



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA**

**Tribunale di Spoleto - Concordato Preventivo N. 05/2015**

**IN LIQUIDAZIONE (CIRCOLARE N. 13/2015) in liquidazione, con sede in**

**Spoleto (PG), Via S. Francesco, 15 - Tel. 0735/231111 - Fax 0735/231112.**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Roberto Laudenzi**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott. Alessandro Muzzi**

**PERITO STIMATORE: Ing. Carlo Rossi**

\*\*\*\*

## INDICE

– INCARICO ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

### A. MAGAZZINO MATERIE PRIME, MERCI E PRODOTTI FINITI

a.1 CONSISTENZA DEL MAGAZZINO

a.2 CRITERI DI STIMA DEL MAGAZZINO

a.3 COSTO SMALTIMENTO PRODOTTI DEL MAGAZZINO SCADUTI

a.4 STIMA DEL MAGAZZINO

### B. RAMO D'AZIENDA

b.1 INDIVIDUAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

b.2 STIMA DEL RAMO D'AZIENDA

### C. BENI IMMOBILI

c.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

c.2 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

c.3 STIMA DEI BENI IMMOBILI

### D. RIEPILOGO

\*\*\*\*

## ALLEGATI

Allegato 1. ELENCO MERCI MAGAZZINO

Allegato 2. DOTAZIONE STRUMENTALE AZIENDALE

Allegato 3. VISURA CATASTALE

Allegato 4. ORDINANZA N.288 DEL COMUNE DI FOLIGNO

Allegato 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 6. "LISTINO TRIMESTRALE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI"

Allegato 7. PLANIMETRIA

\*\*\*\*

**- INCARICO E SUO ESPLETAMENTO**

Il Giudice Delegato, Dott. Roberto Laudenzi, in data 16 aprile 2016 conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed in corso di iscrizione presso quello dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto, l'incarico di perito stimatore dei beni mobili strumentali, delle giacenze di magazzino e dei beni immobili inerenti al Concordato Preventivo n.05/2015, in epigrafe, della Società **TECNOLOGIE S.p.A.** (C.I.G. n. 01100000000000000000) in liquidazione, con sede in **Spoleto, Via ...** cod. fisc. e p.i. **01100000000000000000**.

\*\*\*\*

Accettato l'incarico conferitogli, in data 3 maggio 2016, lo scrivente Stimatore, insieme al Commissario Giudiziale, Dott. Alessandro Muzzi, si recava presso la sede principale della **TECNOLOGIE S.p.A.** per un primo incontro organizzativo. In particolare, veniva effettuato un rapido sopralluogo per identificare l'oggetto delle successive attività. Veniva inoltre richiesta la documentazione necessaria per il successivo svolgimento della stessa e concordate le modalità di prosieguo.

Ricevuta la documentazione richiesta, lo scrivente effettuava tre ulteriori sopralluoghi:

- in data 9 maggio 2016;
- in data 10 maggio 2016;
- in data 12 maggio 2016;

accompagnato e coadiuvato, in qualità di Delegato del Commissario Giudiziale, dal Rag. Claudio Muzzi, supportati anche dal personale della

Società ..... e da quelli dell'attuale ..... s., veniva dato  
inizio alle verifiche di dettaglio delle giacenze di magazzino ed a tutte le  
operazioni peritali.

Le operazioni peritali proseguivano nelle date sopra citate e vedevano,  
nella data del 12 maggio 2016, anche la presenza del Liquidatore Dott.  
Marco Locci; in tali occasioni proseguivano le verifiche di dettaglio delle  
giacenze di magazzino e venivano inventariati i beni mobili strumentali  
presenti presso la sede di ..... .

