

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Concordato Preventivo N. 02/2016

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

COMMISSARIO GIUDIZIALE: [REDACTED]

PERITO STIMATORE: **Ing. Carlo Rossi**



INDICE

— INCARICO ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

A. BENI IMMOBILI

a.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

a.2 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

a.3 STIMA DEI BENI IMMOBILI

a.4 STIMA DEI BENI MOBILI

B. RIEPILOGO

ALLEGATI

Allegato 1. VISURE CATASTALI

Allegato 2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 3. PLANIMETRIE



– INCARICO E SUO ESPLETAMENTO

Il Giudice Delegato, Dott. [REDACTED] in data 23 maggio 2019 conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al [REDACTED] ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al [REDACTED] l'incarico di perito stimatore dei beni mobili strumentali, delle giacenze di magazzino e dei beni mobili ed immobili inerenti al Concordato Preventivo n.02/2016, in epigrafe, della

Accettato l'incarico conferitogli, in data 30 aprile 2019, lo scrivente Stimatore, si recava presso la sede principale della [REDACTED] [REDACTED] per un primo l'inizio delle operazioni peritali. In particolare, veniva effettuato un sopralluogo per identificare l'oggetto delle attività e lo stato di consistenza dei luoghi siti in Foligno in Via Fedeli.

Lo scrivente effettuava i seguenti sopralluoghi presso i siti di Foligno e Preci:

- in data 30 aprile 2019 a Foligno;
- in data 5 maggio 2019 in Loc. Montaglioni di Preci;

supportato anche dal rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] veniva dato inizio alle operazioni peritali.



A. BENI IMMOBILI

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

a.1 Consistenza dei Beni Immobili

I beni immobili da stimare, messi a disposizione della procedura, sono un capannone industriale sito nel Comune di Foligno presso la Zona Industriale La Paciana in Via Fedeli n.16 e due case indipendenti site in Loc. Montagioni di Preci.

Capannone sito in Foligno Zona Industriale La Paciana Via Feliciano

Fedeli n.16: trattasi di un complesso industriale, con area cortiliva antistante di pertinenza esclusiva. L'edificio oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Foligno Zona Industriale La Paciana, in Via Fedeli n. 16, ed è identificato sia al Catasto Terreni che Fabbricati del Comune di Foligno come segue:



Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
114	431				1290 m ²	-
114	431	7	Bene Comune Non Censibile			-
114	431	3	A/3	3	3,5 vani	Euro 650,74
114	431	4	A/2	3	5 vani	Euro 335,70
114	431	6	D/1			Euro 8.502,00

In allegato si producono le visure relative agli immobili (**Allegato 1**).

Il terreno su cui è insito il capannone part.ile 431 e 435 (successivamente soppressa ed unita alla 431), è stato acquisito dalla società [REDACTED] [REDACTED] tramite atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] (16.12.1993 rep. n. 90594, reg.to a Foligno il 22.12.1993 n.1735).

La rispondenza catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, risulta regolare a seguito della Costituzione di fabbricato urbano presentata in data 02.08.2001 protocollo n. 228436 e Denuncia di Variazione presentata in data 03.11.2005 protocollo n. PG0249472.

La lottizzazione su cui è insita la struttura è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 94 del 05.03.1997, intestata a [REDACTED] [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 133 del 24.02.2001, intestata a [REDACTED] [REDACTED] riguardante il progetto in variante;
- Permesso di Abitabilità Parziale rilasciato dal Comune di Foligno in data 28.12.2001;
- Richiesta di Sanatoria per opere abusive pratica n. 20/397 per cambio



di destinazione d'uso di parte del piano primo da superficie non praticabile a deposito materiali. Risultano versati sia l'oblazione che gli oneri concessori ma non è stata ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria;

- Comunicazione di Attività Edilizia Senza Titolo Abilitativo per il cambio di destinazione d'uso di due locali al piano terra da ufficio e deposito a punto vendita.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nella periferia di Foligno, nella Zona Industriale La Paciana. Composto da un edificio industriale con relativa corte antistante, formato da un piano terra ed un primo. L'edificio è adibito alla lavorazione delle carni suine ed al confezionamento dei prodotti affini. La zona completamente urbanizzata è dotata di tutti i servizi primari, ben collegato con la viabilità principale (Viale Firenze) ed è situato a circa 2 km dallo svincolo di Foligno Nord della SS75 che collega Foligno con le principali arterie stradali della regione.

La zona su cui è insito l'edificio, è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Foligno come edificabile di tipo "UP/PDL", ovvero "Ambiti a disciplina particolareggiata progressa". L'area in oggetto è distinta come "Zona Industriale D4", nella quale si procede mediante intervento urbanistico preventivo con un indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,7959$ mq/mq. In considerazione della superficie fondiaria del lotto pari a 1.290,00 mq e dell'indice di edificabilità, si ha un'edificabilità ammissibile di circa 1.026,00 mq di cui superficie utile coperta già saturata dall'edificio esistente.

L'immobile, edificato a partire dal 04.03.1998 (data di inizio lavori) fino al



20.09.2001 (titolo di fine lavori) a seguito di regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Foligno, consta di una struttura portante, sia verticale che orizzontale, realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato e calcestruzzo precompresso realizzato dalla [REDACTED].

[REDACTED] Le fondazioni sono in calcestruzzo armato gettato in opera. Le tamponature sono state realizzate con pannelli prefabbricati coibentati termicamente. Sull'esterno, il capannone, risulta tinteggiato secondo la gamma dei colori delle terre locali, come da regolamento edilizio comunale.

Il capannone, disposto su due piani fuori terra, è stato realizzato nel rispetto dei progetti approvati e delle normative vigenti.

Il piano terra d'altezza interna pari a ml 4,50, viene utilizzato per le lavorazioni delle carni e per la vendita. Tutte le stanze, risultano dotate degli impianti elettrici, di riscaldamento e di refrigerazione. L'areazione e l'illuminazione degli ambienti risulta idonea anche grazie alle finestrate a nastro. Alcuni locali sono stati adibiti a celle frigorifere con impianto di refrigerazione per lo stoccaggio o l'essiccazione delle carni.

Dal piano terreno, si giunge al piano primo mediante una scala in c.a. ed un ascensore. Al piano primo si trova una parte del capannone adibita ad uffici dell'attività [REDACTED] (Foglio 114 Part. 431 Sub. 3) con altezza utile pari a 2,70 m, parte costituita dalle celle frigorifere poste sul lato Nord-Ovest dell'immobile e deposito materiali per l'imballaggio (Foglio 114 Part. 431 Sub. 6) con altezza utile pari a 4,00 m e parte ad appartamento residenziale, non completato ed attualmente allo stato grezzo con la predisposizione degli impianti tecnologici (Foglio 114



Part. 431 Sub. 4) con altezza utile paria 2,70 m.

L'edificio industriale risulta essere dotato dei seguenti impianti tecnologici: impianto idraulico, termico alimentato da caldaia a metano con ventilconvettori, impianto di climatizzazione e refrigerazione, impianto elettrico, impianto luce, FM e telefonico. Tutte le dotazioni impiantistiche risultano in ottimo stato di conservazione.

La parte antistante il capannone, è costituita da un'area cortiliva che lo circonda individuata al catasto fabbricati come B.C.N.C. (Part. 431 Sub. 7) di 647,00 mq.

Immobile n.1 - Edificio Residenziale sito in Preci Loc. Montagioni: la zona dove insiste l'immobile è ubicata su una collina panoramica sita nella frazione di Montagioni nel Comune di Preci a circa 5 km dal centro abitato del capoluogo ed è identificata al N.C.E.U. del Comune di Preci nel seguente modo:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
36	11	1	A/3	1	125 m ²	Euro 241,44
	12	1				
36	38	1	-	-	PORZ RUR FP	-

L'immobile sopra identificato (Part.11e 11 e 12), è collocato nel centro abitato di Montagioni. Oggetto di importante ristrutturazione ed adeguamento sismico ed impiantistico, ha un accesso che, mediante un cancelletto e l'attraversamento di una corte esclusiva, permette l'ingresso da Sud-Est al piano terra dell'immobile. Gode di una buona esposizione e molto panoramica sulle montagne e la valle antistante.



