

## TRIBUNALE DI SPOLETO

Perizia di stima beni concordato preventivo società

(R.C.P. 4/2020)

oooooooooooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Fu Biagio Enrico, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 1563, con Studio in Spoleto, Viale Trento e Trieste n. 107, nato a Spoleto il 06.02.1950 (C.F. FBGNRC50B06I921H), con recapito pec enrico.fubiagio@geopec.it, è stato incaricato, con nomina emessa dal Tribunale di Spoleto in data 17.08.2020 (deposito in cancelleria in pari data), Coadiutore d'Ufficio del Curatore Giudiziale nella procedura di cui in epigrafe.

Il compito attribuito al suddetto Coadiutore concerne la verifica delle stime presentate in sede di richiesta di ammissione al concordato preventivo della seguente società:

-  **con sede legale nel comune di**  
**per brevità espositiva a seguire denominata anche Società.**

La stima è relativa a beni immobili e mobili, questi ultimi composti da:

- macchinari e attrezzature;
- autoveicoli;
- mobili da ufficio;
- giacenze di magazzino,

le valutazioni presentate dalla Società sono state redatte dal Dott. Trabalza Riccardo, adeguatamente asseverate innanzi ai notai Corneli Piergentile e Francesco Ansidei di Catrano, entrambi del distretto di Perugia .

Ricevuto l'incarico si è avviata un'indagine necessaria ad acquisire la documentazione relativa ai beni immobili rappresentati da:

- 1) un complesso edilizio costituito da un fabbricato ad uso industriale/artigianale, con annessi uffici e corte di pertinenza, ubicato nel comune di Marsciano, Zona Industriale Cerro;
- 2) appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Marsciano, loc. Torre;
- 3) appezzamento di terreno agricolo sito nel comune di Marsciano, Via Orvietana;
- 4) magazzino sito nel comune di Montecchio, fraz. Tenaglie;
- 5) appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Montecchio, fraz. Tenaglie, Via San Rocco;
- 6) appezzamento di terreno agricolo sito nel comune di Montecchio, fraz. Tenaglie, località Schiarelle.

Espletato l'accertamento preliminare ed eseguiti gli accessi di rito, utili a verificare lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni immobili offerti a garanzia del concordato, nonché controllato l'inventario e la documentazione prodotta, per quanto concerne i beni mobili, è possibile esporre la presente relazione estimativa.

## **BENI IMMOBILI**

### **Lotto n. 1**

È rappresentato da un complesso ad uso industriale/artigianale posto in Marsciano, entro la Zona Industriale Cerro, Via Carlo Faina, composto da un capannone per la lavorazione del legno e da altro, contiguo, ad uffici.

La zona ove ubicato è facilmente raggiungibile dalla strada E45 tramite la

SP375 ed è compresa entro l'omonima zona industriale, caratterizzata da dotazioni di infrastrutture.

L'area su cui edificato copre una superficie (tra coperta e scoperta) catastalmente definita in mq. 8510, collegata con un'antistante (lato nord) strada pubblica tramite due accessi carrabili.

La conformazione del lotto è assimilabile ad un trapezio, ad eccezione di una fascia, posta lungo il lato est, da destinare a strada di lottizzazione, interamente recintato; i passi carrabili non sono muniti di cancelli.

Le aree scoperte risultano finite con manto di bitume catramato e/o pavimento in battuto di cemento; il rateo da destinare a strada di lottizzazione è solamente imbrecciato.

Il complesso è costituito da due corpi di fabbricato, l'uno dedicato alle lavorazioni, l'altro destinato ad uffici, tra loro collegati.

Il primo corpo, realizzato con travi e pilastri prefabbricati in cemento armato, così come le tamponature, finite, esteticamente, con graniglia a faccia a vista, in parte si eleva di due piani ove sono ricavati la sala mostra e parte degli uffici, mentre la parte rimanente, sviluppata su unico piano, è destinata alla produzione.

Quest'ultima si estende per una superficie di mq. 2580 circa ed ospita al suo interno anche le centrali termica e idrica (direttamente collegate con l'esterno), gli spogliatoi, i servizi igienici e la sala mensa a disposizione delle maestranze.

