

**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**

**1 - AMELIA (TR) LOCALITA' FORNOLE – COMPLESSO INDUSTRIALE  
PANIFICIO – MANGIMIFICIO**



## Sommario

### PREMESSA

#### A.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

#### B.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

- B.1.1 IMMOBILI AGRICOLI
- B.1.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E PRODUTTIVO
- B.1.3 AREE EDIFICABILI
- B.1.4 MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, BENI MOBILI E AUTOMEZZI

#### C.1 RISULTATI DELL'ANALISI

- C.1.1 ELENCO DEI COMPENDEI IMMOBILIARI - ASSET

## VALUTAZIONE E ANALISI

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE

- 1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE
- 1.2 DESTINAZIONE
- 1.3 INQUADRAMENTO
- 1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

### 2 DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE
- 2.2 SUPERFICI E VOLUMI
- 2.3 STATO MANUTENZIONE
- 2.4 OCCUPAZIONE
- 2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

### 4. ESISTENZA DI FORMALITA'

- 4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

### 5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

- 5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

### 6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

- 6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'
- 6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

### 7. OPERE ABUSIVE

- 7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

### 8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

- 8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

### 9. SPESE ANNUE

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

### 10. METODO DI VALUTAZIONE

- 10.1 CONSISTENZE EDIFICI E FABBRICATI
- 10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI
- 10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI
- 10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA
- 10.5 VALUTAZIONI DI MERCATO
  - 10.5.1 VALUTAZIONE COMPARATIVA E DEL CONFRONTO DI MERCATO
  - 10.5.2 METODO CONFRONTO CON I VALORI O.M.I.
  - 10.5.3 METODO REDDITO CAPITALIZZATO
  - 10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI
    - 10.5.5 STIMA DEL VALORE - MACCHINARI E IMPIANTI
      - 10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI
      - 10.5.5.2 STIMA ATTREZZATURE E ARREDI

### 11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI

### 12. CONCLUSIONI

## PREMESSA

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

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

Di seguito sono elencate sinteticamente le parti:

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

## A.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

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

L'analisi eseguita è stata effettuata:

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

## B.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

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

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

- Procedimenti diretti o sintetici
- Procedimenti indiretti o analitici

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

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

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

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

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

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

### B1.1 IMMOBILI AGRICOLI

Rientrano negli Immobili Agricoli:

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

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

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

#### B.1.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E 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 e del reale valore, 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 riportate 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 LA PRODUZIONE DELLA PANIFICAZIONE IN GENERALE  
E PER LA PRODUZIONE DI MANGIMI ZOOTECNICI, MANGIMIFICIO**



**VALUTAZIONE E ANALISI**

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE**

**1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE**

AREA	<b>CENTRO ITALIA</b>
REGIONE	<b>UMBRIA</b>
PROVINCIA	<b>TERNI</b>
COMUNE	<b>AMELIA</b>
LOCALITA'/FRAZIONE	<b>FORNOLE</b>
INDIRIZZO	<b>S.S. AMERINA N.49</b>
CAP	<b>05022</b>

**1.2 DESTINAZIONE**

Complesso industriale utilizzato come panificio e produzione mangimi zootecnici, con una superficie complessiva di 51.603 MQ. La zona è caratterizzata da insediamenti industriali e artigianali.

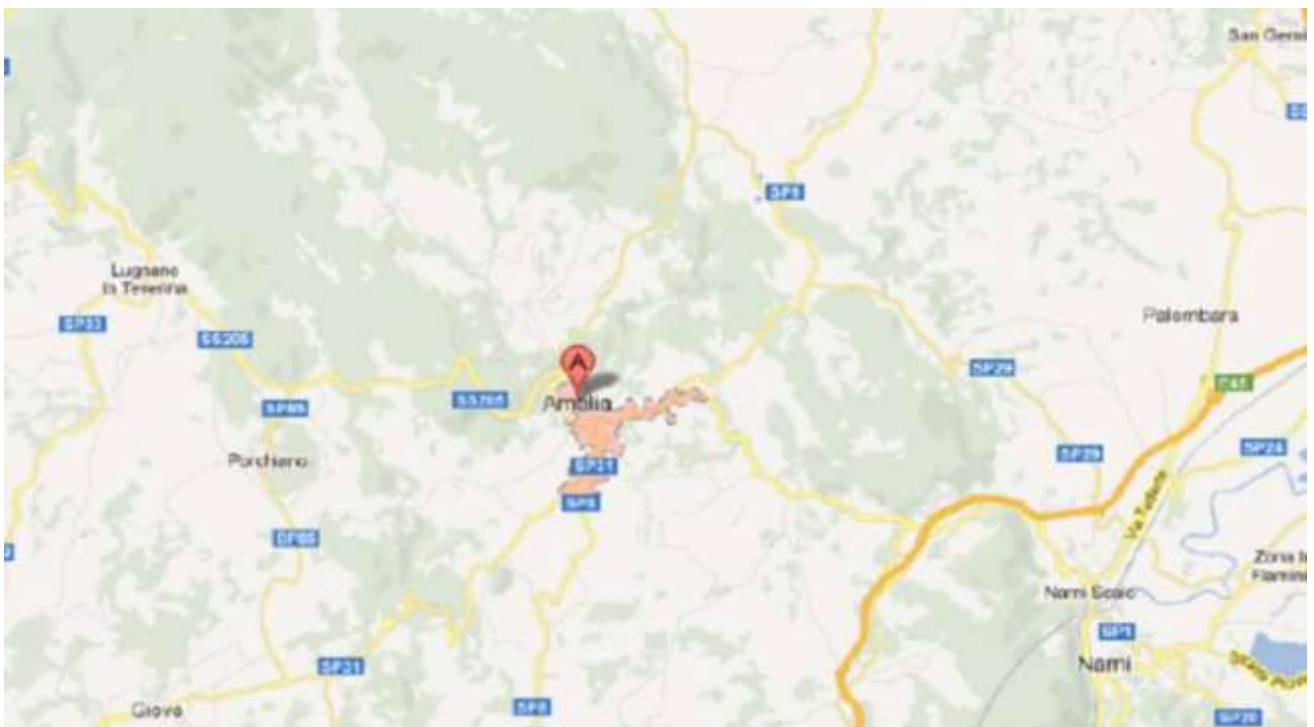
**1.3 INQUADRAMENTO**

Contesto in zona industriale nelle vicinanze della Frazione Fornole in zona periferica. La proprietà comprende l'intero edificio principale, palazzina e annessi vari e parte del mangimificio come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati. Allo stato attuale i fabbricati sono stati completati e sono funzionanti per le varie attività industriali a cui destinati. La condizione dei fabbricati è normale e non necessitano interventi particolari di ristrutturazione.