\*\*\*\*

### **A. MAGAZZINO MATERIE PRIME, MERCI E PRODOTTI FINITI**

Si premette che tutte le valutazioni che verranno di seguito specificate,  
sono state effettuate avendo riguardo assoluto e costante, al quadro di  
riferimento, ovverosia, all'ambito di operatività concretamente riscontrata  
nel corso del lavoro svolto presso la Società debitrice beneficiaria della  
Procedura di Concordato Preventivo, cioè nelle caratteristiche funzionali  
realmente riscontrate. Essendo chiaro e naturale che in caso di fallimento,  
ovvero in altre situazioni di fatto per le quali potrebbero essere richieste  
stime, risulterebbero mutati sia i criteri adottati che, soprattutto, i risultati  
perseguiti, ancorché riferiti alle stesse tipologie di beni.

Per quanto concerne le **giacenze di magazzino**, considerato il numero  
elevatissimo di articoli e di pezzi a magazzino, si procedeva con una verifica a  
campione: venivano fisicamente contati e/o pesati alcuni articoli, verificando  
di volta in volta la corrispondenza tra quanto effettivamente rinvenuto in  
loco e quanto teoricamente presente a scaffale secondo gli elenchi forniti

dalla ..... (già ..... ) in Liquidazione (**Allegato 1**).

Gli articoli risultano suddivisi in categorie: nel corso dell'attività venivano effettuate verifiche a campione con riferimento a beni appartenenti a tutte le principali categorie (il valore complessivo dei beni appartenenti alle categorie controllate risulta comunque pari all'incirca al 90% del valore complessivo degli articoli in elenco).

Il controllo è stato effettuato con analisi di tipo statistico con due modalità operative:

a) a partire dai dati teorici presenti negli elenchi si è controllato, scegliendo casualmente, l'effettiva presenza degli articoli in carico nel magazzino (*verifica denominata indiretta*);

b) scelti casualmente e contati, e/o pesati, alcuni articoli a scaffale, veniva accertato il loro inserimento negli elenchi, verificando la corrispondenza nel numero indicato (*verifica denominata diretta*).

Venivano effettuati diversi controlli fisici a campione, pari a circa un 10% delle merci presenti nel magazzino, su beni aventi un valore all'incirca pari al 16% dell'intero valore del magazzino.

Le verifiche a campione descritte ai punti *a* e *b* del precedente elenco venivano effettuate al fine di accertare la corrispondenza tra quanto a scaffale e quanto previsto nell'elenco fornito.

Si riscontrava complessivamente una buona corrispondenza (pur rilevando degli scostamenti per alcuni articoli tra quanto in inventario e quanto a scaffale), pertanto si decideva di non procedere ad un'inventariazione fisica di dettaglio della merce a magazzino, ritenendo attendibile la stima basata sulle tipologie e sulle quantità indicate nell'elenco

fornito dalla ex dipendente della \_\_\_\_\_, ed attualmente della

\_\_\_\_\_.

Per gli articoli a magazzino controllati a campione è stato svolto infatti un calcolo statistico per determinare le percentuali di scostamento tra valore dichiarato negli elenchi ed il valore rinvenuto: lo scostamento medio tra quanto dichiarato e quanto effettivamente rinvenuto è risultato assolutamente trascurabile (pari allo 0,34%).

Si precisa che sono stati riscontrati sia scostamenti in positivo (pezzi a scaffale, maggiori di quelli in inventario) sia in negativo. Possibile pertanto che anche altri articoli non oggetto di verifiche di dettaglio risultino presenti a scaffale in quantità inferiore rispetto a quella in inventario (pur essendo statisticamente altrettanto probabile trovare altresì, anche se più raro, ulteriori beni presenti in quantità maggiore rispetto a quella in elenco).

Se si considerano i soli beni verificati per i quali è stata rilevata a scaffale una quantità presente inferiore a quella in inventario, lo scostamento medio (sulle quantità) è risultato all'incirca pari al 17%, se si considerano i soli beni verificati per i quali è stata rilevata a scaffale una quantità presente superiore di quella in inventario, lo scostamento medio (sulle quantità) è risultato all'incirca pari al 3%.

