

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*

5 - SPOLETO (PG) LOCALITA' SAN GIOVANNI BAIANO – COMPLESSO INDUSTRIALE PASTORIZZATORE



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 INTESAZIONE

1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

1.2 DESTINAZIONE

1.3 INQUADRAMENTO

1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

2.2 SUPERFICI E VOLUMI

2.3 STATO MANUTENZIONE

2.4 OCCUPAZIONE

2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

4. ESISTENZA DI FORMALITA'

4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

7. OPERE ABUSIVE

7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

9. SPESE ANNUE

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

10. METODO DI VALUTAZIONE

10.1 CONSISTENZE EDIFICI E FABBRICATI

10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI

10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI

10.4 VALORI DISTIMA DEL TERRENO

10.4 STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

10.5 STIMA DELLA LOCAZIONE

10.6. STIMA DEL VALORE - MACCHINARI E IMPIANTI

10.6.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

10.5.2 STIMA ATTREZZATURE E ARREDI

11. 11 VALORE DI STIMA DELLA LOCAZIONE ANNUA – COMPONENTE MOBILIARE – PASTORIZZATORE

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 COMPENDEI IMMOBILIARI

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

AREA INDUSTRIALE UTILIZZATA PER PASTORIFICIO



VALUTAZIONE E ANALISI

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE

1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| AREA | CENTRO ITALIA |
| REGIONE | UMBRIA |
| PROVINCIA | PERUGIA |
| COMUNE | SPOLETO |
| LOCALITA'/FRAZIONE | SAN GIOVANNI BAIANO |
| INDIRIZZO | STRADA REGIONALE. N. 418 |
| CAP | 06049 |

1.2 DESTINAZIONE

Complesso industriale utilizzato per la produzione di alimenti pastorizzati derivati dalla lavorazione delle uova di allevamento.

1.3 INQUADRAMENTO

Il bene oggetto di valutazione si trova a circa 7 chilometri da Spoleto e a 2 chilometri dalla località di San Giovanni Baiano. La zona è caratterizzata prevalentemente da insediamenti agricoli con la presenza di qualche insediamento a destinazione d'uso industriale/artigianale. Nelle vicinanze sono stati realizzati dei nuovi fabbricati a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