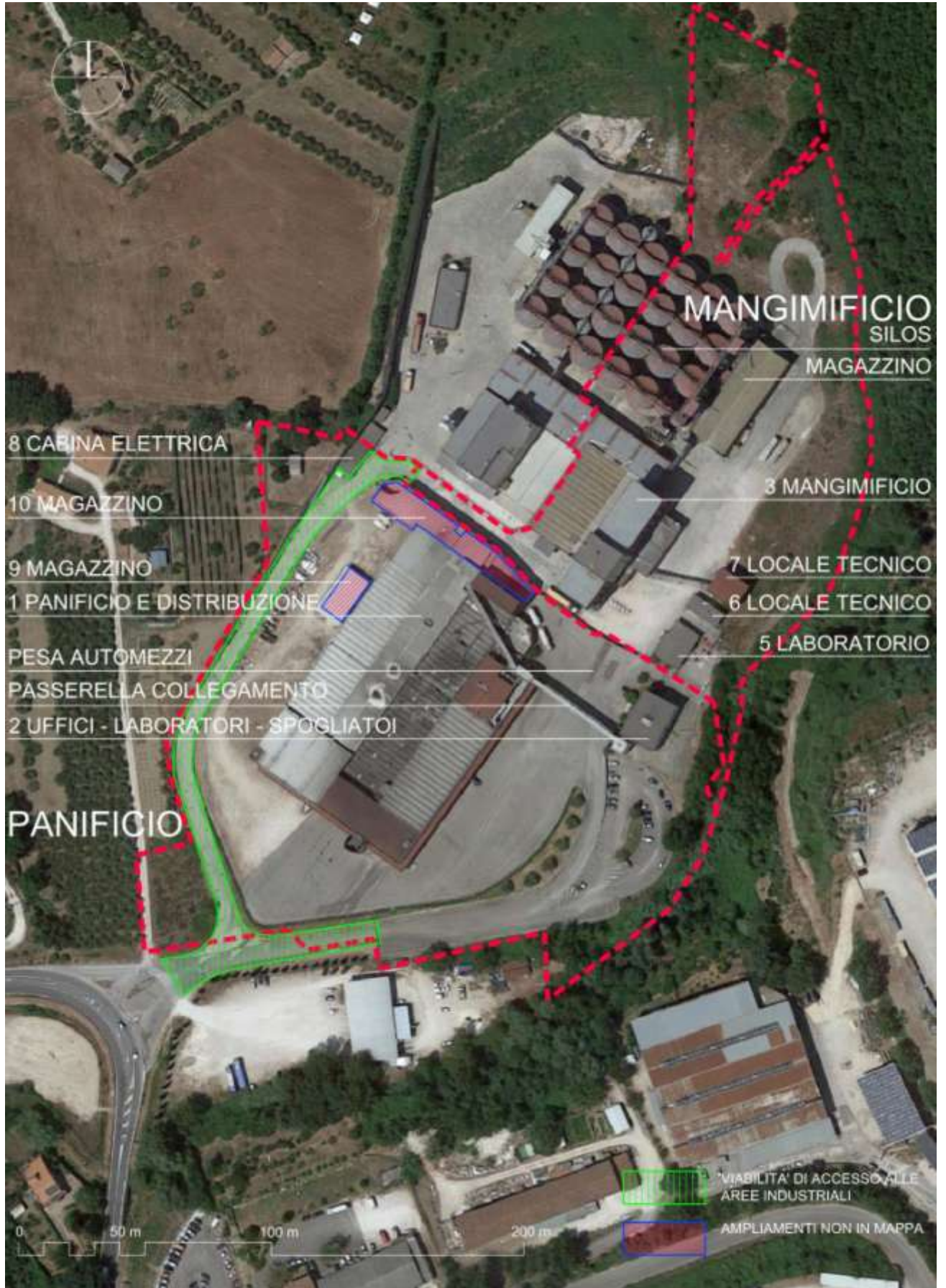
**1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA**

Il complesso dista dal centro del Comune di Amelia circa 5 km. In particolare la zona è ben collegata con la S.S. n.3 Flaminia attraverso la S.S. n.205 Amerina e la S.P. n.90 che permette di raggiungere il raccordo autostradale Terni-Orte e Terni-Cesena. Amelia dista 12 km dallo scalo ferroviario di riferimento sulla linea Orte-Falconara Marittima e si sviluppa lungo la strada statale n.205 Amerina, che con la strada statale n.204 Ortona, la collega con il casello di Orte dell'Autostrada del Sole A1 (Milano-Roma\_Napoli), da cui dista 17 km. Meno immediati ma piuttosto agevoli i collegamenti con il porto commerciale da cui dista 102 km, con l'aeroporto regionale da cui dista 81 km e con l'aeroporto intercontinentale di Fiumicino, da cui dista 119 km.

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** del complesso immobiliare alla via Amerina n.49, articolato in due comparti, uno adibito a panificio comprendente palazzina per uffici e spogliatoi collegati ai reparti produttivi tramite un passerella aerea, l'altro ad uso mangimificio costituito da spazio di produzione, magazzini, silos di stoccaggio e volumi tecnici.

Il complesso è costituito da:

1) Fabbricato (8) adibito a locali tecnici costituito da una cabina interrata, una cabina mangimificio ed annessa corte, censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.la 286, sub. 1, categoria D/1 R.C. euro 30,00
- Foglio 73, p.la 286, sub. 2, categoria D/1 R.C. euro 10,00

Area urbana, censita al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.la 280, area urbana di mq 315
- Foglio 73, p.la 287, area urbana di mq 44

2) Fabbricati (3, 4, 5, 6, 7) adibiti a mangimificio di più vani e piani, censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.la 275, sub. 2, categoria D/1, R.C. euro 21.020,00
- Foglio 73, p.la 274, sub. 2, categoria D/1, R.C. euro 14,00

3) Palazzina (2) costituita da spogliatoio e servizi al piano seminterrato, laboratori, uffici e magazzini al piano terra rialzato, uffici, sale riunione e servizi al piano primo, censita al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.la 290, categoria D/1, R.C. euro 4.328,00

4) Fabbricato (1) adibito a panificio industriale costituito da reparto confezionamento, sala distribuzione, sala box distribuzione e spedizione, sala confezionamento interno, reparto forni, celle frigo, sala impasti, sala adibita a ricevimento e spedizioni, al piano terra; sala stoccaggio, confezionamento, sala mensa, camera bianca, anaconda, centrale termica, area impianti tecnici e due montacarichi al piano primo con annessa corte, censiti al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.la 13, sub. 12, categoria D/1, R.C. 44.834,00

5) Appezamento di terreno esteso ettari uno are trentaquattro e centiare dodici, adibito a piazzale, censito al N.C.T.:

- Foglio 73, p.la 306, seminativo 3, are 01.70, R.D. euro 0,61 e R.A. euro 0,57
- Foglio 73, p.la 308, seminativo 3, are 08.10, R.D. euro 2,93 e R.A. euro 2,72
- Foglio 73, p.la 310, seminativo 3, are 07.70, R.D. euro 4,18 e R.A. euro 2,98
- Foglio 73, p.la 259, vigneto 3, are 04.82, R.D. euro 2,99 e R.A. euro 2,36
- Foglio 73, p.la 261, semin. arb 1, are 06.06, R.D. euro 4,69 e R.A. euro 3,13
- Foglio 73, p.la 263, vign uliv 3, are 00.98, R.D. euro 0,61 e R.A. euro 0,48
- Foglio 73, p.la 265, semin. arb 1, are 00.63, R.D. euro 0,49 e R.A. euro 0,33
- Foglio 73, p.la 267, vign uliv 3, are 02.43, R.D. euro 1,51 e R.A. euro 1,19
- Foglio 73, p.la 268, vign uliv 3, are 00.06, R.D. euro 0,04 e R.A. euro 0,03
- Foglio 73, p.la 269, semin. arb 1, are 07.37, R.D. euro 5,71 e R.A. euro 3,81
- Foglio 73, p.la 270, semin. arb 1, are 00.24, R.D. euro 0,19 e R.A. euro 0,12
- Foglio 73, p.la 289, vign uliv 3, are 0.19, R.D. euro 1,36 e R.A. euro 1,07
- Foglio 73, p.la 301, vign uliv 3, are 43.80, R.D. euro 24,88 e R.A. euro 10,18
- Foglio 73, p.la 304, semin. arb 1, are 02.30, R.D. euro 1,78 e R.A. euro 1,19

6) Appezamento di terreno adibito a piazzale, esteso are quarantacinque e centiare settantaquattro censito al N.C.T.:

- Foglio 73, p.la. 176, seminativo 3, are 16.70, R.D. euro 6,04 e R.A. euro 5,61
- Foglio 73, p.la 277, seminativo 3, are 24.90, R.D. euro 9,00 e R.A. euro 8,63
- Foglio 73, p.la 279, semin. arb 1, are 04.14, R.D. euro 3,21 e R.A. euro 2,14

7) Appezamento di terreno sul quale è stato realizzato l'ampliamento dell'immobile adibito a panificio industriale, censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, particella **293**, ENTE URBANO di mq 67 (non presente nell'atto notaio Gisonna Leucio)

La società Gruppo Novelli srl era divenuta proprietaria del bene, di cui al presente punto, con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbroli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P. dalle società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni e MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. con sede in Terni, per come si evince solo da annotazioni in calce alla visura catastale del bene in esame.

*La società Alimentitaliani srl, con sede in Cariati (CS), con atto Notaio Gisonna Leucio del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, ha acquisito tutti i beni immobili dalla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, la particella in esame, non essendo intestata catastalmente a tale società, risulta omessa dall'elenco contenuto nell'atto notarile de quo.*

*La particella fa parte del complesso industriale, sopra di essa è stato realizzato l'ampliamento del panificio, quindi, lo scorporo di tali particelle dal plesso immobiliare è fisicamente impossibile e si ritiene che debba essere venduta unitamente al resto del compendio.*

Per i motivi sopra esposti, la particella, è stata valutata unitamente al plesso immobiliare, indicandone separatamente il relativo valore per eventuali determinazioni diverse della curatela.