Se si considera che:

- per tutte le altre verifiche di dettaglio eseguite la quantità riscontrata a scaffale è risultata corrispondente a quella in inventario;
- le discordanze sulle quantità rilevate riguardano soprattutto articoli di scarso valore unitario;

si ottiene (come già anticipato) che lo scostamento sul valore complessivo

del magazzino è risultato del tutto trascurabile (pari allo 0,34%), circostanza che permette allo scrivente di effettuare (pur avendo rilevato alcuni scostamenti) una stima sulla base delle quantità in elenco, senza procedere ad una nuova inventariazione di dettaglio.

Per quanto concerne i beni appartenenti alle categorie non oggetto di verifiche a campione, si procedeva comunque all'accertamento dell'esistenza degli stessi (documentata attraverso la realizzazione di documentazione fotografica), ai fini di una successiva valutazione a corpo degli stessi. Anche tali verifiche hanno avuto sostanzialmente esito positivo.

Si segnalano solamente i seguenti aspetti:

- diversi beni, già depennati dall'elenco fornito e datato 13 maggio 2016, ma presenti in quello allegato a corredo della domanda di concordato, risultavano scaduti e quindi da dover smaltire.
- veniva riscontrata la presenza di intere parti di magazzino non comprese negli elenchi forniti. Trattasi di vecchi espositori di prodotti delle parafarmacie, in parte anche di dimensioni e valore unitario ridotto. Considerato che l'inventariazione fisica di dettaglio di tali beni avrebbe richiesto un tempo non compatibile con le esigenze della procedura, ritenendo di poter associare comunque un valore pari a zero a tali beni sulla base di una valutazione complessiva delle quantità presenti (in assenza di un elenco dettagliato), si è ritenuto di procedere considerandoli tra i beni da dover smaltire.

\*\*\*\*

Il metodo utilizzato è quello per **Diretto Inventario**, controllato

utilizzando le risultanze dei documenti contabili, in categorie omogenee per tipo e quantità di prodotti e di materia prima, così come dislocati nei locali della Società.

Per la verifica delle materie prime e dei materiali di consumo utilizzati nel ciclo produttivo, così come per i semilavorati e i prodotti finiti in giacenza, non essendo possibile per i tempi concessi un controllo fisico-numericò di tutti gli elementi, si è ritenuto di adottare un sistema di verifica "a campione".

Infine è stato applicato un coefficiente di apprezzamento in funzione del grado di appetibilità o di deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale od obsolescenza economica, accertando i beni come degli elementi allegati al Concordato presentato.

\*\*\*\*

#### **a.1 Consistenza del Magazzino**

Per quanto concerne il magazzino, l'entità viene esaurivamente determinata dall'inventario, riprodotto negli elenchi forniti in formato elettronico all'interno (**Allegato 1**): tale elenco coincide con quello utilizzato per le verifiche nel corso dei sopralluoghi. Per le giacenze di magazzino riferite ad articoli non inventariati e non catalogabili con le categorie specificate in Allegato, è stato eseguito un inventario a corpo che viene riprodotto di seguito.

Nell'elenco fornito in formato elettronico sono riportati gli articoli presenti a magazzino. I beni sono per la maggior parte materie prime che



venivano utilizzate per realizzare i prodotti da commercializzare nelle parafarmacie. La dipendente della Società in Liquidazione ha dichiarato che i beni presenti in magazzino hanno una vita naturale di 3 o 4 anni. In fase di sopralluogo si è preso visione anche dello stato qualitativo della merce a magazzino riscontrando, per una cospicua parte degli articoli, uno stato molto buono.

Gli articoli a magazzino sono suddivisi, anche ai fini della relativa stima, in categorie, i più rilevanti sono:

- *Numero documento*: numero di riferimento della categoria utilizzato anche in fase di stima;
- *Descrizione*: descrizione dell'articolo;
- *Quantità inventario*: quantità di articoli presenti negli elenchi forniti dalla ... e riscontrata in fase di verifica;
- *Prezzo unitario*: prezzo di listino dell'articolo.