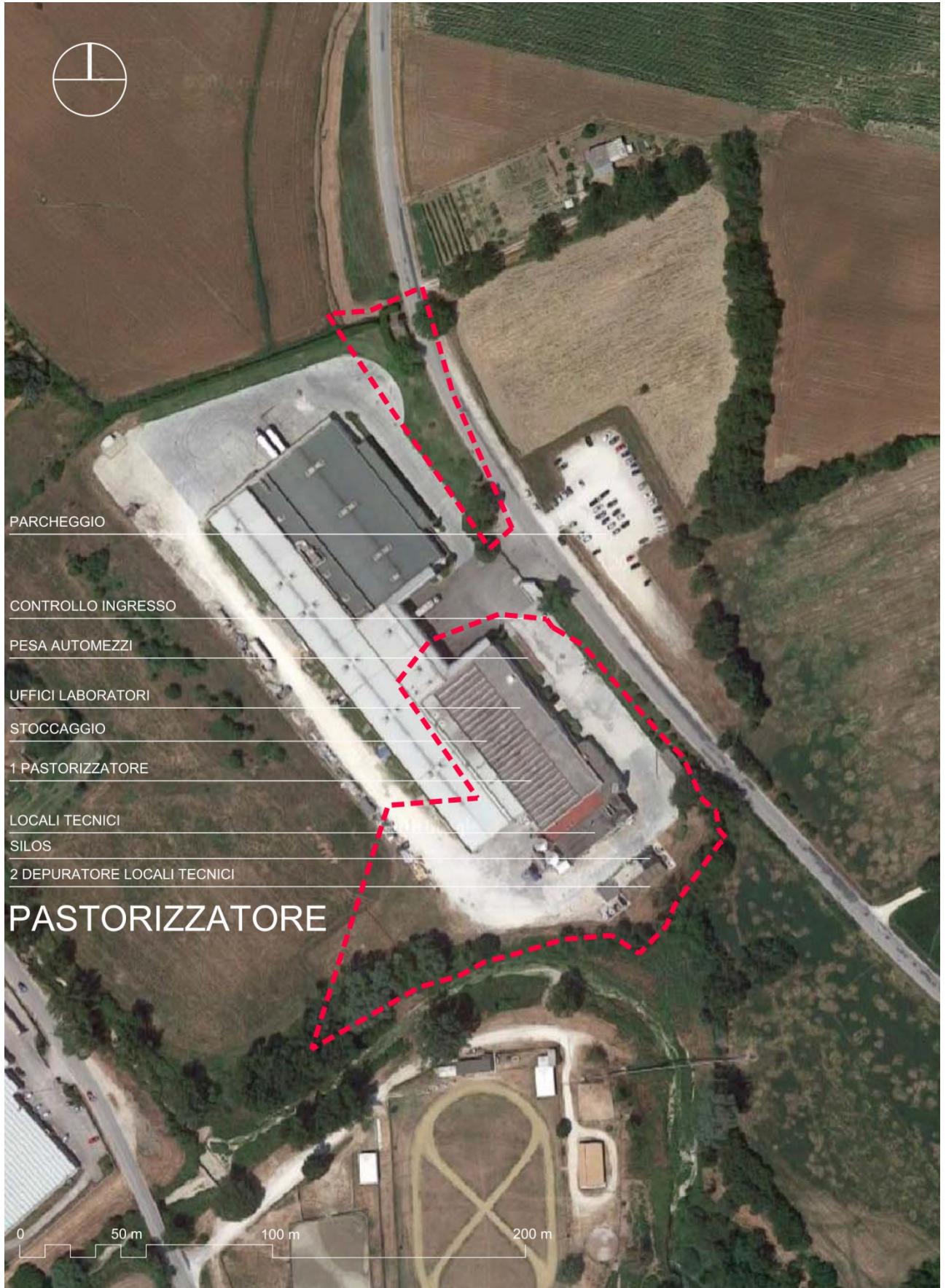
Spoleto è situata all'estremità meridionale della Valle Umbra, è posta all'incrocio di tre strade statali: la n. 3 Flaminia, la n. 418 Spoletina e la n. 395 del passo di Cerro. È dotata di uno scalo ferroviario sulla linea Orte-Falconara Marittima, è pressoché equidistante dal casello di Orte dell'autostrada 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 San Giovanni Baiano è ben collegata con la S.S. n. 3 Flaminia attraverso la S.R. n. 418 che permette di raggiungere il raccordo autostradale Terni/Orte e Terni/Cesena (E45).

Localizzazione del sito nel territorio del centro Italia



Planimetria zenitale con perimetro del complesso industriale scala 1:2000



1.5 DATI CATASTALI

A) Piena proprietà

Appezamento di terreno esteso are ventitre e centiare novanta, confinante con le particelle 602, 604 e rilevato ferroviario censito al N.C.T.:

- Foglio 145, p.lla 601, seminativo 3, are 23.90, R.D. euro 9,87 e R.A. euro 11,11

B) Proprietà superficiaria

1) Fabbricato alla frazione San Giovanni di Baiano costituito da: cisterne interrate e celle frigo al piano primo sottostrada; area scarico e carico merci, magazzino, locale pastorizzazione, zona lavaggio cisterne, uffici e bagni al piano terra; sala riunione e laboratori al piano primo, confinante con rilevato ferroviario e particella 254.

2) Impianto di depurazione.

Censiti al N.C.E.U.:

- Foglio 145, p.lla 117, zona censuaria 2, categoria D/10, R.C. euro 33.772,00

Tale immobile risulta fisicamente comunicante con l'immobile individuato al N.C.E.U. di Spoleto al foglio di mappa 142 part. 1204, catastalmente in ditta Fattorie Novelli SRL Agricola con sede in Terni.

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 immobiliare a destinazione d'uso industriale/artigianale è situato nel Comune di Spoleto, in località San Giovanni Baiano ed è stato edificato nella seconda metà degli anni '90 ed ampliato nel 2003. Adibito alla selezione e pastorizzazione delle uova, insiste su un terreno della superficie catastale complessiva di 14.100 mq (oltre ad un appezzamento di terreno di mq 2.390) e si sviluppa su due piani f.t., oltre al piano seminterrato.

Il terreno di pertinenza è recintato su tutti i lati, con accesso carrabile dalla S.R. n. 418; inoltre è urbanizzato e destinato a parcheggio, piazzali, viabilità interna e parte a verde.

Il complesso immobiliare è costituito da un unico corpo di fabbrica, catastalmente diviso in quattro porzioni, singolarmente non sono autonome (facenti parte di un unico sistema produttivo).