8) area adibita a piazzale d'ingresso, erroneamente intestato catastalmente alla ditta MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA UMBERTIDE SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA, , censito al N.C.T.:

- Foglio 73, particella **355**, AREA URBANA di mq 317. (non presente nell'atto not. Gissona) costituisce accesso al complesso immobiliare Mangimificio (lotto B)

*La società Alimentitaliani srl, con sede in Cariati (CS), con atto Notaio Gissona Leucio del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, ha acquisito tutti i beni immobili dalla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, la particella in esame, non essendo intestata catastalmente a tale società, risulta omessa dall'elenco contenuto nell'atto notarile de quo.*

*La particella fa parte del complesso industriale- contrassegnato appresso come lotto "B"- ne costituisce l'accesso ben delineato da recinzione metallica, quindi, lo scorporo di tali particelle dal plesso immobiliare è fisicamente impossibile e si ritiene che debba essere venduta unitamente al resto del compendio.*

*Per i motivi sopra esposti, la particella, è stata valutata unitamente al plesso immobiliare, indicandone separatamente il relativo valore per eventuali determinazioni diverse della curatela.*

#### **B) Quota 2/3 di comproprietà**

1) Locale misure alla via Amerina n. 49 censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 286, sub. 3, categoria D/1, R.C. euro 10,00

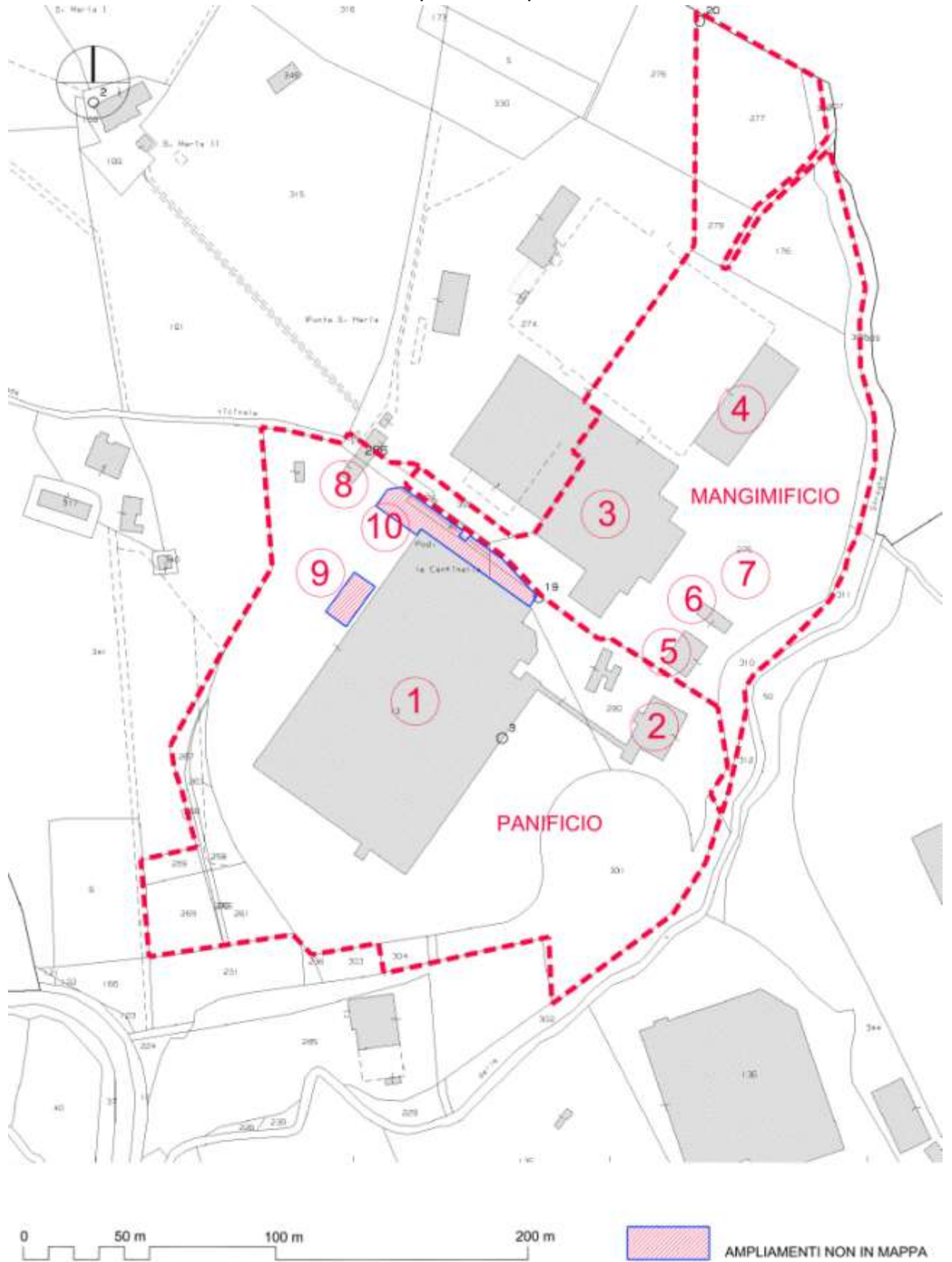
2) Locale enel alla via Amerina n. 49 censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 286, sub. 4, categoria D/1, R.C. euro 40,00

3) Locale adibito a cabina elettrica alla via Amerina n. 49 censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 274, sub. 2, categoria D/1, R.C. euro 14,00

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



## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

Complesso industriale composto da dieci fabbricati e manufatti adibiti a locali tecnici.

Nello specifico:

- **Fabbricato 1, 10** (mappale 13) adibito a panificio industriale con struttura mista in cemento armato e acciaio con tamponature di pannelli c.a.v., che si sviluppa su un unico livello a piano terra in cui si trova il reparto confezionamento, la sala distribuzione con box distribuzione/spedizione, la sala confezionamento interno, il reparto forni, le celle frigo, la sala impasti e un ampio corpo adibito a ricevimento e spedizioni;
  - **Fabbricato 2** (mappale 290) composto di tre piani fuori terra e un piano interrato adibito:
    - al piano terra laboratori, uffici e magazzini;
    - al piano primo uffici, sale riunioni e servizi;
    - al piano seminterrato spogliatoi e servizi;
  - **Fabbricato 3** (mappale 275) composto da un piano interrato adibito a deposito e cavedio tecnici, da un piano terra adibito ad area scarico merci, deposito, salo controllo e servizi, tettoie oltre ai piani superiori (6 f.t.) adibito a connettivo e locali controllo silos e piano copertura a terrazza praticabile;
  - **Fabbricato 4** (mappale 275) composto da un piano interrato adibito a locali tecnici, da un piano terra adibito ad area scarico merci, deposito e area silos;
  - **Fabbricato 5** (mappale 275) composto da un piano terra adibito ad uffici e laboratori ed un piano interrato adibito a deposito;
  - **Fabbricato 6** (mappale 275) composto da un piano fuori terra ed uno entro terra adibito a locali tecnici;
  - **Fabbricato 7** (non censito) composto da un piano fuori terra destinato a deposito e silos per liquidi;
  - **Fabbricato 8** (mappale 13) composto da un piano fuori terra adibito come locale tecnico, cabina elettrica;
  - **Fabbricato 9** (non censito) composto da un capannone prefabbricato ad un piano adibito come deposito;
- La proprietà comprende anche un'area di pertinenza adibita a verde e camminamenti sulla quale insistono due piccoli manufatti adibiti a locali tecnici ed un locale interrato a vasca di raccolta con profondità di 1,70 m.

### 2.2 SUPERFICI E VOLUMI

- <b>Fabbricato 1, 10</b> (PANIFICIO)	Totale superficie lorda	12.481 MQ
- <b>Fabbricato 2</b> (UFFICI)	Totale superficie lorda	1.245 MQ
- <b>Fabbricato 3</b> (MANGIMIFICIO)	Totale superficie lorda	6.397 MQ
- <b>Fabbricato 4</b> (LOCALI TECNICI)	Totale superficie lorda	4.380 MQ
- <b>Fabbricato 5</b> (LABORATORI)	Totale superficie lorda	360 MQ
- <b>Fabbricato 6</b> (LOCALI TECNICI)	Totale superficie lorda	170 MQ
- <b>Fabbricato 7</b> (SILOS PER LIQUIDI)	Totale superficie lorda	143 MQ
- <b>Fabbricato 8</b> (CABINA ELETTRICA)	Totale superficie lorda	38 MQ
- <b>Fabbricato 9</b> (CAPANNONE)	Totale superficie lorda	210 MQ

**TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO "A" 13.974 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "A" 11.156 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO "B" 11.450 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "B" 9.465 MQ**

**TOTALE CUBATURA 93.802 MC**

### 2.3 STATO MANUTENZIONE

Il complesso immobiliare è stato ristrutturato e ampliato tra il 2001 e il 2012. Oggi si presenta in buone condizioni di manutenzione nel complesso. Nello specifico i capannoni industriali dove risiedono le attività produttive sono mantenuti in condizioni ottime proprio per lo svolgimento delle attività stesse.

Anche il fabbricato dove sono ubicati gli uffici sono in condizioni buone e non richiedono di interventi manutentivi.

### 2.4 OCCUPAZIONE

Per quanto riguarda il Panificio esso viene utilizzato dallo stesso gruppo Alimentitaliani srl con produzione del pane e contrassegnato con marchio di proprietà Interpan.

Il Mangimificio è adibito alla produzioni di prodotti zootecnici dallo stesso gruppo Alimentitaliani srl.

## 2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

## 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

### 3.1 TITOLI – CONTRATTI – VARIE

#### **PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE**

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

La società Gruppo Novelli srl era divenuta proprietaria dei beni in esame con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P. dalle società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni e MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. con sede in Terni.

La società INTERPAN S.P.A. era divenuta proprietaria delle quote di proprietà degli immobili in esame come di seguito precisato:

- Gli immobili identificati catastalmente al foglio **73** particelle **280, 287, 286 sub 1, 286 sub 2**, con atto pubblico di permuta a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 11/06/2003 (REP. 129758) trascritto il 11.07.2003 ai nn°7553 R.G. e 5114 R.P. stipulato con la società MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. con sede in Terni.  
La società MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. risultava essere titolare degli immobili in esame come da variazione del 04/04/2003 prot. n. 30611, per frazionamento ed edificazione su area urbana e come da atto pubblico di cessione a rogito Luciano CLERICO' del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P.  
La proprietà del bene fino 28.03.2001 era della Regione dell'Umbria oltre il ventennio.
- I terreni di cui al foglio **73** particelle **301, 304, 306, 308 e 310** con atto di compravendita stipulato con il Comune di Amelia, a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 03/11/2005 (Rep.151547/26527) trascritto il 17.11.2005 ai nn°14221 R.G. e 8293 R.P.. Il Comune di Amelia era divenuto proprietario dei beni in esame, con atto pubblico del 12.02.1987 (Rep. 3390), stipulato con la Regione Umbria, a rogito della Segreteria Comunale di Amelia;
- I terreni di cui al foglio **73** particelle **259, 261, 263, 265, 267, 268 e 270** con atto di compravendita stipulato con la Sig.ra Ferminelli Silvana, a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 29.04.2003 (Rep.129274) trascritto il 16.05.2003 ai nn°511 R.G. e 3642 R.P. La Sig.ra Ferminelli Silvana era divenuta proprietaria dei beni in esame, con atto pubblico del 18.03.1988 (Rep. 23725), rogante Spagnoli G., acquistati dalla Sig.ra Chiappafreddo Fernanda;
- I terreni di cui al foglio **73** particella **289 e 269** con atto di compravendita stipulato con la Sig.ra Ferminelli Silvana, a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 25/02/2004 (Rep.134806/23436) trascritto il 05.03.2004 ai nn°2611 R.G. e 1663 R.P.. La Sig.ra Ferminelli Silvana era divenuta proprietaria dei beni in esame, con atto pubblico del 18.03.1988 (Rep. 23725), rogante Spagnoli G., acquistati dalla Sig.ra Chiappafreddo Fernanda;
- I diritti sugli immobili identificati catastalmente al foglio **73** particella **286 sub 3 e sub 4**, e particella **274 sub 2**, come da atto pubblico di permuta a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 11/06/2003 (REP. 129758) trascritto il 11.07.2003 ai nn°7553 R.G. e 5114 R.P. La proprietà del bene perveniva alla Regione dell'Umbria oltre il ventennio.

La società MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. risultava essere titolare degli immobili in esame come di seguito precisato:

- Gli immobili identificati catastalmente al foglio **73** particelle **275 sub 2 e 290**, derivanti dalla soppressione prima della particella 275 e successivamente della 275 sub1, con atto pubblico di Cessione di Ramo di Azienda a rogito Luciano CLERICO' del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. stipulato con la Regione dell'Umbria, proprietaria dei beni in esame oltre il ventennio.
- Proprietà superficaria per 1/1 fino al 14/12/2006 del terreno di cui al foglio **73** particella **176**, con atto pubblico di Cessione di Ramo di Azienda a rogito Luciano CLERICO' del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. La proprietà del bene perveniva alla Regione dell'Umbria giusto Atto Pubblico del 07/10/1983 (REP. 17216), rogante Spagnoli G.

- Proprietà superficiaria per 1/1 fino al 14/12/2006 del terreno di cui al foglio **73** particella **277**. Tale particella deriva dalla soppressione della particella 6 (frazionamento in atti dal 21/04/1989 n. 45985) acquisita con atto pubblico di Cessione di Ramo di Azienda a rogito Luciano CLERICO' del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. La proprietà del bene perveniva alla Regione dell'Umbria giusto Atto Pubblico del 07/10/1983 (REP.17216), rogante SpagnoliG.
- Proprietà superficiaria per 1/1 fino al 14/12/2006 del terreno di cui al foglio **73** particella **279**, per frazionamento del 29.11.2002 prot.n.111785. Tale particella deriva dalla soppressione delle particelle 175 (frazionamento in atti dal 21/04/1989 n. 45985) acquisita con atto pubblico di Cessione di Ramo di Azienda a rogito Luciano CLERICO' del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. La proprietà del bene perveniva alla Regione dell'Umbria giusto Atto Pubblico del 07/10/1983 (REP. 17216), rogante Spagnoli G.
- I diritti sugli immobili identificati catastalmente al foglio **73** particella **286 sub 3** e **sub 4**, e particella **174 sub 2**, come da variazione del 04/04/2003 prot. n. 30611, per frazionamento ed edificazione su area urbana e come da atto pubblico di cessione a rogito Luciano CLERICO' del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. fino al 04/04/2003. La proprietà del bene perveniva della Regione dell'Umbria oltre il ventennio;

L'immobile identificato catastalmente al foglio 73 particella 13 sub 12, deriva dalla soppressione dei precedenti subalterni e delle particelle 274 e 275, intestate alle società INTERPAN S.P.A. con sede in Terni e MANGIMI SUPERSTELLA S.R.L. con sede in Terni, con atto pubblico di compravendita a rogito Luciano CLERICO' del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3236/7 R.G. e 2227/8 R.P. stipulato con la Regione dell'Umbria, proprietaria dei beni in esame oltre il ventennio.

L'immobile di cui alla lettera C), con atto di compravendita a rogito Notaio Sbrolli Fulvio del 27.07.2016 (Rep.196219/43762), trascritto il 05.08.2016 ai nn°7914 R.G. e 5633 R.P. dalla società MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA UMBERTIDE SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA, con sede in CORCIANO (PG).

La società MOLINI POPOLARI RIUNITI ELLERA UMBERTIDE SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA, era divenuta proprietaria del bene in esame con atto di compravendita a rogito Notaio Brunelli Giuseppe del 16.12.2015 (Rep.129040/43684), trascritto il 08.01.2016 ai nn°191 R.G. e 145 R.P. dalla società MOLINO DI AMELIA SRL con sede in Amelia (TR).

Tale immobile, identificato al foglio 73 particella 355, deriva dalla soppressione della particella 274, derivante a sua volta dalla soppressione della particella 339 e variando le particelle 274, 280, 286 e 287, che derivano dalla soppressione della particella 6 e 175 e dalla variazione delle particelle 13, 274, 275, 276, 277, 278 e 279, che a loro volta derivano particella originaria 13. La proprietà della particella 13, del foglio 73 del comune di Amelia, perveniva alla Regione dell'Umbria giusto Atto Pubblico del 07/10/1983 (REP. 17216), rogante Spagnoli G. Pertanto, per l'immobile in esame, non vi è continuità delle trascrizioni entro il ventennio.

#### 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, fatta eccezione per:

1. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 11.03.2011 (Rep.180138), **iscritta il 31.03.2011 ai nn° 4005 R.G. e 618 R.P.** in favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i cespiti descritti sotto la lettera "A", mentre quelli sopra descritti sotto la lettera "B" censiti al foglio 73 particelle 176, 277 e 279 sono stati ipotecati per i diritti di 1/1 della proprietà superficiaria, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (mutuo di euro 5.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca risulta la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni;
2. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Sbrolli Fulvio in data 11.03.2011 (Rep.180138), **iscritta il 31.03.2011 ai nn° 4005 R.G. e 619 R.P.** in favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Spoleto e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i cespiti descritti sotto la lettera "A", mentre quelli sopra descritti sotto la lettera "B" censiti al foglio 73 particelle 176, 277 e 279 sono stati ipotecati per i diritti di 1/1 della proprietà superficiaria, per la complessiva somma di euro 2.000.000,00 (mutuo di euro 1.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca risulta la società NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. con sede in Terni;
3. **Decreto di ammissione a concordato preventivo** emesso dal Tribunale di Terni in data 29.04.2013, **trascritto il 13.08.2013 ai nn°8589 R.G. e 5995 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DI GRUPPO NOVELLI S.R.L. – NOVELLI PARTECIPAZIONI S.P.A. – NOVELLI SERVICE S.R.L. e nei confronti di GRUPPO NOVELLI SRL con sede in Terni, NOVELLI PARTECIPAZIONI SPA con sede in Terni e NOVELLI SERVICES SRL con sede in Terni.

4. **Revoca atti soggetti a trascrizione** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5782 R.G. e 3885 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariatì (CS).
5. **Dichiarazione di nullità atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5783 R.G. e 3886 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMERTITALIANI S.R.L. con sede in Cariatì (CS).
6. **Dichiarazione di nullità atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5784 R.G. e 3887 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMERNTITALIANI S.R.L. con sede in Cariatì (CS).
7. **Verbale pignoramento immobili** emesso dall'ufficiale giudiziario di Terni in data 20.10.2017 **trascritto il 29.11.2017 ai nn° 11971 R.G. 8302 R.P.** in favore della UNICREDIT S.P.A. e contro la società GRUPPO NOVELLI S.R.L. in fallimento con sede in Terni e la società FATTORIE NIVELLI S.R.L. AGRICOLA con sede in Terni, relativamente all'immobile individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 73 p.lle 293 del Comune di Amelia;
8. Presso la conservatoria di Terni risulta **trascritta in data 21.03.2018 ai nn°2964 R.G. e 2094 R.P.** la **sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Castrovillari (CS) **in data 22.12.2017 Rep.n. 29/2017** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ALIMENTITALIANI S.R.L. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L con sede in Cariatì (CS)..
9. **Verbale pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 13.04.2018, **trascritto il 30/04/2018 ai nn° 4339 R.G. e 3071 R.P.** in favore della UNICREDIT SPA e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. IN FALLIMENTO con sede in Cariatì. Nell'elenco degli immobili pignorati non risultano trascritte le aree urbane individuate al NCEU di Amelia al foglio di mappa n.73 particelle nn. 280 e 287.

## 5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

### 5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

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

## 6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

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

- Concessione Edilizia 30.03.1983 prot. 1720
- Concessione Edilizia 27.05.1986 prot. 2260
- Concessione Edilizia 28.05.1987 prot. 2458
- Concessione Edilizia 10.05.1958 prot. 2606
- Concessione Edilizia 26.10.1989 prot. 2809
- Agibilità del 03.11.1989
- Concessione in variante per ampliamento del 08.10.1991 prot. 5429
- Concessione edilizia del 25.11.1991 prot. 14371 per costruzione tettoia
- Agibilità del 10.07.1992 per silos farine DIA del 26.07.2001
- Concessione Edilizia per ampliamento panificio del 11.10.2001 prot. 5935
- Autorizzazione del 24.12.2001 prot. 11773
- DIA cabina metano e centrale termica del 05.08.2002 prot. 6967
- DIA cabina elettrica del 05.03.2003 prot. 001814
- Autorizzazione in variante del 18.04.2003 prot. 1429
- Concessione per scala di servizio e monta carico del 03.07.2003 prot. 6344
- Variante a Permesso di costruire del 10.03.2003 prot. 6404
- Permesso di costruire del 10.1.2003 prot. 6446
- Agibilità del 10.02.2004 per palificata strada
- Permesso di costruire per ampliamento stabilimento del 18.04.2004 prot. 6539
- Permesso di costruire per opere di urbanizzazione del 15.10.2004 prot. 6619
- Autorizzazione per ampliamento stabilimento del 27.06.2008
- Permesso di costruire per sistemazione fosso delle streghe del 23.10.2008 prot. 7738
- Permesso di costruzione del 27.08.2010 prot. 8286

SCIA per Variante al Permesso di costruzione del 24.09.2012 n. 232

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 delle seguenti difformità relative a:

6.1a Un fabbricato adibito a deposito individuato nel planivolumetrico zenitale e nella planimetria catastale con il numero 9 (fot.10), di detto manufatto non risultano autorizzazione urbanistiche richieste dalla proprietà, seppur rilasciato un permesso di costruire prot. 8286 del 27/08/2010 di maggiore consistenza per l'ampliamento dello stabilimento mai effettivamente realizzato. Il manufatto di forma rettangolare di circa 21 x 10 mt e un'altezza di circa 3,90 mt si sviluppa su un piano fuori terra, realizzato con struttura metallica prefabbricata su basamento in c.a..

In base a quanto stabilito dall'art. 173-bis disp. Att. Cod. proc. Civ. e del d.l. 83/2015 comma 7, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 tale difformità, risulta sanabile perché conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento dell'eventuale presentazione della domanda.

6.1b Accatastamento del fabbricato adibito a locale tecnico individuato nel planivolumetrico zenitale e nella planimetria catastale con il numero 7 (fot. 15), questo manufatto risulta autorizzato con DIA del 15/10/2001 prot. 8832, quindi legittimo, ma non censito in catasto.

6.1c Ampliamento del panificio (indicato in planimetria con il n.ro 10) se pur legittimo urbanisticamente, esso non risulta accatastato. Pertanto, per sanare lo stato di fatto catastale e' necessario procedere al censimento all'urbano dell'ampliamento stesso, ricadente sulle particelle nn.13, 280, 275, 290 e 293.

## 6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'Uff. Tecnico del Comune di Amelia, Spoleto e Terni in data 03.05.2018
- Non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Non rientra tra le zone il cui il soprassuolo sia stato percorso dal fuoco e quindi non sottoposto ai vincoli dell'art.10 della Legge 21.11.2000 n.253.

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

## 6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## 7. OPERE ABUSIVE

### 7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

7.1.a Per sanare l'abuso edilizio di cui al precedente **punto 6.1.a** occorre richiedere al comune il permesso di costruire in sanatoria, così come previsto dal comma 2, esso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'art. 16 Dpr 380/2001, che per il caso in questione, attesa la superficie e la volumetria realizzate, il contesto urbanistico e la destinazione d'uso, è stata calcolata nella misura di € 9.500,00 compresi i diritti di segreteria; a questo valore vanno poi sommati i compensi tecnici pari ad € 5.000,00 e le spese per l'accatastamento pari ad euro 5.000,00 per un costo complessivo della sanatoria a carico dell'istante pari a complessivi, **euro 19.500,00** che saranno incorporati dal valore dell'immobile (pertinenza del lotto "A").

7.1.b Accatastamento dell'ampliamento del panificio (indicato in planimetria con il n.ro 10) ; per sanare (**punto 6.1.c**) lo stato di fatto catastale e' necessario procedere al censimento all'urbano dell'ampliamento stesso, ricadente sulle particelle nn.13, 280, 275, 290 e 293. Tempo per l'espletamento dell'incarico da parte di tecnico abilitato gg. 15; costo per onorario **€ 3.500,00** oltre iva e cassa di previdenza.

7.1.c Per sanare la difformità di cui al precedente **punto 6.1.b** occorre censire, presso l'ufficio catasto, il manufatto in oggetto mediante: inserimento in mappa della sagoma del nuovo manufatto e conseguente aggiornamento del tipo mappale nonché il censimento all'urbano con la procedura docfa. Tempo per l'espletamento dell'incarico da parte di tecnico abilitato gg. 15; costo per onorario **€ 2.500,00** oltre iva e cassa di previdenza.

