



---

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

SEZIONE FALLIMENTARE

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2019**

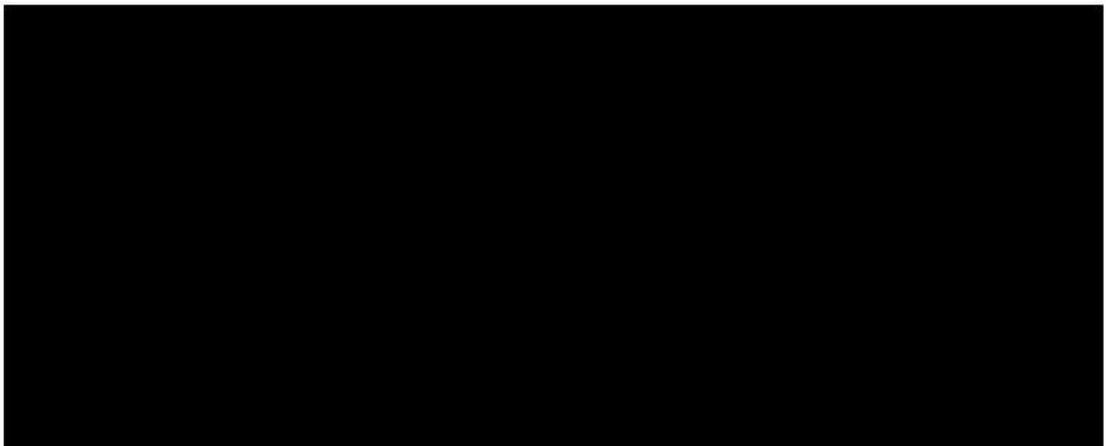


**Via dell'Industria 27, 06038 Spello (PG)**

**Giudice Delegato: Dott.** 

**Commissario Giudiziale: Dott.** 

**Elaborato Peritale**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] iscritto al [REDACTED]  
[REDACTED] e al [REDACTED]  
[REDACTED] con studio in [REDACTED] in forza  
dell'incarico conferitomi in data 13/03/2020, relativo all'esecuzione  
dell'inventario con stima degli immobili, merci, beni strumentali,  
autoveicoli e degli arredi presenti nei locali di proprietà della Società  
[REDACTED] siti in Spello, Via dell'Industria n. 27, alla data del  
06/02/2020, relaziona quanto segue.

## **OPERAZIONI PERITALI**

In data 18/05/2020, unitamente al Commissario Giudiziale Dott. [REDACTED]  
[REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore  
della Società ricorrente, il sottoscritto si recava presso i locali sopra  
indicati al fine di inventariare le merci, i beni strumentali e gli  
autoveicoli presenti all'interno dei locali sede della Società. In data  
22/05/2020 il sottoscritto provvedeva alla redazione di una prima  
perizia di stima relativa ai soli macchinari per maglieria presenti  
all'interno dei locali della Società ricorrente, stima finalizzata  
all'alienazione di un primo blocco di macchinari. Successivamente il  
sottoscritto, reperita la documentazione urbanistica e catastale dei  
beni immobili acquisiti alla massa del Concordato Preventivo,  
procedeva all'esecuzione di ulteriori sopralluoghi presso il capannone  
sede della Società sito nel Comune di Spello, Via dell' Industria n. 27.  
Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere



l'elaborato peritale che sarà composto nella sua prima parte dell'analisi e stima dei beni immobili, nella seconda dell'analisi e stima dei beni strumentali, degli arredi e delle merci giacenti all'interno della sede sociale, nella terza dell'analisi degli autoveicoli, dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

## **A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

### **A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II. – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in unico plesso nel Comune di Spello, in Via dell' Industria n. 27.

#### **A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili oggetto di valutazione risultano posti nel Comune di Spello Via dell'Industria 27, e risultano catastalmente identificati:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
22	471	-	Area urb.	-	-	86 Mq	€ 0,00
22	466	5	D/7	-	-	-	€ 2.995,45
22	467	-	Graffato	-	-	-	-
22	472	-	Graffato	-	-	-	-

L'edificio a destinazione artigianale risulta edificato in un lotto di terreno ricompreso nella zona industriale-artigianale del Comune di Spello, realizzato in aderenza ad altra costruzione ed inserito all'interno

di un più ampio comparto edificato con edifici di medesima destinazione d'uso con i quali condivide degli spazi comuni e l'accesso carrabile da Via delle Industrie. Il complesso artigianale risulta edificato intorno ai primi anni 1970 e successivamente oggetto di modifiche e frazionamento come di seguito illustrato.

## **A.2. LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'immobile risulta realizzato all'interno della zona industriale/artigianale del Comune di Spello e posto lungo la direttrice principale denominata Via dell'Industria che scorre a sua volta parallelamente al tracciato della S.S. 75. Rispetto al medesimo tracciato, l'immobile risulta posto ad eguale distanza tra lo svincolo per Cannara e lo svincolo per Spello, quindi ottimamente servito dal punto di vista dei trasporti. Il lotto in questione è posto in zona pianeggiante in posizione ortogonale rispetto il senso della viabilità principale ed ospita nel suo interno diversi edifici di medesima tipologia d'uso i quali condividono con quello oggetto di stima, alcune porzioni comuni e l'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità principale.

## **A.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

### **A.3.1. AREA URBANA**

(Spello CF foglio 20, part.IIa 471)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

Area Urbana di Mq 86 posta nella porzione frontale dell'edificio principale analizzato al punto successivo. Risulta area libera e scoperta



di pertinenza dell'edificio principale con esso confinante nella porzione destinata a carico e scarico merci.

### **A.3.2. CAPANNONE ARTIGIANALE**

(Spello CF foglio 20, part.IIe 466 Sub.5, 467 e 472 graffate)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

L'edificio oggetto di stima risulta edificato unitamente ad altra porzione immobiliare di altra proprietà, intorno all'anno 1970; l'edificio originario risulta successivamente ristrutturato e frazionato ed alienato a soggetti diversi come in appresso specificato. La porzione oggetto di analisi risulta costituita da un corpo originario edificato con Concessione Edilizia del 4 Febbraio 1969 e realizzato con struttura in conglomerato cementizio prefabbricato costituita da plinti di fondazione, pilastri e capriate, con manto di copertura in pannelli in cemento-amianto e tamponature con paramento in mattoni a faccia vista. La porzione indicata rappresenta l'odierno corpo centrale dell'edificio destinato a zona di produzione ed a zona di stoccaggio e magazzino. Risultano edificate successivamente le due porzioni poste all'estremità del corpo originario, edificate con struttura e tamponatura prefabbricata, copertura in pannelli di lamiera grata, infissi in alluminio. I titoli abilitativi che hanno legittimato tutte le opere edificatorie ed i frazionamenti tra i vari corpi di fabbrica sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 163 del 28/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 369 del 20/09/1989
- Concessione Edilizia n. 273 del 02/09/1995;

- Concessione Edilizia n. 330 del 12/10/1998;

- Concessione Edilizia n. 10 del 29/01/1988;

- Concessione Edilizia 245 del 07/10/1998;

- Concessione Edilizia n. 333 del 22/12/2000.

- Certificato di Agibilità totale prot. 17.623 del 28/12/2000.

L'edificio nella sua conformazione attuale si compone quindi di una zona ingresso/uffici, zona produzione, zona magazzino stoccaggio e zona di carico coperta.

La zona ingresso ed uffici risulta pavimentata con piastrelle in gres, infissi interni in legno e si compone di vari ambienti ad uso uffici, officina, mensa e spogliatoio maestranze il tutto per una superficie utile interna pari a Mq 175 circa ed una S.U.C. (Superficie commerciale misurata al lordo delle murature perimetrali) pari a circa Mq 193.

Gli uffici e la zona direzionale risulta riscaldata e dotata di doppio servizio igienico funzionante.

La zona produzione, ricavata all'interno del corpo di fabbrica più antico, è caratterizzata da ampia superficie, da pavimento di tipo industriale da impianto elettrico sospeso di tipo blindosbarra a servizio dei macchinari di produzione ed impianto di illuminazione di tipo industriale. La zona produttiva risulta altresì dotata di impianto di riscaldamento costituito da piastre radianti sospese e generatore a gas. Come si può evincere dalle foto inserite nella documentazione fotografica tutta la copertura realizzata in pannelli di cemento amianto è stata oggetto di opera di placcaggio delle fibre tossiche mediante la verniciatura con idonei prodotti che ne garantiscono la perfetta tenuta



e ne inibiscono lo spolvero nell'aria. La superficie intera del locale misura circa Mq 530 e l'altezza utile al netto dei tiranti in acciaio delle capriate è di oltre 3,20 mt. La superficie commerciale della zona di produzione ha superficie commerciale pari a Mq 570. La zona destinata a magazzino e suddivisa dalla zona precedente tramite compartimentazione con caratteristiche di resistenza al fuoco Rei120, risulta pavimentata con pavimento industriale e dotata del solo impianto di illuminazione. La zona in questione è posta, come la zona di produzione all'interno della porzione più antica dell'edificio, quindi conserva le medesime caratteristiche costruttive della porzione sopra descritta e misura una superficie utile interna pari a Mq 138 ed una superficie commerciale pari a Mq 150.