Si segnala che una parte delle giacenze di magazzino sono scadute o ammalorate: per tali beni è stato stimato il costo di smaltimento, essendo rifiuti speciali.

\*\*\*\*

## **a.2 Criteri di Stima del Magazzino**

In sede di stima, il sottoscritto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. In particolare, per quanto riguarda la parte di magazzino di cui si dispone di inventario dettagliato (**Allegato 1**) e dei singoli prezzi di listino, veniva determinato il valore di costo applicando il prezzo di mercato. In sede di stima, tale valore (valore di costo) è stato poi diminuito

per tenere conto della presenza di alcuni articoli di scarsa vendibilità, e considerata l'impossibilità, nell'ipotesi di un acquisto a corpo dell'intero magazzino, di scelta degli articoli suddivisi in categorie in relazione a tipologia, dimensioni, quantità.

L'entità della svalutazione da adottare è stata scelta di volta in volta, in considerazione della tipologia di merce considerata.

In particolare le percentuali di riduzione adottate sono risultate generalmente esigue in quanto, nel corso delle verifiche svolte si è rilevato che larga parte del magazzino è composta da beni in buono stato e che fanno riferimento a componenti per la produzione di parafarmaci, prodotti per la cosmesi e prodotti vendibili nelle farmacie, attualmente richiesti dal mercato; sono state considerate percentuali di riduzione maggiori per quelle categorie che presentavano articoli con minore vendibilità (in considerazione anche della possibile obsolescenza di alcuni beni per l'evoluzione avvenuta negli ultimi anni nel settore di applicazione e le mode del momento).

\*\*\*\*

### **a.3 Costo di Smaltimento Prodotti del Magazzino Scaduti**

Per l'esecuzione delle opere di rimozione e smaltimento dei materiali scaduti e/o ammalorati, tenendo in considerazione le specifiche di smaltimento di ogni singolo prodotto o materia prima e la quantità, dopo un'attenta indagine di mercato presso ditte specializzate della provincia di Perugia, si ritiene che il costo di rimozione e smaltimento a corpo possa essere indicativamente fissato in €. 10.000,00, comprensivo di tutte le procedure tecniche e di legge, per effettuare le lavorazioni a regola d'arte,

come di seguito riportato:

<b>SMALTIMENTO PRODOTTI DEL MAGAZZINO SCADUTI E/O AMMALORATI</b>	
- Smaltimento a corpo	€. 10.000,00
<b>TOTALE:</b>	<b>€. 10.000,00</b>

\*\*\*\*

#### **a.4 Stima del Magazzino**

Il sottoscritto perito stimatore, esaminato il magazzino nelle sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato dei beni facenti parte del magazzino così come calcolato al presente elaborato peritale.

È stata assunta quale data di riferimento degli inventari dei cespiti e delle rimanenze di magazzino della Società in Liquidazione quella del 13 maggio 2016, così come da documentazione cartacea acclusa (Allegato 1) e sinteticamente specificata di seguito nel prospetto riepilogativo.

La valutazione dei beni è stata effettuata secondo criteri di prudenzialità in una prospettiva indifferenziata sia di vendita atomistica dei beni, che di loro cessione a terzi in modo graduale e condizionato.

Si ritiene, infatti, che nell'ipotesi di cessione a terzi, diversi da quelli attuali, degli stessi a stock, non sia possibile ricavare corrispettivi superiori a quelli di seguito riepilogati.

Si riporta la situazione riassuntiva globale dei valori di stima:

**MAGAZZINO MATERIE PRIME, MERCI E PRODOTTI FINITI**

- Magazzino Ingrosso	€. 67.877,21
- Magazzino Materie Prime	€. 72.555,61
- Magazzino Produzione	€. 13.071,06
- Smaltimento a corpo	- €. 10.000,00
<b>TOTALE:</b>	<b>€. 143.503,88</b>

\*\*\*\*

## B. RAMO D'AZIENDA

... in Liquidazione, come già detto, svolgeva l'attività di produzione e vendita, al dettaglio e all'ingrosso, di prodotti fitocosmetici, integratori alimentari, miscele erboristiche di erbe essiccate. La vendita delle produzioni realizzate presso lo stabilimento di ..., avveniva attraverso il proprio marchio registrato ..., oltre a queste la ... aveva una ulteriore produzione la cui vendita era rivolta ad aziende terze le quali, poi a loro volta, commercializzavano i prodotti con il proprio marchio.

\*\*\*\*

### b.1 Individuazione del Ramo d'Azienda

L'azienda era dotata di un laboratorio di ricerca con annessa produzione diretta e confezionamento dei prodotti da commercializzare, la cui dotazione strumentale è acclusa alla presente relazione (**Allegato 2**).

Come definito anche dallo Stimatore di parte della ... in Liquidazione, Dott. Agr. Marco Moroni, per determinare il valore del ramo d'azienda, occorre fare un distinguo in merito alla loro diversa natura:

- Valutazione dei **Beni Materiali**, strumentazioni del laboratorio;
- Valutazione dei **Beni Immateriali**, formulazioni dei prodotti.

Per quanto concerne la valutazione del valore di mercato dei **beni mobili**, che costituiscono le dotazioni strumentali del laboratorio, questi sono stati stimati, così come dal Dott. Agr. Marco Moroni, sulla base del procedimento comparativo essendoci un mercato, attivo, di tali prodotti.

Mentre per la determinazioni del valore da attribuire alle formulazioni

dei prodotti, il processo estimativo è stato portato avanti mediante metodo indiretto per i beni immateriali, secondo la procedura del reddito che lo stesso bene produce; questo ci permette di determinare il valore ricercato.

\*\*\*\*

### b.2 Stima del Ramo d'Azienda

La stima effettuata dal sottoscritto di tutta questa parte dell'Azienda ... è perfettamente in accordo con quella realizzata dal Dott. Agr. Marco Moroni nella perizia di parte realizzata in data 29 luglio 2015.

Riepilogando analiticamente i risultati ottenuti, sulla base delle considerazioni sopra svolte, si ottengono i seguenti dati inerenti ai beni mobili e immateriali:

<b>RAMO D'AZIENDA</b>	
- Beni Materiali - Strumentazione del Laboratorio	€. 57.000,00
- Beni Immateriali - Formulazioni dei Prodotti	€. 256.000,00
<b>TOTALE:</b>	<b>€. 313.000,00</b>

\*\*\*\*

## **C. BENI IMMOBILI**

Per quel che riguarda i **beni immobili** (di proprietà di terzi), sono stati valutati in libero mercato, secondo l'ordinario criterio di "Stima per comparazione". Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo medio corrente per immobili aventi simili caratteristiche, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue: in data 24 maggio 2016 si procedeva alla chiusura delle operazioni d'inventariazione alla presenza del Commissario Giudiziale Dott. Alessandro Muzzi, del Liquidatore Dott. Marco Locci e del sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi. In tale occasione si prendeva atto dei beni inventariati, con inventariazione di dettaglio dei beni appresso descritti.

\*\*\*\*

### **c.1 Consistenza dei Beni Immobili**

Il bene immobile da stimare, messo a disposizione della procedura, da parte dell' " " è un complesso industriale, con area cortiliva ante stante di pertinenza esclusiva ma con servitù di passaggio. L'edificio oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare sito ed è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio **107** Particella **490** Sub. **9** e particella da frazionare, per dotare l'immobile di corte di proprietà, inserita nel Foglio **107** Particella **338** Sub. **1** (**Allegato 3**).

Come anticipato, oltre all'immobile, nella presente stima, è stata considerata anche la porzione di corte antistante al capannone che dovrà

essere scorporata dalla particella attuale ed aggiunta, o graffata, alla  
Particella 490 Sub. 9.