## 8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

### 8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

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

## 9. SPESE ANNUE

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

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

## 10. METODO DI VALUTAZIONE

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

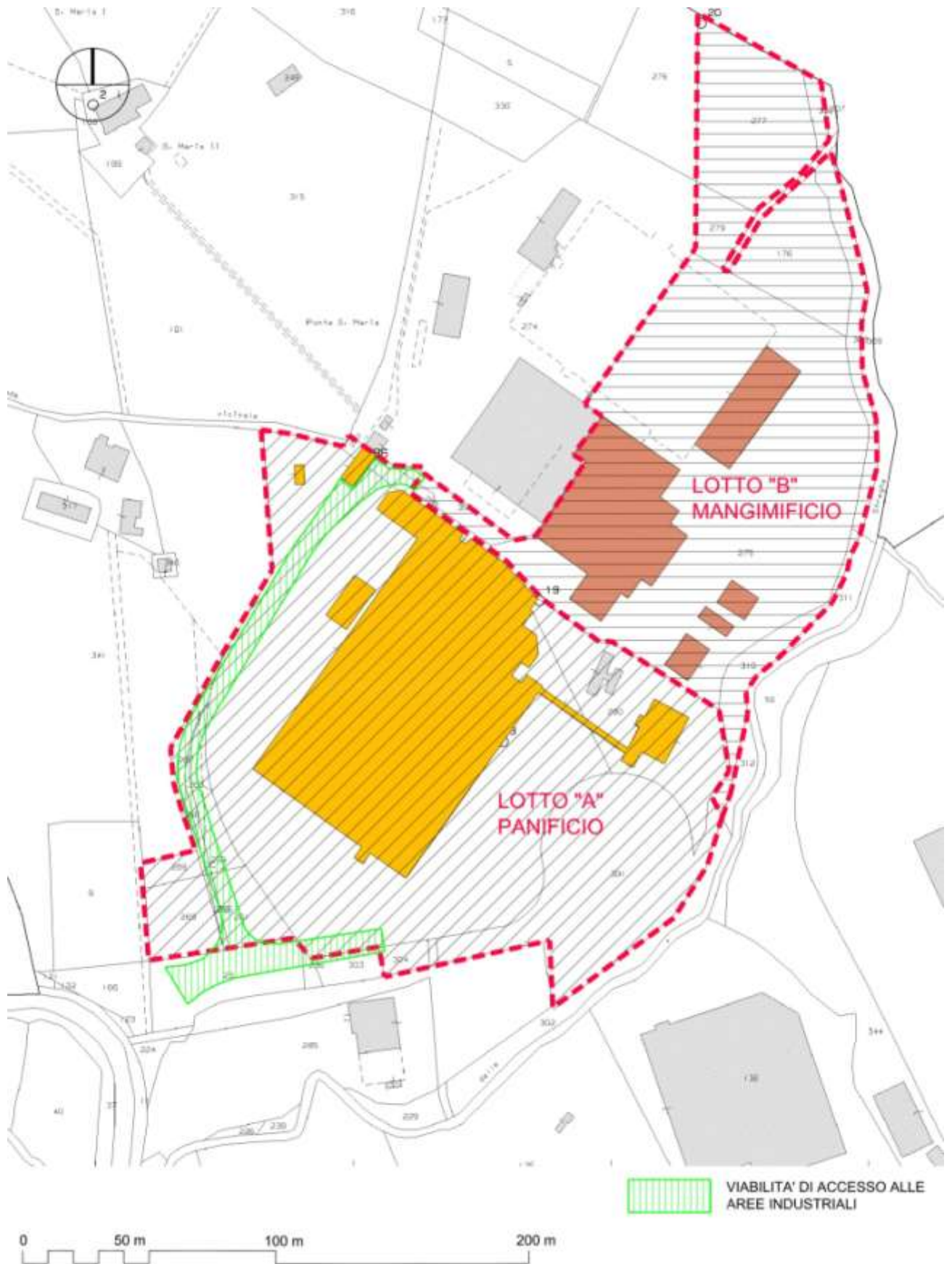
Per la valutazione si è ipotizzato di suddividere il complesso immobiliare in due lotti, "A" e "B", per una maggiore facilitazione nel commercializzare i beni stessi. Già fisicamente divisi con recinzioni e accessi dedicati, l'azienda aveva diviso il complesso immobiliare secondo il principio dell'uso a cui era destinato, cioè:

- Il lotto "A" si compone degli Edifici Panificio e Palazzina Uffici, con un'area di pertinenza di 30.719 MQ, questi sono stati considerati in modo complementare per la stessa attività produttiva.
- Il lotto "B" si compone dell'Edificio Mangimificio e Palazzina laboratorio e altri piccoli fabbricati adibiti a locali tecnici, con un'area di pertinenza di 21.563 MQ.

La generazione di due lotti – nel caso di vendita atomistica- comporta l'istituzione di una servitù di passaggio volontaria sul lotto "A" a favore del lotto "B". La servitù riguarderà la strada esistente – indicata in planimetria – di accesso alle aree industriali. Inoltre, dovranno essere chiusi, a cura e spese degli acquirenti, tutti i cancelli, le porte e i passaggi presenti sulla linea di confine tra i lotti stessi.

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

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



#### 10.1 CONSISTENZA EDIFICI E FABBRICATI

Di seguito si mostrano, attraverso le tabelle riassuntive dei lotti "A" e "B", i dati catastali di riferimento delle singole parti con le relative funzioni del complesso industriale e i coefficienti di rettifica in percentuale, per giungere alla superficie commerciale utilizzata come dato per la successiva valutazione di stima.

##### LOTTO "A"

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 73, p.lla 13	Magazzino	670	50%	335
	Capannone panificio	8.030	100%	8.030
	Magazzino	730	50%	365
	Locali tecnici	51	0%	0
	Magazzino stoccaggio	2.477	50%	1.239
	Locali tecnici	370	0%	0
	Corsetti aerei	153	0%	0
	<b>Totale</b>	<b>12.481</b>	<b>Totale</b>	<b>9.969</b>
Foglio 73, p.lla 290	Spogliatoi servizi	382	100%	382
	Vasca interrata	110	0%	0
	Laboratori	350	100%	350
	Uffici	350	100%	350
	Corsetti aerei	53	0%	0
	<b>Totale</b>	<b>1.245</b>	<b>Totale</b>	<b>1.082</b>
Foglio 73, p.lla 286	Locali tecnici	38	0%	0
Parte da sanare	Loc. magazzino	210	50%	105
	<b>Totale</b>	<b>248</b>	<b>Totale</b>	<b>105</b>
<b>TOTALI MQ</b>		<b>13.974</b>		<b>11.156</b>

##### LOTTO "B"

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 73, p.lla 275	Deposito	213	100%	213
	Cavedi tecnici	101	0%	0
	Magazzino	924	50%	462
	Sala controllo e servizi	174	100%	174
	Passaggio coperto	180	100%	180
	Area scarico merci	944	100%	944
	Tettoia	543	25%	136
	Connettivo e locali	308	100%	308
	Connet. e locali contr.	630	100%	630
	Silos	440	100%	440
	Connet. e locali contr.	220	100%	220
	Silos	210	100%	210
	Connet. e locali contr.	220	100%	220
	Connet. e locali contr.	220	100%	220
	Locali controllo Silos	650	100%	650
	Connet. e locali contr.	220	100%	220
	Terrazza di copertura	200	25%	50
	<b>Totale</b>	<b>6.397</b>	<b>Totale</b>	<b>5.277</b>
	Foglio 73, p.lla 275	Magazzino	190	50%
Cavedi tecnici		510	0%	0

	Area scarico merci	830	100%	830
	Area Silos	2.850	100%	2850
	<b>Totale</b>	<b>4.380</b>	<b>Totale</b>	<b>3.775</b>
Foglio 73, p.IIa 275	Magazzino	180	50%	90
	Uffici/laboratori	180	100%	180
	<b>Totale</b>	<b>360</b>	<b>Totale</b>	<b>270</b>
Foglio 73, p.IIa 275	Locali tecnici	85	0%	0
	Locali tecnici	85	0%	0
	<b>Totale</b>	<b>170</b>	<b>Totale</b>	<b>0</b>
Foglio 73,p.IIa 275	Silos liquidi	143	100%	143
	<b>Totale</b>	<b>143</b>	<b>Totale</b>	<b>143</b>
<b>TOTALI MQ</b>		<b>11.450</b>		<b>9.465</b>

## 10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI

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

### CALCOLO DELLA VOLUMETRIA RESIDUA E DELLE SUPERFICI REALIZZABILI

Dalle verifiche effettuate sul PRG vigente del Comune di Amelia la zona risulta con destinazione "D2" IMPIANTI INDUSTRIALI con i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità i.f.= 3,5 mc/mq

Altezza massima h. max = 10,50 mt

Di seguito la tabella con lo sviluppo relativo ad l'ottenimento della cubatura residua e la relativa SUPERFICIE REALIZZABILE.