Ultima porzione oggetto della presente risulta essere la zona di carico e scarico, una porzione di fabbricato edificato in aderenza ed ampliamento costituito da pilastri e copertura in cemento armato prefabbricato tamponato su due lati (il terzo è rappresentato dal lato di chiusura del vano magazzino) ed aperto lato strada per l'accesso degli automezzi. La porzione in esame risulta dotata del solo impianto di illuminazione ed ha superficie utile interna pari a circa Mq 95 e Superficie commerciale pari a Mq 100 circa.

L'edificio nella sua globalità risulta avere quali pertinenze esclusive oltre l'area urbana di cui al punto precedente (Part 471), anche due porzioni di viabilità identificate con le particelle catastali 467 di Mq 155 che risulta posizionata parallelamente all'edificio (quasi a voler identificare una striscia di passaggio pedonale) e la particella 472 di



Mq 430 posta nella zona retrostante il fabbricato, attualmente libera e non edificata se non per una piccola porzione ove è collocato il manufatto che ospita i compressori aria.

#### **A.4 PROPRIETA' E DIRITTI**

##### **A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI**

Tutti gli immobili sopra descritti risultano di proprietà della Società [redacted] in sede in Spello (PG) P.Iva [redacted] per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

- 1) Atto di Compravendita del 31/03/1999 Notaio [redacted] in Assisi Rep. 159264 trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 28/04/1999 al R.P. 5656;
- 2) Atto di Trasformazione Societaria del 14/06/2005 Notaio [redacted] in Assisi Rep. 34145 trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 02/11/2005 al R.P. 20705;
- 3) Atto per trasformazione di Società del 28/11/2014 Notaio [redacted] in Perugia Rep. 34145, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 02/12/2014 al R.P. 19071;

Risulta importante rilevare che in sede di stipula dell'atto di Compravendita del 31/03/1999 Notaio [redacted] in Assisi Rep. 159264 di cui al punto 1), la parte venditrice costituiva servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'odierna ricorrente sulle attuali particelle censite al C.T. del Comune di Spello al Foglio22 con le particelle 996 e 132 parte, come da "Allegato A" al suddetto rogito la cui copia è inserita nell'Allegato 3 della presente relazione (All. 3



Documentazione Ipotecaria immobili).

## **A.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio Provinciale di Perugia, risultano gravare sulle singole porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

### **A.5.1 CAPANNONE ARTIGIANALE E PERTINENZE**

- Iscrizione contro n. 76 R.P. del 09/01/2009 – Ipoteca Volontaria per concessione Mutuo Fondiario durata anni 10 del valore di € 300.000,00 a favore di [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] del 07/01/2009 Rep. 48531;

- Iscrizione contro n. 1820 R.P. del 29/05/2019 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Spoleto Rep. 113/2018 del 22/01/2018 del valore di € 60.000,00 a favore di Unicredit S.p.a.

- Trascrizione contro n. 7312 R.P. del 04/06/2020 – Atto Giudiziario Tribunale di Spoleto Rep. 7 del 06/02/2020 – Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo.

## **A.6 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spello ed a seguito della consultazione degli Atti amministrativi si evidenzia quanto segue:

### **A.6.1 CAPANNONE ARTIGIANALE E PERTINENZE**



L'edificio risulta edificato sulla base di:

- 1) Concessione Edilizia del 04/02/1969;
- 2) Concessione Edilizia n. 417 del 10/09/1999;
- 3) Concessione Edilizia n. 163 del 28/07/1979;
- 4) Concessione Edilizia n. 369 del 20/09/1989
- 5) Concessione Edilizia n. 273 del 02/09/1995;
- 6) Concessione Edilizia n. 330 del 12/10/1998;
- 7) Concessione Edilizia n. 10 del 29/01/1988;
- 8) Concessione Edilizia 245 del 07/10/1998;
- 9) Concessione Edilizia n. 333 del 22/12/2000.
- 10) Certificato di Agibilità totale prot. 17.623 del 28/12/2000.

In base alle risultanze del sopralluogo eseguito nell'edificio in analisi non sono emerse differenze sostanziali tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto invece riportato nei grafici di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia. L'unica differenza planimetrica è rappresentata dalla presenza di due locali realizzati all'interno dell'area di produzione ed adibiti alla lavorazione dei filati; tale compartimentazione della zona produttiva non ne comporta una difformità ne urbanistica né catastale. Per tale motivo il sottoscritto attesta la conformità edilizia e catastale dell'immobile in analisi.

## **A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI**

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più



probabile valore di mercato all'attualità, delle unità immobiliari identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzatisi di recente nel luogo di analisi;

- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliare in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sui valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e



della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferite al 1 ° trimestre 2020. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale per quello che riguarda sia le parti coperte che quelle scoperte dell'immobile. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq per le singole tipologia oggetto di stima. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- dello stato di manutenzione dell' immobile;
- della collocazione urbana e della relativa commerciabilità dello stesso.
- Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;
- Della disponibilità non esclusiva degli spazi esterni e della necessaria coesistenza con altre costruzioni e/o attività produttive limitrofe.

Entrando nel dettaglio dei valori unitari di stima, gli stessi si differenziano gli uni dagli altri in funzione della destinazione d'uso ed ancor prima della natura degli ambienti costituenti l'edificio ad uso artigianale sito nel Comune di Spello (ufficio, magazzini, spazi scoperti) I valori medi di mercato acquisiti sono stati ponderati in funzione delle caratteristiche degli immobili in analisi, della loro collocazione sul mercato immobiliare, della presunta appetibilità di mercato e di tutte le



variabili di mercato potenziali.

I valori unitari, valutati dal sottoscritto quali più probabili di mercato attuali, risultano essere i seguenti:

Tipologia Uffici e zona amministrativa	€ 550,00/Mq
Tipologia Zona produttiva	€ 420,00/Mq
Tipologia Magazzino	€ 300,00/Mq
Tipologia Zona carico e scarico	€ 230,00/Mq
Corti scoperte	€ 50,00/Mq

Le valutazioni sopra riportate sono state ponderate sull'intervallo dei valori reperiti, considerando la buona fattura e la vivibilità degli ambienti degli spazi uffici e zona amministrazione, la presenza di impianto di riscaldamento radiante e di stabilizzazione della copertura in cemento amianto, la non presenza di impianto di riscaldamento dello spazio adibito a magazzino e la mancanza di impianti dell'area di carico e scarico. Per quanto attiene alla valutazione delle aree scoperte, le stesse sono state valutate come aree viabili e camminamenti pur ponderando che il perimetro che circonda la proprietà risulterebbe intercluso da altra proprietà, rispetto allo sbocco sulla viabilità pubblica, se non godesse della servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita come sopra meglio evidenziato.

## **A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

### **A.8.1 CAPANNONE ARTIGIANALE E PERTINENZE**

Il Valore del diritto di piena proprietà per l'intero in capo alla Società [REDACTED] sarà pertanto determinato secondo la seguente



tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	UTILE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Zona uffici	193	550,00	106.150,00
Zona produttiva	570	420,00	239.400,00
Magazzino e stoccaggio	150	300,00	45.000,00
Zona carico-scarico	100	230,00	23.550,00
Corti esterne (467-471-472)	671	50,00	33.550,00
<b>Totale Valori</b>			<b>447.100,00</b>

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dei beni immobili acquisiti dalla procedura in € 447.100,00** (diconsi Euro Quattrocentoquarantasettemilacento/00).

Il valore di mercato come sopra determinato rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di scambio del complesso posto in vendita sul libero mercato. L'immobile, essendo urbanisticamente e catastalmente conforme ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Spello, risulta certamente alienabile nell'immediato e facilmente aggiudicabile all'interno di un esperimento di asta competitiva, svolta nel Concordato Preventivo (ove l'alienabilità è condizionata al possesso dei requisiti di conformità urbanistica e catastale). Lo stesso immobile, aggiudicato all'interno di una procedura espropriativa (Esecuzione Immobiliare e/o Procedura fallimentare) sarebbe aggiudicato ad un valore immobiliare



inferiore di almeno il 30% rispetto ai valori di stima.

## **B. VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI ED ARREDI**

### **B.1 PREMESSA**

Al fine di rendere di più facile lettura il presente elaborato peritale e garantirne la piena intelleggibilità con la documentazione fotografica (Allegato 5 Documentazione fotografica beni mobili), si procede alla descrizione dei beni inventariati, in base alla loro posizione rilevata all'interno del sito.

### **B.2 INVENTARIO MAGAZZINO E BENI STRUMENTALI**

#### **B.2.1 Zona Direzionale UFFICIO 1**

U1.a Scrivania colore bianco	Foto n. 1
U1.b Pc e stampante	Foto n. 1
U1.c Scrivania colore legno	Foto n. 2
U1.d Monitor Pc, calcolatrice, tastiera	Foto n. 2
U1.e Scaffale alto legno nero	Foto n. 3
U1.f Armadio con sportelli legno	Foto n. 4
U1.eg Nobile basso legno	Foto n. 5

#### **B.2.1 Zona Direzionale UFFICIO 2**

U2.a Mobile 4 moduli ante vetro	Foto n. 6
U2.b Scrivania con cassetiera e 7 sedie varie	Foto n. 7
U2.c Mobile basso 2 moduli	Foto n. 8

#### **B.2.1 Zona Direzionale OFFICINA**

O1.a Banco da lavoro con morsa	Foto n. 9
--------------------------------	-----------



O1.b Sistema di deumidificazione aria compressa	Foto n. 10
O1.c N. 2 Scaffali struttura in ferro e piani in legno	Foto n. 11
O1.d Cavo prolunga, cinghiali trazione, tubi neon	Foto n. 11
O1.e Minuteria varia e raccordi sistema aria compressa	Foto n. 12
O1.f Armadio in ferro	Foto n. 13
O1.g Ricambi vari macchinari marca STEIGER	Foto n. 13
O1.h Cassettera in ferro	Foto n. 14
O1.i Pettini ricambio per Bentley Cotton	Foto n. 15

### **B.2.1 Zona Direzionale MENSA**

M1.a Frigo verticale	Foto n. 16
M1.b Obliteratrice presenze	Foto n. 17
M1.c Cassetta pronto soccorso	Foto n. 17

### **B.2.1 Zona Direzionale MAGAZZINO**

MA1.a N. 7 Estintori misure varie	Foto n. 18
MA1.b N. 1 Frullino, n. 1 Trapano	Foto n. 19
MA1.c Cassetta con attrezzi ed utensili vari	Foto n. 19
MA1.d N. 3 PC e 2 Monitor, 4 stampanti	Foto n. 20
MA1.e Cavetteria varia per PC	Foto n. 21
MA1.f Aspirapolvere/aspira liquidi professionale	Foto n. 21
MA1.g Scaffale legno	Foto n. 22
MA1.h n. 11 Sedie varie	Foto n. 23
MA1.i N. 1 Scatola con Maglieria varia	Foto n. 24

### **B.2.1 Zona Direzionale INGRESSO**

I1.a N.2 Carrelli Portabiti	Foto n. 25
I1.b Mobile 4 ante color legno	Foto n. 26

I1.c Portadocumenti in plastica colorata	Foto n. 26
--	------------

### **B.2.1 Zona Produzione STANZA 1**

S1.a N.2 Scaffali struttura in ferro piani in legno	Foto n. 27
---	------------

S1.b Serbatoio Aria compressa	Foto n. 27
-------------------------------	------------

S1.c Roccatrice marca Corghi	Foto n. 28
------------------------------	------------

S1.d Roccatrice marca Corghi	Foto n. 29
------------------------------	------------

S1.e Roccatrice Simet	Foto n. 30
-----------------------	------------

S1.f Roccatrice circolare	Foto n. 31
---------------------------	------------

### **B.2.1 Zona Produzione STANZA 2**

S2.a N.2 scrivanie con cassettiere e 3 sedie	Foto n. 32
--	------------

S2.b stampante, tastiera	Foto n. 32
--------------------------	------------

S2.c stampante, tastiera	Foto n. 32
--------------------------	------------

S2.d N. 2 Pc, 1 monitor, 2 gruppi continuità	Foto n. 33
--	------------

S2.e N. 2 Mobili legno ante vetro	Foto n. 34
-----------------------------------	------------

S2.f Scaffale legno nero	Foto n. 35
--------------------------	------------

S2.g N. 20 raccogli documenti in plastica colorata	Foto n. 35
--	------------

S2.h Mobile basso legno	Foto n. 36
-------------------------	------------

### **B.2.1 Zona Produzione Produzione**

P1.a Scaffale Ferro alto	Foto n. 37
--------------------------	------------

P1.b Scaffale basso colore rosso	Foto n. 37
----------------------------------	------------

P1.c Scrivania legno	Foto n. 37
----------------------	------------

P1.d Tavolo struttura ferro nero	Foto n. 37
----------------------------------	------------

P1.e Piano di appoggio retroilluminato	Foto n. 37
--	------------

P1.f N. 2 sedie	Foto n. 38
-----------------	------------

P1.g N. 2 carrelli in ferro con filati di varia natura	Foto n. 38
--	------------

P1.h Piano di appoggio retroilluminato	Foto n. 39
P1.i Piano di appoggio retroilluminato	Foto n. 40
P1.l N. 6 carrelli in metallo	Foto n. 41
P1.m N. 6 carrelli in metallo	Foto n. 42
P1.n N. 8 carrelli in metallo	Foto n. 42
P1.o N. 5 Ceste metalliche con ruote	Foto n. 43
P1.p N. 2 Scaffali struttura metallica piani in legno	Foto n. 44
P1.q N. 3 Strutture porta pettini	Foto n. 45
P1.r N. 3 Scatole con filati vari	Foto n. 46
P1.s N. 7 Bidoni spazzatura il lamiera zincata	Foto n. 47
P1.t Montapettini Protti 500s	Foto n. 48
P1.u Montapettini Protti 500s	Foto n. 49
P1.v Telaio Bentley Cotton con postazione PC	Foto n. 50

### **B.2.1 Zona Produzione Magazzino Stoccaggio**

Ms1.a N. 3 Scaffale Ferro alto	Foto n. 51
Ms1.b N. 20 scatole contenenti scarti di produzione	Foto n. 52
Ms1.c Bilancia Bizerba	Foto n. 53
Ms1.d N. 6 scatole contenenti filati vari	Foto n. 54
Ms1.e N. 4 carrelli metallici contenenti filati vari	Foto n. 54
Ms1.f N. 19 carrelli metallici	Foto n. 55
Ms1.g N. 3 Moduli Scaffale ferro con piani legno	Foto n. 56
Ms1.h Scala in legno a pioli	Foto n. 56

### **B.2.1 Corte esterna**

Ce1.a Compressore elettrico a cilindro	Foto n. 57
Ce1.b Compressore elettrico a vite	Foto n. 57



### **B.3 VALUTAZIONE DEI BENI**

#### **B.3.1 CRITERI ESTIMATIVI**

L'oggetto della presente valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, di tutti i beni mobili inventariati. Relativamente ai beni strumentali, è stato effettuato un riscontro su ogni singolo cespite e, per la definizione dei rispettivi valori all'attualità, si è tenuto conto oltre che del loro grado di obsolescenza, anche dello stato di conservazione/manutenzione, oltre che del grado di usura e del grado di commerciabilità. Per quanto attiene alla definizione del più probabile valore di mercato delle merci giacenti all'interno del capannone si è tenuto conto oltre della vetustà degli stessi e della commerciabilità e funzionalità vista la lunga giacenza. Per quanto infine attiene alla definizione del più probabile valore di mercato dei macchinari specifici quali Telaio Bentley Cotton, Roccatrici Gorgi e Simet ed infine Montapettini Protti 500 S è stata eseguita dal sottoscritto una specifica e puntuale indagine di mercato al fine della definizione dei valori all'attualità. Così come evidenziato nell'elaborato peritale redatto in data 22/05/2020 e relativo alla valutazione del più probabile valore di mercato dei macchinari automatici per maglieria acquisiti alla massa del Concordato Preventivo, i cespiti in analisi, pur avendo un ristretto interesse nel mercato manifatturiero nazionale (risultano essere vetusti e non in linea con le moderne tecnologie di produzione), potrebbero avere una



forte commerciabilità nei mercati esteri, in special modo nel mercato sudamericano ed in quello del sud-est asiatico. Tuttavia nel periodo corrente, in piena crisi pandemica generata dal Covid-19 tale potenziale commercializzazione è strettamente legata alla chiusura delle frontiere e dei mercati internazionali attuale. Per la definizione dei valori di mercato si è quindi tenuto in considerazione e ponderato ogni singolo aspetto potenzialmente influente sulla determinazione del valore finale.

Sulla base di quanto sopra esposto ed in ordine di compilazione come da documentazione fotografica i valori dei beni mobili e strumentali sono di seguito indicati:

#### **B.2.1 Zona Direzionale UFFICIO 1**

U1.a Scrivania colore bianco	€ 30,00
U1.b Pc e stampante	€ 50,00
U1.c Scrivania colore legno	€ 30,00
U1.d Monitor Pc, calcolatrice, tastiera	€ 30,00
U1.e Scaffale alto legno nero	€ 10,00
U1.f Armadio con sportelli legno	€ 30,00
U1.eg Nobile basso legno	€ 40,00

#### **B.2.1 Zona Direzionale UFFICIO 2**

U2.a Mobile 4 moduli ante vetro	€ 120,00
U2.b Scrivania con cassetiera e 7 sedie varie	€ 50,00
U2.c Mobile basso 2 moduli	€ 30,00

#### **B.2.1 Zona Direzionale OFFICINA**

O1.a Banco da lavoro con morsa	€ 150,00
--------------------------------	----------



O1.b Sistema di deumidificazione aria compressa	€ 450,00
O1.c N. 2 Scaffali struttura in ferro e piani in legno	€ 40,00
O1.d Cavo prolunga, cinghioi trazione, tubi neon	€ 10,00
O1.e Minuteria varia e raccordi sistema aria compressa	€ 30,00
O1.f Armadio in ferro	€ 30,00
O1.g Ricambi vari macchinari marca STEIGER	€ 500,00
O1.h Cassetiera in ferro	€ 20,00
O1.i Pettini ricambio per Bentley Cotton	€ 150,00

### **B.2.1 Zona Direzionale MENSA**

M1.a Frigo verticale	€ 20,00
M1.b Obliteratrice presenze	€ 0,00
M1.c Cassetta pronto soccorso	€ 0,00

### **B.2.1 Zona Direzionale MAGAZZINO**

MA1.a N. 7 Estintori misure varie	€ 70,00
MA1.b N. 1 Frullino, n. 1 Trapano	€ 20,00
MA1.c Cassetta con attrezzi ed utensili vari	€ 30,00
MA1.d N. 3 PC e 2 Monitor, 4 stampanti	€ 50,00
MA1.e Cavetteria varia per PC	€ 0,00
MA1.f Aspirapolvere/aspira liquidi professionale	€ 200,00
MA1.g Scaffale legno	€ 20,00
MA1.h n. 11 Sedie varie	€ 80,00
MA1.i N. 1 Scatola con Maglieria varia	€ 20,00

### **B.2.1 Zona Direzionale INGRESSO**

I1.a N.2 Carrelli Portabiti	€ 30,00
I1.b Mobile 4 ante color legno	€ 40,00



I1.c Portadocumenti in plastica colorata	€ 5,00
--	--------

**B.2.1 Zona Produzione STANZA 1**

S1.a N.2 Scaffali struttura in ferro piani in legno	€ 40,00
---	---------

S1.b Serbatoio Aria compressa	€ 500,00
-------------------------------	----------

S1.c Roccatrice marca Corghi	€ 1.700,00
------------------------------	------------

S1.d Roccatrice marca Corghi	€ 1.500,00
------------------------------	------------

S1.e Roccatrice Simet	€ 1.100,00
-----------------------	------------

S1.f Roccatrice circolare	€ 800,00
---------------------------	----------

**B.2.1 Zona Produzione STANZA 2**

S2.a N.2 scrivanie con cassettiere e 3 sedie	€ 30,00
--	---------

S2.b stampante	€ 10,00
----------------	---------

S2.c tastiera	€ 0,00
---------------	--------

S2.d N. 2 Pc, 1 monitor, 2 gruppi continuità	€ 120,00
--	----------

S2.e N. 2 Mobili legno ante vetro	€ 80,00
-----------------------------------	---------

S2.f Scaffale legno nero	€ 20,00
--------------------------	---------

S2.g N. 20 raccogli documenti in plastica colorata	€ 20,00
--	---------

S2.h Mobile basso legno	€ 30,00
-------------------------	---------

**B.2.1 Zona Produzione Produzione**

P1.a Scaffale Ferro alto	€ 20,00
--------------------------	---------

P1.b Scaffale basso colore rosso	€ 5,00
----------------------------------	--------

P1.c Scrivania legno	€ 10,00
----------------------	---------

P1.d Tavolo struttura ferro nero	€ 10,00
----------------------------------	---------

P1.e Piano di appoggio retroilluminato	€ 100,00
--	----------

P1.f N. 2 sedie	€ 10,00
-----------------	---------

P1.g N. 2 carrelli in ferro con filati di varia natura	€ 60,00
--	---------



P1.h Piano di appoggio retroilluminato	€ 100,00
P1.i Piano di appoggio retroilluminato	€ 100,00
P1.l N. 6 carrelli in metallo	€ 60,00
P1.m N. 6 carrelli in metallo	€ 180,00
P1.n N. 8 carrelli in metallo	€ 240,00
P1.o N. 5 Ceste metalliche con ruote	€ 25,00
P1.p N. 2 Scaffali struttura metallica piani in legno	€ 40,00
P1.q N. 3 Strutture porta pettini	€ 120,00
P1.r N. 3 Scatole con filati vari	€ 60,00
P1.s N. 7 Bidoni spazzatura il lamiera zincata	€ 70,00
P1.t Montapettini Protti 500s	€ 4.200,00
P1.u Montapettini Protti 500s	€ 4.000,00
P1.v Telaio Bentley Cotton con postazione PC	€ 36.000,00

### **B.2.1 Zona Produzione Magazzino Stoccaggio**

Ms1.a N. 3 Scaffale Ferro alto	€ 60,00
Ms1.b N. 20 scatole contenenti scarti di produzione	€ 80,00
Ms1.c Bilancia Bizerba	€ 800,00
Ms1.d N. 6 scatole contenenti filati vari	€ 30,00
Ms1.e N. 4 carrelli metallici contenenti filati vari	€ 150,00
Ms1.f N. 19 carrelli metallici	€ 190,00
Ms1.g N. 3 Moduli Scaffale ferro con piani legno	€ 60,00
Ms1.h Scala in legno a pioli	€ 10,00

### **B.2.1 Corte esterna**

Ce1.a Compressore elettrico a cilindro	€ 300,00
Ce1.b Compressore elettrico a vite	€ 1.500,00



Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dei beni inventariati ed acquisiti dalla procedura in € 56.925,00** (diconsi Euro Cinquantaseimilanovecentoventicinque/00)

## **C. VALUTAZIONE AUTOVEICOLI**

### **C.1 CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per quanto riguarda la stima degli autoveicoli, (Allegato 6 Doc. fotografica automezzi), la definizione del valore di mercato attuale è stata eseguita sulla base dell'anno di immatricolazione, dello stato d'uso e di usura delle parti meccaniche, del chilometraggio rilevato e della commerciabilità.

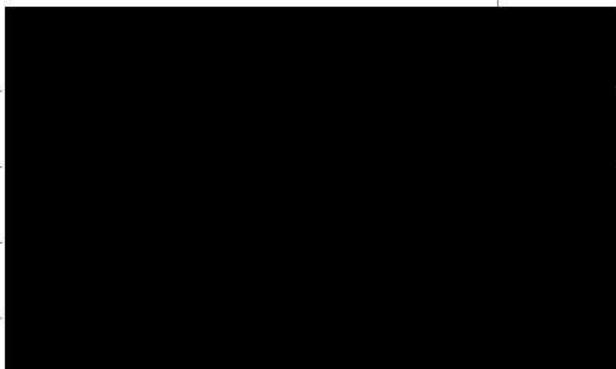
**C.1.1 Autoveicolo marca Hyundai modello SantaFe**, targato DH625WR immatricolazione anno 2007 alimentazione gasolio in discreto stato di conservazione. L'autoveicolo è attualmente sottoposto a fermo amministrativo con Libretto di Circolazione giacente presso il Comando dei Vigili Urbani di Assisi. € 5.900,00

**C.1.2 Autoveicolo marca Toyota modello RAV4**, targato DY329YD immatricolazione anno 2009, alimentazione gasolio in discreto stato di conservazione. € 6.400,00

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto **il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato degli autoveicoli inventariati ed acquisiti dalla procedura in € 12.300,00** (diconsi Euro Dodicimilatrecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 04/08/2020



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobile;
- 2) Documentazione Catastale Immobile;
- 3) Documentazione Ipotecaria Immobile;
- 4) Documentazione Urbanistica Immobile;
- 5) Documentazione fotografica beni strumentali e magazzino;
- 6) Documentazione fotografica automezzi;