Le finiture possono definirsi più che mediocri, tipiche degli opifici, l'impiantistica è interamente definita e rispettosa delle normative vigenti; in particolare si pone in risalto la presenza di un impianto di riscaldamento a

biomassa alimentato con gli scarti di produzione (trucioli e segatura).

Completano il piano terra due uffici, la sala mostra, un ripostiglio e i servizi igienici, estesi per una superficie di mq. 514 circa, i quali presentano materiali di finitura di buona qualità, ben conservati, alcuni dotati di controsoffitti ed accessori tipici all'uso cui destinati.

Il piano primo, esteso di circa mq. 488 circa, raggruppa dieci uffici, sala server e servizi igienici, che nell'insieme presentano, all'incirca, le stesse finiture degli ambienti sottostanti ed anche per questa porzione è possibile definire buono lo stato di conservazione e di manutenzione.

Due scale interne, di cui una aerea, in acciaio, di bellissima fattura, collegano i due piani.

L'altro corpo di fabbricato, comunicante con la sala mostra della porzione sopra descritta, si sviluppa su unico piano ed ospita cinque uffici, reception e sala riunioni.

Strutturalmente è realizzato internamente in legno, completo di tutti gli impianti; esteticamente gradevole può definirsi un elemento che diversifica le linee architettoniche dei fabbricati industriali, in massima parte costituiti da parallelepipedi privi di ogni abbellimento costruttivo estetico non strettamente connesso all'utilizzo del bene.

Sul lato ovest, in aderenza con il capannone, è presente un'area di carico e scarico, attualmente utilizzata anche a magazzino, realizzata con struttura in acciaio, coperta in materiale plastico.

È altresì presente ulteriore edificio, posto in aderenza alla superiore area di carico, avente all'incirca le stesse caratteristiche costruttive (struttura metallica e telo plastificato).

Lungo il lato est, quello che confina con la costruenda strada di lottizzazione, è innalzata una pensilina a copertura dell'area a parcheggi, eseguita con struttura in legno lamellare, munita di pannelli frangisole, sempre in legno, fissati alla struttura primaria.

Da detta pensilina e sino alla parete del capannone è installata un'ulteriore pensilina aerea (non poggiante sul suolo) realizzata con struttura in legno e superiori lastre in policarbonato; quest'ultima, di dimensioni più ridotte rispetto all'altra utilizzata per la sosta di autoveicoli è, in parte, non regolamentare sotto il profilo edilizio e di conseguenza si dovrà procedere al suo adeguamento, mediante rimozione, sino a portarla alle dimensioni approvate.

Infine sul lato sud si constata la presenza di un'ulteriore pensilina in acciaio, coperta con lastre di policarbonato, non regolamentare sotto il profilo urbanistico, tra l'altro elevata a ridosso del confine che separa il complesso da terze proprietà; stante tale verificata illegittima situazione non può che prevedersi la sua totale eliminazione.

Anche internamente si riscontrano difformità distributive e modifiche delle destinazioni d'uso approvate, in particolare le variazioni più consistenti riguardano la sala mostra sita al piano terra e gli uffici del piano primo in origine assentiti a magazzini.

Il complesso confina con Via .....  
....., salvo se altri ed è censito al catasto urbano al **foglio 146** del comune di Marsciano, **part. n. 688**, piani terra e primo, catg. D/1 della rendita catastale di €. 23.596,00 e **part. n. 689**, piano terra, catg. A/10, classe 1, vani 7,5, della rendita

catastale di €. 1.394,43 e al catasto terreni al **foglio 146, part. n. 688**, ente urbano, di mq. 7.952 e **part. n. 689**, ente urbano di mq. 558, in complessivo mq. 8.510 (in detta superficie è compresa anche quella appartenente alla costruenda strada di lottizzazione posizionata sul fianco est, oltre la recinzione).

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con:

- Permesso di Costruire n. 2799/2004 del 20.07.2004 per “Realizzazione di un opificio industriale – primo stralcio”;
- Permesso di Costruire n. 2956/2004 del 28.08.2004 per “Realizzazione di un opificio industriale – secondo stralcio”;
- Permesso di Costruire n. 4430/2005 del 16.11.2005 per Variante al Permesso di Costruire 2799/2004;
- Permesso di Costruire n. 4429/2005 del 16.11.2005 per Variante al Permesso di Costruire 2956/2004;
- Permesso di Costruire n. 4635/2006 del 22.08.2006 per realizzazione di pensilina lignea per copertura posti auto;
- Autorizzazione n. 4937/2006 del 26.09.2006 per installazione totem pubblicitario;
- Permesso di Costruire n. 5585/2006 del 12.03.2007 per “Realizzazione di una pensilina in legno e policarbonato a collegamento tra l’opificio e la pensilina esistente”.

La struttura in acciaio coperta da telo in plastica posta sul lato ovest, adibita a carico e scarico merci e a magazzino, è stata autorizzata con il Permesso di Costruire n. 4429/2005 come elemento precario da rimuovere entro anni tre dalla data di ultimazione dei lavori, termine questo al momento scaduto; ne

consegue che detto fabbricato precario dovrà essere allontanato con oneri e spese a carico della Società o dell'eventuale aggiudicatario nel caso in cui ricorra la vendita forzata.

In questa sede, pertanto, non viene attribuito alcun valore al bene in esame, anzi vengono quantificati in €. 10.000,00 i costi necessari per la sua rimozione, costi questi che vanno considerati nella formazione della stima finale.

Stesse considerazioni valgono per gli ulteriori beni non regolamentari sotto il profilo edilizio, costituiti da altro manufatto, realizzato sempre con struttura metallica e telo plastificato, dalla pensilina per sosta degli autoveicoli e dell'ulteriore pensilina posta sul lato sud, i cui costi di abbattimento, nel complessivo, possono assumersi in €. 12.000,00.

Per quanto concerne le modifiche di utilizzazione degli spazi interni il sottoscritto è del parere che:

- la trasformazione del magazzino in sala mostra non genera un cambio d'uso in quanto lo spazio può considerarsi una prosecuzione dell'area produttiva, finalizzata alla presa in visione dei prodotti finiti confezionati in fabbrica; in sostanza è un'area che si integra e completa la lavorazione dei prodotti;
- diversa è invece la modifica dell'uso del magazzino del piano primo, trasformato in uffici, essendosi variata, anche con opere edili consistenti, la destinazione in origine attribuita.

Per tali motivi si ritiene conforme lo spazio a sala mostra del piano terra e irregolare quello trasformato in uffici del piano primo e pertanto quest'ultimo verrà valutato come un magazzino, decurtato dei costi

necessari per il ripristino dell'originario stato che in questa sede vengono quantificati in €. 17.000,00.

Inoltre, nel corso dei vari accessi, si sono evidenziate lievi difformità determinabili in piccoli spostamenti di tramezzi, modifiche di porte e finestre, chiusura di un piccolo spazio in prossimità della palazzina a uffici e quant'altro, le quali possono essere regolarizzate mediante l'ottenimento di sanatoria ordinaria (accertamento di conformità); il costo può assumersi in complessivi €. 7.000,00.

Le suddette cifre sono onnicomprensive degli oneri occorrenti per spese tecniche, autorizzazioni edilizie, smaltimento materiali non riutilizzabili, accatastamenti, ottenimento del certificato di agibilità e quant'altro occorrente per il ripristino della conformità edilizia.

Gli immobili sono pervenuti alla Società per:

- compravendita Notaio Arrivi Fabio del 02.09.2003 rep. 18436, trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia il 30.09.2003 alla formalità 16640 (**acquisto terreno censito al foglio 146, part. n. 689**);
- trasferimento di proprietà immobili a seguito di opzione di riscatto Notaio Arrivi Fabio del 06.03.2006, rep. 25442, trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia il 08.03.2006 alla formalità 4631 (**acquisto immobile censito al foglio 146, part. n. 688**);

#### ULTERIORI TRASCRIZIONI

- servitù di prelievo di acqua dal pozzo insistente sul terreno compravenduto a favore della proprietà di terzi censita al C.F. del Comune di Marsciano al Foglio n. 145 part. n. 110 sub 5-6-7-8, trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia il 14.08.2003 alla formalità



14656;

- convenzione edilizia a favore del Comune di Marsciano contro [redacted] L. 1111, trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia il 18.08.2003 alla formalità 14838;
- atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Marsciano contro [redacted] gravante solo sulla part. n. 688, trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia il 20.06.2006 alla formalità 12420;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Marsciano contro [redacted] trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia il 08.04.2011 alla formalità 5953.

Nel periodo tra il 1.01.2000 (ventennio precedente alla richiesta di ammissione al concordato) e sino agli acquisti, la proprietà dei beni apparteneva a:

- **part. n. 689:** [redacted] RR II di Perugia, quindi per atto di donazione notaio Arrivi Fabio del 10.01.2002 rep. 13746, trascritto al particolare 1656/2002, passa a [redacted] 44510, soggetto che ha poi venduto alla Società con l'atto di compravendita prima richiamato;
- **part. n. 688:** [redacted] RR II di Perugia, quindi per atto di donazione notaio Arrivi Fabio del 10.01.2002 rep. 13746, trascritto al particolare 1656/2002, passa a [redacted] 11194, successivamente per atto notaio Arrivi Fabio del 18.08.2003, rep. 18102, trascritto al particolare n. 5381

/2003, passa alla società Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese s.p.a., soggetto che ha poi venduto alla Società con l'atto di compravendita prima richiamato;

Dall'esame di detti atti si pone in evidenza che:

- la part. n. 688 è gravata da servitù di prelievo di acqua dal pozzo ubicato sul terreno in esame a favore di proprietà di terzi individuata nel catasto fabbricati al foglio 145 part. n. 110 subb. 5-6-7-8;
- le aree ove innalzato l'opificio ed annessi fa parte di una lottizzazione convenzionata, approvata dal Comune di Marsciano con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 17.07.2003, regolamentata con atto a rogito Notaio Arrivi Fabio del 18.07.2003, rep. 1810, trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia il 18.08.2003 alla formalità 14838.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE A CARICO DELLA

#### SOCIETA' EUROLEGNO

- ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. contro [redacted], per un totale di € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00), trascritta presso la Conservatoria RR II di Perugia il 08.03.2006 alla formalità 2018;
- ipoteca volontaria a favore di Mediocredito Italiano S.p.A. contro [redacted], per un totale di € 1.050.000,00 (capitale € 600.000,00), trascritta presso la Conservatoria RR II di Perugia il 07.05.2008 alla formalità 3159.

Il Dott. Trabalza Riccardo alle pagine n. 9 e parte della n. 10 della relazione allegata alla documentazione per l'ammissione al concordato preventivo,

espone un capitolo denominato "PROCEDIMENTO E CRITERI DI STIMA", il quale è pienamente condiviso e approvato e pertanto viene di seguito riproposto in questa sede ed assunto come proprio dallo scrivente:

*(estratto della relazione)*

*" Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.*

*Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", per **valore di mercato** si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

*Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.*

*Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:*

- 1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;*
- 2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;*

3. *Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.*

*Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:*

- posizione logistica dell'immobile;*
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;*
- anno di costruzione/ristrutturazione;*
- impianti ed accessori presenti (o assenti);*
- stato di conservazione e manutenzione;*
- conformità alle norme edilizie;*
- disponibilità del bene, libero o meno;*
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;*
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.*

*Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.*

*Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:*

- il 100% delle superfici calpestabili;*
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;*
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm."*

Quanto sopra espresso, considerati gli elementi oggettivi quali vicinanza ad arterie di comunicazione, accessibilità da strade pubbliche, ubicazione,

esposizione, posizione logistica e quant'altro, nonché i fattori propri del complesso individuabili in impianti, destinazione d'uso, qualità dei materiali, disponibilità di ampi spazi di manovra e di sosta, stabilità statica e quant'altro, è possibile definire il complesso industriale un'insieme appetibile sotto il profilo della sua collocazione nel mercato immobiliare.

Purtroppo la crisi economica nazionale attanaglia la sopravvivenza delle piccole industrie e ciò comporta un'immissione di beni produttivi nel mercato con conseguente difficoltà di ricollocazione degli stessi ed inevitabile riduzione dei prezzi.

Pertanto la stima deve necessariamente essere prudentiale e per tutti tali motivi si determinano e si applicano i seguenti prezzi unitari:

- aree produttive € 300,00 (trecento) al metro quadrato;
- uffici € 500,00 (cinquecento) al metro quadrato;
- sala mostra € 500,00 (cinquecento) al metro quadrato;
- tettoia in legno € 150,00 (centocinquanta) al metro quadrato;
- tettoia in p.v.c. € 150,00 (centocinquanta) al metro quadrato.

I valori considerano le aree pertinenti esterne, le infrastrutture e gli impianti, ad eccezione della caldaia e dell'impianto di aspirazione che sono stimati come beni mobili.

Compute le superfici secondo le modalità prima espresse si propone la seguente valutazione:

- area produttiva piano terra  
mq. 2.580,00 x € 300,00 € 774.000,00
- uffici piano terra  
mq. 165,00 x € 500,00 € 82.500,00

- uffici e sala mostre piano terra	mq. 514,00 x €. 500,00	€. 257.000,00
- uffici piano primo	mq. 165,00 x €. 500,00	€. 82.500,00
- magazzini piano primo	mq. 323,00 x €. 300,00	€. 96.900,00
- tettoie/pensiline	mq. 433,75 x €. 150,00	<u>€. 65.062,50</u>
	parziale	€. 1.357.962,50

al suddetto importo vanno detratti i costi per gli adeguamenti dei fabbricati alle rilasciate autorizzazioni edilizie, calcolati in complessivi €. **46.000,00** e pertanto la stima finale può determinarsi in €. 1.311.962,50,

- arrotondata ad **€. 1.311.950,00** -

**(unmilionetrecentoundicimilanovecentocinquanta)**

#### Ulteriori considerazioni

A pag. nn. 11 e 12 della presentata relazione, a firma del Dott. Trabalza Riccardo, il relatore propone una doppia stima che prevede il più probabile valore di mercato nel caso in cui i superiori beni non possano essere ceduti a libera vendita, ma ceduti forzatamente tramite asta pubblica.

L'ipotesi di una doppia stima è senz'altro accettata dal sottoscritto in considerazione dell'andamento delle vendite giudiziarie che vedono i valori ridotti ai minimi storici e per tale motivo si riportano, a seguire, le deduzioni da detto professionista espresse alle pagine sopra indicate della sua relazione, ponendo in evidenza che il valore finale, proposto per l'eventuale vendita forzata, può essere mantenuto inalterato:

*(estratto della relazione)*

*“ In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente.*

*Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata da procedura concorsuale.*

*Le principali differenze che sussistono tra i due valori si riassumono sostanzialmente nei seguenti punti:*

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti in vendite forzose;*
- termini di pagamento rigidi in caso di vendite forzose;*
- periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di alienazione del bene;*
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;*
- periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;*
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;*
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;*

- *assenza di garanzia per vizi sul bene, come stabilita dalle leggi vigenti, in caso di vendita forzata.*

*Tutto quanto sopra espresso incide negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo, determinando un deprezzamento che in molti casi supera anche il 40%.*

*Per quanto sopra esposto il valore dell'immobile in ipotesi di vendita forzata si stima pari ad € 853.537,50, arrotondato ad*

**€ 853.500,00**

***(Ottocentocinquantatremilacinquecento/00 euro)***“.



## **Lotto n. 2**

Trattasi di rateo di terreno, posto nel comune di Marsciano, voc. Torre, esteso per una superficie catastale di Ha. 0.13.85, confinante con il Comune di Marsciano, strada vicinale, salvo se altri, allo stato attuale parzialmente coltivato.

È censito al catasto dei terreni al **foglio 146, part. n. 752**, seminativo, cl. 2, Ha. 0.01.60, R.D. €. 0,87, R.A. €. 0,79 e **part. n. 754**, seminativo, cl. 3, Ha. 0.12.25, R.D. €. 5,38, R.A. €. 5,69.

La proprietà è pervenuta alla Società per atto di compravendita a rogito Notaio Arrivi Fabio del 18.07.2007, rep. 28509, trascritto a Perugia l'01.08.2007 al n. 14719 di formalità; alla data del 01.01.2000 la proprietà era in capo al venditrice

Il bene non è gravato da iscrizioni ipotecarie o trascrizioni pregiudizievoli.

In base ai dettami del P.R.G. l'area ha natura edificabile "Zone prossime al capoluogo con carattere prevalentemente industriale" ad esclusione di una piccola fascia individuata come strada di lottizzazione.

La stima esposta dal Dott. Trabalza Riccardo nella relazione prodotta può essere approvata e pertanto si conferma il valore espresso in

**€. 34.625,00**

**(trentaquattromilaseicentoventicinque/00)**

che costituisce il più probabile prezzo di mercato in caso di vendita forzata.

Per il criterio di stima si rimanda alle considerazioni espresse per il lotto n.

1.

### **Lotto n. 3**

È costituito da un appezzamento di terreno posto nel comune di Marsciano, Via Orvietana, esteso per una superficie catastale complessiva di Ha. 0.07.72, classificato nel P.R.G. in parte agricolo e in parte boscato.

L'accesso al rateo è difficoltoso e ciò per effetto di una urbanizzazione avvenuta a monte del rateo in questione che ha precluso l'ingresso a qualsiasi mezzo meccanico; all'attualità l'accesso è consentito solamente a piedi attraverso uno stretto passaggio all'uopo destinato.

Il terreno confina con [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], salvo se altri e risulta censito nel catasto terreni al **foglio 149, part. n. 1220**, seminativo, cl. 3, Ha. 0.06.06, R.D. € 2,66, R.A. € 2,82, **part. n. 1224**, seminativo, cl. 3, Ha. 0.01.43, R.D. € 0,63, R.A. € 0,66 e **part. n. 1230**, pascolo, cl. U, Ha. 0.00.23, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01.

Il bene non è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Per la provenienza in capo alla Società si rimanda all'atto di compravendita Notaio Arrivi Fabio del 04.11.2004, rep. 21717, trascritto a Perugia il 24.11.2004 al n. 22604 di formalità; alla data dell'01.01.2000 la proprietà apparteneva al venditore [redacted].

Anche per detto lotto la stima esposta dal Dott. Trabalza appare congrua e di conseguenza si conferma il valore espresso in

**€. 1.544,00**

**(millecinquecentoquarantaquattro/00)**

che costituisce il più probabile prezzo di mercato in caso di vendita forzata.

Per il criterio di stima si rimanda a quanto esposto per il lotto n. 1.



**€. 2.000,00**

**(duemila)**

che costituisce il più probabile prezzo di mercato in caso di vendita forzata.

Per il criterio di stima si rimanda alle considerazioni espresse per il lotto n.

1.

## **Lotto n. 5**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da un terreno edificabile ubicato in comune di Montecchio, Fraz. Tenaglie, Via San Rocco, nelle immediate vicinanze del nucleo storico della frazione.

La superficie catastale del lotto è di Ha. 0.06.80 e vi si accede da Via San Rocco tramite Via della Selva.

Il terreno fa parte di una lottizzazione autorizzata con piano attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 20/06/2011 ed è identificato come Lotto n. 8 di Ha. 0.05.25, in quanto la restante superficie è da destinare a strada pubblica; ad oggi sono da ultimare le opere di urbanizzazione previste nel suddetto piano attuativo.

L'intero lotto, di forma pressoché regolare, è delimitato, lungo Via San Rocco e parte di via della Selva, da un muro in cemento armato; allo stato attuale è, nella quasi totalità, coperto da vegetazione cresciuta spontaneamente.

L'indice territoriale del lotto è pari a 1,50 mc/mq.

Confina con [redacted], salvo se altri.

La proprietà è pervenuta alla Società per atto Notaio Pasqualini Gian Luca del 22.03.2017, rep. 66591, trascritto a Terni il 14.04.2017 i nn. 2573 - 2574 - 2575 di formalità; alla data dell'01.01.2000 la proprietà era in capo alla venditrice [redacted]

Il bene non è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Catastalmente è censito al **foglio 20, part. n. 395**, seminativo arborato, cl. 4, Ha. 0.06.80, R.D. € 1,76, R.A. € 1,76.

Nella considerazione che l'area permette la costruzione di un edificio esteso per un complessivo di mq. 260,00 circa di superficie utile coperta ed un volume urbanistico di mc. 787,00, il valore attribuito dal Dott. Trabalza Riccardo nella sua relazione appare congruo con quello di mercato; ne consegue che la stima viene confermata per il prezzo di

**€. 31.500,00**

**(trentunomilacinquecento/00)**

importo questo da riferirsi a vendita forzata.

Per il criterio di stima si rimanda alle considerazioni espresse per il lotto n.

1.

## **Lotto n. 6**

È costituito da un terreno posto nel comune di Montecchio, fraz. Tenaglie, località Schiarelle, esteso per una superficie catastale di Ha. 0.33.90 difficilmente raggiungibile a causa della vegetazione arbustiva nata spontaneamente, non coltivato, confinante con Comune di Montecchio, fraz. Tenaglie, località Schiarelle, esteso per una superficie catastale di Ha. 0.33.90.

In catasto il bene è censito al **foglio 27, part. n. 53**, seminativo, cl. 4, Ha. 0.33.90, R.D. €. 7,88, R.A. €. 7,00.

La destinazione urbanistica classifica l'area "Zona E4 - Bosco" assoggetta in parte ad usi civici, interessata da vincolo idrogeologico.

La proprietà in capo alla Società è pervenuta per atto Notaio Pasqualini Gian Luca del 22.03.2017, rep. 66591, trascritto a Terni il 14.04.2017 i nn. 2573 - 2574 - 2575 di formalità; alla data dell'01.01.2000 la proprietà era in capo alla venditrice SIME S.p.A. (C.F. 01208040547).

Il bene non è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Stante l'ubicazione, la conformazione, la difficoltà di poterlo raggiungere con mezzi meccanici, lo stato di abbandono in cui l'immobile versa, il sottoscritto ritiene elevata la stima presentata dal Dott. Trabalza Riccardo e propone in alternativa la presente valutazione:

- mq. 3.390,00 x €. 0,50 **€. 1.695,00**

che costituisce il più probabile prezzo di mercato in caso di vendita forzata.

Per il criterio di stima si rimanda alle considerazioni espresse per il lotto n.

1.

### **Riepilogo valori**

- Lotto n. 1 (opificio Marsciano)	€. 1.311.950,00
- Lotto n. 2 (terreno edificabile Marsciano)	€. 34.625,00
- Lotto n. 3 (terreno Marsciano)	€. 1.544,00
- Lotto n. 4 (porzione immobiliare Montecchio)	€. 2.000,00
- Lotto n. 5 (terreno edificabile Montecchio)	€. 31.500,00
- Lotto n. 6 (terreno Montecchio)	€. 1.695,00

**totale beni immobili €. 1.383.314,00**

**(unmilionetrecentottantatrecentoquattordici)**

Per quanto concerne gli allegati relativi alla presente stima immobiliare, si rimanda alla relazione del Dott. Trabalza Riccardo la quale viene unita alla presente sub lettera "A", allegati che sono considerati ampiamente esaustivi ai fini della determinazione delle stime, quindi si intendono integralmente riprodotti.

### **BENI MOBILI**

Anche per tale gruppo di beni è possibile, quantomeno per alcuni capitoli, attingere alla relazione stilata dal Dott. Trabalza, in quanto è stata eseguita una meticolosa stima supportata da ampia documentazione fotografica a conferma delle quantità e qualità dei beni.

Fanno eccezione le giacenze di magazzino, composte da materie prime, prodotti semilavorati e finiti, che, a seguito dei processi lavorazione, hanno subito modifiche delle quantità e qualità.

Per detti beni si è pertanto attinto ai dati di inventario forniti dalla Società e si è redatta adeguata stima sulla base, appunto, degli elementi espressi nell'inventario medesimo.



Inoltre in sede di controllo delle giacenze si è riscontrato un refuso nella stima, prodotta sempre dal Dott. Trabalza, attinente i macchinari e le attrezzature, relativamente ai cespiti contrassegnati con i nn. 88 e 89, in quanto è sottoposto a ~~il bene n. 88~~ il bene n. 89 e non il n. 88.

Stante ciò si è valutato il cespite n. 88 (tensostruttura di mq. 448,50 circa) al quale è stato attribuito un valore di €10.000,00 ed è stato portato in detrazione il costo del cespite n. 89 per l'importo stimato dal Dott. Trabalza in €. 600,00; la differenza è determinabile in **€. 9.400,00**.

Per le suddette motivazioni il complessivo della valutazione dei macchinari e delle attrezzature ammonta ad

**€. 154.816,00**

Relativamente al capitolo giacenze di magazzino e materie prime la Società ha prodotto un'apposita valutazione a prezzi di inventario portante un complessivo di €. 113.910,61 (allegato "B"), la quale non può essere approvata in previsione di vendita forzata.

Comparati i costi unitari espressi dalla Società medesima con quelli che effettivamente potranno essere realizzati in caso di cessione forzata, è possibile stimare tali beni applicando una percentuale di sconto pari al 55% del prezzo applicato dalla Società, quindi il valore complessivo dei cespiti in esame viene determinato ( $€. 113.910,61 : 100 \times 45$ ) in

**€. 51.259,77**

Medesimo criterio di stima è stato adottato per la determinazione dei valori afferenti i prodotti semilavorati e finiti, ponendo in evidenza però che le percentuali di abbattimento dei prezzi rispetto a quelli portati in inventario dalla Società, assunti in **€. 220.824,21**, (allegato "B") sono stati ridotti di

una percentuale pari al 85% e ciò nella considerazione che, in caso di vendita forzata, gli stessi trovano difficoltà (se non impossibilità) ad essere ricollocati nel mercato.

Normalmente tali prodotti vengono realizzati a seguito di commissioni destinate a soddisfare specifiche richieste, che riguardano particolari impieghi in edilizia e tale specificità riduce sensibilmente la possibilità di una nuova collocazione in siti diversi da quello a cui in origine destinati.

Quanto sopra espresso i prodotti semi lavorati e finiti vengono valutati (€.  
220.824,21 : 100 x 15)

**€. 33.123,63**

Per quanto concerne gli allegati si rimanda alla relazione del Dott. Trabalza Riccardo (allegato "A") relativamente ai beni mobili, allegati che si ritengono ampiamente esaustivi ai fini della determinazione delle superiori stime, quindi si intendono integralmente riprodotti, fatta eccezione per le materie prime, semi lavorati e prodotti finiti, modificatisi nel tempo, per i quali si producono (allegato lettera "B") gli inventari di magazzino forniti dalla società

Riassumendo si ha:

- automezzi e autovetture (si conferma la stima del  
Dott. Trabalza) €. 2.800,00
- macchinari e attrezzature (si modifica la stima del  
Dott. Trabalza per rettifica dei valori dei cespiti  
nn. 88 e 89 e si approvano) €. 154.816,00
- mobili e attrezzature da ufficio (si conferma la  
stima del Dott. Trabalza) €. 24.250,00

- giacenze di magazzino (materie prime, semi  
lavorati e prodotti finiti) €. 84.383,40

**totale beni mobili €. 266.249,40**

**(duecentosessantaseimiladuecentoquarantanove/40)**

Nella considerazione che la Società seguita l'attività di produzione, qualora, in futuro, ricorresse la necessità di procedere a vendita forzata, sarà necessario eseguire una revisione delle stime per quanto attiene le giacenze di magazzino rappresentate dalle materie prime, semi lavorati e prodotti finiti, in quanto potrebbero verificarsi delle sostanziali modifiche delle quantità e/o qualità dei prodotti tenuti in deposito.

Si allegano:

“A” - relazione Dott. Trabalza Riccardo;

“B” - inventario fornito dalla Società, inerente le materie prime e i prodotti semilavorati e finiti.

Spoletto 11 febbraio 2021

Il coadiutore