L'immobile è composto da un soggiorno, un bagno, una cucina ed un magazzino posti al piano terra. Mediante una scala, posta sul lato sinistro del soggiorno, si giunge alla zona notte dove vi sono due camere ed un bagno.

L'immobile consta anche di un sottotetto, praticabile, raggiungibile tramite una scala retrattile posta sul disimpegno del primo piano. L'immobile, a seguito ripetuti eventi sismici del 2016, non ha avuto danni ed infatti è agibile e non ha situazioni di inagibilità indotte per pericolo di crollo di immobili di terzi.

La particella 38 Sub. 1, è un fabbricato rurale. Nella parte antistante l'immobile sopra descritto, si trova un fabbricato rurale composto da tre vani al piano seminterrato e da uno al piano terra, recuperati solo strutturalmente. L'immobile è sprovvisto di tutte le finiture e gli impianti.

Aree Rurali Boschive n.1: trattasi di aree cortilive, nelle immediate vicinanze del centro abitato ubicate nella frazione di Montagioni nel Comune di Preci identificate al Catasto Terreni del Comune di Preci nel seguente modo:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
36	43	-	3	SEM	00.60.90	Euro 0,71
36	32	-	-	INC	00.01.40	Euro 0,01
36	522	-	-	AR	00.01.40	Euro 0,00

Immobile n.2 - Edificio Residenziale sito in Preci Loc. Montagioni: la zona dove insiste l'immobile è ubicata su una collina panoramica sita nella frazione di Montagioni nel Comune di Preci a circa 5 km dal centro abitato del capoluogo ed è identificata al N.C.E.U. del Comune di Preci nel seguente modo:



Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
36	23	1	A/3	1	74 m ²	Euro 197,54
36	18	2	C/2	1	9 m ²	Euro 7,90
36	6	1	-	-	PORZ RUR FP	-

L'immobile sopra identificato (Part.IIIa 23), è collocato nel centro abitato di Montagliani. Oggetto di importante ristrutturazione ed adeguamento sismico ed impiantistico, dall'ingresso posto su pubblica via, si accede all'ingresso ed alla cucina, posti al piano terra insieme ad un piccolo bagno. Mediante una scala interna, si giunge al piano primo, dove è situata la zona notte composta da due camere ed un bagno. Esposto prevalentemente a Sud, ha un'ottima finitura degli interni. Impossibile giungere nelle immediate vicinanze dell'ingresso con un'auto e parcheggio non nelle immediate vicinanze. L'immobile, a seguito ripetuti eventi sismici del 2016, non ha avuto danni ed infatti è agibile e non ha situazioni di inagibilità indotte per pericolo di crollo di immobili di terzi.

La particella 18 Sub. 2 (magazzino a volta), consta di un vano ad uso magazzino, anche esso oggetto di ristrutturazione totale a seguito del sisma '97. Al grezzo per quanto riguarda gli intonaci, ha sulle pareti laterali evidenti segni di umidità di risalita.

La particella 6 Sub. 1 (ex ovile) è invece una vecchia stalla, alla quale si accede da un'ampia corte comune, che deve essere completamente ristrutturata essendo fatiscente e priva di ogni opera di finitura interna. Attualmente viene utilizzata come magazzino e deve essere accatastata una volta completata.



Aree Rurali Boschive n.1: trattasi di aree sparse in parte boschive, in parte seminative, pe la maggior parte abbandonate, nel Comune di Preci identificate al Catasto Terreni del Comune di Preci nel seguente modo:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
35	108	-	-	SA	00.71.60	Euro 7,40
36	27	-	-	AR	00.00.14	-
36	162	-	-	BC	00.16.40	Euro 0,68
36	180	-	-	PC	00.01.60	Euro 0,08
36	181	-	-	PA	00.31.60	Euro 2,61
36	186	-	-	SEM	00.28.30	Euro 2,19
36	199	-	-	SA	00.48.40	Euro 5,00
36	204	-	-	SA	00.47.50	Euro 4,91
36	205	-	-	BC	00.03.30	Euro 0,14
36	237	-	-	SA	00.32.20	Euro 3,33
36	238	-	-	SP	00.33.50	Euro 2,59
47	15	-	-	SEM	00.31.20	Euro 2,42
47	16	-	-	SEM	00.62.70	Euro 4,86
47	39	-	-	BC	00.52.60	Euro 1,63

a.2 Criteri di Stima dei Beni Immobili

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

Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze, si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione come da tabella allegata di seguito. Per i prezzi di vendita dell'immobile di Foligno, il sottoscritto stimatore si è basato su quelli che sono i prezzi del "Listino trimestrale dei prezzi degli immobili", edito dalla Camera di Commercio di Perugia edizione II° trimestre dell'anno 2019 ed i valori



derivanti dal sito dell’Agenzia dell’Entrate “Banca dati delle quotazioni immobiliari”. Mentre per la determinazione del valore unitario degli immobili siti nel Comune di Preci, il sottoscritto, si è basato su quelli che sono i prezzi di vendita nella zona da parte delle agenzie immobiliari, essendo sia “Listino trimestrale dei prezzi degli immobili”, edito dalla Camera di Commercio di Perugia edizione II° trimestre dell’anno 2019, che la “Quotazione dell’Agenzia del Territorio” per il Comune di Preci, attualmente congelati a seguito degli eventi sismici del 2016.

a.3 Stima dei Beni Immobili

Definite le caratteristiche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto delle destinazioni e consistenze, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato delle porzioni destinate a magazzino, della villa e dell’area antistante adibita a corte, comprensivi di pertinenze e servizi, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (società immobiliari, pubblicazioni specializzate, banca dati dell’Agenzia del Territori, Camera di Commercio), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione, quantità e qualità degli impianti tecnologici e loro messa a norma, aree di manovra e parcheggi, ubicazione su strade di primaria importanza, vicinanza di svincoli stradali o arterie importanti e servizi.

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



economico.

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

Le misure sotto riportate sono state estrapolate dalle planimetrie catastali (**Allegato 3**).

BENI IMMOBILI

- Capannone sito in Foligno - Zona Industriale La Paciana Via Feliciano Fedeli n.16

Edificio Industriale (Part. 431 Sub. 6 Cat. D/1) 1.090 mq x €. 625,00	€. 681.250,00
Ufficio Piano 1 (Part. 431 Sub. 3 Cat. A/10) 81,79 mq x €. 800,00	€. 65.432,00
Residenza Piano 1 (Part. 431 Sub. 4 Cat. A/2) 113,36 mq x €. 400,00	€. 45.344,00
Corte (Part. 431 Sub. 7 B.C.N.C.) 647,00 mq x €. 30,00	€. 19.410,00
Totale:	€. 811.436,00

- Immobile n.1 - Edificio Residenziale sito in Preci Loc. Montaglioni

Edificio Residenziale (Part. 11 Sub. 1 e Part. 12 Sub.1 Cat. A/3) 111,45 mq x €. 550,00	€. 61.297,50
---	----------------------------

- Immobile n.2 - Edificio Residenziale sito in Preci Loc. Montaglioni

Edificio Residenziale (Part. 23 Sub. 1 Cat. A/3) 61,55 mq x €. 550,00	€. 33.852,50
---	----------------------------

- Edificio Rurale n.1 - Edificio Magazzino sito in Preci Loc. Montaglioni

Fabbricato Rurale (Part. 38 Sub. 1) 46,95 mq x €. 200,00	€. 9.390,00
--	---------------------------

- Edificio Rurale n.2 - Edificio Magazzino sito in Preci Loc. Montaglioni

Magazzino a Volta (Part. 18 Sub. 2 Cat. C/2) 12,65 mq x €. 200,00	€. 2.530,00
---	---------------------------

- Edificio Rurale n.3 - Edificio Magazzino sito in Preci Loc. Montaglioni



Ex ovile (Part. 18 Sub. 2 Cat. C/2) 50 mq x € 50,00	€ 2.500,00
- Aree Rurali e Boschive n.1 (Part. 43 - Part. 32 - Part. 522)	€ 6.500,00
- Aree Rurali e Boschive n.2 (Foglio 35 Part. 108 - Foglio 36 Part. 27 - Part. 162 - Part. 180 - Part. 181 - Part. 186 - Part. 186 - Part. 199 - Part. 204 - Part. 205 - Part. 237 - Part. 238 - Foglio 47 Part. 15 - Part. 16 - Part. 39)	€ 5.500,00
Totale:	€ 121.570,00

a.4 Stima dei Beni Mobili

L'immobile, destinato a impianto per la macellazione della carni è di tipologia a forte specializzazione, per cui risulta essere difficile la sua riconversione ad usi diversi (a titolo d'esempio si segnala la presenza di numerosi locali ciechi destinati a celle frigorifere, o di vani interamente piastrellati). Data l'articolata distribuzione interna dell'immobile sono individuate nelle planimetrie le differenti zone specifiche in cui lo stesso è suddiviso.

L'edificio è costituito da un corpo principale centrale dove sono ubicate le zone di preparazione e lavorazione delle carni, oltre che le celle frigorifere per la loro conservazione; da un secondo corpo adibito a lavorazione carni e spogliatoi, da un terzo corpo adibito a stagionatura termica degli insaccati e delle carni e da una zona di ricevimento e smistamento merci con tre differenti aree per uffici, di cui alcune celle al piano primo.

Il corpo principale centrale della lavorazione delle carni e dove si trovano alcune celle frigo, è costituito da una struttura prefabbricata in c.a., con



pilastrini a maglia rettangolare. In questa sezione dell'edificio si concentrano per lo più le zone di preparazione e lavorazione delle carni, oltre che le celle frigorifere per la loro conservazione e le zone di ricevimento e smistamento merci. Le finiture dei pavimenti e delle pareti (fino a tutta l'altezza dei locali) sono in piastrelle di gres.

Sono inoltre presenti a soffitto numerosi sistemi di aggancio per la lavorazione delle carni, montati su travi IPE in acciaio zincato che attraversano trasversalmente i vari locali.

Le aree adibite a "sala lavorazione" e "stabulazione libera" hanno le finiture analoghe a quelle del corpo centrale.

Nella parte nord dell'edificio al piano terra, è collocata la zona con l'ingresso, punto vendita ed uffici, è presente altresì un vano scala con ascensore per accedere al piano primo dove sono ubicati uffici e vani di pertinenza degli uffici stessi, l'immobile residenziale non ultimato ed alcune celle di stoccaggio e stagionatura per carni ed insaccati.

Al piano primo, trovano infatti collocazione gli spazi direzionali, con una serie di uffici, archivi, spogliatoi e servizi igienici.

BENI MOBILI

- Strumentazioni per Celle Frigorifere presenti nel Capannone sito in

Foligno - Zona Industriale La Paciana Via Feliciano Fedeli n.16

A corpo

€ 40.000,00

Totale: € 40.000,00



– RIEPILOGO

Si precisa che i suddetti valori, come di seguito riepilogati, nel caso di una procedura che conducesse al fallimento dell'azienda, al suo smembramento e, quindi, all'alienazione singola dei beni oggetto di stima, non sarebbero facilmente ottenibili. Infatti vista la grave congiuntura del mercato immobiliare nella zona, colpita anche dagli eventi sismici del 2016, potrebbe costringere a vedere al ribasso le stime.

IMMOBILI SITI IN FOLIGNO – Zona Ind. La Paciana€. 811.436,00

IMMOBILI SITI IN LOC. MONTAGLIONI DI PRECI€. 121.570,00

BENI MOBILI – Celle Frigorifere€. 40.000,00

Totale: €. 973.006,00



Con la presente perizia, redatta in pagine n. 17 e n. 3 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

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

In fede.

Foligno lì, 31 luglio 2019

Il Perito Stimatore

Ing. Carlo Rossi