### LOTTO "A" PANIFICIO

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE TOTALE MQ	SUPERFICIE EDIFICABILE MQ	VOLUME AMMISSIBILE MC	VOLUME GIA' UTILIZZATO MC	VOLUME RESIDUO MC
Foglio	p.IIa						
73	13	edificio e corte	20.862	20.862			
73	280/p	edificio	155	155			
73	287	edificio e corte	44	44			
73	290	edificio e corte	2.507	2.507			
73	259	area vinc. di rispetto	482	482			
73	261	area vinc. di rispetto	606	606			
73	263	area vinc. di rispetto	98	98			
73	265/p	area vinc. di rispetto	63	63			
73	267	area vinc. di rispetto	243	243			
73	268	area vinc. di rispetto	6	6			
73	269/p	area vinc. di rispetto	737	737			
73	270	area vinc. di rispetto	24	24			
73	289/p	area vinc. di rispetto	219	219			
73	301	viabilità e parcheggi	4.380	0			
73	293	edificio	67	67	i.f. 3,5 MC/MQ		
73	304	viabilità	230	0			
<b>TOTALE</b>			<b>30.723</b>	<b>26.113</b>	<b>91.395,50</b>	<b>68.407,54</b>	<b>22.987,96</b>

LOTTO "B" MANGIMIFICIO

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE TOTALE MQ	SUPERFICIE EDIFICABILE MQ	VOLUME AMMISSIBILE MC	VOLUME GIA' UTILIZZATO MC	VOLUME RESIDUO MC
Foglio	p.lla						
73	275	edificio e corte	14.763	14.763			
73	176	piazzale	1.670	1.670			
73	277	agricolo	2.490	2.490			
73	279	agricolo	414	414			
73	306	agricolo	170	170			
73	308	agricolo	810	810			
73	310	agricolo	770	770			
73	355	piazzale	316	316	i.f. 3,5 MC/MQ		
73	280/p	piazzale	160	160			
<b>TOTALE</b>			<b>21.563</b>	<b>21.563</b>	<b>166.866,00</b>	<b>26.097,00</b>	<b>49.373,50</b>
					VOLUME AMMISSIBILE MC	VOLUME GIA' UTILIZZATO MC	VOLUME RESIDUO MC
					i.f. 3,5 MC/MQ		
<b>LOTTO "A" PANIFICIO</b>			<b>30.723</b>	<b>26.113</b>	<b>91.395,50</b>	<b>68.407,54</b>	<b>22.987,96</b>
<b>LOTTO "B" MANGIMIFICIO</b>			<b>21.563</b>	<b>21.563</b>	<b>166.866,00</b>	<b>26.097,00</b>	<b>49.373,50</b>

Trovate le cubature residue di seguito si esplicitano le superfici residue realizzabili assumendo una altezza media di 8,00 MT.

	VOLUME RESIDUO MC	ALTEZZA MEDIA H	SUPERFICIE REALIZZABILE MQ
LOTTO "A" PANIFICIO	<b>22.987,96</b>	10,50	2.189,33
LOTTO "B" MANGIMIFICIO	<b>49.373,50</b>	10,50	4.702,24
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>6.891,57</b>

10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE IMMOBILIARI

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

- Fabbricato adibito a Panificio con i relativi corpi limitrofi con funzioni di completamento (uffici, cabina elettrica, passerella sospesa, magazzino, ecc);
- Fabbricato adibito a Mangimificio con i relativi corpi limitrofi di completamento (laboratori, edificio liquidi, autoclave, magazzini, ecc).

	SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>PANIFICIO LOTTO "A"</b>	13.974 MQ	<b>11.156 MQ</b>
<b>MANGIMIFICIO LOTTO "B"</b>	11.450 MQ	<b>9.465 MQ</b>
<b>TOTALI</b>	25.424 MQ	<b>20.621 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 450,00 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.

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

##### EDIFICI E FABBRICATI

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.

##### LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
400,00	500,00	400,00	11.156	<b>4.462.400,00</b>

##### LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE MANGIMIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
400,00	500,00	400,00	9.465	<b>3.786.000,00</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.

##### LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
350,00	600,00	450,00	11.156	<b>5.020.200,00</b>

##### LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE MANGIMIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
350,00	600,00	450,00	9.465	<b>4.259.250,00</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.

LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO

STIMA VALORI O.M.I.

VALORE O.M.I. min	VALORE O.M.I. max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
1,80	2,80	1,80	11.156	20.080,80
CANONE ANNUO			12	<b>240.969,60</b>

STIMA BANCA DATI

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
2,00	3,00	2,00	11.156	22.312,00
CANONE ANNUO			12	<b>267.744,00</b>

STIMA VALORI MEDI

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I.	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI	VALORE MEDIO	DETRAZIONE SPESE 20%	REDDITO NETTO
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
240.969,60	267.744,00	<b>254.356,80</b>	50.871,36	<b>203.485,44</b>

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

VALORE STIMATO	<b>€ 203.485,44</b>	= € 5.813.869,71
TASSO ANNUO	<b>3,50%</b>	

10.5.4 VALORE RESIDUALE - STIMA TERRENI

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

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

Dove

$V_r$  – Valore di mercato dell'area allo stato attuale

$V_t$  – Valore dell'immobile dopo la trasformazione

$C_t$  – Costi di trasformazione

$O_f$  – Oneri finanziari

$U$  – Utile dello sviluppatore

Valore dell'immobile dopo la trasformazione ( $V_t$ )

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

VALORE MEDIO NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE REALIZZABILE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	MQ	€
800	2.189,33	<b>1.751.463,62</b>

Costo di trasformazione ( $C_t$ )

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RETTIFICATA MQ	COSTO UNITARIO €/MQ	COSTO TOTALE €
Costo per la costruzione	2.189,33	490	1.072.771,47
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	2.189,33	42	91.951,84
Contributo costo costruzione (ex Bucalossi)	2.189,33	19,8	43.348,72
Oneri competenze tecniche	2.189,33	18	39.407,93
Spese generali amministrazione	2.189,33	15	32.839,94
TOTALE		<b>584,80</b>	<b>1.280.319,91</b>

**Oneri finanziari ed utile dello sviluppatore (Of + U)**

DESCRIZIONE	%	VALORI €	COSTI €
Oneri finanziari (Of) esp. 1 anno	5,00	<b>1.280.319,91</b>	<b>64.016,00</b>
Utile dello sviluppatore (U)	15,00	<b>1.751.463,62</b>	<b>262.719,91</b>

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

Vt	Ct	Of	U	VALORE STIMATO
€	€	€	€	€
<b>1.751.463,62</b>	<b>1.280.319,91</b>	<b>64.016,00</b>	<b>262.719,91</b>	<b>144.408,18</b>

**CALCOLO DEL VALORE MEDIO AREE**

	VALORE STIMATO €	TOTALE SUPERFICIE REALIZZABILE MQ
	144.408,18	2.189,33
<b>VALORE MEDIO €/MQ</b>		<b>65,96</b>

**LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE MANGIMIFICIO**

**STIMA VALORI O.M.I.**

VALORE O.M.I. min	VALORE O.M.I. max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
1,80	2,80	1,80	9.465	17.037,00
CANONE ANNUO			12	<b>204.444,00</b>

**STIMA BANCA DATI**

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
2,00	3,00	2,00	9.465	18.930,00
CANONE ANNUO			12	<b>227.160,00</b>

**STIMA VALORI MEDI**

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I. €/ANNO	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI €/ANNO	VALORE MEDIO €/ANNO	DETRAZIONE SPESE 20% €/ANNO	REDDITO NETTO €/ANNO
204.444,00	227.160,00	<b>215.802,00</b>	43.160,40	<b>172.641,60</b>

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

$$\frac{\text{VALORE STIMATO } \mathbf{€ 172.641,60}}{\text{TASSO ANNUO } \mathbf{3,50\%}} = \mathbf{€ 4.932.617,14}$$

**10.5.4 VALORE RESIDUALE - STIMA TERRENI**

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

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

Dove

V<sub>r</sub> – Valore di mercato dell'area allo stato attuale

V<sub>t</sub> – Valore dell'immobile dopo la trasformazione

C<sub>t</sub> – Costi di trasformazione

O<sub>f</sub> – Oneri finanziari

U – Utile dello sviluppatore

**Valore dell'immobile dopo la trasformazione (Vt)**

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

VALORE MEDIO NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE REALIZZABILE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	MQ	€
800	4.702,24	<b>3.761.790,48</b>

**Costo di trasformazione (Ct)**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RETTIFICATA MQ	COSTO UNITARIO €/MQ	COSTO TOTALE €
Costo per la costruzione	4.702,24	490	2.304.096,67
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	4.702,24	42	197.494,00
Contributo costo costruzione (ex Bucalossi)	4.702,24	19,8	93.104,31
Oneri competenze tecniche	4.702,24	18	84.640,29
Spese generali amministrazione	4.702,24	15	70.533,57
TOTALE		<b>584,80</b>	<b>2.749.868,84</b>

**Oneri finanziari ed utile dello sviluppatore (Of + U)**

DESCRIZIONE	%	VALORI €	COSTI €
Oneri finanziari (Of) esp. 1 anno	5,00	2.749.868,84	<b>137.493,44</b>
Utile dello sviluppatore (U)	15,00	3.761.790,48	<b>564.268,57</b>

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

Vt	Ct	Of	U	VALORE STIMATO
€	€	€	€	€
<b>3.761.790,48</b>	<b>2.749.868,84</b>	<b>137.493,44</b>	<b>564.268,57</b>	<b>310.159,62</b>

**CALCOLO DEL VALORE MEDIO AREE**

	VALORE STIMATO €	TOTALE SUPERFICIE REALIZZABILE MQ
	<b>310.159,62</b>	4.702,24
<b>VALORE MEDIO €/MQ</b>		<b>65,96</b>

**10.5.5 STIMA DEL VALORE – MACCHINARI IMPIANTI E ARREDI**

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

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

$Km = Ko - \Sigma o - m Q/m$  Dove:

- Km: 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);
- Ko: valore di produzione o costo iniziale riferito all'anno in cui inizia la vita economica del bene stesso;

- $\Sigma o - m Q/m$ : 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 similari per caratteristiche tecniche e costruttive.

Presso lo stabilimento di Amelia, sono attualmente presenti alcune attrezzature in disuso, che sono indicati negli elenchi, a cui sono stati attribuiti dei valori pari a zero, dove il valore del materiale ferroso di cui è costituito corrisponde al costo degli oneri di carico, trasporto e smaltimento.

Di conseguenza tutte le valutazioni di stima dei macchinari industriali e delle attrezzature sono stati valutati 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.

Si rimanda ai documenti allegati alla seguente Perizia denominati Allegati 1A e 3A comprensivi di elenco dei macchinari con valutazione di stima sintetica, piante con individuazione degli stessi e documentazione fotografica.

#### 10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

Nel Panificio (lotto "A") si segnala l'esistenza di alcune attrezzature installate mediante contratti di locazione finanziaria (leasing), in particolare una *linea di produzione per pane cotto in varie pezzature costituito da sistema di carico pani su pianali, cella per la lievitazione con trasporto a rulliere folli, sistema scarico pani e infornamento, forno a legna per cottura pane su pietra a dieci moduli, completa di accessori, data contratto 23/12/2009*

La legge fallimentare all'art. 72 e 72 quater prevede che *il contratto di locazione finanziaria rimane sospeso fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare in luogo del fallito nel contratto oppure di volerlo sciogliere, in questo ultimo caso, restituisce il bene al concedente il quale lo alloca o lo vende ecc....*

Gli impianti e le attrezzature de quo risultano difficilmente amovibili, per essere restituiti alla società di leasing. Inoltre, in una riunione congiunta con la curatela, la stessa ha espresso la volontà di subentrare nei contratti di leasing relative alle attrezzature del panificio di Amelia.

Dopo la richiesta ad Alimentitaliani dei dati sui contratti di leasing, quali ratei scaduti e non pagati, valori di riscatto ecc., si è constatato l'impossibilità momentanea a ricevere informazioni precise e documentate, per tale motivo si è deciso di valutare le attrezzature e gli impianti al lordo dei leasing e demandare alla curatela le eventuali azioni depurative.

COLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE IN CONTINUITA'
	numerazione	€
LOTTO "A" PANIFICIO	1A	<b>2.540.817,00</b>
LOTTO "B" MANGIMIFICIO	3A	<b>512.953,00</b>
	TOTALE	<b>3.053.770,00</b>

#### 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 ai documenti allegati alla seguente Perizia denominato Allegati 2A – 3A, comprensivi di elenchi degli arredi e delle attrezzature con valutazione di stima sintetica, piante con individuazione degli stessi e documentazione fotografica.

COLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE DI STIMA
	numerazione	€
LOTTO "A" PANIFICIO	2A	<b>24.950,00</b>
LOTTO "B" MANGIMIFICIO	3A	<b>4.875,00</b>
	TOTALE	<b>29.825,00</b>

## 11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI

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

Si specifica che negli allegati di stima degli impianti e delle attrezzature industriali, essendo alcuni beni acquistati in leasing senza trovare riscontro dei contratti nella documentazione amministrativa e commerciale dell'azienda, è stato impraticabile fare valutazioni economiche.

### LOTTO "A"

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
<b>IMMOBILI PANIFICIO</b>	5.020.200,00	4.462.400,00	4.741.300,00	5.813.869,71		5.277.584,86	
<b>IMP. ATTREZ. ARREDI</b>	2.540.817,00 24.950,00						2.565.767,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 7.843.351,86	
					TOTALE AREE EDIFICABILI	€ 144.408,18	
TOTALE						€ 7.987.760,04	
					DETRAZIONI PER SANATORIE E SPESE VARIE	- € 23.000	
<b>TOTALE VALORE STIMATO LOTTO "A"</b>						<b>€ 7.964.760,04</b>	

### LOTTO "B"

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
<b>IMMOBILI MANGIMIFICIO</b>	4.259.250,00	3.786.000,00	4.022.625,00	4.932.617,14		4.477.621,07	
<b>IMP. ATTREZ. ARREDI</b>	512.953,00 4.875,00						517.828,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 4.995.449,07	
					TOTALE AREE EDIFICABILI	€ 310.159,62	
TOTALE						€ 5.305.608,69	
					DETRAZIONI PER SANATORIE E SPESE VARIE	- € 2.500	
<b>TOTALE VALORE STIMATO LOTTO "A"</b>						<b>€ 5.303.108,69</b>	

### RIEPILOGO GENERALE

TOTALE LOTTO "A"	<b>€ 7.964.760,04</b>
TOTALE LOTTO "B"	<b>€ 5.303.108,69</b>
TOTALE GENERALE	<b>€ 13.267.868,73</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 LOTTO "A" PANIFICIO, e lotto "B" MANGIMIFICIO, completi di edifici accessori e impianti industriali, attrezzature e arredi, sono stimati complessivamente in:

LOTTO "A" PANIFICIO: **€ 7.964.760,04** (settemilioninovecentosessantaquattromilasettecentosessanta/04);

LOTTO "B" MANGIMIFICIO : **€ 5.303.108,69** (cinquemilionitrentecottremilacentootto/69)

All'interno del lotto "B", in posizione centrale, sono collocate le particelle 293 e 355 del foglio 73, esse non sono state formalmente indicate nell'atto di vendita della società gruppo Novelli alla società Alimentitaliani srl, le stesse fanno parte integrante del complesso industriale oggetto della presente stima. Sono difficilmente separabili dal resto per la loro collocazione all'interno del lotto, l'eventuale separazione comporterebbe la difficile alienazione delle stesse e dello stesso complesso industriale, con relativo deprezzamento degli asset. Per tale motivo si è deciso di valutarle unitamente al resto del plesso, concorrendo così a formare il totale del valore del lotto "B", per come sopra indicato.

Si è ritenuto di doverne, comunque, determinare il singolo valore al fine di fornire le indicazioni alla curatela per eventuali future determinazioni, con un valore al mq, esplicitato nei paragrafi precedenti, e moltiplicato per la superficie delle singole particelle.

TABELLA SUPERFICI E VALORI PARTICELLE 293 E 355 AL FOGLIO 73

	MQ	VALORE SUP.EDIF. LORDA €/MQ	
p.lla 293	67,00	65,96	€ 4.419,32
p.lla 355	316,00	65,96	€ 20.843,36
TOTALE			<b>€ 25.262,68</b>

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 16.05.2018

Il C.T.U.

**Arch. Rossella Vattimo**



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

- **FT** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **1A** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE
- **2A** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **3A** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE
- **5A** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **C** VISURE E CATASTALI
- **U** INQUADRAMENTO URBANISTICO
- **D** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
CERTIFICATO DI AGIBILITA'  
APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA