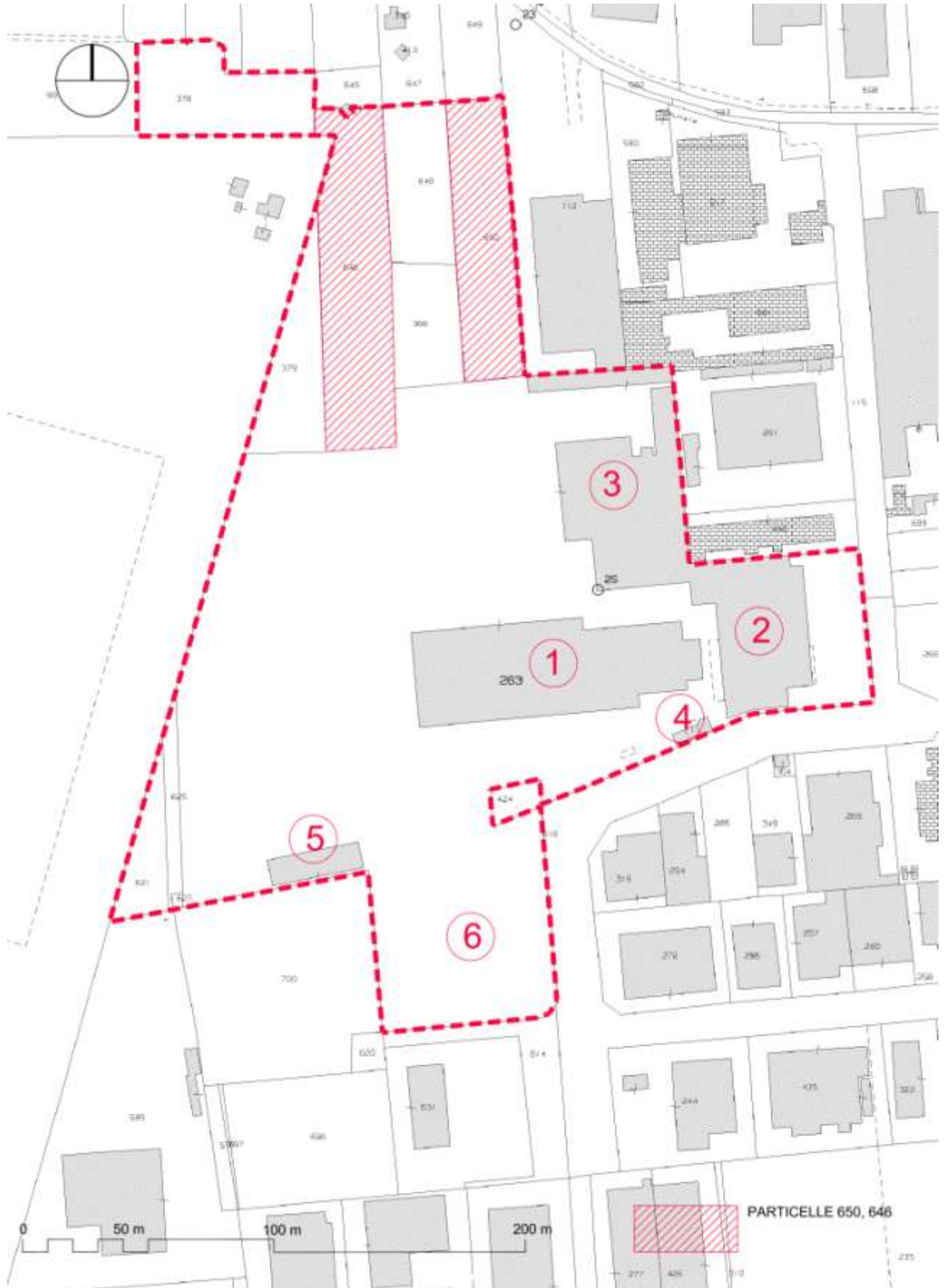
La società Alimentitaliani srl, con sede in Cariatì (CS), con atto Notaio Gissona Leucio del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, ha acquisito tutti i beni immobili dalla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, non essendo le particelle in esame intestate a tale società, ma erroneamente alla società INTERPAN SPA, le stesse risultano omesse da tale atto notarile.

Si evidenzia che le particelle 646 e 650 del foglio 101 fanno parte, attualmente, a tutti gli effetti del complesso industriale. Lo scorporo di tali particelle dal plesso immobiliare produrrebbe una discontinuità fisica ed un eccessivo frazionamento della proprietà stessa, limitandone la capacità di utilizzo per qualsiasi uso futuro e determinando nella eventualità di un uso scorporato la necessità di una servitù di passaggio delle stesse dagli attuali accessi al complesso industriale.

Per i motivi sopra esposti, le due particelle, sono state valutate unitamente al resto del plesso immobiliare, indicandone separatamente il relativo valore per eventuali determinazioni diverse della curatela.

- Allo stato dei fatti si rileva che la particella 424 del Foglio 101 risulta inglobata senza titolo, all'interno del complesso industriale di proprietà Alimentitaliani, per come verificato nei sopralluoghi e dalla sovrapposizione tra la planimetria Catastale e la foto Zenitale. Al riguardo si sottolinea che nell'eventualità di un ripristino delle recinzioni per l'adeguamento dei reali confini delle proprietà si sono calcolate le spese per le opere stesse.

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



2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

Il complesso insiste su un lotto di terreno della superficie catastale di 54.801 mq. È a destinazione agroindustriale con relativi annessi ed è costituito da tre edifici tra loro collegati.

Nello specifico, il complesso è composto come segue:

- **Fabbricato 1** (PET FOOD) è destinato alla produzione di mangimi ed è composto da un piano terra adibito a area di carico del prodotto finito (h 9,70), magazzini (h 9,70), impianto di confezionamento (h 14), silos di stoccaggio (h 14,50) su sei livelli ed impianto di produzione con silos (h 15,55 su sette livelli).
 - **Fabbricato 2** (MANGIMIFICIO) è destinato alle operazioni di stoccaggio ed è composto da:
un piano terra adibito a depositi, magazzini, uffici;
un piano primo destinato a deposito ed abitazione del custode;
un piano seminterrato destinato a magazzini.
 - **Fabbricato 3** (PANIFICIO) è destinato al panificio (essiccatoio alimentare) ed essiccatoio zootecnico, ed è composto da un piano fuori terra adibito a magazzino e forni per la panificazione, con annesse tettoie.
 - **Fabbricato 4** (CABINA ELETTRICA).
 - **Fabbricato 5** (MAGAZZINI) è composto da un magazzino deposito prefabbricato in lamiera.
 - **Fabbricato 6** (PORTINERIA) è una portineria per controllo accessi, non censito.
- La proprietà comprende anche un'ampia area di pertinenza adibita a parcheggio, viabilità e verde.

2.2 SUPERFICI E VOLUMI

- | | | |
|------------------------------------------|-------------------------|----------|
| - Fabbricato 1 (PET FOOD) | Totale superficie lorda | 3.685 MQ |
| - Fabbricato 2 (MANGIMIFICIO) | Totale superficie lorda | 2.262 MQ |
| - Fabbricato 3 (PANIFICIO) | Totale superficie lorda | 3.168 MQ |
| - Fabbricato 4 (CABINA ELETTRICA) | Totale superficie lorda | 67 MQ |
| - Fabbricato 5 (MAGAZZINO) | Totale superficie lorda | 371 MQ |
| - Fabbricato 6 (PORTINERIA) | Totale superficie lorda | 16 MQ |

TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO "A" 6.014 MQ

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "A" 5.260 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO "B" 3.555 MQ

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "B" 3.157 MQ

TOTALE CUBATURA 60.730 MC

2.3 STATO MANUTENZIONE

Il complesso immobiliare è stato ristrutturato e ampliato tra il 2004 e il 2007 e si presenta in buone condizioni di manutenzione con ampi spazi adibiti a viabilità e parcheggio.

Di recente le strutture portanti degli edifici 1 e 2 sono state ristrutturate e ampliate, sono in cemento armato e strutture prefabbricate. Il fabbricato 3 è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in cemento armato e lamiere di recente realizzazione.

2.4 OCCUPAZIONE

A oggi, il bene oggetto di valutazione è di proprietà di "Alimentitaliani Srl", con una produzione industriale ridotta rispetto alle reali potenzialità intrinseche.

2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Relativamente alla documentazione fotografica inerente il bene in oggetto suddiviso secondo la ripartizione in LOTTO A e LOTTO B, 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 sotto descritti tramite:

- 1) Atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., delle 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'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 621**, derivante dalla soppressione della particella 140, con atto pubblico di compravendita a rogito FULVIO SBROLLI del 08.08.1990 (REP. 38445) trascritto il 31.08.1990 ai nn°7005 R.G. e 5359 R.P., stipulato con i sigg. Paterni Vittorio e Pinzaglia Sabatina;
- L'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 625**, derivante dalla soppressione prima della particella 604 e successivamente dalla particella 380, con atto pubblico di compravendita a rogito L. CLERICO' del 11.03.1987 (REP. 32485) trascritto il 23.11.1987 ai nn°3274 R.G. e 2625 R.P., stipulato con i sigg. Amadei Roberto e Amadei Uliana;
- L'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 366**, con atto pubblico di compravendita a rogito FULVIO SBROLLI del 22.09.1995 (REP. 86734) trascritto il 13.10.1995 ai nn°8638 R.G. e 6316 R.P., stipulato con la sig.ra Luzzi Velia;
- L'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 378 e 379**, con atto pubblico di compravendita a rogito L. CLERICO' del 11.03.1987 (REP. 32485) trascritto il 23.11.1987 ai nn°3274 R.G. e 2625 R.P., stipulato con i sigg. Amadei Roberto e Amadei Uliana.

La società MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. era divenuta proprietaria delle quote di proprietà degli immobili in esame come di seguito precisato:

- Gli immobili identificati catastalmente al foglio 101 particella **263 subb 7-8-9-11 e 12**, derivanti dalla soppressione degli immobili di cui alla part. 263 sub 2-5-6, oltre il ventennio, come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

2) Atto pubblico di permuta stipulato con la società CONTESSA TRASPORTI srl con sede in Terni relativamente all'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 627**, a rogito FULVIO SBROLLI del 09.02.2007 (REP. 160134/29012) trascritto il 13/02/2007 ai nn°1973 R.G. e 1240 R.P.. (La provenienza di tale bene e' stato erroneamente attribuito, nell'atto a rogito Notaio Gissona Leucio del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, alla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, con atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Sbroli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., delle società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni e MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. con sede in Terni.)

La società CONTESSA TRASPORTI srl era divenuta proprietaria dell'immobile in esame, derivante dalla soppressione della particella 605, a sua volta generata dalla soppressione della particella 380, derivante dalla soppressione della particella 365, con atto pubblico di compravendita a rogito SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI del 30.01.2007 (REP. 36390) trascritto il 15.02.2007 ai nn°1990 R.G. e 1251 R.P., stipulato con il Comune di Terni. Il Comune di Terni era divenuto proprietario dell'immobile identificato catastalmente al foglio 101 particella 605 con atto pubblico di permuta a rogito SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI del 22.07.2001 (REP. 34889) trascritto il 03/08/2001 ai nn°7570 R.G. e 5166 R.P., stipulato la società INTERPAN SPA con sede in Terni. La società INTERPAN SPA era divenuta proprietaria dell'immobile identificato catastalmente al foglio 101 particella 380, con atto pubblico di compravendita a rogito L. CLERICO' del 11.03.1987 (REP. 32485) trascritto il 23.11.1987 ai nn°3274 R.G. e 2625 R.P., stipulato con i sigg. Amadei Roberto e Amadei Uliana.

3) Atto pubblico di permuta stipulato con i sigg. Carlo Camilluzzi e Frezza Angela relativamente al solo immobile identificato catastalmente al foglio 101 particella 648, a rogito FULVIO SBROLLI del 09.01.2007 (REP. 159736) trascritto il 23.01.2007 ai nn°921 R.G. e 619 R.P.. (La provenienza di tale bene e' stato erroneamente attribuito, nell'atto a rogito Notaio Gissona Leucio del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, alla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, con atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Sbroli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., delle società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni e MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. con sede in Terni.)

I sigg. Carlo Camilluzzi e Frezza Angela risultavano essere comproprietari del bene oltre il ventennio, come da impianto meccanografico del 31.01.1971.

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:

1. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Pecchioli Leonardo in data 12.05.1998(Rep.279450), **iscritta il 28.05.1998 ai nn°4811R.G.e709R.P.** in favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA'PER AZIONI con sede in Spoleto e nei confronti della società INTERPAN S.P.A.con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 e dai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMISUPERSTELLASRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) e dall'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12, per la complessiva somma di lire 1.750.000.000 (finanziamento di lire 700.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società LA FATTORIA NOVELLI DI TORQUATO NOVELLI E F.LLIS.S. con sede in Spoleto);
2. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Pecchioli Leonardo in data 12.05.1998 (Rep.279450), **iscritta il 28.05.1998 ai nn°4811 R.G. e 710 R.P.** in favore della CASSA DI RISPARMIO DI SOPOLETO SPA e nei confronti della società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621,

625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 1.750.000.000 (finanziamento di lire 700.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società LA FATTORIA NOVELLI DI TORQUATO NOVELLI E F.LLI S.S. con sede in Spoleto;

3. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Pecchioli Leonardo in data 12.05.1998 (Rep.279451), **iscritta il 28.05.1998 ai nn°4812 R.G. e 712 R.P.** in favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Spoleto e nei confronti della società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 1.500.000.000 (finanziamento di lire 600.000.000), debitori non datori d'ipoteca, risulta epigrafata la società FATTORIA NOVELLI SRL. con sede in Terni;
4. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Pecchioli Leonardo in data 12.05.1998 (Rep.279451), **iscritta il 28.05.1998 ai nn°4812 R.G. e 713 R.P.** in favore della CASSA DI RISPARMIO DI SOPOLETO SPA e nei confronti della società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 1.500.000.000 (finanziamento di lire 600.000.000), debitori non datori d'ipoteca la società FATTORIA NOVELLI SRL. con sede in Terni;
5. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 22.06.1999 (Rep.113768), **iscritta il 29.06.1999 ai nn°6198 R.G. e 1230 R.P.** in favore della EFIBANCA ENTE FINANZIARIO INTERBANCARIO S.P.A. con sede in Roma, e nei confronti della società INTERPAN SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 20.000.000.000 (finanziamento di lire 10.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca la società GRUPPO NOVELLI SPA con sede in Terni;
6. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 22.06.1999 (Rep.113768), **iscritta il 29.06.1999 ai nn°6198 R.G. e 1231 R.P.** in favore della CENTROBANCA-BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE SPA. con sede in Milano e nei confronti della società' INTERPAN SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 6.000.000.000 (finanziamento di lire 3.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società GRUPPO NOVELLI SPA con sede in Terni;
7. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 22.06.1999 (Rep.113768), **iscritta il 29.06.1999 ai nn°6198 R.G. e 1232 R.P.** in favore del MEDIOCREDITO TOSCANO SPA con sede in Firenze e nei confronti della società INTERPAN SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 8.000.000.000 (finanziamento di lire 3.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società GRUPPO NOVELLI SPA con sede in Terni;
8. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 22.06.1999 (Rep.113768), **iscritta il 29.06.1999 ai nn°6198 R.G. e 1233 R.P.** in favore del MEDIOCREDITO DELL'UMBRIA SPA con sede in Perugia e nei confronti della società INTERPAN SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente

ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 8.000.000.000 (finanziamento di lire 4.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società GRUPPO NOVELLI SPA con sede in Terni;

9. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio Sbrilli Fulvio in data 23.06.2004 (Rep.139220), **iscritta il 24.06.2004 ai nn°7495 R.G. e 1737 R.P.** in favore di INTERBANCA SPA con sede in Milano e nei confronti della società INTERPAN SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 3.000.000.000 (finanziamento di lire 1.500.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società GRUPPO NOVELLI SPA con sede in Terni;
10. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio Sbrilli Fulvio in data 23.06.2004 (Rep.139220), **iscritta il 24.06.2004 ai nn°7495 R.G. e 1738 R.P.** in favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT – BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze e nei confronti della società INTERPAN SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 3.000.000.000 (finanziamento di lire 1.500.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società GRUPPO NOVELLI SPA con sede in Terni;
11. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli Fulvio in data 14.12.2004 (Rep.143696), **iscritta il 20.12.2004 ai nn°15255 R.G. e 3776 R.P.** in favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA - BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze e CENTROBANCA – BANCA DI CREDITO FINANZIARIO E MOBILIARE S.P.A. con sede in Milano e nei confronti della società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati e censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società MANGIMI SUPERSTELLA SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della Interpan Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (mutuo di euro 5.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca la società GRUPPO NOVELLI S.P.A. con sede in Terni;
12. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli 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;
13. Sui cespiti descritti al punto 1, si rileva **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** rogato dal Notaio Sbrilli Fulvio in data 13.02.2009 (Rep.170508), **trascritto il 19.02.2009 ai nn°2118 R.G. e 1536 R.P.** in favore del signor ALPINI GIANFRANCO nato a Terni il 30.10.1936 e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni per la servitù di distanza;
14. **Ipoteca volontaria** PARIGRADO concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli 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;
15. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli 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;

16. **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 formalità non sono descritti immobili ne' diritti e quote di proprietà, inoltre a margine della stessa non si evince alcun tipo di annotamento.
17. **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).
18. **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).
19. **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).
20. **Verbale pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 20.10.2017, **trascritto il 29.11.2017 ai nn° 11971 R.G. e 8302 R.P.** in favore della UNICREDIT SPA e contro la società GRUPPO NOVELLI S.R.L. IN FALLIMENTO con sede in Terni e la società FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA con sede in sede in Terni, relativamente agli immobili individuati al NCT al foglio di mappa 101 particelle 646 e 650 del Comune di Terni;
21. 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 Cariati (CS).
22. **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 Cariati. Nell'elenco degli immobili pignorati non risultano trascritti i terreni individuati al NCT di Terni al foglio di mappa n.101 particelle nn. 627 e 648

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 E URBANISTICA

6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

- Licenza Edilizia del 02.09.1969 Prot.1939 Realizzazione Mangimificio
- Autorizzazione per completamento e modifiche del 16.01.1971 Prot. 29340
- Agibilità del 23.11.1971 Prot. 28637
- Concessione Edilizia del 16.06.1972 Prot. 13043 Ampliamento
- Concessione Edilizia del 30.09.1974 Prot. 23087 Variante
- Concessione Edilizia del 03.09.1987 Prot. 43383 (N.4 silos)
- Agibilità del 16.05.1989 Prot. 7946/1988
- Concessione in Sanatoria del 25.06.1997 Prot. 42857/1986 (Tettoia/Locali tecnici)
- DIA del 21.04.1999 Prot. 22774/1999
- DIA del 13.01.2000 Prot. 1952 (N.6 +10 Silos)
- DIA del 02.10.2002 Prot. 76560 (Silos stoccaggio)
- DIA SUAP del 17.12.2003 Prot. 117511 (Box protezione tubazioni)
- Permesso di Costruire n.382 del 16.12.2004 (Ampliamento per forni a legna)
- Autorizzazione Unica SUAP del 14.03.2005 Prot. 43187
- Permesso di Costruire n.133 del 11.04.2005 (Tettoia pangrattato lato nord)
- Permesso di Costruire n.137 del 08.05.2006 (PetFood/Mais Fiocchi)
- DIA del 18.10.2006 Prot. 0170873 (Volume tecnico depurazione aria)

- Permesso di Costruire n.397 del 13.11.2006 (Variazione PetFood/Mais Fiocchi)
- Agibilità del 17.05.2007 Prot. 87533 (PetFood/MaisFiocchi)
- Permesso di Costruire n.214 del 29.05.2007 (Ampliamento PetFood/MaisFiocchi)
- Permesso di Costruire n. 529 del 12.12.2007 (Ampliamento PetFood/MaisFiocchi)
- DIA del 25.01.2008 Prot. 0016518 (Bascula e box portineria)
- Agibilità del 27.06.2008 Prot. 124783
- SUAP del 08.08.2008 Prot. 0152859 (Distributore di gasolio)
- Permesso di Costruire n.55 del 03.03.2009 (Capannone magazzino/deposito)
- DIA n.86889 del 04.05.2009 variante al PdC n.55 del 03.03.2009
- Richiesta di Agibilità del 19.06.2012 (Capannone magazzino/deposito)
- Autorizzazione del 28.09.2011 Prot. 0054803 (Costruzione di un pozzo)

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", ad eccezione delle seguenti difformità urbanistiche relative a:

6.1.a Un fabbricato adibito a portineria individuato nel planivolumetrico zenitale e nella planimetria catastale con il numero 6, di detto manufatto non risultano autorizzazione urbanistiche richieste dalla proprietà. Il manufatto di forma rettangolare di superficie circa 46 mq e un'altezza di circa 3,20 mt si sviluppa su un piano fuori terra, realizzato con struttura metallica prefabbricata su basamento in c.a.. 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, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terni, risulta sanabile perché conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento dell'eventuale presentazione della domanda, le relative spese sono state computate e sottratte dal valore di perizia.

6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'Uff. Tecnico del Comune di Amelia, Spoleto e Terni in data 06.12.2016
- Non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Non rientra tra le zone il cui il soprassuolo sia stato percorso dal fuoco e quindi non sottoposto ai vincoli dell'art.10 della Legge 21.11.2000 n.253

Per le copie dei documenti, elencati in precedenza, si rimanda all'ALLEGATO D.

6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Relativamente all'APE inerente il bene in oggetto suddiviso secondo la ripartizione in LOTTO A e LOTTO B, si rimanda all'ALLEGATO D.

7. OPERE ABUSIVE

7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

7.1.a Per sanare l'abuso edilizio di cui al precedente punto 6.1.a occorre richiedere al comune il permesso di costruire in sanatoria, così come previsto dalle norme vigenti, esso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'art. 16 del testo unico, 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 € 3.550,00 compresi i diritti di segreteria; a questo valore vanno poi sommati i compensi tecnici pari ad € 5.000,00, per un costo complessivo della sanatoria a carico dell'istante pari a complessivi € **8.550,00** che saranno scorporati dal valore dell'immobile.

7.1.c Per ripristino recinzione particella 424. Le spese per la nuova recinzione ammontano a circa € **4.000,00** comprensive di spese e oneri. Per il frazionamento delle particelle con le relative aree di pertinenza dei due lotti si quantifica una spesa complessiva di € **6.000,00**, suddivisa al 50% tra i due lotti.

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

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.

Per la valutazione si è ipotizzato di suddividere il complesso immobiliare in due lotti, "A" e "B", per una maggiore commercializzazione dei beni stessi.

Il lotto denominato "A" si compone degli Edifici Pet food e Mangimificio con un'area di pertinenza di 16.552 MQ, questi sono stati considerati in modo complementare per la stessa attività produttiva.

Il lotto denominato "B" si compone dell'Edificio Panificio con un'area di pertinenza di 32.139 MQ.

Prima della valutazione con i vari metodi adottati si riporta la stima con le relative spese inerenti la divisione in due lotti del complesso industriale.

Di seguito si rendono comprensibili tali parametri con un' ipotesi di divisione secondo i due lotti, "A" e "B" e relative aree di pertinenza, graficizzati nella planimetria generale di seguito esposta.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI DA SOSTENERE

INTERVENTI DA ESEGUIRE	SPESE A CARICO FOOD/MAIS + MANGIMIFICIO LOTTO "A" €	SPESE A CARICO PANIFICIO ESSICCATOIO LOTTO "B" €
Realizzazione di recinzione interna di separazione	30.000,00	0,00
Separazione dell'Impianto Idrico Antincendio	50.000,00	0,00
Separazione linee gas metano		10.000,00
Realizzazione di ulteriore cabina elettrica		50.000,00
Nuovo allaccio acqua di rete		10.000,00
Nuovo compressore		3.000,00
TOTALE	80.000,00	73.000,00
Spese tecniche inerenti alle autorizzazioni e alle pratiche amministrative	7.000,00	11.550,00
TOTALE GENERALE	87.000,00	84.550,00

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI

1) Separazione interna tra i Lotti "A" e "B"

Realizzazione di recinzione interna e di tutte le opere divisorie necessarie.

Importo presunto pari a € 30.000,00;

2) Separazione dell'impianto idrico antincendio

Si prevede la necessità di realizzare due distinte stazioni di accumulo e pompaggio idrico oltre a tutte le opere di separazione, modifica ed integrazione dell'impianto esistente.

Spesa presunta di € 50.000,00;

3) Separazione delle linee gas metano

Realizzazione di tratto di collegamento della linea gas dal vecchio contatore. Spesa presunta € 10.000,00;

4) Realizzazione di cabina elettrica a servizio del Lotto "B";

Importo presunto € 50.000,00;

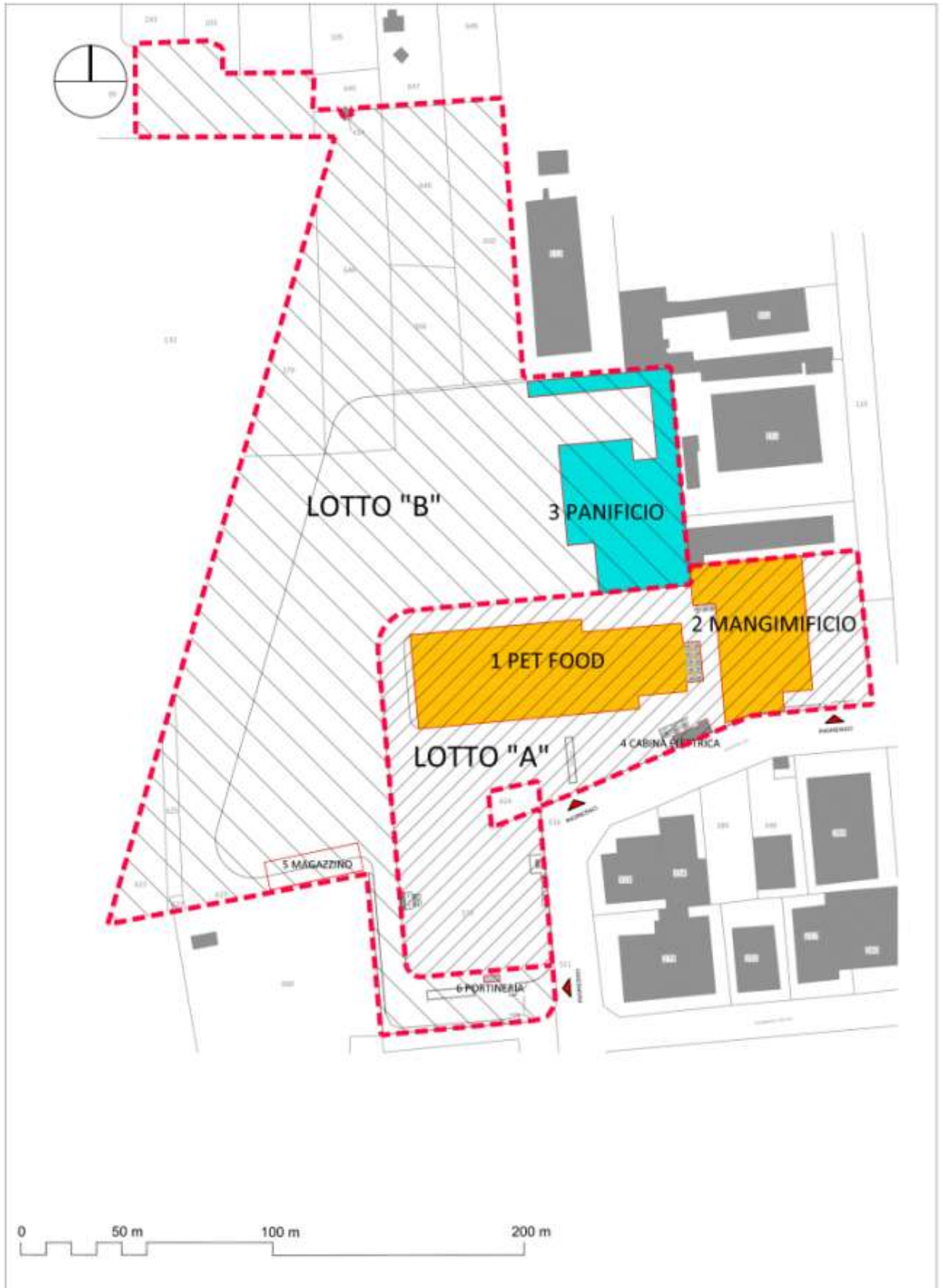
5) Nuovo allaccio fornitura acqua di rete

Spesa prevista € 10.000,00;

6) Nuovo compressore

Spesa prevista € 3.000,00.

Planimetria con ipotesi di divisione in due Lotti "A" e "B" scala 1:2000



10.1 CONSISTENZA EDIFICI E FABBRICATI

Di seguito si mostrano, attraverso le tabelle riassuntive dei lotti "A" e "B", 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.

LOTTO "A"

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 1 Pet food	Produzione e magazzini	3.108	100%	3.108
	Silos	480	0%	0
	Centrale termica	97	50%	49
	Totale	3.685	Totale	3.157
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 2 Mangimificio	Abitazione custode	175	100%	175
	Produttivo	1.416	100%	1.416
	Silos e torre tecnologica	379	100%	379
	Tettoie e carico	267	50%	134
	Locale tecnico	25	0%	0
	Totale	2.262	Totale	2.103
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 4	Cabina elettrica	67	0%	0
	Totale	67	Totale	0
TOTALI MQ		6.014		5.260

LOTTO "B"

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 3 Panificio	Produttivo	869	100%	869
	Magazzini	1.504	100%	1.504
	Tettoie	795	50%	398
	Totale	3.168	Totale	2.771
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 5	Magazzino	371	100%	371
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 6	Totale	371	Totale	371
	Portineria	16	50%	16
	Totale	16	Totale	16
TOTALI MQ		3.555		3.158

10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato delle aree attigue e funzionali al complesso industriale, si sono considerate le aree libere come i piazzali, gli spazi di manovra, potenzialmente edificabili e le aree verdi. Dal calcolo si sono escluse le aree, individuate nella tabella sottostante, che non rientrano nella zonizzazione di PRG e che corrispondono alle strade, ai parcheggi e alle fasce di rispetto.

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA RESIDUA E DELLE SUPERFICI REALIZZABILI

Parte del lotto risulta avere destinazione di PRG vigente del Comune di Terni, come "Zona D2F per l'industria, l'artigianato ed il commercio", in essa sono previsti i seguenti parametri principali:

- Quota non inferiore al 55% della superficie edificabile all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotto minimo di 1.000 MQ;
- Gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
- Fascia di rispetto di 8 ML dal fronte stradale;
- Nei lotti parzialmente edificabili è consentito intervento edilizio diretto;
- All'interno delle proprietà dovrà essere garantito almeno una superficie per spazi di manovra e di carico pari al 10% della superficie;
- Deve essere garantita una superficie a parcheggio pari al 30% della superficie.

A tale riguardo si rimanda all'Allegato "U" INQUADRAMENTO URBANISTICO dove si evidenziano le problematiche e le potenzialità per eventuali ampliamenti di volumetria e superfici per nuovi fabbricati industriali.

LOTTO "A" TERRENI EDIFICABILI

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO DI PRG	SUPERFICIE TOTALE MQ	Superficie fondiaria edificabile MQ	CALCOLO DELLA SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE				
Foglio	p.lla				Sup. piazzale e aree di manovra 10% MQ	Fascia di rispetto stradale e confini MQ	Sup. parcheggio 30% sup. coperta MQ	Sup. già coperta MQ	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE MQ
101	263/A	D2F	16.552	16.552					
TOTALE			16.552	16.552	- 1.655	- 1.994	- 3.000	- 5.260	4.643

LOTTO "B" TERRENI EDIFICABILI

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO DI PRG	SUPERFICIE TOTALE MQ	Superficie fondiaria edificabile MQ	CALCOLO DELLA SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE				
Foglio	p.lla				Sup. piazzale e aree di manovra 10% MQ	Fascia di rispetto stradale MQ	Sup. parcheggio 30% sup. coperta MQ	Sup. già coperta MQ	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE MQ
101	263/B	D2F	24.515	24.515					
101	621	D2F	715	715					
101	625	D2F	320	320					
101	627	D2F	25	25					
101	646/p	D2F	3.267	3.267					
101	646/p	vincolo strada	267	0					
101	366	D2F	1.220	1.220					
101	648/p	D2F	1.317	1.317					
101	648/p	vincolo strada	237	0					
101	378	agricolo + vincolo strada	2.230	0					
101	650/p	D2F	2.371	2.371					
101	650/p	Vincolo strada	205	0					
101	379	D2F	1.560	1.560					
101	650/p	vincolo strada	205	0					
TOTALE			38.249	35.310	- 3.531	- 3.489	- 5.000	- 3.157	20.133

10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI

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

- Capannone adibito alla produzione di Pet Food con i relativi corpi aggiunti e interni (silos, torre tecnologica, ecc);
- Capannone adibito a Mangimificio con relativi corpi aggiunti e interni (uffici, cabina elettrica, passerella sospesa, magazzini, tettoie, ecc);
- Capannone adibito a Panificio con i relativi corpi limitrofi di completamento (magazzini, tettoie, ecc).

	SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE COMMERCIALE
PET FOOD MANGIMIFICIO LOTTO "A"	6.014 MQ	5.260 MQ
PANIFICIO LOTTO "B"	3.555 MQ	3.158 MQ
TOTALI	9.569 MQ	8.418 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 400,00 e €/mq 500,00.

Gli altri valori assunti si riferiscono a quelli della banca dati O.M.I. 1° semestre 2017, per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a capannone industriale, tali valori prevedono un range che va da un minimo di €/mq 350,00 a un massimo di €/mq 600,00 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, nello specifico capannone industriale, sono stati individuati sul mercato immobiliare fabbricati in vendita con caratteristiche tipologie e funzionali simili a quello in oggetto. Elaborando i valori (punto 10.4) otteniamo il parametro di circa 450,00 €/MQ per il lotto A e 400,00 €/MQ per il lotto B.

LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PET FOOD E MANGIMIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
400,00	500,00	450,00	5.260	2.367.000,00

LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
400,00	500,00	400,00	3.158	1.263.000,00

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. 1° semestre 2017 categoria D/6 produttiva (capannoni) 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 350,00 a un massimo di €/mq 600,00 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame si ritiene congruo un valore pari a €/mq 475,00 per il lotto A e €/mq 375,00 per il lotto B.

LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PET FOOD E MANGIMIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
350,00	600,00	475,00	5.260	2.498.500,00

LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
350,00	600,00	350,00	3.158	1.105.125,00

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.

LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PET FOOD E MANGIMIFICIO

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	€
1,80	2,80	1,80	5.260	9.468,00
		CANONE ANNUO	12	113.616,00

VALORI BANCA DATI

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
2,00	3,00	2,00	5.260	10.520,00
		CANONE ANNUO	12	126.240,00

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
113.616,00	126.240,00	119.928,00	23.985,60	95.942,40

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

$$\text{VALORE STIMATO} \quad \frac{\mathbf{€ 95.942,40}}{\mathbf{3,50\%}} = \mathbf{€ 2.741.211,43}$$

10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI

Applicando il metodo residuale per la valutazione dell'immobile dopo la trasformazione si ha:

$$V_r = V_t - C_t - O_f - U$$

Dove

V_r – Valore di mercato dell'area allo stato attuale

V_t – Valore dell'immobile dopo la trasformazione

C_t – Costi di trasformazione

O_f – Oneri finanziari

U – Utile dello sviluppatore

Valore dell'immobile dopo la trasformazione (V_t)

Stima in base ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (O.M.I.) riferite al 1° semestre 2017 per la provincia di Terni.

VALORE MEDIO NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE REALIZZABILE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	MQ	€
800	4.643	3.714.240,00

Costo di trasformazione (Ct)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RETTIFICATA MQ	COSTO UNITARIO €/MQ	COSTO TOTALE €
Costo per la costruzione	4.643	490	2.274.972,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	4.643	42	194.997,60
Contributo costo costruzione (ex Bucalossi)	4.643	19,8	91.927,44
Oneri competenze tecniche	4.643	18	83.570,40
Spese generali amministrazione	4.643	15	69.642,00
TOTALE		584,80	2.715.109,44

Oneri finanziari ed utile dello sviluppatore (Of + U)

DESCRIZIONE	%	VALORI €	COSTI €
Oneri finanziari (Of) esp. 1 anno	5,00	2.715.109,44	135.755,47
Utile dello sviluppatore (U)	15,00	3.714.240,00	557.136,00

Stima del valore dell'area (Vr = Vt - Ct - Of - U)

Vt	Ct	Of	U	VALORE STIMATO
€	€	€	€	€
3.714.400,00	2.715.109,44	135.755,47	557.136,00	306.239,09

CALCOLO DEL VALORE MEDIO AREE

	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE NETTA MQ	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE LORDA MQ	VALORE DI STIMA TOTALE €
	4.643	11.292	306.239,09
VALORE MEDIO €/MQ	65,96	27,12	

LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO

VALORI O.M.I.

VALORE O.M.I. min	VALORE O.M.I. max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ		
1,80	2,80	1,80	3.158	5.683,50
		CANONE ANNUO	12	68.202,00

VALORI BANCA DATI

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ		
2,00	3,00	2,00	3.158	6.315,00
		CANONE ANNUO	12	75.780,00

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
68.202,00	75.780,00	71.9891,00	14.398,20	57.592,80

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

VALORE STIMATO	€ 57.592,80	= € 1.645.508,57
TASSO ANNUO	3,50%	

10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI

Applicando il metodo residuale per la valutazione dell'immobile dopo la trasformazione si ha:

$$Vr = Vt - Ct - Of - U$$

Dove

Vr – Valore di mercato dell'area allo stato attuale

Vt – Valore dell'immobile dopo la trasformazione

Ct – Costi di trasformazione

Of – Oneri finanziari

U – Utile dello sviluppatore

Valore dell'immobile dopo la trasformazione (Vt)

Stima in base ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (O.M.I.) riferite al 1° semestre 2017 per la provincia di Terni.

VALORE MEDIO NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE REALIZZABILE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	MQ	€
800	20.133	16.106.400,00

Costo di trasformazione (Ct)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RETTIFICATA MQ	COSTO UNITARIO €/MQ	COSTO TOTALE €
Costo per la costruzione	20.133	490	9.865.170,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	20.133	42	845.586,60
Contributo costo costruzione (ex Bucalossi)	20.133	19,8	398.633,40
Oneri competenze tecniche	20.133	18	362.394,00
Spese generali amministrazione	20.133	15	301.995,00
TOTALE		584,80	11.773.778,40

Oneri finanziari ed utile dello sviluppatore (Of + U)

DESCRIZIONE	%	VALORI €	COSTI €
Oneri finanziari (Of) esp. 1 anno	5,00	11.773.778,40	588.688,92
Utile dello sviluppatore (U)	15,00	16.106.400,00	2.415.960,00

Stima del valore dell'area (Vr = Vt - Ct - Of - U)

Vt	Ct	Of	U	VALORE STIMATO
€	€	€	€	€
16.106.400,00	11.773.778,40	588.688,92	2.415.960,00	1.327.972,68

Al valore ottenuto si è detratto un 20% per la posizione del Lotto, essendo decentrato relativamente agli accessi su strada.

€	€	€	€
1.327.972,68	- (20%)	265.594,54	1.062.378,14

CALCOLO DEL VALORE MEDIO AREE

	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE NETTA MQ	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE LORDA MQ	VALORE DI STIMA TOTALE €
	20.133	32.153	1.062.378,14
VALORE MEDIO €/MQ	52,77	33,04	

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:

$K_m = K_0 - \sum_{i=1}^m Q/m$ 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;
- $\sum_{i=1}^m Q/m$: 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 dei macchinari industriali e 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 ai documenti allegati 1A, 2A, 3A comprensivi di elenco degli arredi e 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

COLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE IN CONTINUITA'
	numerazione	€
LOTTO "A" PET FOOD MANGIMIFICIO	1A + 2A	1.093.456,00 + 128.780,00
LOTTO "B" PANIFICIO	3A	239.390,00
TOTALE		1.429.800,00

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 2B 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
	numerazione	€
LOTTO "A" PET FOOD MANGIMIFICIO	2B	5.500,00
LOTTO "B" PANIFICIO		0
TOTALE		5.500,00

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.

LOTTO "A"

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI PET FOOD E MANGIMIFICIO	2.367.000,00	2.498.500,00	2.432.750,00	2.741.211,43		2.586.980,71	
IMP. ATTREZ. IMP. ATTREZ. ARREDI	1.093.456,00 128.775,00 5.500,00						1.227.731,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 3.814.711,71	
TOTALE AREE EDIFICABILI					€ 306.239,09		
TOTALE						€ 4.120.950,80	
DETRAZIONI PER SANATORIE E SPESE VARIE					- € 87.000,00		
TOTALE VALORE STIMATO LOTTO "A"						€ 4.033.950,80	

LOTTO "B"

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI PANIFICIO	1.263.000,00	1.105.125,00	1.184.062,50	1.645.508,57		1.414.785,54	
IMP. ATTREZ.	239.390,00						239.390,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 1.654.175,54	
TOTALE AREE EDIFICABILI					€ 1.062.378,14		
TOTALE						€ 2.716.553,68	
DETRAZIONI PER SANATORIE E SPESE VARIE					- € 84.550,00		
TOTALE VALORE STIMATO LOTTO "B"						€ 2.632.003,68	

RIEPILOGO GENERALE

TOTALE LOTTO "A"	€ 4.033.950,80
TOTALE LOTTO "B"	€ 2.632.003,68
TOTALE GENERALE	€ 6.660.454,85

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 rispettivamente LOTTO "A" PET FOOD e MANGIMIFICIO, e lotto "B" PANIFICIO, completi di edifici accessori e impianti industriali, attrezzature e arredi, sono stimati complessivamente in:

12.a - LOTTO "A" PET FOOD + MANGIMIFICIO : € 4.033.950,80 (quattromilionitrentatremilanovecentocinquanta/80);

12.b - LOTTO "B" PANIFICIO : € 2.632.003,68 (duemilioneiseicentotrentaduemilaetre/68)

All'interno del lotto "B", in posizione centrale, sono collocate le particelle 646 e 650 del foglio 101, esse non sono state formalmente indicate nell'atto di vendita della società gruppo Novelli alla società Alimentitaliani srl, le stesse fanno parte integrante del complesso industriale oggetto della presente stima. Sono difficilmente separabili dal resto per la loro collocazione all'interno del lotto, l'eventuale separazione comporterebbe la difficile alienazione delle stesse e dello stesso complesso industriale, con relativo deprezzamento degli asset. Per tale motivo si è deciso di valutarle unitamente al resto del plesso, concorrendo così a formare il totale del valore del lotto "B", per come sopra indicato.

Si è ritenuto di doverne, comunque, determinare il singolo valore al fine di fornire le indicazioni alla curatela per eventuali future determinazioni.

Valore delle aree di cui al f.oglio 101 par.lla 646 e 650

	mq	valore sup. edif. Lorda €/mq	totale
part.la 646	3.534	33,04	€ 116 768,09
part.la 647	2.576	33,04	€ 85 114,49
			€ 201 882,58

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 08/05/2018

Il perito
Arch. Rossella Vattimo



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

- **FT** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **1A** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE
- **2A** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE
- **2B** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **3A** IMPIANTI INDUSTRIALI, ATTREZZATURE ED ARREDI
- **C** VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- **U** INQUADRAMENTO URBANISTICO
- **D** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
CERTIFICATO DI AGIBILITA'
APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA