



# TRIBUNALE DI PERUGIA

## SEZIONE FALLIMENTARE

### CONCORDATO PREVENTIVO



N. Gen. Rep. 3/2017

Giudice Delegato:



Commissari giud.:



### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Perito stimatore: Dott. Massimo Moncelli

---



## **Premessa**

Con comunicazione del 12/10/2017 il Giudice [REDACTED] nominava quale perito stimatore nella procedura in epigrafe il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 e iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Perugia. Successivamente, in data 14 settembre 2017, il sottoscritto procedeva al giuramento avanti il suindicato Giudice Delegato che gli conferiva il seguente mandato:

*"Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati."*

*In particolare, quanto ai beni immobili:*

- 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione.*
- 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.*
- 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita.*
- 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art.567 2°comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.*
- 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85.*



*Allegli altresì la perizia su supporto informatico”*

Il sottoscritto consulente tecnico accettava l'incarico chiedendo di poter disporre di un ausiliario per le operazioni peritali.

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito procedeva ai sopralluoghi tecnici, accompagnato dall'ausiliario [REDACTED] nel corso del quale procedeva all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici necessari.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti ipo-catastali e quindi le relative ricerche di mercato ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto pertanto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi negli immobili oggetto di Causa; quindi, in esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, **lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima suddividendo gli immobili nei seguenti tre lotti:**

1. [REDACTED]
2. Immobili in comune di Savignano sul Panaro (MO)
3. [REDACTED]



**LOTTO n. 2**

**Beni in Comune di Savignano sul Panaro (Modena)**

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**9.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di stima è costituito da un complesso industriale, oggi dismesso, ubicato in Comune di Savignano sul Panaro (MO), nella zona industriale ubicata in Via Claudia – SP 569, in prossimità della Frazione Formica.

Il complesso è facilmente raggiungibile dalla SS 569 che lo collega ai vicini centri quali Modena (km 31) e Bologna (36 Km).

L'aeroporto più vicino è il "Guglielmo Marconi" di Bologna, ubicato a ca 35 km dal sito.





**Ingresso Complesso immobiliare**



## 9.2 Identificazione catastale

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Savignano sul Panaro (MO), in [REDACTED] per la piena proprietà:

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
Via Claudia Torre n. 5065; piano S-T-1-2	21	4	9	D/7			€20.969,70

Al **Catasto Terreni** del Comune di Savignano sul Panaro (MO), in [REDACTED] per la piena proprietà:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Cons.	R.A. €	R.D.€
21	1	Semin. arborato	2	0.49.94	25,37	31,72
21	63	Semin. irr. arborato	2	0.85.08	62,83	79,09
21	164	Semin. irr. arborato	2	0.60.00	44,31	55,78

Sono ricomprese nella consistenza le aree di ente urbano, senza rendita e classamento, così distinte in Catasto terreni:

	Fg	Part	Sup. mq
Ente urbano	21	4	1.36.77

## 9.3 Coerenze

Il complesso oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con Via Claudia, mappali n. 263, 254, 301, dosso, mappali n. 11, 2, salvo altri e come in diritto.



## 10. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 10.1 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	In zona industriale dismessa, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	prevalentemente agricoli ed ex industriali; in zona vi sono altri siti similari dismessi.
<i>Collegamenti pubblici</i>	ferrovia (km 31), aeroporto (km 35)

### 10.2 Descrizione immobiliare



Complesso immobiliare a destinazione industriale per la produzione di materie plastiche, attualmente in disuso, con accesso dallo svincolo della SS 569.

Il compendio è articolato su un unico corpo di fabbrica, realizzato in epoche successive, con relativa corte pertinenziale un tempo destinata a parcheggio e zona sosta dei materiali.



Il complesso è suddiviso nelle seguenti zone funzionali:

L.1 Palazzina Uffici

L.2 Stabilimento

L.3 Locali accessori

L'area è interamente recintata, con accesso da cancello motorizzato ubicato in posizione antistante la palazzina uffici, dove si trova anche una bascula, della quale non è stato possibile verificare l'effettiva funzionalità.

### **10.2.1 (L1) Palazzina uffici/servizi**

Immobile ubicato in prossimità dell'ingresso allo stabilimento; risulta realizzata in muratura portante con tetto a falde.



La palazzina, realizzata presumibilmente negli anni 70 del secolo scorso, presenta facciate parzialmente ricoperte da lastre di travertino e mattoni e, per il resto, da intonaco senza tinteggiature.

La struttura portante del tetto è in travi di cemento precompresso, tipo "Varese con manto di copertura in tegole.

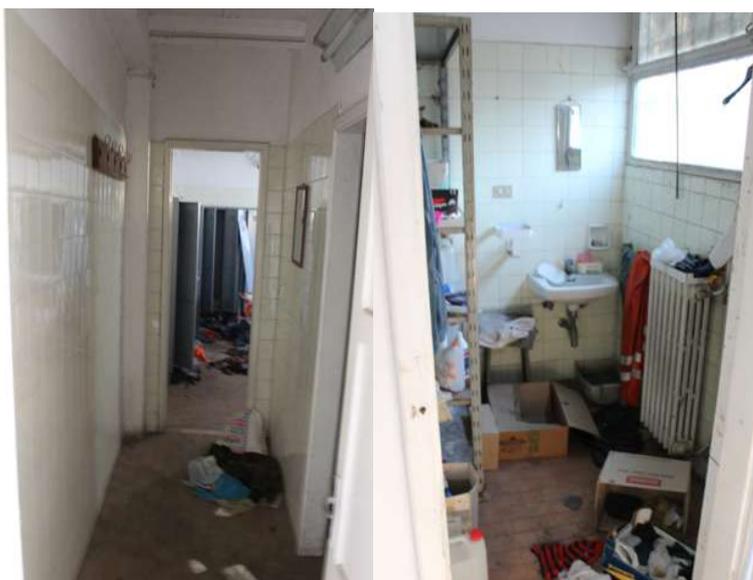


Il **piano terra**, della superficie di mq 165 ca, ha accesso diretto dal piazzale ed è suddiviso in: disimpegno, 5 uffici, blocco servizi (con antibagno, due wc, due docce) e laboratorio chimico.

Le rifiniture sono risalenti all'epoca di costruzione e consistono in pavimenti realizzati con mattonelle in scaglia di marmo e, in parte, di travertino; rivestimenti di modesta fattura con mattonelle in ceramica.

Le porte e gli infissi sono in legno verniciato, vetro mono strato, e avvolgibili alle finestre con inferriata.

Mediocre lo stato di manutenzione.



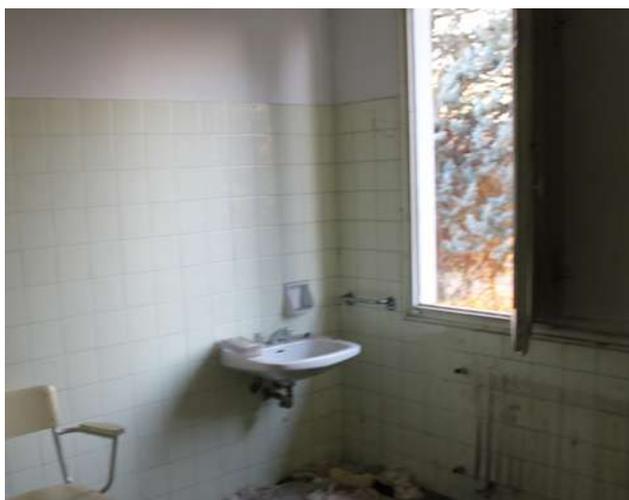
Il **piano primo**, della superficie di mq 167 ca, ha accesso da una scala esterna che conduce ad un disimpegno, 5 uffici, e servizi igienici.

Collegata internamente si trova una soffitta della superficie di mq 165.

Le rifiniture consistono, come per il piano terra, in pavimenti realizzati con mattonelle in scaglia di marmo e, in parte, in travertino; rivestimenti di modesta fattura con mattonelle in ceramica.

Le porte e gli infissi sono in legno verniciato, vetro mono strato, e avvolgibili alle finestre.

Mediocre lo stato di manutenzione.



Relativamente agli impianti non è possibile valutare l'effettiva funzionalità anche se risultano asportati i radiatori termici.



## Caratteristiche strutturali

<b>Fondazioni</b>	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Apparentemente buone	<i>(materiale)</i> Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	<i>(Tipologia)</i> Muratura	<i>(materiale)</i> Non visibile	<i>(Condizioni)</i> buone
<b>Solai</b>	<i>(Tipologia)</i> Tipo varese		<i>(Condizioni)</i> Buone
<b>Copertura</b>	<i>(Tipologia)</i> A falde		<i>(Condizioni)</i> buone

## Componenti edilizie e costruttive

<b>Infissi esterni</b>	Legno e Profilato metallico/vetro		
<b>Infissi interni</b>	Legno e Profilato metallico/vetro		
<b>Manto di copertura</b>	<i>(materiale)</i> tegole	<i>(condizioni):</i> Buone	
<b>Pareti esterne</b>	<i>(materiale)</i> Parzialmente rivestite	<i>(condizioni):</i> Buone	
<b>Pavim. Interna:</b>	Scaglia di marmo -Trani		

## Impianti

<b>Elettrico</b>	presente		
<b>Idrico</b>	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Non visibile	
	<i>(condizioni)</i> Non verificabili		
<b>Termico:</b>	Termosifone		



### 10.2.2. (L2) Stabilimento



Complesso realizzato negli anni '70 del secolo scorso con struttura prefabbricata in c.a. costituita da tre campate unite a formare un unico opificio della superficie di mq 1865 oltre a locali destinati ai servizi della superficie di mq 75.



L'altezza è di ml 4,60 in gronda e di ml 5,80 al colmo.

All'interno dell'opificio è presente inoltre un ufficio tecnico realizzato con laminati metallici e vetro.





Le tamponature del fabbricato sono costituite in pannelli di c.a.; il manto di copertura è realizzato con lastre in c.a.v. ed interposti lucernari realizzati in schermografie traslucide, atte a garantire l'illuminazione naturale dei locali.



Il pavimento è realizzato in battuto di cemento con finitura al quarzo, intervallato da canaline per la raccolta e smaltimento delle acque e per il passaggio degli impianti.



Gli impianti: elettrico, forza motrice, antincendio, termico e aria compressa non sono più funzionanti a causa di atti vandalici, compiuti da ignoti, che hanno anche estratto i conduttori.

Nella porzione nord dello stabilimento, collegata da scala interna, si trova un locale seminterrato, accessibile anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile. Tale immobile, destinato ad officina e magazzino, ha una superficie di mq 126; presenta pareti intonacate, pavimenti in battuto di cemento e finestre con struttura in vetro/ferro.

Anche in questo locale gli impianti non sono più attivi a causa di atti vandalici.



Lo stabilimento versa oggi in cattivo stato di manutenzione ed è senza sorveglianza.

### **Caratteristiche strutturali**

<b>Fondazioni</b>	<i>(Tipologia)</i>	<i>(Condizioni)</i>	<i>(materiale)</i>
	Non visibili		Non verificabile



		Apparentemente buone	
<b>Strutture verticali</b>	<i>(Tipologia)</i> c.a. prefabbricato	<i>(materiale)</i> Pilastri in c.a.	<i>(Condizioni)</i> buone
<b>Solai</b>	<i>(Tipologia)</i> Struttura in c.a.p.	<i>(Condizioni)</i> Buone	
<b>Copertura</b>	<i>(Tipologia)</i> Piana	<i>(Condizioni)</i> Buone	

### **Componenti edilizie e costruttive**

<b>Infissi esterni</b>	In metallo		
<b>Infissi interni</b>	In metallo		
<b>Manto di copertura</b>	<i>(materiale)</i> Tegoloni in c.a.p.	<i>(condizioni):</i> Buone	
<b>Pareti esterne</b>	<i>(materiale)</i> Pannelli di c.a.p.	<i>(condizioni):</i> Buone	
<b>Pavim. Interna:</b>	In battuto di cemento finito al quarzo		

### **Impianti**

Tutti gli impianti devono essere ricostituiti

### **10.2.3 (L3) Locali accessori**

Completano la consistenza dell'opificio un capannone silos e n. 6 piccoli manufatti accessori all'attività.

#### **a) Capannone silos**

Si tratta di una costruzione della superficie di mq 245 ca, posizionata sul retro dello stabilimento, e realizzata con struttura portante in metallo e tamponature in blocchetti di cemento non intonacati.





### Caratteristiche strutturali

<b>Fondazioni</b>	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Apparentemente buone	<i>(materiale)</i> Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	<i>(Tipologia)</i> Struttura in ferro	<i>(materiale)</i> ferro	<i>(Condizioni)</i> buone
<b>Solai</b>	<i>(Tipologia)</i> ferro	<i>(Condizioni)</i> Buone	

#### b) Locali accessori

Si tratta di n. 6 piccoli locali della superficie di mq 90 ca, addossati allo stabilimento e realizzati con metodi e materiali costruttivi approssimativi.

Ai fini della stima tale superficie è del tutto influente.



### **10.2.4 (M) Piazzali**

I piazzali si estendono per una superficie di ha 3.22.79 all'interno della quale si estende l'intero complesso industriale, consentendo un agevole area di manovra dei mezzi, con percorrenza ad anello intorno al complesso, e zone di stazionamento dei materiali plastici. L'intera superficie è recintata e pavimentata con asfalto; è presente inoltre un impianto di illuminazione notturna posizionata sia su pali metallici che nelle pareti degli immobili.



E' presente l'impianto antincendio con numerosi punti per gli idranti.

L'area è attraversata dal torrente Dorzo che, in ogni modo, sin dagli anni '90 del secolo scorso è stato intubato, al fine di non interrompere la continuità del piazzale



**A livello urbanistico sono presenti i seguenti vincoli:**

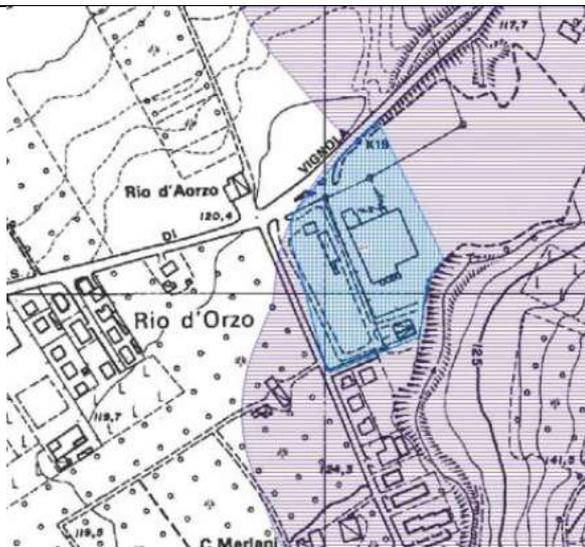
**ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Sul piazzale insiste un'area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PRG.



## TUTELA DEL PAESAGGIO

Il piazzale dello stabilimento è attraversato dal Rio d'Orzo, di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Il torrente è stato tombato in funzione dell'attività produttiva



## Situazione urbanistica – PRG Vigente

Attualmente l'area ricade in zona edificabile classificata "agricola con attività produttive preesistenti" per la quale l'art. 74 ter delle norme tecniche di attuazione prevede:

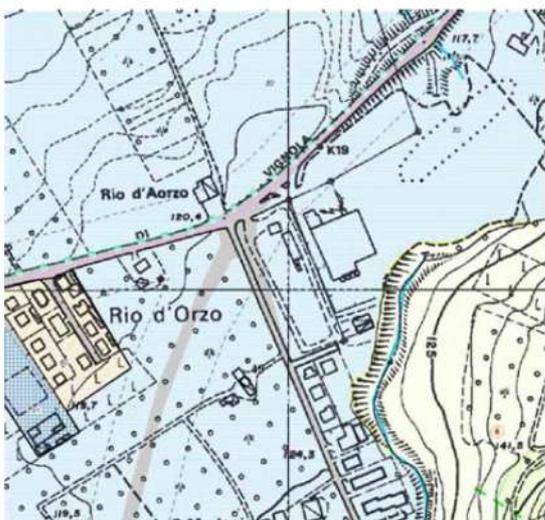
- *Sm – superficie minima di intervento-* mq 1500, salvo i lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31/12/1997
- *Uf – Indice di utilizzazione fondiaria-* 0,60 mq/mq
- *PU1 – Parcheggi di urbanizzazione primaria –* 5mq/100mq di Sc, ricavati sul fronte strada
- *Pp – Parcheggi di pertinenza-* in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni art 89
- *Vp – Verde privato-* deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta
- *H -Altezza massima-* per ex Dalmine Resine ml 8
- *VL -Visuale libera-* 0,m5

Nell'area sono ammissibili le seguenti funzioni:

- U.9 Attività commerciali all'ingrosso
- U.7 Pubblici esercizi
- U.13 Artigianato di servizio
- U.15 Attività artigianali e industriali a impatto moderato
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

### Situazione urbanistica – PRG in Variante

Il Comune di Savignano Sul Panaro, con Deliberazione della Giunta Comunale N. 154 del 19/12/2013 ha approvato gli elaborati di variante anticipatoria da presentare alla conferenza di pianificazione del psc, ai sensi del comma 4-bis, art. 41, l.r. 20/00



PRG vigente

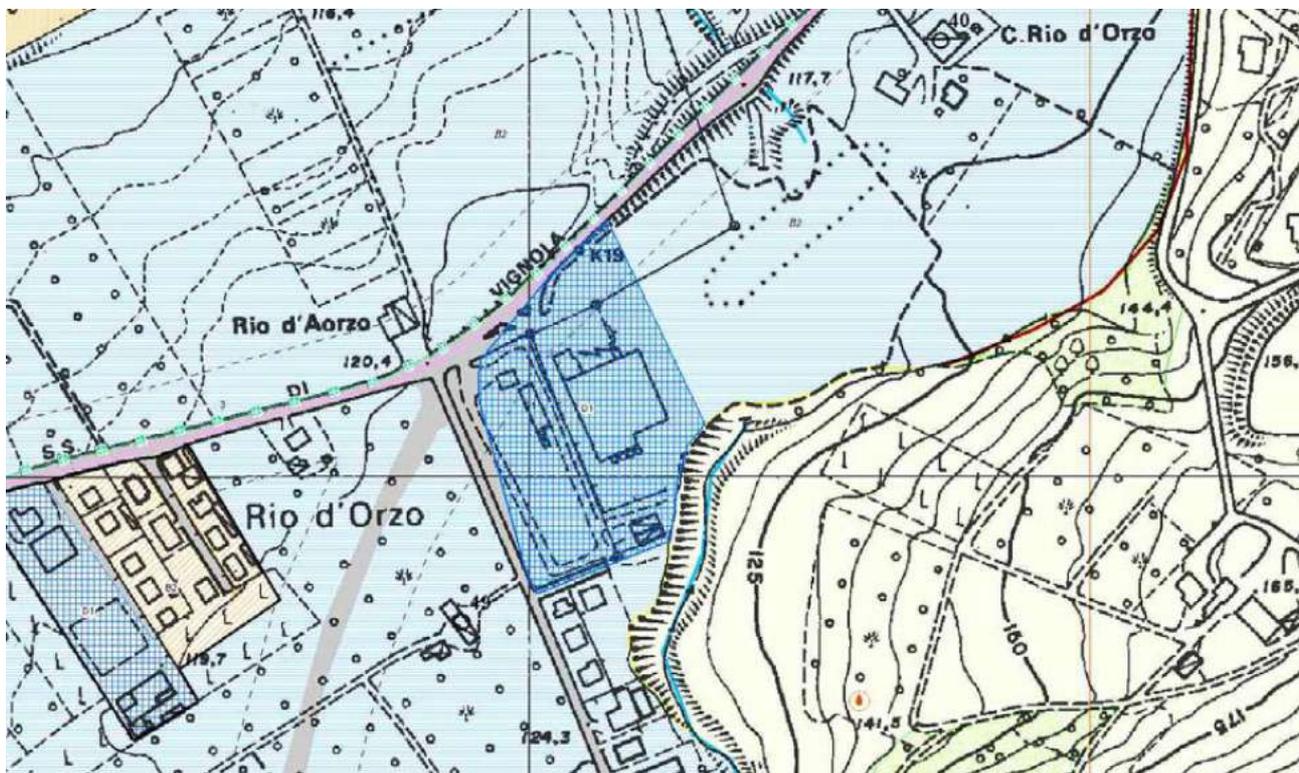


PSC, schema di assetto territoriale

In tale delibera propone di adottare, per la zona oggetto di stima, la disciplina delle "Zone omogenee D.1 artigianali e industriali prevalentemente edificate", auspicando una rapida conversione ad altra attività industriale e la salvaguardia degli attuali livelli occupazionali. Per quanto riguarda il piazzale, in considerazione dei vincoli esistenti (Rio d'Orzo e zona



archeologica), si prevede la rinaturalizzazione con riapertura del Rio d'Orzo, contestualmente all'insediamento della nuova attività produttiva.



Anche se tale situazione non è ancora definita dovrà essere tenuta in considerazione come possibile scenario di lungo termine.

### **10.3 Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitivo dei Termini, realizzato dall'Agencia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:



*Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

**11. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO**

**Attuale proprietario:** [REDACTED]

per la piena proprietà in forza di atto di conferimento a rogito Notaio [REDACTED] del 30/04/2011 rep 77724/26591 trascritto a Perugia il 17/05/2011 al n. 12764 di Rg e 8520 di Rp.

Dante Causa: [REDACTED]

**Precedenti proprietari:**

[REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Perugia dal Fallimento [REDACTED] in data 10/06/1998 cron. 3047 rep 132 trascritta a Perugia il 9/7/1998 al n. 9283 di Rp e al n. 13492 di Rg

**Dante Causa:** [REDACTED]



## 12. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta dismesso e non occupato.

## 13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 13.1 Iscrizioni

- ✓ **Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 02/03/2010 rep. 18557/8941, iscritta a Modena il 10/03/2010 ai numeri di formalità 7288 di Rg e 1442 di Rp a favore di [REDACTED] [REDACTED] Capitale € 1.500.000,00 Iscritta per € 3.000.000,00
  
- ✓ **Ipoteca giudiziale (Attiva)**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia Rep. 1428/2016 del 15/06/2016; iscritta il 16/01/2017 ai nn. 134 di RP e 998 di RG

## 14. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

### 14.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

### 14.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico



## **15. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

### **15.1 Conformità urbanistico edilizia**

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico ed è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza di costruzione n. 1567 prot n. 211 del 7/03/1975  
(costruzione metallica per installazione silos e tettoia)
- Concessione edilizia n. 2251 prot. n. 236 del 1/12/1987  
(Chiusura e intubamento del Rio Dorso)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 254 prot. n. 2873/86 del 6/03/1996  
(modifiche di prospetti del complesso industriale e costruzione servizi tecnologici: costruzione silos prefabbricato; ampliamento fabbricato industriale e tamponamento silos; ristrutturazione porzione di fabbricato industriale per la realizzazione di uffici, servizi igienici, spogliatoi, infermiera, mensa..)
- Concessione edilizia n. 3284 prot. n. 2052 del 13/05/1997  
Costruzione di tettoia in aderenza a fabbricato industriale; modifiche interne ed esterne.
- D.I.A. prot. 6601 del 24/06/1999  
Per interventi edili minori per l'esecuzione di variante a concessione di edificabilità n. 3824 del 13/5/1997

Risultano inoltre rilasciati i seguenti certificati di agibilità:

- Autorizzazione di agibilità pos. N. 254 prot. 2873/86
- Autorizzazione di agibilità pos. N. 3824 prot. 12517/99 del 17/2/2000

Relativamente alla destinazione urbanistica dei piazzali



Si rinvia a quanto relazionato nel par. 10.2.4

## **15.2 Conformità catastale**

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale.

## **16. STIMA IMMOBILIARE**

### **16.1 Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione

### **16.2 Indagini di mercato**

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà.

Fondamentalmente queste difficoltà si sono riscontrate per il fatto che il bene immobile oggetto di stima rappresenta una tipologia che non trova particolare diffusione. Come infatti confermato dalle fonti dirette sono poche le tipologie similari, ossia immobili industriali produttivi; si tratta quasi di una sorta di unicum, con pochissimi riscontri nel. Questo non significa che sia una tipologia assente, ma semplicemente un settore di mercato che non trova particolare riscontro.



Nella stima si è comunque proceduto alla ricerca e all'analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m2 commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/m2);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

### **16.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione**

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato,



dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

L'esiguità dei comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana), in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato emerga un numero elevato di dati.

Il caso in oggetto, invece, riferendosi come precedentemente detto ad un settore e ad una realtà immobiliare particolare non presenta caratteristiche atte a procedere con questo criterio.

A causa dell'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables, nonché della disomogeneità nei prezzi stessi, si è deciso di adottare un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.



Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

In questo modo si è individuato il più probabile valore di mercato del bene

#### 16.4.3 Conteggi di stima

Lotto	Destinazione	sup. mq	€/mq	Valore
L1	uffici	165	€ 850,00	€ 140.250,00
L1	uffici	167	€ 900,00	€ 150.300,00
L1	terrazzi	15	€ 100,00	€ 1.500,00
L1	soffitte	165	€ 50,00	€ 8.250,00
L2	stabilimento	1865	€ 450,00	€ 839.250,00
L2	spogliatoio mensa	75	€ 450,00	€ 33.750,00
L2	officina	126	€ 300,00	€ 37.800,00
L2	capannone	245	€ 300,00	€ 73.500,00
L3	locali accessori	90	€ 200,00	€ 18.000,00
M	piazzali	13677	€ 20,00	€ 273.540,00
M	piazzali	4094	€ 20,00	€ 81.880,00
M		8508	€ 20,00	€ 170.160,00
		6000	€ 20,00	€ 120.000,00
				<b>€ 1.948.100,00</b>





## **Allegati Lotto 2**

11. Visure Catastali
12. Planimetrie CT
13. Elaborato planimetrico
14. Planimetrie U.I.U.
15. Autorizzazioni edilizie
16. Estratto PRG e NTA
17. Delibera giunta 154/2013



## CONCLUSIONI

Per quanto esposto si riassumono i valori di stima dei distinti complessi immobiliari:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	<b>Beni in Comune di Savignano Sul Panaro (MO)</b>	<b>€ 1.948.100,00</b>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Totale Valore di stima</b>		[REDACTED]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 12 maggio 2018

Il Perito Stimatore  
Dott. Massimo Moncelli



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli



Dott. Geom. Piero PAGLICCI REATTELLI

STUDIO TECNICO

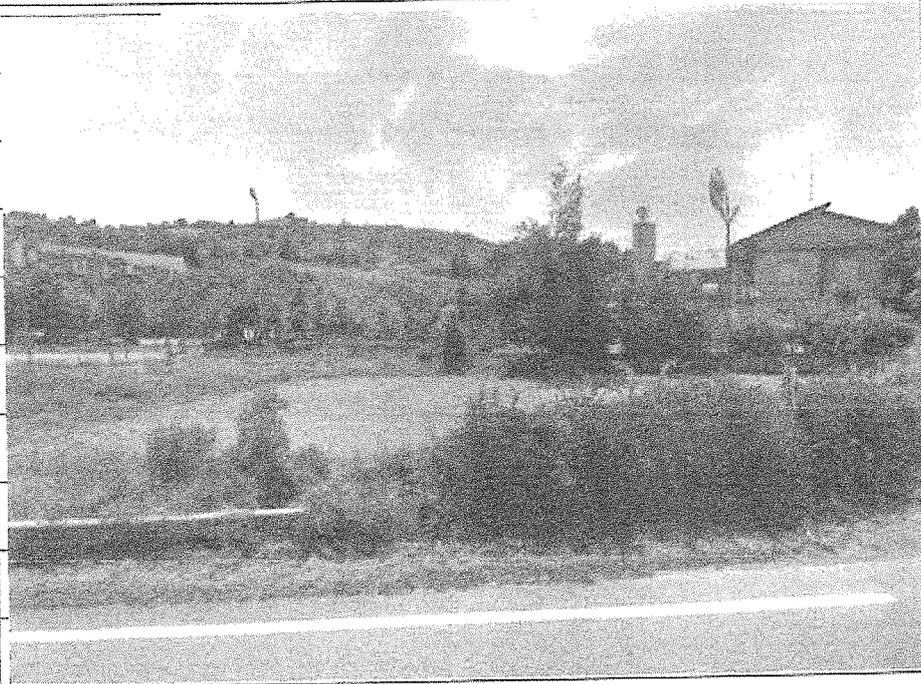


>>>>><<<<<

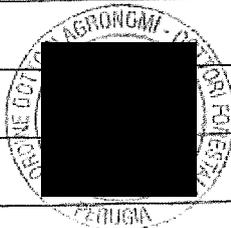
# VALUTAZIONE BENI IMMOBILI



Asseverata a giuramento presso il TRIBUNALE DI PERUGIA



**STABILIMENO DI SAVIGNANO SUL PANARO**



Tecnico Stimatore

*Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli*

Perugia li 30 giugno 2017

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

>>>>><<<<<

CONSULENZA TECNICA VALUTATIVA

Asseverata a giuramento presso il

TRIBUNALE DI PERUGIA

redatta in nome e per conto della:

avente ad oggetto la :

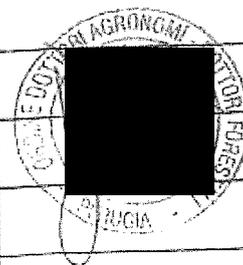
*"Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili di proprietà della*

\*\*\*\*\*

Lo scrivente Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli libero professionista, con studio in regolarmente iscritto presso l'Albo dei dottori Agronomi della Provincia di nonché all'albo dei consulenti giudiziari presso il Tribunale della stessa città, ha ricevuto dall'amministratore della nome per conto e nell'interesse della stessa società, il seguente incarico professionale:

*"Preso visione dei luoghi della documentazione catastale e di quanto altro ritenga utile ed opportuno, eseguiti i necessari sopralluoghi e verifiche determini il Tecnico :*

a) *il più probabile attuale valore di mercato dei complessi immobiliari di proprietà della presentati la:*





- stabilimento materie plastiche in comune di Savignano sul  
Panaro (Modena);

b) il più probabile valore di mercato dei beni mobili (prodotti finiti  
ricambi arredi e macchine per ufficio) di proprietà della società

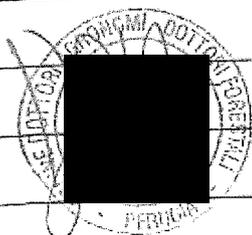


\*\*\*\*\*

Accettato l'incarico, sulla scorta della documentazione catastale in parte preventivamente richiesta e ritirata presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto) ed in parte fornita dall'Amministratore della  scrivente eseguiva numerosi accurati sopralluoghi al fine di identificare ed individuare i beni oggetto di valutazione rilevandone caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, conformità alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio con controllo a campione delle dimensioni dei manufatti in raffronto a quanto indicato nelle stesse, stato di occupazione, regolarità urbanistica e quanto altro ritenuto incidente sul valore di mercato degli stessi.

Seguivano approfondite particolari indagini estimative presso Studi Tecnici e Notarili, nonché presso qualificate Agenzie Immobiliari operanti nelle zone in cui sono ubicati i beni per apprendere i reali valori di mercato di immobili aventi similari caratteristiche nel mercato locale;

seguivano indagini presso gli uffici urbanistici dei comuni nei quali insistono



[REDACTED]

i complessi industriali oggetto di valutazione al fine di accertare la regolarità urbanistica dei fabbricati esistenti, autorizzazioni edilizie rilasciate per la loro costruzione nonché per accertare la destinazione urbanistica dei terreni nei vigenti PRG;

Nello stesso tempo lo scrivente procedeva ad analitico inventario dei beni mobili presenti all'interno degli stabilimenti di Gubbio e Levate con verifica diretta ed a campione (su un numero ritenuto rappresentativo di beni rispetto alla massa) delle attrezzature e mobili da ufficio, dei ricambi, prodotti finiti e materie prime.

In esito quindi ad indagini estimative presso rigattieri, mobiliari, commercianti di beni di seconda mano per la valutazione degli arredi da ufficio e quindi presso rivenditori di materiali plastiche di ricambi al fine di verificare il valore dei prodotti finiti e dei ricambi presenti nei magazzini;

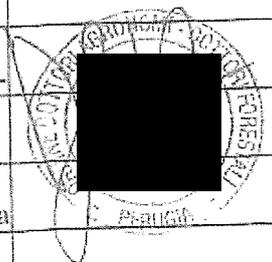
elaborati a studio i dati e le informazioni acquisite nel corso delle indagini esperite anche per quanto riguarda la definizione delle superfici dei singoli cespiti che sono state accertate mediante riscontri diretti;

verificata la destinazione urbanistica dei terreni nei vigenti PRG dei detti comuni;

eseguite le opportune considerazioni conclusive di carattere tecnico-estimativo su quanto indagato e reperito;

lo scrivente, prima di procedere alla valutazione dei singoli cespiti, ha ritenuto:

1. descrivere, seppur brevemente, le caratteristiche dei tre complessi industriali oggetto di valutazione redigendo per maggiore chiarezza





espositiva e per facilità di lettura, separati elaborati per ciascun complesso;

2. rilevare ed accertare la consistenza e le superfici dei lotti terreno in relazione alle destinazioni di PRG ed ai volumi già edificati;

3. eseguire inventario con verifiche anche a campione dei beni immobili di proprietà della [redacted] redigendo, in questo caso per semplicità di lettura, separato elaborato;

Indagini i cui risultati si ritiene sinteticamente riepilogare nella trattazione che segue che viene articolata nei seguenti capitoli essenziali:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

3) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

4) VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

5) CONCLUSIONI

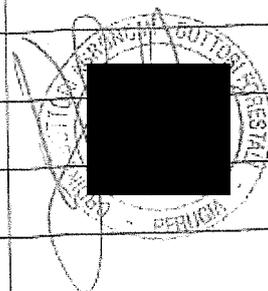
\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 1

### PREMESSA

La presente consulenza ha per oggetto, come richiesto dal quesito ricevuto, la individuazione, descrizione e valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà della [redacted] costituiti da:

1) *stabilimento per produzione materie plastiche in Savignano sul Panaro (Modena);*



2) stabilimento per produzione materie plastiche

3) stabilimento per produzione materie

4)

5)

6)

\*\*\*\*\*

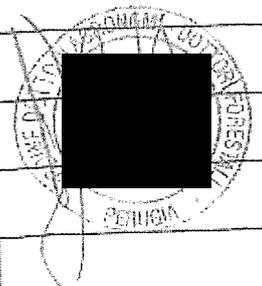
Per maggiore chiarezza, facilità di lettura e sinteticità espositiva si è ritenuto a  
procedere alla redazione di singole consulenze per ciascun complesso  
industriale e per i beni mobili e pertanto il presente elaborato viene limitato  
alla descrizione e valutazione del solo complesso industriale di Savignano  
sul Panaro rimandando ad altri elaborati la descrizione e valutazione  
degli altri beni di proprietà della

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 2

### DESCRIZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN COMUNE DI SAVIGNANO SUL PANARO

Esteso complesso industriale realizzato fine anni '70 primi anni '80 nelle  
immediate vicinanze della cittadina di Savignano sul Panaro (distante circa  
km. 2.000) in strategica, particolare e felice posizione (doc. n. 1 e n. 2) per



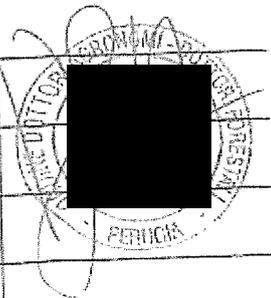


(foto dalla n. 1 alla n. 3):

- presentare con la strada provinciale SP 569 via Claudia ad elevato transito veicolare collegante la cittadina di Savignano alla cittadina di Vignola esteso fronte stradale per circa m. 150 circa;
- essere posto ad una distanza di circa km. 15,000 sia dalla uscita di Modena sud (per chi proviene da nord) che dalla uscita di Valsamoggia (per chi proviene da sud) dell'Autostrada del Sole "A1";
- essere posto ad una distanza di circa km 25 dalla città di Modena e circa km 30 dalla città di Bologna e quindi ad una distanza di circa km 20 dalla nota cittadina di Maranello;
- per essere ottimamente collegato alla rete ferroviaria con presente la stazione di Savignano ad un distanza di circa km 2;
- per essere ottimamente servito da comoda viabilità pubblica con accesso diretto da quest'ultima a mezzo di un ampio ingresso facilmente percorribile anche con mezzi pesanti;
- per essere nella strada che collega Modena a Bologna;
- etc.

\*\*\*\*\*

Si accede al complesso industriale deviando direttamente dalla Strada Provinciale SP 569 via Claudia su ampio parcheggio privato dell'azienda anche se esterno alla recinzione dello stabilimento in quanto a servizio dei dipendenti, clienti e dei mezzi adibiti al trasporto e quindi dall'unico ingresso vero e proprio provvisto di ampio cancello in ferro verniciato ad apertura a scorrere motorizzata (con relativo limitrofo "cancellato")





pedonale) che immettono direttamente nell'esteso piazzale presente tutt'intorno e circostante lo stabilimento (all. n. 2; n. 3).

Il complesso industriale oggetto di valutazione si compone di:

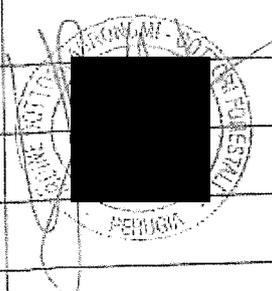
**1. Piazzale (all. n. 2, n. 3 e n. 4) (foto dalla n. 4 alla n. 15)**

Vasto accorpato appezzamento di terreno di forma quadrangolare irregolare, giacitura pianeggiante, della superficie catastale di ha. 3.22.79 (doc. n. 4 - tinta gialla) all'interno del quale è presente, nel margine lato ovest del lotto, il complesso industriale realizzato per produzione di tubazioni in materiale plastico (stabilimento vero e proprio), palazzina uffici e locali accessori risultando la rimanente area destinata a piazzale bitumato per la manovra e sosta di mezzi oltre che per lo stoccaggio del materiale plastico non deperibile (tubi in plastica).

Il piazzale, di superficie più che sufficiente a garantire ampi spazi di transito e manovra dei mezzi pesanti con percorrenza ad anello tutt'intorno allo stabilimento, è caratterizzato dalla presenza di impianto di illuminazione notturna con lampioni su pali e fari installati nelle pareti ed in copertura dell'edificio, impianto antincendio con presenti numerose cassette con idranti ed attacchi su colonnine, bascula interrata nell'area antistante la palazzina uffici in prossimità dell'ingresso per il controllo del peso delle merci in ingresso ed in uscita da complesso industriale;

Si da infine atto, come meglio rilevabile nella documentazione tecnica allegata, che il piazzale :

- è attraversato, trasversalmente, dal fosso denominato D'orzo (all. n. 4 - tratto azzurro) il quale, a seguito dei lavori realizzati negli anni





'90, è stato intubato al fine di garantire comoda percorribilità ai mezzi di trasporto nell'intera area (fosso scorre al di sotto del piazzale all'interno di condotta interrata);

- ridotta area del piazzale in posizione centrale e di forma ellissoidale è gravata da vincolo archeologico (come in dettaglio riportato l'estratto di PRG che si allega - all. n. 5);

- Il lotto di terreno presenta capacità edificatoria residua, ancora realizzabile/sfruttabile -sulla base dell'attuale destinazione di PRG- argomento che verrà trattato in dettaglio nel capitolo relativo alla situazione urbanistica del bene;

- Le volumetrie ammesse dal PRG si ritengono interamente realizzabili sia in ampliamento del fabbricato esistente sia con realizzazione di edifici indipendenti pur in presenza di vincoli costituiti dalla presenza del fosso intubato (che attraversa trasversalmente il terreno) che del vincolo archeologico.

\*\*\*\*\*

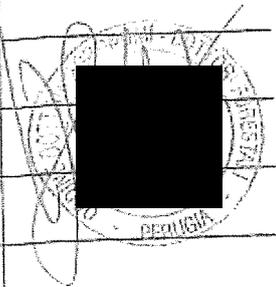
## 2. lo stabilimento

complesso edilizio fin dall'origine pensato, progettato e realizzato (unico intervento edilizio oggetto di successive modifiche in funzione delle variate necessità aziendali) per ospitare industria di produzione tubi in materie plastiche; lo stesso si compone di:

2.1 palazzina uffici;

2.2 stabilimento di produzione materie plastiche;

2.3 locali accessori;



\*\*\*\*\*

In dettaglio:

**2.1 palazzina uffici (all. n. 6) (foto dalla n. 16 alla n. 31)**

all'ingresso dello stabilimento è presente la csd "palazzina uffici" rappresentata da tradizionale edificio con tipologia di "villetta di tipo residenziale" anni '70/'80, unita ed in aderenza allo stabilimento, elevantesi su due piani oltre alle soffitte, realizzata in muratura tradizionale con paramento esterno parte in lastre di "pietra" faccia vista e parte intonacata.

La stessa compone di:

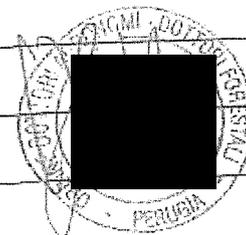
**a) piano terra (n. 1 - allegato N. 6)**

al quale si accede direttamente dal piazzale circostante a mezzo di alcune porte che direttamente dall'interno dello stabilimento, si compone di:

- ingresso, nel prospetto ovest dell'edificio, in posizione centrale dal quale, nella parete di fondo, hanno origine le scale di collegamento con il sovrastante piano primo;
- n. 2 locali ad uso ufficio sulla sinistra dell'ingresso;
- n. 3 locali ad uso ufficio sulla destra dell'ingresso comunicanti tra loro;
- bagni e servizi igienici a servizio di questo piano divisi per uomo e donna con relativo antibagno e docce;

**b) piano primo e soffitte (n. 2 - allegato N. 6)**

al quale si accede, come detto, dalla scala interna avente origine



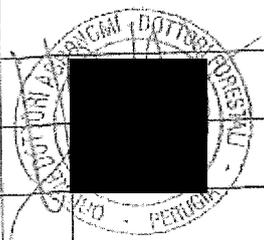


dall'ingresso, si compone di:

- corridoio, allo sbarco delle scale, che disimpegna sulla destra
- ampio locale ad uso sala riunioni illuminato da varie finestre e porte finestre di accesso a n. 2 balconi a livello;
- corridoio, sulla sinistra del precedente, in posizione centrale rispetto alla palazzina e che disimpegna :
  - n. 2 locali ad uso ufficio sulla sinistra;
  - n. 2 locali ad uso ufficio sulla destra;
  - bagno, nella parte terminale del corridoio, con finestra, normalmente accessoriato.
  - soffitte accessibili in prosecuzione della scala partente dal piano primo praticabili con altezza interna ridotta;

Il tutto per una superficie complessiva coperta della "palazzina uffici" di circa mq. 165,00 il piano terra e mq. 167,00 il piano primo oltre ai due balconi al piano primo di ulteriori mq. 15,00 e le soffitte per mq. 165,00;

Edificio caratterizzato da finiture per la maggior parte da ritenere datate in quanto risalenti alla data di costruzione e non modificate e/o aggiornate successivamente (fine anni '70 primi anni '80) con presenti pavimenti in vecchie piastrelle-marmette in spezzato di marmo e travertino, bagni normalmente accessoriati con parziale maiolicatura delle pareti e pavimenti in mattonelle, infissi di finestra in legno verniciato con vetri semplici protetti esternamente da avvolgibili ed inferriate al piano terra, infissi di porta in legno tamburato e verniciato: impianti nella norma con presente impianto di riscaldamento, idrico, telefonico, trasmissione dati ed, in alcuni





locali, impianti di raffrescamento con fan-coil a parete.

Le condizioni della palazzina, per quanto meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica allegata, risultano normali in considerazione dello stato di abbandono conseguente alla mancata utilizzazione dalla data di chiusura della produzione dello stabilimento e quindi per essere stata oggetto, in tempi recenti, di atti di vandalismo, furto e danneggiamento degli impianti con asportazione, fra l'altro, di parte degli elementi radianti a muro dell'impianto di riscaldamento, ufficio che pertanto necessita di interventi di manutenzione, riparazione e pulizia.

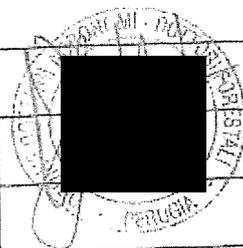
\*\*\*\*\*

## 2.2 stabilimento (foto dalla n. 32 alla n. 52)

### - Piano terra – primo (n. 3 - allegato N. 6)

edificio pensato, progettato e costruito (unico intervento) fine anni '70 per la produzione di tubazioni in plastica, rappresentato da vasto capannone di tipo prefabbricato di forma pressoché quadrangolare all'interno del quale erano presenti i vari reparti di lavoro.

Edificio di tipo prefabbricato costituito da n. 3 campate adiacenti ed unite a formare unico complesso edilizio delle dimensioni di circa m. 41,50 x m. 45,00 di larghezza per una superficie coperta di circa mq. 1865,00 oltre ai locali per il personale sovrastanti bagni per una ulteriore superficie di mq. 75,00; altezza interna dei locali, se misurata al di sotto della trave di copertura, di circa m. 4,60 in gronda e mq. 5,80 al colmo, ingombrato centralmente da n. 20 colonne di struttura disposte su due file; tipica struttura degli edifici industriali degli anni '70 - '80 realizzato con





colonne di tipo prefabbricato (colonne in calcestruzzo armato precompresso

- cap) poste ad una distanza od interesse (maglia) di circa m. 4,50 x m.

13,00, tamponature esterne in lastre prefabbricate in c.a. a vista con

integrati portoni carrabili di accesso al locale, copertura in travi

prefabbricate, leggermente incurvate sulle quali poggiano tegoli di

copertura intervallati a lucernari in lastre traslucide idonee e sufficienti a

garantire illuminazione naturale dei locali unitamente alla finestratura "alta"

e di tipo continuo presente nei pannelli perimetrali di tamponatura;

internamente si rilevano finiture e dotazioni di impianti adeguati alla

destinazione produttiva dell'immobile ed in particolare, come meglio ed in

dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica allegata:

- pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo con presenti a terra canaline per la raccolta e lo smaltimento delle acque di lavorazione e per il passaggio degli impianti;

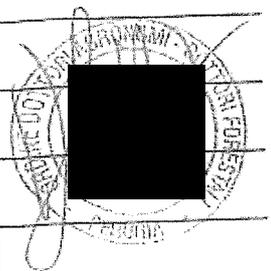
- impianto elettrico di illuminazione non più funzionante per danni da atti di vandalismo e furto;

- impianto di forza motrice anch'esso non più funzionante per danni da atti di vandalismo e furto;

- impianto di riscaldamento a mezzo di fancoil a parete, di tipo industriale, collegati agli impianti a servizio dello stabilimento da ritenere non più funzionante;

- portoni di comunicazione con il piazzale esterno in ferro verniciato come pure in ferro verniciato le finestre;

- impianto di aria compressa (collegato ai compressori a servizio dello





stabilimento) non più funzionante;

- impianti idrico, trasmissione dati, impianto antincendio, impianto telefonico interno, etc. tutti da ripristinare nella loro funzionalità a seguito dei danni causati da atti di vandalismo e furti;

all'interno dello stabilimento si rileva:

- ufficio operativo realizzato con pareti in metallo e vetro;
- bagni per il personale, lato ovest, normalmente accessoriati con pavimento e parziale maiolicatura delle pareti in piastrelle completi di spogliatoi e docce, in cattivo stato di manutenzione e conservazione;
- locali per il personale nel piano primo sovrastante i bagni accessibili da scala interna in mediocre stato di manutenzione e conservazione con finiture datate;

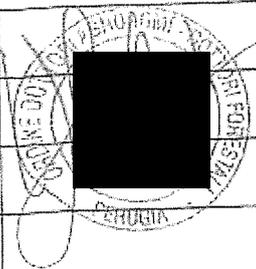
\*\*\*\*\*

- **piano seminterrato (n. 4 - allegato N. 6)**

nell'angolo nord dello stabilimento è presente, al piano seminterrato, un locale accessibile dall'interno dello stabilimento a mezzo di stretta scala interna che dal piazzale esterno a mezzo di comoda ampia rampa carrabile con fondo bitumato che conduce e termina dinanzi alla porta di accesso all'ambiente un tempo destinato a:

- **locale officina - magazzino ricambi**

ambiente di forma rettangolare diviso da tramezzo interno per una superficie complessiva di circa mq. 126,00; finiture e stato di conservazione ordinario per la sua destinazione con presente vecchio pavimento in battuto di cemento, pareti con vecchio intonaco, infissi di finestra in ferro e vetro.

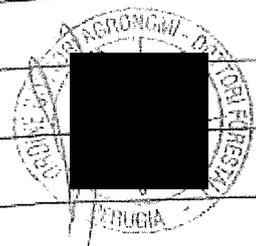


impianto di illuminazione e forza motrice non più funzionanti, il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega;

\*\*\*\*\*

Si da atto che :

- gli impianti dello stabilimento (impianto elettrico e di FM, riscaldamento, aria compressa, idrico, telefonico, trasmissione dati, etc.) a seguito di atto vandalico/furto sono stati danneggiati con taglio ed asportazione di gran parte dei conduttori e pertanto interamente da ricostituire/ripristinare nella funzionalità;
- la produzione all'interno dello stabilimento è stata sospesa da alcuni anni risultando quindi il complesso non più attivo e presidiato;
- all'interno dello stabilimento e nei piazzali esterni sono ancora presenti parte delle attrezzature, delle strutture, macchinari della produzione e scarti di produzione da avviare a smaltimento (nessuno valore economico se non a recupero ferro ed altri materiali);
- all'interno della palazzina uffici e dell'ufficio operativo sono presenti alcuni vecchi arredi e macchine da ufficio in stato di abbandono anch'esse non più utilizzabili, da avviare a smaltimento;





\*\*\*\*\*

**2.3 locali accessori (n. 5 - allegato N. 6)**

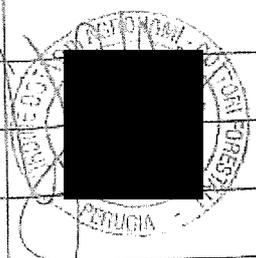
Con riferimento a quanto in dettaglio indicato nella allegata planimetria fanno parte dello stabilimento i seguenti csd "locali accessori" e precisamente:

**- capannone silos materie prime (n. 5 - allegato N. 6)**

costruzione nel retro (lato sud) dello stabilimento della superficie complessiva di circa mq. 245,00, unita ed addossata al capannone, realizzata in un secondo tempo con struttura metallica e tamponatura in blocchi di cemento non intonacati destinata a locale di servizio dei silos di stoccaggio delle materie prime;

**- locali accessori (n. 6 - allegato N. 6)**

vari piccoli manufatti per complessivi mq. 90,00 realizzati nel corso degli anni uniti e addossati al capannone con vari metodi e materiali costruttivi (parte muratura, parte in metallo e materiali vari) destinati a locali di deposito, piccoli magazzini, locali di servizio ospitanti gli impianti, vasche, etc. funzionali e necessari per la produzione; tutti in mediocre, se non cattivo, stato di manutenzione e conservazione da ritenere, ai fini valutativi, di nessun valore;



Si da infine atto che la tettoia indicata nella planimetria catastale prospetto nord-ovest nel fronte principale non è esistente.

\*\*\*\*\*

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Il terreno nel quale è stato realizzato lo stabilimento nel vigente PRG del

comune di Savignano sul Panaro insiste in zona edificabile classificata "agricola con attività produttive preesistenti" per la quale l'art. n. 74/ter delle norme tecniche di attuazione prevedono i seguenti parametri urbanistici e destinazioni (allegato N. 5; N. 7):

"....."

- *Sm (superficie minima di intervento) = 1500 mq, salvo i lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31.12.1997;*
- *Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq.;*
- *PUI (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5 mq/100 mq di Sc, ricavati sul fronte strada;*
- *Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;*
- *Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta;*
- *H (Altezza massima) = vedi schede specifiche per ogni stabilimento;*
- *VL (Visuale Libera) = 0,5*

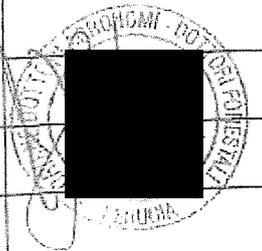
"....."

L'area è area utilizzabile per fabbricati da destinare ad attività produttive e commerciali ai sensi dell'art. 74 ter delle NTA di cui viene a seguito riportato l'elenco:

"....."

"E' ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:

- *U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi;*
- *U.7 Pubblici esercizi; U.13 Artigianato di servizio;*



- U.15 Attività artigianali e industriali ad impatto moderato (vedi art. 39);
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero;
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche;

....."

il tutto come riportato nell'estratto di PRG e delle norme tecniche di attuazione che si allegano (all. n. 5, n. 7).

Si da atto che la edificazione del lotto è vincolata, per quanto in precedenza detto, dalla presenza di :

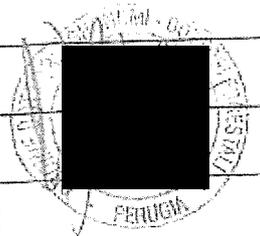
- vincolo archeologico su ridotta superficie del lotto;
- presenza di fosso intubato che attraversa trasversalmente l'area;

il tutto come meglio ed in dettaglio e nella posizione come riportata nella documentazione allegata al presente elaborato.

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene alle autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni per la costruzione dello stabilimento e successive modifiche ed ampliamenti, a seguito delle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Savignano sul Panaro, premesso che non è stata rintracciata presso gli archivi dell'ufficio urbanistico del comune la concessione edilizia rilasciata per la costruzione del primo insediamento, risultano presenti le seguenti autorizzazioni:

- Licenza di costruzione posizione n. 1567 prot. n. 211 del 7.03.1975 presentata e rilasciata alla [redacted] per la ".... costruzione



metallica per la installazione di silos e tettoia per il riparo macchine... " (all. n. 8);

- Concessione edilizia n. 2551 prot. n. 236 del 1.12.1987 presentata e rilasciata alla [redacted] "... chiusura di tratto di Rio d'Orzo e costruzione parcheggio auto... " (all. n. 9);

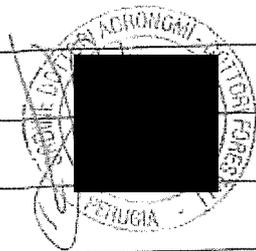
- Concessione edilizia in sanatoria n. 254 prot. n. 2873/86 del 6.03.1996 presentata e rilasciata alla [redacted] per "... modifiche ai prospetti del complesso industriale e costruzione servizi tecnologici; costruzione di silos prefabbricato; ampliamento fabbricato industriale e tamponamento silos esistente; ristrutturazione porzione di fabbricato industriale per la realizzazione di uffici, servizi igienici, spogliatoi, infermeria, mensa, C.T.... " (all. n. 10);

- Concessione n. 3284 prot. n. 2052 del 13.05.1997 presentata e rilasciata alla [redacted] per "... Costruzione di tettoia in aderenza a fabbricato industriale; modifiche interne ed esterne.... " (all. n. 11);

- D.I.A. prot. 6601 del 24.06.1999 presentata e rilasciata alla [redacted] per "... interventi edili minori per l'esecuzione di variante a concessione di edificabilità n. 3824 del 13.05.1997 Prot. n. 2052.... " (all. n. 12).

Per il complesso industriale risultano essere stati rilasciati dal Comune di Savignano sul Panaro i seguenti certificati di agibilità/abitabilità:

- Autorizzazione di agibilità/abitabilità in sanatoria pos. n. 254 prot. n. 2873/86 (all. n. 13);





- Certificato di agibilità pos. n. 3824 prot. n. 12517/99 del 17.02.2000

(all. n. 14):

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno di proprietà  in precedenza descritto nel C.T. del comune di Savignano sul Panaro risulta regolarmente intestato e censito al (all. n. 15, n. 16) al:

- foglio n. 21

- part.IIa n. 1; semin. arborato; cl. 2; ha 0.40.94; R.D. €. 25,37; R.A. €. 31,72;
- part.IIa n. 4; Ente Urbano; ha 1.36.77; senza reddito;
- part.IIa n. 63; semin. irr. arborato; cl. 2; ha 0.85.08; R.D. €. 62,83; R.A. €. 79,09;
- part.IIa n. 164; semin. irr. arborato; cl. 2; ha 0.60.00; R.D. €. 44,31; R.A. €. 55,78;

per una superficie complessiva di Ha. 3.22.79.

Lo stabilimento ed i fabbricati insistenti all'interno del lotto, a loro volta, sono regolarmente intestati e risultano censiti nel CF del detto comune di Savignano sul Panaro al (all. n. 17, n. 18, n. 19)

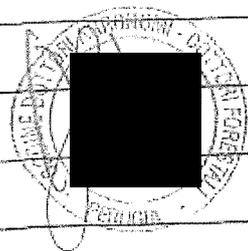
foglio n. 21

part.IIa n. 4; sub 9; cat. D/7; piano IS-T-1-2; via Claudia Torre n. 5065; rendita €. 20.969,70;

\*\*\*\*\*

### PROVENIENZA

Lo stabilimento ed il terreno risultano pervenuti all'  atto a rogito dott.  notaio in Gualdo Tadino, del 30.04.2011 rep 77.724 raccolta n. 26591 registrato a Guado Tadino il 16.05.2011 al n. 1022





serie IT (all. n. 20).

\*\*\*\*\*

### STATO DI OCCUPAZIONE

lo stabilimento, la cui produzione è stata sospesa da anni, attualmente risulta nella disponibilità della società proprietaria.

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 3

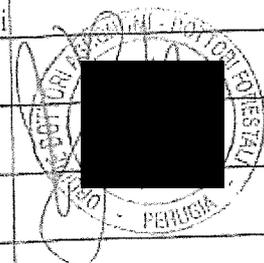
### PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici in quanto tale metodo, a giudizio dello scrivente, si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto in quanto consiste di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi; come parametro tecnico di riferimento si ritenuto adottare, per lo stabilimento, la superficie coperta commerciabile espressa in metri quadri e, per il lotto di terreno, la superficie catastale espressa parimenti in metri-quadrati.

\*\*\*\*\*

#### a) Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di



moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione avvenuta.

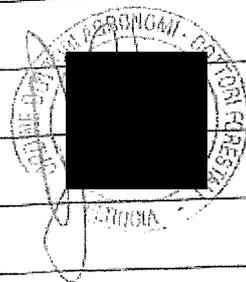
Il giudizio di stima, come già detto, comporta invece una previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico.

Le stime pertanto possono essere eseguite in base a vari "criteri di stima" ritenendo che nel caso in esame il criterio più rispondente al quesito formulato è quello del "**più probabile valore di mercato**" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

#### b) Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici, tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta, ritenendo lo scrivente in questo caso opportuno adottare quale procedimento "**quello sintetico comparativo per valori tipici**" in quanto consente di formulare un giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni similari a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria una preliminare analisi ed un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni similari a quelli da stimare avendo dovuto, lo scrivente, preliminarmente eseguire tutta una serie di indagini ed in particolare:



1) scelta dei parametri tecnici di riferimento come in precedenza già indicati;

2) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni similari a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

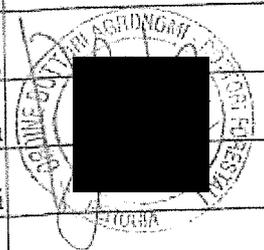
3) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;

4) individuazione delle superfici dei terreni espressa sempre in metri quadrati, individuazione delle volumetrie realizzabili per le aree edificabili sulla base del PRG;

5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole in quanto nella zona di insistenza e precisamente nel comune di Savignano sul Panaro e comuni limitrofi per complessi industriali e terreni edificabili, anche in questo periodo di crisi e stagnazione del settore immobiliare, esiste comunque mercato con presenza di scambi di beni aventi simili caratteristiche per posizione e destinazione urbanistica e, comunque, paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima risultando quindi, in definitiva, possibile reperire attendibili informazioni circa il reale valore di mercato di ciascun bene.

In particolare per quanto riguarda la presente valutazione lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore di mercato avendo, in





particolare, tenuto conto dei seguenti :

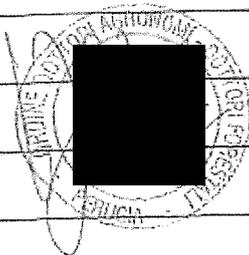
**a) fattori positivi**

- ottima posizione del complesso industriale per essere posto lungo la strada provinciale SP 359 Via Giulia nella direttiva Bologna-Modena;
- privilegiata posizione a breve distanza dall'autostrada del sole A1 uscite di Modena sud e Valsamoggia;
- privilegiata posizione con la strada provinciale SP 569 via Claudia ad elevato transito veicolare con la quale presenta esteso fronte stradale;
- Vicinanza alle cittadine di Modena e Bologna;
- Vicinanza alla stazione ferroviaria di Savignano;
- Area servita da comoda viabilità pubblica con accesso diretto da quest'ultima;
- Area caratterizzata da ampi spazi a verde;
- Immediata individuazione e facilità di accesso al complesso ben visibile dalla provinciale;
- opere di urbanizzazione in parte eseguite;
- giacitura pianeggiante dell'area;
- forma regolare dell'area;
- etc.

di contro hanno inciso **negativamente** nella valutazione del terreno i seguenti

**b) fattori negativi**

- Zona non servita da comodi e frequenti mezzi pubblici;
- Presenza di fosso intubato, interrato, che attraversa trasversalmente il





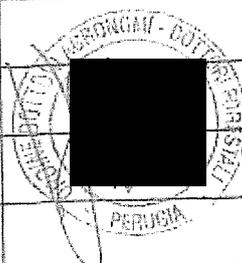
lotto;

- Presenza di zona soggetta a vincolo archeologico;
- Danni causati da atti vandalici e furti allo stabilimento e locali accessori;
- Costi per smaltimento dei vecchi impianti, demolizione dei locali accessori e manufatti realizzati per le specifiche esigenze della produzione;
- Assenza in zona di infrastrutture come negozi, negozi, chiese, etc.
- etc.

\*\*\*\*\*

In ultimo, per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., al complesso edilizio oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati su documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame, bollettini locali del valore degli immobili, prezzi pubblicati dall'agenzia del territorio (listino OMI) (all. n. 21), quotazioni tabella del valore di riferimento delle aree edificabili del comune di Savignano per il pagamento di IMU (all. n. 22), prezzi richiesti per la vendita di beni similari

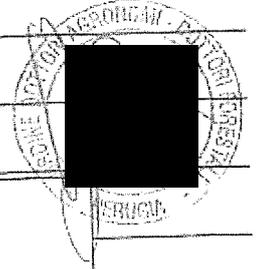




in zona pubblicati nei maggiori e più quotati siti Internet e annunci su riviste e giornali specializzate del settore (all. n. 23), etc.;

tenuto conto, per quanto riguarda l'edificabilità residua del lotto, della superficie realizzabile assentita dal piano regolatore, dei volumi già edificati, delle opere di urbanizzazione già eseguite (recinzione parcheggi esterni ingressi piazzale bitumato, etc.) e quindi dei vincoli effettivi gravanti sul lotto (presenza di fosso intubato che attraversa il lotto e presenza di vincolo archeologico ancorché gravando modesta superficie);

in ultimo, prima di giungere al valore finale di stima, lo scrivente ha ritenuto, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, procedere a catalogazione e selezione dei dati e delle informazioni raccolte tenendo presente non solo della realtà dei beni oggetto di stima (in primo luogo le aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari per le rilevate, già indicate e dette, caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ma anche della realtà storica del momento di riferimento della presente valutazione ritendo quindi di aver acquisito elementi sufficienti oltre che certi ed oggettivi sulla base dei quali poter definire il presente giudizio di stima del compendio immobiliare che qui di seguito si riporta (all. n. 24):



**STABILIMENTO DI PROPRIETA'**

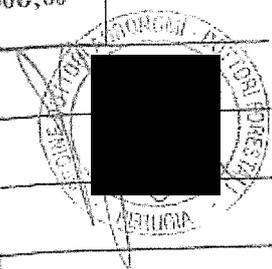
**SAVIGNANO sul PANARO**

num. Prog.	num. di rif.	descrizione	q.	part.	sub.	cat.	piano	sup./mq	valore €/mq	valore complessivo
1	1	uffici	21	4	9	D/7	T	165,00	€ 830,00	€ 140.250,00
2	2	uffici	21	4	9	D/7	I	167,00	€ 900,00	€ 150.300,00



3	2	terrazzi	21	4	9	D/7	I	15,00	€ 100,00	€ 1.500,00
4	2	solfite	21	4	9	D/7	2	165,00	€ 50,00	€ 8.250,00
5	3	stabilimento/spogliatoi/lab clinico	21	4	9	D/7	T	1865,00	€ 450,00	€ 839.250,00
6	3	spogliatoi/ mensa	21	4	9	D/7	I	15,00	€ 450,00	€ 33.750,00
7	4	officina	21	4	9	D/7	SI	126,00	€ 300,00	€ 37.800,00
8	5	capannone silos	21	4	9	D/7	T	245,00	€ 300,00	€ 73.500,00
9	6	locali accessori	21	4	9	D/7	T	90,00	€ 200,00	€ 18.000,00
10		piazzale stabilimento compreso sedime	21	4			ente urbano	9000,00	€ 20,00	€ 180.000,00
11		piazzi (escluso sedime fabbricare)	21	4			ente urbana	4677,00	€ 100,00	€ 467.700,00
12		corte/piazzi	21	1			semin. arbor.	4094,00	€ 100,00	€ 409.400,00
13		corte/piazzi	21	63			semin. irr. arbor.	6000,00	€ 100,00	€ 600.000,00
14		corte/piazzi	21	164			semin. irr. arbor.	8508,00	€ 100,00	€ 850.800,00
									<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 3.810.500,00</b>

Per un più probabile valore attuale di mercato dello stabilimento di proprietà della  di Savignano sul Panaro di complessivi € 3.810.500,00



\*\*\*\*\*

**CAPITOLO N. 4**

**VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI**

**OGGETTO DI VALUTAZIONE**

A seguito di aggiornamento presso la conservatoria dei RR II di Perugia, con repertori aggiornati alla data del 26 giugno 2017, risultano le iscrizioni/trascrizioni come in dettaglio riportate nelle visure che si allegano (all. n. 25).

\*\*\*\*\*

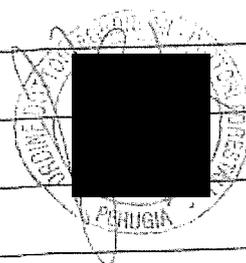
## CAPITOLO N. 5

### CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede lo scrivente, in risposta al quesito, sinteticamente riferisce che:

A) la [redacted] proprietaria, in comune di Savignano sul Panaro, di esteso complesso industriale costituito da ampio lotto edificabile con entrostante palazzina uffici, ex stabilimento produzione materie plastiche (produzione sospesa da alcuni anni) e locali accessori le cui caratteristiche, stato di manutenzione e conservazione, superfici, posizione, esposizione e quanto altro ritenuto incidente sul valore di mercato sono state in dettaglio riportate nella trattazione che precede;

B) al complesso edilizio di proprietà della [redacted] in dettaglio meglio descritto nelle caratteristiche e consistenza nella trattazione che precede, applicando procedimento di stima sintetico comparativa per confronto diretto con applicazione dei correnti prezzi/valori di mercato alle consistenze accertate sulla base delle planimetrie catastali verificate a campione con misurazioni e rilievi metrici diretti, alla data odierna è stato



[REDACTED]

attribuito il più probabile valore complessivo di comune  
commercio di

€. 3.810.500,00

C) per tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta  
integralmente a quanto esposto nella trattazione che precede.

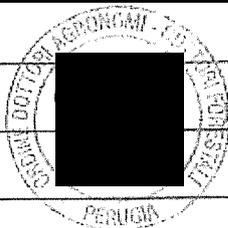
\*\*\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia li 30 giugno 2017

[REDACTED]

[REDACTED]



Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

\*\*\*\*\*

VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIARIA

L'anno 2017 il giorno 12 (DODICI) del mese di luglio nella Cancelleria del

Tribunale di [REDACTED] innanzi al Sottoscritto Cancelliere, è comparso il Dr. Geom.

Piero PAGLICCI REATTELLI, nato a [REDACTED]

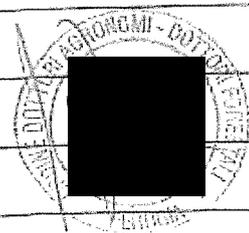
- identificato a mezzo di carta di identità numero [REDACTED] rilasciata dal

comune di [REDACTED] il quale per incarico della

[REDACTED] della stessa, ha redatto la sopra estesa Perizia che

chiede di Asseverare mediante Giuramento.

Ammonito ai sensi di Legge sull'importanza morale del Giuramento, sulle pene

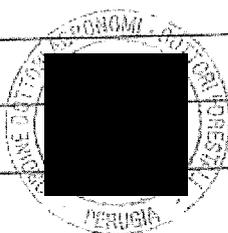




della Legge comminate contro i falsi ed i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato nella forma di rito ripetendo:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A TUTTI LA VERITA'"

In fede



Il tecnico  
Dr. Geom. Piero Paglicci Reattelli