I beni immobili oggetto della presente stima, a seguito degli eventi  
sismici del settembre 1997, sono stati ristrutturati dei danni subiti in  
ottemperanza al D.G.R. 5180/98 mediante il rilascio dei seguenti titoli:

- Permesso a Costruire n.285 del 23.05.2006;
- Concessione Contributiva n.274/534 del 24.05.2007.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni  
immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi. Da segnalare che in  
data 03.05.2016 con Ordinanza n.288 al Liquidatore Dott. Marco Locci,  
perveniva, mediante posta un verbale del Comune di ..... attestante la  
difformità di alcune strutture inerenti alle proprietà della .....  
..... (Allegato 4).

Due di queste opere dichiarate non conformi dall'Ufficio del Comune di  
Foligno, sono un pergolato con struttura metallica ancorata, mediante  
piastre, alla parte posteriore del capannone oggetto di stima ed una  
pensilina metallica, adibita a parcheggio auto e trattori, sita sulla corte  
antistante l'immobile oggetto di stima. Alla luce di quanto sopra, trattandosi  
di difformità di modesta entità, quindi sanabili secondo normativa, si dovrà  
predisporre una pratica edilizia volta a sanare le stesse, con conseguente  
aggiornamento delle planimetrie catastali, oppure ripristinare lo stato  
precedente dei luoghi, mediante rimessa in pristino con demolizione.

Di ciò il sottoscritto Perito ha tenuto debito conto nelle proprie  
valutazioni.

L'area è zonizzata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno,



attualmente vigente, come ambito urbano di trasformazione del tipo

*"Ristrutturazione locale; Aree dismesse o in dismissione - UT/SLAD"*

denominato "Le Mattonelle".

Lo stabilimento industriale è formato da un unico corpo di fabbrica, indipendente, a capriata unica e destinazione d'uso magazzino (C/2 - *Magazzino e Locali di Deposito*) ristrutturato internamente ed esternamente nel 1998, con la risultante di un fabbricato artigianale di piacevole aspetto estetico.

Nell'area cortiliva, a ridosso del fabbricato, è presente una tettoia con struttura metallica atta ad ospitare il parcheggio di auto, rimorchi e trattori (**Allegato 5 - Foto XX**).

La struttura portante dello stabilimento è in pilastri e capriate a botte in legno, con copertura in legno lamellare e guaina ardesiata sulla sommità, le tamponature sono state realizzate mediante pannellature prefabbricate di cemento e finitura esterna d'intonaco bianco conforme a quello della palazzina degli uffici.

Le finestre hanno struttura in alluminio con vetri stratificati ad apertura manuale; gli accessi al magazzino possono avvenire, lateralmente, da una porta pedonale a vetri oppure tramite le tue saracinesche carrabili presenti sul lato corto dell'immobile (**Allegato 5 - Foto XX**).

L'area cortiliva è recintata dal lato che confina con altra proprietà (verso il Fiume Menotre) e viene utilizzata per far accedere le auto agli immobili posti sul retro della lottizzazione, sempre dell'....., la pavimentazione, nella zona carrabile, è formata da breccino ed un cordolo di gettata di cemento, tutto intorno alla costruzione, come un marciapiede

pedonale.

La pavimentazione interna al capannone è realizzata con una gettata di cemento lisciato, le pareti interne sono mantenute al grezzo. Le pareti divisorie presenti sono realizzate con pannelli di cartongesso di altezza 2,30 metri, senza controventature, che non arrivano a soffitto.

Gli impianti sono posizionati in canaline esterne ed è inoltre dotato di sistema d'illuminazione mediante grandi plafoniere.

È sprovvisto di impianto di riscaldamento.

La distribuzione degli spazi interni e la consistenza, desunta dalla perizia agli atti e sommariamente verificata graficamente, secondo gli usi, comprensiva delle murature esterne e quelle a confine con parti comuni per intero e muri di confine per metà, conseguono una superficie commerciale pari a circa **598,23 mq**, come individuato anche dal Geom. Giorgio Vitali.

\*\*\*\*

## **c.2 Criteri di Stima dei Beni Immobili**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia, si assume come metodo di stima, per la valutazione, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili non solo sul territorio nazionale, tenendo in considerazione la posizione e tutte le proprietà intrinseche del ben stesso.

Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze, si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione: si stima in **€. 385,00** il valore unitario al metro quadrato valutato che il bene immobile nelle attuali condizioni può essere sfruttato unicamente quale

magazzino (Capannone Artigianale/Industriale - Agibile). Per la

determinazione di tale valore unitario, il sottoscritto stimatore, si è basato

sul "Listino trimestrale dei prezzi degli immobili", edito dalla Camera di

Commercio di Perugia edizione 1° trimestre dell'anno 2016 (Allegato 6)

relativo a capannoni "agibili", non di nuovissima costruzione essendo stato

realizzato nel 1998, ma in buono stato di mantenimento.

C'è da mansionare che dovrà essere redatto un atto di frazionamento

della particella n. 338, per dotare l'immobile della corte antistante ed

assegnare sulle particelle derivanti dal frazionamento, un diritto di passaggio

di almeno 5,00 metri per permettere l'accesso alle particelle retrostanti.

\*\*\*\*

### **c.3 Stima dei Beni Immobili**

Definite le caratteristiche del compendio immobiliare da stimare, tenuto

conto delle destinazioni e consistenze, appare opportuno usare il metodo

comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato delle

porzioni destinate a magazzino e dell'area antistante adibita a corte,

comprensivi di pertinenze e servizi, attraverso confronto con prezzi ordinari

di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita

informazione (società immobiliari, pubblicazioni specializzate, banca dati

dell'Agenzia del Territori, Camera di Commercio), relativi a beni in condizioni

simili o equiparabili, considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, le

caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione, quantità e qualità

degli impianti tecnologici e loro messa a norma, aree di manovra e

parcheggi, ubicazione su strade di primaria importanza, vicinanza di svicoli

stradali o arterie importanti e servizi.

Nella valutazione si è tenuto conto, altresì, del particolare momento economico.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del complesso industriale in esame, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Le misure sotto riportate sono state estrapolate dalla tavole, ottenute dal rilievo, del Geom. Giorgio Vitali (Allegato 7).

**BENI IMMOBILI**

**- Magazzino**

Foglio 107 Particella 490 Sub. 9

Cat. C/2 - Classe 3 - Rendita € 742,41

598,23 mq x € 385,00

€ 230.318,55

**- Corte Antistante**

Foglio 107 Particella 338 Sub. 1

a corpo € 8.973,45

€ 8.973,45

**TOTALE:**

**€ 239.292,00**

\*\*\*\*

- **RIEPILOGO**

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO</b>	
- MAGAZZINO MATERIE PRIME, MERCI E PRODOTTI FINITI	<b>€. 143.503,88</b>
- RAMO D'AZIENDA	<b>€. 313.000,00</b>
- BENI IMMOBILI	<b>€. 239.292,00</b>
<b>TOTALE:</b>	<b>€. 695.795,88</b>

In ottemperanza all'incarico ricevuto, dopo aver ricostruito nei capitoli precedenti il più probabile valore di mercato dell'azienda in oggetto nella sua attuale funzionalità, costituita da beni immobili, dalle immobilizzazioni tecniche e dalle rimanenze di magazzino, complessivamente pari ad €. **695.795,88** (Euro seicentonovantacinquesettecentonovantacinque/88).

Si precisa che i suddetti valori, nel caso di una procedura che conducesse al fallimento dell'azienda, lo smembramento e l'alienazione singola dei cespiti, non sarebbero facilmente ottenibili, con un marcato deprezzamento di tutte le poste elencate nell'ordine del 30%.

\*\*\*\*

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 22 e n. 8 allegati, il sottoscritto

Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando  
comunque a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi delucidazione o  
chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di  
Spoleto, Sezione Fallimentare, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno lì, 14 giugno 2016

**Il Perito Stimatore**

**Ing. Carlo Rossi**