L'immobile è circondato da un'ampia area di pertinenza in parte asfaltata ed in parte a verde sulla quale è stato realizzato un box di guardiana che ad oggi non risulta accatastato.

Il complesso immobiliare è adibito a centro selezione e pastorizzazione uova.

2.2 SUPERFICI E VOLUMI

La parte d'immobile di pertinenza di Alimentitaliani ha una **superficie lorda 4.913 mq**, nonché una superficie **commerciale 3.891 mq**

2.3 STATO MANUTENZIONE

Il bene oggetto di valutazione si presenta in discrete condizioni di manutenzione con ampi spazi adibiti a viabilità e parcheggio.

La struttura è realizzata in prefabbricato e tamponatura in cemento armato, con rifiniture interne con pavimenti in cemento armato, rivestiti al quarzo trattato con resine idonee ad ambienti a destinazione alimentare.

La zona uffici, laboratori, spogliatoi e servizi è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro termico mentre quelli interni sono in alluminio.

2.4 OCCUPAZIONE

Nel corso degli anni, sul bene oggetto di valutazione, sono state stipulati i contratti appresso elencati:

- in data 30/09/1991 è stato stipulato un contratto di costituzione di diritto di superficie da parte del concedente La Fattoria Novelli s.s. a favore del Gruppo Novelli S.r.l., già Fattoria Novelli S.r.l., che riguarda il terreno iscritto al catasto terreni del Comune di Spoleto al foglio 145, p.lle 117, con un canone di £ 8.807.000 con decorrenza al 30/09/2012;
- in data 20/09/2012 è stato stipulato un contratto di rettifica del diritto di superficie da parte del concedente La Fattoria Novelli s.s. a favore del Gruppo Novelli S.r.l., che riguarda il terreno iscritto al catasto terreni del Comune di Spoleto al foglio 145, p.lle 117, con decorrenza al 30/09/2032.

2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

3.1 TITOLI – CONTRATTI – VARIE

PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE

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

I diritti sugli immobili in esame sono pervenuti alla società GRUPPO NOVELLI S.R.L. in virtù dei seguenti titoli:

1. Piena proprietà sul terreno censito al foglio **145** particella **601** con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 05.01.2007 ai nn°68 R. G. e 37 R.P. dalle società FATTORIA NOVELLI Srl con sede in Terni e MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto.
Alla società FATTORIA NOVELLI Srl le quote di proprietà di tali beni sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Angelini Rota Carlo in data 06.08.1997 (Rep.134125), trascritto il 25.08.1997 ai nn°3106 R.G. e 2428 R.P. dalla società LA FATTORIA NOVELLI di TORQUATO NOVELLI e F.LLI S.S. agricola con sede in Spoleto.
2. Piena proprietà superficaria relativamente all'urbano al foglio **145** Particella **117** con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 05.01.2007 ai nn°68 R.G. e 37 R.P. dalle società FATTORIA NOVELLI Srl con sede in Terni e MOLINO F.LLI NOVELLI SRL con sede in Spoleto.
Alla società FATTORIA NOVELLI Srl, il terreno individuato con l'analoga Particella 117, sul quale è stato edificato il fabbricato in esame, era pervenuto con atto a rogito del Notaio Pirone del 30.09.1991 (Rep.19127), trascritto il 30.10.1991 ai nn°4371 R.G. e 335 R.P. dalla società LA FATTORIA NOVELLI DI TORQUATO NOVELLI E FRATELLI S.A.S. con sede in Spoleto.

Si precisa che:

- 1) l'atto per Notaio Sbrolli Fulvio del 23.11.2004 Rep.143114, trascritto il 03.12.2004 al n.3731 R.P., fu rettificato con atto di rettifica rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio del 07.04.2005 (Rep.147006), trascritto il 15.04.2005 ai nn°1914 R.G. e 1130 R.P. in favore della società LA FATTORIA NOVELLI DI TORQUATO NOVELLI E F.LLI SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA con sede in Spoleto e nei confronti di LA FATTORIA NOVELLI DI TORQUATO NOVELLI E F.LLI SOCIETA' SEMPLICE con sede in Spoleto, in quanto

per mero errore l'urbano individuato in Catasto al foglio 145 Particella 117 era stato erroneamente indicato come facente parte del catasto terreni;

- 2) l'atto per Notaio Angelini Rota Carlo del 01.06.1998 (Rep.137092), trascritto il 13.06.1998 al n.2015 R.P., fu rettificato con atto rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio del 07.04.2005 (Rep.147006), trascritto il 15.04.2005 ai nn°1915 R.G. e 1131 R.P. in favore della società LA FATTORIA NOVELLI DI TORQUATO NOVELLI E F.LLI S.S. con sede in Spoleto e contro LA FATTORIA NOVELLI DI TORQUATO NOVELLI E F.LLI S.A.S. con sede in Spoleto, in quanto per mero errore l'urbano individuato in Catasto al foglio 145 Particella 117 era stato erroneamente indicato come facente parte del catasto terreni.

4. ESISTENZA DI FORMALITA'

4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

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

1. Sul terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 601 e sul terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 (sul quale insiste il fabbricato censito al foglio 145 particella 117) grava **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° 2106 R.G. e 269 R.P.** in favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Spoleto e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente al terreno distinto con la particella 601 e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà superficaria relativamente al terreno distinto con la particella 117 del foglio 145, per la complessiva somma di lire 1.750.000.000 (finanziamento di lire 700.000.000);
2. Sul terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 601 e sul terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 (sul quale insiste il fabbricato censito al foglio 145 particella 117) grava **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° 2106 R.G. e 270 R.P.** in favore della CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente al terreno distinto con la particella 601 e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà superficaria relativamente al terreno distinto con la particella 117 del foglio 145, per la complessiva somma di lire 1.750.000.000 (finanziamento di lire 700.000.000);
3. Sul terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 601 e sul terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 (sul quale insiste il fabbricato censito al foglio 145 particella 117) grava **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° 2111 R.G. e 272 R.P.** in favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Spoleto e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente al terreno distinto con la particella 601 e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà superficaria relativamente al terreno distinto con la particella 117 del foglio 145, per la complessiva somma di lire 1.500.000.000 (finanziamento di lire 600.000.000);
4. Sul terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 601 e sul terreno distinto in Catasto al Foglio 145 Particella 117 (sul quale insiste il fabbricato censito al foglio 145 particella 117) grava **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° 2111 R.G. e 273 R.P.** in favore della CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto e nei confronti della società FATTORIA NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente al terreno distinto con la particella 601 e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà superficaria relativamente al terreno distinto con la particella 117 del foglio 145, per la complessiva somma di lire 1.500.000.000 (finanziamento di lire 600.000.000);
5. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Sbrolli 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'analogo 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;
6. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio Sbrolli 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'analogo 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;

7. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli 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;
8. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli Fulvio in data 24.01.2008 (Rep.165684), iscritta il **08.02.2008 ai nn°709 R.G. e 158 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 , sull'urbano individuato in Catasto al Foglio 115 Particella 1 sub.1 e per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà superficaria sull'urbano individuato in Catasto al Foglio 145 Particella 117, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (finanziamento di euro 5.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni. RISULTA presente l'annotazione n. 70 del 24/02/2016, per atto di conferma garanzie;
9. Sui cespiti distinti in Catasto al Foglio 115 Particelle 102 e 104, sul terreno individuato in Catasto al Foglio 145 Particella 601 e sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 145 Particella 117 e su quello distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 sub.1 grava **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli Fulvio in data 11.03.2011 (Rep.180138), iscritta il **01.04.2011 ai nn°1568 R.G. e 246 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 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 per i diritti di piena proprietà superficaria sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 145 Particella 117 per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (mutuo di euro 5.000.000,00), debitori non datori la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni. RISULTA presente l'annotazione n. 71 del 24/02/2016, per atto di conferma garanzie;
10. Sui cespiti distinti in Catasto al Foglio 115 Particelle 102 e 104, sul terreno individuato in Catasto al Foglio 145 Particella 601 e sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 145 Particella 117 e su quello distinto in Catasto al Foglio 115 Particella 1 sub.1 grava **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrilli Fulvio in data 11.03.2011 (Rep.180138), iscritta il **01.04.2011 ai nn°1568 R.G. e 247 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 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 per i diritti di piena proprietà superficaria sugli urbani distinti in Catasto al Foglio 145 Particella 117 per la complessiva somma di euro 2.000.000,00 (mutuo di euro 1.000.000,00), debitori non datori la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni. RISULTA presente l'annotazione n. 72 del 24/02/2016, per atto di conferma garanzie;
11. **Atto esecutivo/cautelare di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Perugia (PG) in data 04/05/2017, trascritto il **23/05/2017 ai nn° 1957 R.G. e 1462 R.P.** in favore di Sigg. Novelli Antonella nata a Spoleto il 17.08.1967, Novelli Barbara nata a Spoleto il 23.03.1970 e Novelli Giorgio nato a Spoleto il 16.09.1971, e contro la società FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA con sede in Terni (TR), relativamente ai diritti di proprietà' per l'area inerente l'immobile individuato al NCEU al foglio di mappa 145 particelle 117 del Comune di Spoleto (PG);
12. 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).
13. 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).

14. 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 Cariatì (CS).
15. 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 Cariatì (CS) e contro la società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni.
16. 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 Cariatì (CS).
17. 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 Cariatì (CS).
18. **Atto esecutivo/cautelare di sequestro preventivo d'urgenza** emesso dalla Procura della Repubblica di Castrovillari (CS) in data 02.03.2018 rep. 410/2018, trascritto il **06/03/2018 ai nn° 1085 R.G. e 874 R.P.** in favore del DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA e contro la società FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA con sede in Terni (TR), relativamente ai diritti di proprietà per l'area inerente l'immobile individuato al NCEU al foglio di mappa 145 particelle 117 del Comune di Spoleto (PG); **RISULTA presente l'annotazione n. 151 del 28/03/2018**, per Ordinanza di Convalida di Sequestro Preventivo D'urgenza, ex art.321 CPP.
19. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta trascritta ai nn° **1399 R.G. e 139 R.P** la **Nota di Iscrizione del 26/03/2018**, emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Perugia in data 23/03/2018, rep.n. 2606/8018, inerente l'IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, in favore del stessa Agenzia e contro la società FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA con sede in Terni (TR), relativamente ai diritti di proprietà per l'area inerente l'immobile individuato al NCEU al foglio di mappa 145 particelle 117 del Comune di Spoleto (PG).
20. Presso la conservatoria di Spoleto (PG), risulta trascritta ai nn° **1452 R.G. e 146 R.P** la **Nota di Iscrizione del 29/03/2018**, emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Terni in data 28/03/2018, rep.n. 938/10918, inerente l'IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, in favore del stessa Agenzia e contro la società FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA con sede in Terni (TR), relativamente ai diritti di proprietà per l'area inerente l'immobile individuato al NCEU al foglio di mappa 145 particelle 117 del Comune di Spoleto (PG).

5. ESISTENZA DI FORMALITA' CANCELLATE

5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

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

6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

- Concessione Edilizia del 16.07.1991 N. 6930 (Costruzione pastorizzatore);
- Denuncia strutture prefabbricate del 27.01.1992 prot. 858;
- Concessione Edilizia del 23.04.1992 N. 23714 (Variante alla C.E. N.6930);
- Permesso di Costruire del 10.03.2005 N. 1603 (Sanatoria Edilizia);
- D.I.A. del 27.04.2005 N. 17041 (Sanatoria Edilizia);
- Autorizzazione del 29.06.2005 N. 17041;
- Attestato di Agibilità del direttore dei lavori protocollato il 12.01.2006;
- Permesso di Costruire del 26.09.2009 N. 1562 (Costruzione box custode);
- Permesso di Costruire del 11.05.2009 N. 6667 (Impianto di depurazione);
- Permesso di Costruire del 10.11.2011 N. 31730 (Variante al PdC N. 6667);
- Attestato di Conformità in sostituzione dell'agibilità redatto del direttore dei lavori protocollato il 16.04.2012.

6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si resta in attesa del rilascio del certificato di destinazione urbanistica da parte del comune, che sarà trasmesso alla curatela con diverso atto.

- Il lotto di terreno 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

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 con relativi costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere.

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.

9. SPESE ANNUE

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

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

10. METODO DI VALUTAZIONE

Oggetto della presente stima è il diritto di superficie (area + edificio) relativa all'immobile di cui al foglio 145 pat.la 117 .

Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del codice civile e la stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo e relativamente all'oggetto.

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione. Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentali la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = R_n * \frac{q^n - 1}{R q^n}$$

Vds = valore del diritto di superficie

R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile; r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficiario; $q = 1 + r$;

10.1 CONSISTENZA EDIFICI E FABBRICATI

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

COMPLESSO INDUSTRIALE PASTORIZZATORE

| DATI CATASTALI | DESTINAZIONE D'USO | SUPERFICIE EFFETTIVA MQ | COEFFICIENTE DI RETTIFICA % | SUPERFICIE COMM. MQ |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Foglio 142, p.la 117 Fabbricato 1 | Locali tecnici | 37 | 0% | 0 |
| | Celle frigorifero | 402 | 100% | 402 |
| | Cavedio tubazioni | 112 | 0% | 0 |
| | Centro pastorizzazione | 2.233 | 100% | 2.233 |
| | Laboratori/uffici | 217 | 100% | 217 |
| | Area carico merci | 212 | 100% | 212 |
| | Magazzino | 316 | 50% | 158 |
| | Zona lavaggio cisterne | 143 | 100% | 143 |
| | Tettoie | 429 | 25% | 107 |
| | Pensiline | 147 | 25% | 37 |
| Serb. accumulo fanghi | 45 | 0% | 0 | |

| | | | | |
|------------------|-------------------|--------------|------|--------------|
| | Laboratori/uffici | 382 | 100% | 382 |
| | Vasche | 238 | 0% | 0 |
| | Depuratore | 0 | 0% | 0 |
| TOTALI MQ | | 4.913 | | 3.891 |

10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI

Nel complesso industriale relativo alla seguente stima non si sono fatte valutazioni in merito al valore di eventuale volumetria residua, in quanto l'area del pastorizzatore (p.lla 117) è in capo ad Alimentitaliani mediante diritto di superficie a tempo determinato – residuo anni 14 – Il periodo residuo del diritto di superficie esiguo non giustifica un eventuale intervento di ampliamento. Mentre, l'area della particella 601 ha una forma geometrica che ne impedisce di fatto l'edificazione.

| DATI CATASTALI | | SUPERFICIE TOTALE MQ |
|----------------|-------|----------------------|
| Foglio | p.lla | |
| 145 | 601 | 2.390 |

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 pastorizzazione delle uova con i relativi corpi aggiunti e interni (magazzino, cabine tecnologiche, ecc);
- Depuratore con corpi adibiti a cabine tecniche e locali di servizio.

| | | |
|-----------------------|----------------------|------------------------|
| | SUPERFICIE EFFETTIVA | SUPERFICIE COMMERCIALE |
| PASTORIZZATORE | 4.913 MQ | 3.891 MQ |
| TOTALI | 4.913 MQ | 3.891 MQ |

VALORE DI STIMA DEL TERRENO

| | | | | |
|--------|------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| Foglio | particella | Area di proprietà mq | Valore per comparazione | VALORE €. |
| 145 | 601 | 2.390 | 5 | 11.950,00 |

VALORE DI LOCAZIONE DEL TERRENO

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| VALORE di stima del terreno | Tasso di remunerazione del capitale immobilizzato | VALORE ANNUO STIMATO |
| € | % | €uro/anno |
| 11.950,00 | 0,06 | 717,00 |

10.4 STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE – PASTORIZZATORE Foglio 145 p.lla 117

CALCOLO DELLA RENDITA NETTA

Stima in base ai Valori dei canoni annui lordi – quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riferite al 2° sem. 2017

| | | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|
| 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 | €/mese |
| 1,8 | 2,80 | 2,30 | 4.913 | 11.299,90 |
| | | Canone annuo | 12 | 135.598,00 |

Stima in base ai Valori dei canoni annui lordi – Banca dati quotazioni immobiliari della borsa immobiliare umbra

| | | | | |
|-------------|------------|----------------|------------------------|-------------------|
| VALORE min. | VALORE max | VALORE assunto | SUPERFICIE commerciale | VALORE DI MERCATO |
| €/mq | €/mq | €/mq | MQ | €/mese |
| 2,00 | 3,00 | 2,50 | 3.891 | 9.727,50 |
| | | Canone annuo | 12 | 116.730,00 |

VALORE DI STIMA

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo:

| VALORE di mercato OMI | VALORE di mercato borsa immobiliare | VALORE MEDIO assunto | DETRAZIONI SPESE in ragione del 20% | RENDITA IMMOBILIARE NETTA |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| €/anno | €/anno | €/anno | €/anno | €/anno |
| 135.598,80 | 116.730,00 | 126.164,40 | 25.232,88 | 100.931,52 |

VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE fino al 30/09/2032

$$Vds = Rn \times q^{(n)} - 1 / r \times q^{(n)}$$

dove:

$$Rn = \text{€ } 100.931,52$$

RENDITA IMMOBILIARE NETTA

$$q^n = 1+r$$

dove r è il tasso di capitalizzazione del reddito

$$r = 2\%$$

$$n = 14$$

anni diritto di superficie residuo

$$Vds = \text{€}100.931,52 \quad 1,32 \quad - 1,00$$

$$\quad \quad \quad 0,02 \quad 1,32$$

$$Vds = \text{€}100.931,52 \quad 0,32 \quad = \quad \text{€ } 1.221.902,00$$

$$\quad \quad \quad 0,03$$

10.5 STIMA DELLA LOCAZIONE – PASTORIZZATORE Foglio 145 p.lla 117

Stima in base ai Valori dei canoni annui lordi – quotazioni dell'agenzia dell'entrate (O.M.I.) riferite al °2 sem. 2017

| 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 | €/mese |
| 1,80 | 2,80 | 2,30 | 4.913 | 11.299,90 |
| Canone annuo | | | 12 | 135.598,80 |

Stima in base ai Valori dei canoni annui lordi - Banca dati delle quotazioni immobiliari della borsa immobiliare umbra

| VALORE min. | VALORE max | VALORE assunto | SUPERFICIE commerciale | VALORE DI MERCATO |
|--------------|------------|----------------|------------------------|-------------------|
| €/mq | €/mq | €/mq | MQ | €/mese |
| 2,00 | 3,00 | 2,50 | 3.891 | 9.727,50 |
| Canone annuo | | | 12 | 116.730,00 |

VALORE DI STIMA DELLA LOCAZIONE ANNUA – COMPONENTE IMMOBILIARE – PASTORIZZATORE

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo il valore medio annuo adottato

| VALORE di mercato O.M.I. | VALORE di mercato dalla Borsa immobiliare Umbra | VALORE MEDIO ANNUO ADOTTATO | VALORE MEDIO MESE ADOTTATO |
|--------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| €/anno | €/anno | €/anno | €/mese |
| 135.598,80 | 116.730,00 | 126.164,40 | 10.513,70 |

10.6 STIMA DEL VALORE – MACCHINARI IMPIANTI E ARREDI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Di conseguenza tutte le valutazioni di stima 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.

10.6.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

| COLLOCAZIONE | ALLEGATO DI VALUTAZIONE | VALORE IN CONTINUITA' |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | numerazione | € |
| LOTTO IMPIANTO INDUSTRIALE | 1A | 2.028.870,00 |
| | TOTALE | 2.028.870,00 |

10.6.2 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 IMPIANTO INDUSTRIALE | 1B | 15.830,00 |
| | TOTALE | 15.830,00 |

11 VALORE DI STIMA DELLA LOCAZIONE ANNUA – COMPONENTE MOBILIARE – PASTORIZZATORE

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

| VALORE di stima degli impianti, attrezzature, arredi | tasso di remunerazione del capitale immobilizzato | VALORE ANNUO stimato |
|--|---|----------------------|
| €uro | % | €uro/anno |
| 2.044.700,00 | 0,06 | 122.682,00 |

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, completi di edifici, accessori e impianti industriali, attrezzature e arredi, sono stimati complessivamente:

VALUTAZIONE PER LA VENDITA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE - PASTORIZZATORE

| DESCRIZIONE | € |
|--|---------------------|
| Diritto superficario pastorizzatore f.glio 145 part. 117 (anni 14) | 1.221.902,09 |
| Terreno f.glio. 145 part. 601 | 11.950,00 |
| Impianti, attrezzature e arredi | 2.044.700,00 |
| DETRAZIONI per sanatorie e spese varie | 0,00 |
| TOTALE | 3.278.552,09 |

VALUTAZIONE PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE - PASTORIZZATORE

| DESCRIZIONE | €/ANNO |
|--|-------------------|
| Fabbricato pastorizzatore f.glio 145 part. 117 | 126.164,40 |
| Terreno f.glio. 145 part. 601 | 717,00 |
| Impianti, attrezzature e arredi | 122.682,00 |
| DETRAZIONI per sanatorie e spese varie | 0,00 |
| TOTALE | 249.563,40 |

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

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

Roma 06/06/2018

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
- **2B** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **C** VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- **D** CERTIFICATO DI AGIBILITA'
APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA