

**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*

**4 - SPOLETO PG – FRAZIONE SAN GIOVANNI BAIANO - CAPANNONE INDUSTRIALE  
MULINO - SEMENTI**



## 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 COMPENDI 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 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 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

## FABBRICATO INDUSTRIALE ADIBITO A MULINO



### VALUTAZIONE E ANALISI

#### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESAZIONE

##### 1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

AREA	<b>CENTRO ITALIA</b>
REGIONE	<b>UMBRIA</b>
PROVINCIA	<b>PERUGIA</b>
COMUNE	<b>SPOLETO</b>
LOCALITA'/FRAZIONE	<b>SAN GIOVANNI BAIANO</b>
INDIRIZZO	<b>VIA CURIEL N.29</b>
CAP	<b>06049</b>

##### 1.2 DESTINAZIONE

Il bene oggetto di valutazione è un complesso immobiliare a destinazione industriale alla Frazione San Giovanni di Baiano, distribuito su tre livelli composto da uffici, laboratorio, magazzini, locali adibiti alla produzione di farina, tettoia, sili di stoccaggio ed alloggio per il custode con annessa corte confinante con rilevato ferroviario e fosso.

##### 1.3 INQUADRAMENTO

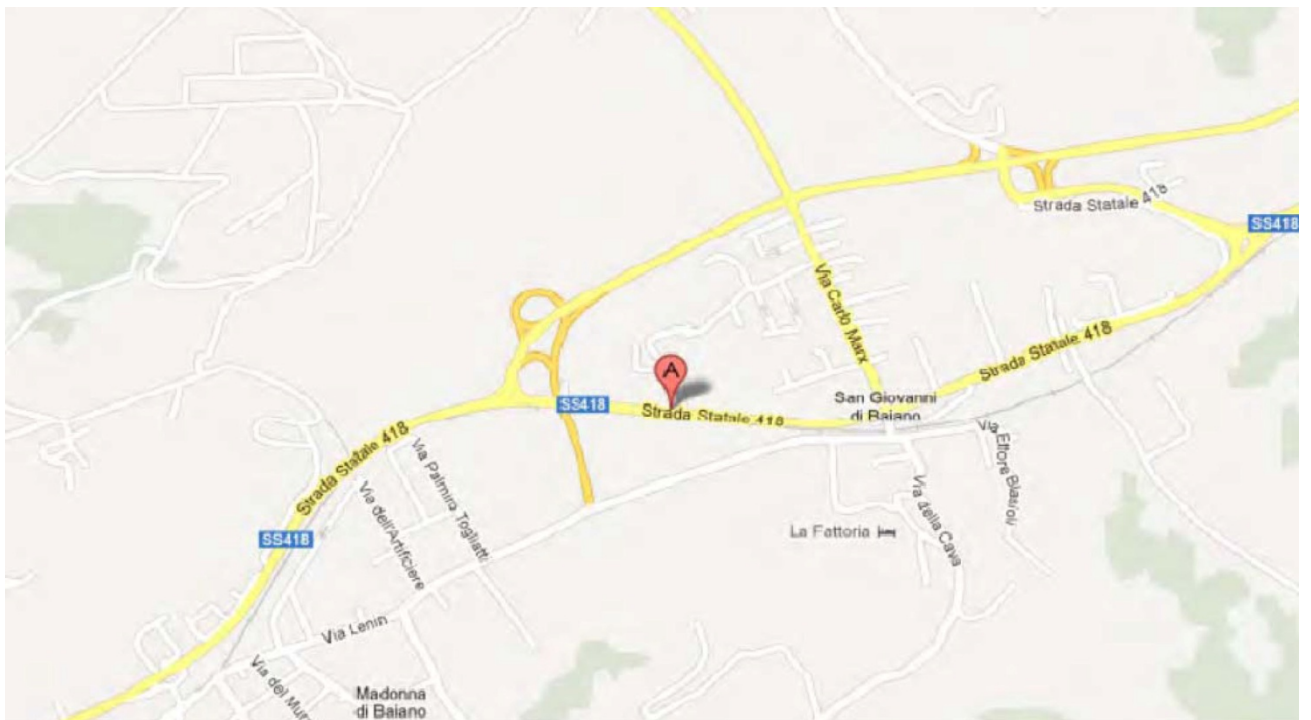
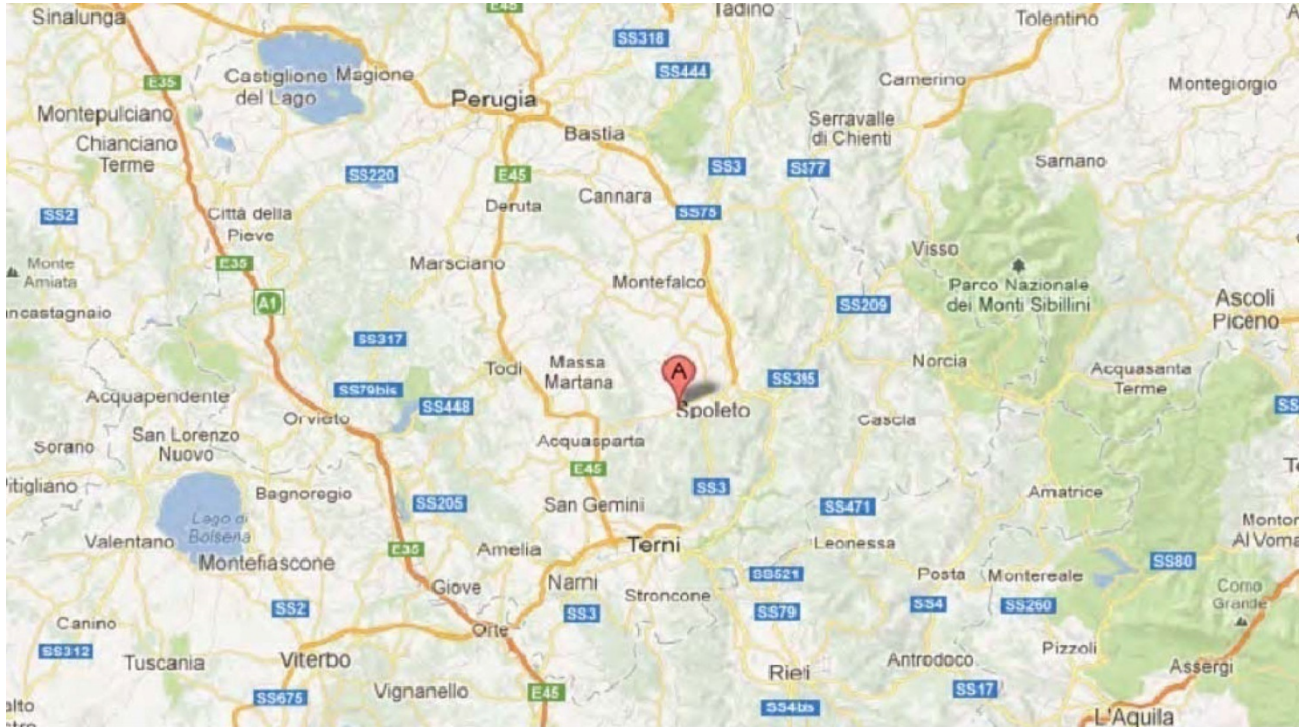
Contesto in zona centrale nella località San Giovanni Baiano. La proprietà comprende l'intero edificio principale, palazzina e annessi vari e parte del mulino come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati. Allo stato attuale i fabbricati sono in stato di abbandono e necessitano per un eventuale riuso di interventi di ristrutturazione. Superficie estensione 3.165 MQ.

##### 1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

Spoletto è situata all'estremità meridionale della Valle Umbra, è posta all'incrocio di tre strade statali: la n. 3 Flaminia, la n. 418 Spoletina e la n. 395 del passo di Cerro. È dotata di uno scalo ferroviario sulla linea Orte - Falconara Marittima, è pressoché equidistante dal casello di Orte dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), per il sud, da quello di Ponte San Giovanni del raccordo autostradale Perugia-Bettolle dell'A1, per il nord, e dall'aeroporto regionale da cui dista rispettivamente 55, 58 e 54 chilometri. Più consistenti sono le distanze dell'aeroporto intercontinentale di Roma/Fiumicino e del porto commerciale, che si trovano a 161 e 145 chilometri.

In particolare la località Vallecupa è nelle vicinanze della frazione di San Giovanni Baiano e dista dal comune di Spoleto circa 10 chilometri. La zona è collegata con la S.S. n. 3 Flaminia attraverso la strada Regionale n. 418 che permette di raggiungere la E45 che collega Terni a Cesena.

Localizzazione del sito nel territorio del centro Italia



Planimetria zenitale con perimetro del complesso industriale scala 1:1000



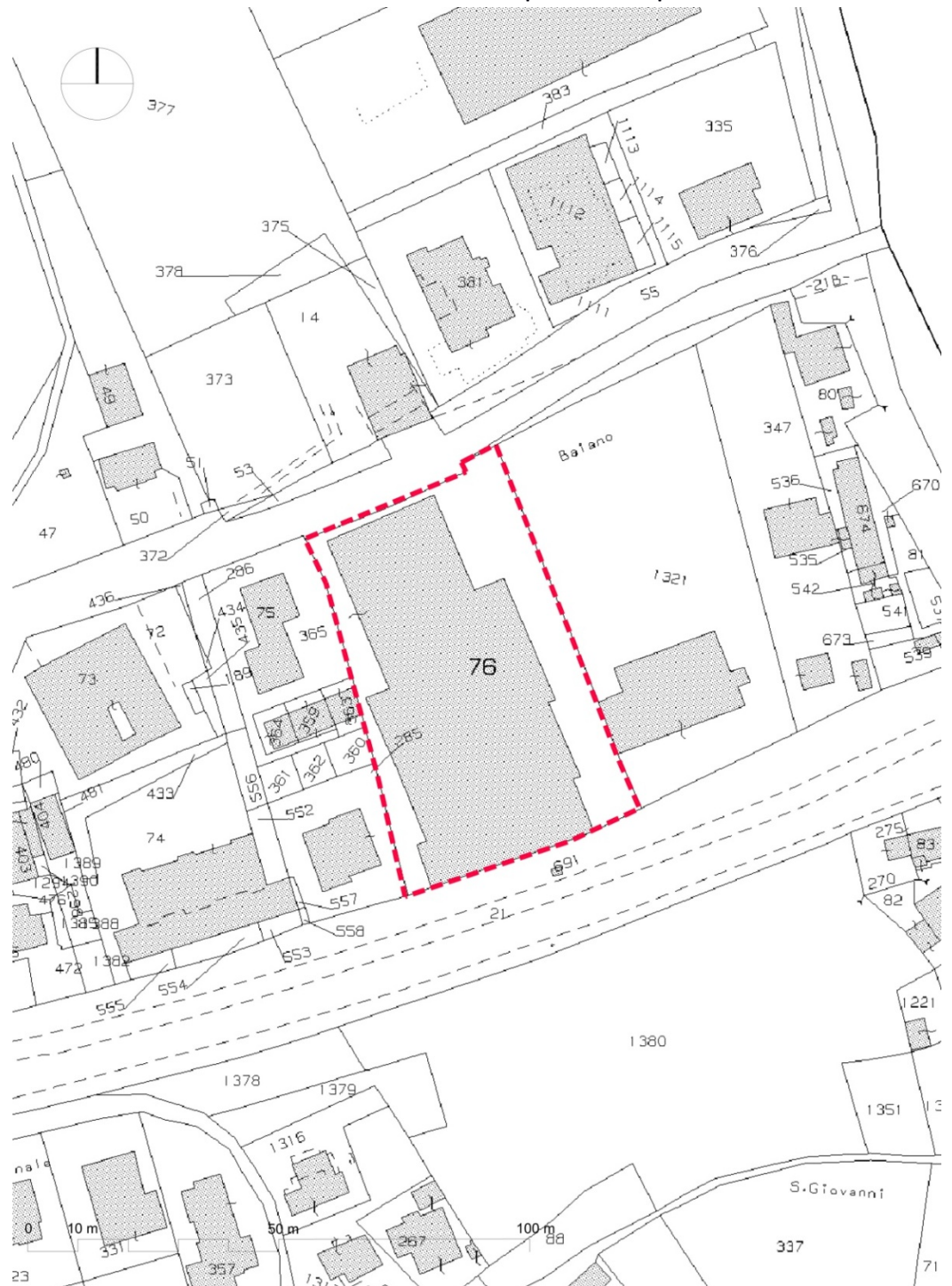
### 1.5 DATI CATASTALI

Il complesso nel suo insieme risulta censito al N.C.U.E. del Comune di Spoleto al foglio 173 mappale 76. Entrando dalla via Curriel sulla destra risulta un'area adibita a parcheggio (parte del lotto distinto con la particella 1321) dove nella parte in fondo è ubicata una abitazione privata con recinzione ma non oggetto di valutazione. L'abitazione e l'opificio sono separati da una recinzione ma hanno un unico accesso da Via Curriel, di conseguenza l'abitazione ha servitù di passaggio apparente, non trascritta.

Nello specifico:

- Foglio 173, p.lla 76, sub. 7, zona censuaria 2, categoria B/4, classe U, R.C. euro 3,62
- Foglio 173, p.lla 76, sub. 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, R.C. euro 298,25
- Foglio 173, p.lla 76, sub. 9, zona censuaria 2, categoria D/7, R.c. euro 16.557,61
- Foglio 173, particella 76, subalterno 6, unità collabente;

Planimetria catastale con perimetro complesso industriale scala 1:1000



## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

Il bene oggetto di valutazione è un complesso immobiliare a destinazione industriale adibito alla produzione di farina con l'abitazione del custode ubicato all'interno del Comune di Spoleto, per la precisione in località San Giovanni Baiano.

La parte più antica è stata costruita nei primi anni del novecento, poi successivamente il compendio ha subito trasformazioni che hanno conferito l'aspetto attuale.

Attualmente il cespite risulta essere composto da un edificio con pianta a "L" di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, attualmente adibiti ad uffici, archivi, magazzini, abitazione del custode che è ubicata al primo e secondo piano.

La facciata principale è trattata con intonaco a due colori. Sono presenti tre capannoni comunicanti, costruiti negli anni sessanta adibiti alla lavorazione della farina di grano tenero e di grano duro, un magazzino adibito al carico e scarico merce, area coperta da ampia tettoia in cemento armato, altra area con all'interno sei silos, un essiccatoio e ampio piazzale nella zona ingresso di 1650 mq utilizzato attualmente a parcheggio auto.

I capannoni hanno altezza utile da 6,60 mt a 7,25 mt, il magazzino 5,10 mt, la tettoia in cemento armato ha altezza utile di 8,50 mt.

L'accesso principale al complesso avviene dal civico 29 di Via Curiel dove è presente anche un ingresso secondario. L'intera area è recintata su tutti i lati.

### 2.2 SUPERFICI E VOLUMI

**TOTALE SUPERFICIE LORDA 3.165,00 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 1.595,00 MQ**

### 2.3 STATO MANUTENZIONE

Il complesso immobiliare ha subito delle trasformazioni nel corso degli anni. Il fabbricato più antico ha un'ampia struttura in muratura portante, è stato realizzato nei primi anni del novecento e ampliato negli anni sessanta ed utilizzato ad ufficio. Esso si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti nelle parti ad oggi in uso mentre gli uffici al secondo piano, risultano abbandonati e non utilizzati da tempo. La pavimentazione di spogliatoi e servizi è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro termico.

Le condizioni di manutenzione dell'abitazione sono mediocri infatti al secondo piano ci sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua anche nelle pareti. A copertura di piazzale di carico-scarico merci, è presente un'ampia tettoia in cemento armato con copertura in eternit. I capannoni adibiti alla lavorazione del prodotto sono stati realizzati negli anni sessanta e richiederebbero manutenzione ordinaria, tuttavia sono in stato sufficiente di manutenzione.

### 2.4 OCCUPAZIONE

A oggi, il bene oggetto di valutazione è di proprietà di "Alimentitaliani Srl", con una produzione industriale ferma.

### 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 (proprietà superficaria) in oggetto sono pervenuti alla società Alimentitaliani srl, con sede in Cariatì (CS) alla via Magenta n.33, dalla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, con atto Notaio Gisonna Leucio del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Spoleto in data 04.01.2017 ai nn. 33 R.G. e 24 R.P.

Gli immobili in esame sono pervenuti alla società GRUPPO NOVELLI S.R.L. in virtù dell'atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbroli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 05.01.2007 ai nn°68 R.G. e 37 R.P. dalla società MOLINO F.LLI NOVELLI SRL, alla quale la maggiore consistenza era pervenuta prima del ventennio. In tale atto notarile la società GRUPPO NOVELLI S.R.L. e' divenuta piena proprietaria degli immobili in esame.

Quindi non esiste continuità storica del diritto superficario, *nei casi in cui, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto.*

## 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** Sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 173 Particelle 76 sub.5, 76 sub.6, 76 sub.7, 76 sub.8 e 76 sub.9 e su altro non pertinente grava ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Pirone Marco in data

- 04.05.1999 (Rep.40690), iscritta il 18.05.1999 ai nn°1849 R.G. e 418 R.P.** in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli e nei confronti della società MOLINO F.LLI NOVELLI S.R.L. con sede in Spoleto, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di lire 2.000.000.000 (mutuo di lire 1.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca la società LA FATTORIA NOVELLI DI TORQUATO NOVELLI E F.LLI S.S. con sede in Spoleto;
2. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Sbroli Fulvio in data **23.06.2004 (Rep.139220), iscritta il 24.06.2004 ai nn° 2951 R.G. e 617 R.P.** in favore di INTERBANCA S.P.A. con sede in Milano e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni (per i diritti pari a 1/1 del diritto di superficie relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 ove insiste il capannone individuato con l'analoga Particella e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni censiti al foglio 115 particelle 102 e 104 e foglio 145 particella 601, nonché sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 dove insiste il capannone agricolo censito al foglio 115 particella 1 sub.1 e la società MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli urbani distinti in Catasto al Foglio 173 Particelle 76 sub.5, 76 sub.6, 76 sub.7, 76 sub.8 e 76 sub.9, per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (finanziamento di euro 1.500.000,00), debitori non datori d'ipoteca la società GRUPPO NOVELLI S.P.A. con sede in Terni. **RISULTA presente l'annotazione n. 68 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;
3. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Sbroli Fulvio in data **23.06.2004 (Rep.139220), iscritta il 24.06.2004 ai nn°2952 R.G. e 618 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 FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni (per i diritti pari a 1/1 del diritto di superficie relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 ove insiste il capannone individuato con l'analoga Particella e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni al foglio 115 particelle 102 e 104 e foglio 145 particella 601, nonché sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 dove insiste il capannone agricolo censito al foglio 115 particella 1 sub.1 e la società MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli urbani distinti in Catasto al Foglio 173 Particelle 76 sub.5, 76 sub.6, 76 sub.7, 76 sub.8 e 76 sub.9 , per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (finanziamento di euro 1.500.000,00), debitori non datori d'ipoteca la società GRUPPO NOVELLI S.P.A. con sede in Terni. **RISULTA presente l'annotazione n. 67 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;
4. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbroli Fulvio in data **14.12.2004 (Rep.143696), iscritta il 24.12.2004 ai nn°6289 R.G. e 1601 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 FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni (per i diritti pari a 1/1 del diritto di superficie relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 ove insiste il capannone individuato con l'analoga Particella e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni al foglio 115 particelle 102 e 104 e foglio 145 particella 601, nonché sul terreno distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 dove insiste il capannone agricolo censito al foglio 115 particella 1 sub.1 la società MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli urbani distinti in Catasto al Foglio 173 Particelle 76 sub.5, 76 sub.6, 76 sub.7, 76 sub.8 e 76 sub.9, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (finanziamento di euro 5.000.000,00), debitori non datori la società GRUPPO NOVELLI S.P.A. con sede in Terni. **RISULTA presente l'annotazione n.69 del 24/02/2016**, per atto di conferma garanzie;
5. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta la **Revoca atti soggetti a trascrizione** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, trascritto il **09.06.2017 ai nn° 2227 R.G. e 1648 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).
6. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta la **Dichiarazione di nullità** atti emesso dal Tribunale di Terni in data **06.06.2017, trascritto il 09.06.2017 ai nn° 2228 R.G. e 1649 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società' ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
7. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta la **Dichiarazione di nullità** atti emesso dal Tribunale di Terni in data **06.06.2017, trascritto il 09.06.2017 ai nn° 2229 R.G. e 1650 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società' ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
8. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta l' **Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017 rep. n. 1594, trascritta il **09.06.2017 ai nn° 2231 R.G. e 295 R.P.** in favore della società' ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS) e contro la società' GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni.
9. Presso la conservatoria di Perugia, risulta trascritta in data **09.01.2018 ai nn°549 R.G. e 459 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 ALIMENTI ITALIANI S.R.L.. e contro la società' ALIMENTI ITALIANI S.R.L con sede in Cariati (CS).
10. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta trascritta in data **08.01.2018 ai nn°159 R.G. e 136 R.P.** la sentenza dichiarativa di **Fallimento**, emessa dal Tribunale di Castrovillari (CS) in data **22.12.2017 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).

## 5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

### 5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

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

## 6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

### 6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

- Costruzione prima della data del 1 settembre 1967;
- Autorizzazione del 12.09.1964 N. 1403 per ristrutturazione ampliamento e sopraelevazione;
- Autorizzazione del 28.01.1969 N. 22 per costruzione capannoni attigui;
- Autorizzazione del 26.04.1969 N. 1889 per costruzione capannone destinato magazzino;
- Autorizzazione del 30.06.1969 N. 6188 per la costruzione di due silos per cereali;
- Autorizzazione del 24.09.1969 N. 11580 per la costruzione di quattro silos e due essiccatoi;
- Autorizzazione del 21.06.1971 N. 7734 per la realizzazione di una tettoia provvisoria a copertura del piazzale;
- Autorizzazione del 12.04.1972 N. 2661 per la realizzazione di un magazzino retro molino.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i documenti catastali con le planimetrie dei progetti approvati di cui sopra, il complesso industriale risulta, legittimato e "regolare" ad eccezione del fabbricato ad uso magazzino, di cui all'autorizzazione con prescrizione prot. n.2661 del 12/04/1972, perché realizzato sul confine di proprietà con le ferrovie, contravvenendo alle prescrizioni che obbligava quale distanza di edificazione 4.00 ml dallo stesso. Pertanto tale difformità risulta insanabile dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

6.1a Dal sopralluogo, nonché dalla ricerca documentale eseguita sull'immobile sono emerse alcune normalizzazioni edili, impiantistiche e ambientali da eseguire sull'immobile. Di seguito si elencano le opere e i documenti mancanti o da completare per la normalizzazione dell'edificio e gli impianti:

- Impianto Anticendio. L'impianto è esistente e regolarmente collegato all'acquedotto comunale, va controllato la pressione e integrata la riserva idrica.
- Uscite di Sicurezza. Vanno normalizzate, anche mediante l'installazione di nuove U.S.;
- Porte REI. Devono essere installate delle porte Rei per la separazione dei vari ambienti con diverso carico di incendio;
- Perimetrazione zona compressione aria. Da eseguire con base in muratura + sovrastante rete metallica;
- Silos cereali. Modificare allarme ottico/acustico dell'impianto di refrigerazione sili;
- Compartimentazioni. Compartimentazione area antistante il bagno/spogliatoio + chiusura porta esistente sita dietro la zona di bagnatura del grano;
- Impianto elettrico. Una parte dell'impianto deve essere rivista e certificata;
- Linea H2O. Attualmente la linea H2O, utilizzata per il lavaggio del grano, proviene dal pozzo di Vallecupa. Si ipotizza un eventuale allaccio alla rete idrica comunale (attività consigliata per evitare l'installazione di impianti di potabilizzazione dell'acqua di pozzo);
- Sistemazione scarichi in atmosfera. Lavori di sistemazione dei camini esistenti, realizzazione di quelli mancanti, costruzione delle bocchette di campionamento e realizzazione delle passerelle o postazioni di accesso alle stesse sul tetto o all'interno;
- Analisi varie. Sono necessarie alcune analisi in laboratorio: impatto acustico, emissioni scarichi in atmosfera, movimentazione carichi – vibrazioni, esposizione farina;
- Completamento pratica VV.F.;
- Certificazione macchinari e linea produttiva "C.E.";
- Pratica ASL;
- Pratica agibilità .

### 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 rimanda all'ALLEGATO D.

## 7. OPERE ABUSIVE

### 7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

Dal controllo effettuato non risultano opere abusive sanabili, quindi non si hanno costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere.

7.2 Per la normalizzazione dell'edificio, degli impianti e dei macchinari, di cui al punto 6.1.a, occorre redigere uno specifico progetto, dando incarico ad un professionista con specifiche competenze (Certificato di Agibilità, pratica ai VV.F. , ASL, ecc.). Proprio per la mancanza di un progetto non è possibile, quantificare le spese per la realizzazione delle eventuali opere di normalizzazione (lavori edili, impiantistici ecc.), tutti costi da considerarsi a carico dell'acquirente o del conduttore nel caso di affitto. Lo stesso vale per i compensi tecnici da riconoscere al progettista.

## 8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

### 8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

Da un'indagine effettuata presso il comune di Spoleto, 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.

Dal sopralluogo è emerso che l'accesso all'immobile posto sul lato lungo è condiviso, se pur ricadente interamente nella proprietà, con un altro edificio posto in fondo al lotto adiacente di altra proprietà. Lo stesso accesso è regolato da un cancello metallico con impianto citofonico, quindi, l'immobile è gravato da servitù apparente, non trascritta.

## 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.

### 10.1 CONSISTENZA EDIFICI E FABBRICATI

Di seguito si mostra, attraverso la tabella riassuntiva, 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.

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 173 p.lla 76	Magazzino PS 1	146	50%	73
	Magazzini PT	275	50%	138
	Magazzino PP	89	50%	45
	Uffici PT	288	50%	144
	Uffici PP non utilizzata	365	30%	110
	Abitazione P1	51	100%	51
	Abitazione P2	67	100%	67
	Magazzini soppalcati	158	50%	79
	Capannoni	685	100%	685
	Magazzino carico e scar.	396	50%	198
	Tettoia	625	0%	0
	Locali tecnici	20	25%	5
<b>TOTALE MQ</b>		<b>3.165</b>		<b>1.595</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
<b>MULINO</b>	3.165,00 MQ	<b>1.595,00 MQ</b>
<b>TOTALI</b>	3.165,00 MQ	<b>1.595,00 MQ</b>

### 10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA

I valori di seguito adottati sono stati desunti dal listino della borsa immobiliare 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 similari a quello in oggetto. Elaborando i valori (punto 10.4) otteniamo il parametro di circa 450,00 €/MQ.

#### FABBRICATI E PERTINENZE **MULINO**

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
400,00	500,00	450,00	1.595	<b>717.750,00</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 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.

#### FABBRICATI E PERTINENZE **MULINO**

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
350,00	600,00	475,00	1.595	<b>757.625,00</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 MULINO

##### 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	2,00	1.595	3.190,00
		CANONE ANNUO	12	<b>38.280,00</b>

##### 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	2,50	1.595	3.987,50
		CANONE ANNUO	12	<b>47.850,00</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
<b>38.280,00</b>	<b>47.850,00</b>	<b>43.065,00</b>	8.613,00	<b>34.452,00</b>

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

VALORE STIMATO	<b>€ 34.452,00</b>	= € 984.342,86
TASSO ANNUO	<b>3,50%</b>	

#### 10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI

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.

#### 10.5.5 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 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:

$K_m = K_0 - \sum_0^m Q/m$  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;

- $So - m Q/m$ : 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 una parte delle attrezzature, risalire alla documentazione comprovante i costi iniziali, in questo caso si è ricercato sul mercato il costo iniziale di attrezzature o macchinari simili 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.

Di conseguenza tutte le valutazioni di stima dei macchinari industriali e delle attrezzature sono state valutate in continuità, proprio per la specificità delle stesse attrezzature e anche per la difficoltà di quantificarne il costo di smontaggio e la ricollocazione in altri ambiti.

#### 10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

OLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE IN CONTINUITA'
	numerazione	€
MULINO	1A	290.000,00
TOTALE		290.000,00

#### 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	€
MULINO	1B	1.500,00
TOTALE		1.500,00

### 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 MULINO

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI <b>MULINO</b>	717.750,00	757.625,00	737.687,50	984.342,86		861.015,18	
<b>IMP. ATTREZ. ARREDI</b>	290.000,00 1.500,00						291.500,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 1.152.515,18	
<b>TOTALE VALORE STIMATO</b>						<b>€ 1.152.515,18</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 MULINO

##### 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. €
1,80	2,80	2,00	1.595	3.190,00

	CANONE ANNUO	12	<b>38.280,00</b>
--	--------------	----	------------------

VALORI BANCA DATI PER LE LOCAZIONI

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
2,00	3,00	2,50	1.595	3.987,50
		CANONE ANNUO	12	<b>47.850,00</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
<b>38.280,00</b>	<b>47.850,00</b>	<b>43.065,00</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 Complesso Industriale in oggetto composto dai Beni Materiali denominati rispettivamente MULINO, completi di edifici accessori e impianti industriali, attrezzature e arredi, sono stimati complessivamente:

- PER LA VENDITA in € **1.152.515,18** (€ unmilione centocinquanta due mila cinquecento quindici,18).
- PER LA LOCAZIONE in € **43.065,00** (€ quarantatremilazerosessantacinque/00)

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 30/05/2018

Il C.T.U.  
Arch. Rossella Vattimo



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

- **FT** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **1A+1B** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE E ARREDI
- **C** VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- **D** APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA