

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2022

Valutazione beni mobili ed immobili di proprietà della Società

[Società] in liquidazione



(P.I./C.F. [Codice])

Lo scrivente è stato incaricato di predisporre una relazione asseverata indipendente con riferimento alla data di presentazione del concordato "in bianco", ai sensi dell'ART. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice civile, a supporto del piano concordatario in continuità, redatto ai sensi dell'art. 161 sesto e secondo comma della legge Fallimentare. necessarie

Oggetto della stima è riferita ad immobili in Località Sferacavallo in Comune di Orvieto e precisamente:

- Edificio A – area con fabbricato industriale con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A
- Edificio B – area con fabbricato direzionale con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A
- Terreno lotto C - Area edificabile industriale/ direzionale/commerciale al fg. 122, mapp. 115



Completano la stima la valorizzazione di beni mobili ubicati all'interno dei sopra menzionati fabbricati e riferiti ad arredi, amchine mobili ufficio, macchine elettroniche, computer, elettrodomestici e schermi video e TV.

Premesse

Il Sottoscritto [Nome] con Studio in Milano, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. [Numero Iscrizione] e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. [Numero Albo], assicurato per l'attività professionale con polizza professionale [Polizza], è stato incaricato dal Legale Rappresentante della one, di procedere alla valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà della stessa, come da disciplinare di incarico del 07/02/2022.

Per le finalità richieste, la stima è stata redatta nel rispetto dell'ART. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice civile, tenuto conto per quanto possibile della documentazione reperita presso gli uffici della Società e con riferimento al fermo dell'attività dei Comuni in merito all'accesso atti.

In merito agli immobili, ai sensi della L. 422/2010 già D.M. 78/2010 e con riferimento al D.P.R. 380/2001si è verificata la commerciabilità degli stessi accertandone la conformità edilizia e catastale se presente, oltre alla verifica dei gravami.

#### **Limiti dell'incarico**

---

a. per i beni mobili, l'inventario fisico redatto dalla Società è stato verificato al Sottoscritto in condivisione con l'attestatore del piano concordatario, non è dato sapere se vi siano altri beni mobili oltre a quelli indicati dalla ..... di proprietà della stessa al di fuori dei comparti immobiliari di Orvieto sopra menzionati.

b. il sottoscritto è stato esonerato dal verificare ed eventualmente riconciliare, il libro cespiti con quanto inventariato.

c. la società ha individuato all'interno dell'inventario fisico di cui al punto a. beni di proprietà di terzi non riconducibili a .... ma all'interno degli immobili di proprietà di quest'ultima, nonché beni in comodato ed a noleggio, detti beni sono stati esclusi dalla stima;

d. sono stati esclusi dalla stima l'inventariazione e la valorizzazione dei cespiti interessati dai rami di azienda neo costituiti, in quanto attività svolta direttamente dal Commissario Giudiziale

#### **Immobili**

2. la ricostruzione della situazione comunale è stata reperita attraverso una richiesta accesso atti in Comune con successiva verifica in luogo oltre ad una verifica della documentazione comunale trasmessa dalla Società a firma della Geometra Spaccini Daniela di Orvieto, lo stesso per quanto reperito, non si assume alcuna responsabilità in merito alla presenza di eventuali contestazioni sollevate da parte degli uffici tecnici Comunali, di cui il sottoscritto non è stato messo al corrente, inoltre ai fini della conformità edilizia e catastale, si sono adottate le

verifiche previste dal D.P.R. 380/01 e dalla L. 122/2010, prendendo a riferimento la documentazione fornita dalla Società;

2.a Relativamente ai provvedimenti edilizi presentati con le “autodenunce” quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è demandata al professionista che ha asseverato i progetti.

2.b Gli eventuali vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, citati nelle trascrizioni o negli atti di provenienza, o di servitù apparenti e non apparenti NON trascritte, sono parte integrante della presente stima.

2.c sentiti i funzionari del Comune, non risultano vincoli in merito ad usi civici sugli immobili oggetto di valutazione.

### **Situazione catastale – provenienza**

---

Trattasi di 2 fabbricati ad uso uffici identificati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Orvieto, come segue:

- Edificio A – area con fabbricato industriale con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A

- fg. 122, mapp. 188, cat. D/1, Via Delle Cantinacce, n. 1/A, piano T-1, R.C.€ 26.678,00;

l’immobile è pervenuto in forza di decreto di trasferimento n. 16/2014 reg. 5040 del 15.01.2014 registrato

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 115, 127, 143, 142, 30, 118 ed ancora ragione al mapp. 115.

- Edificio B – area con fabbricato direzionale con accesso da Via Dell’Innovazione, n. 1-1/A

- fg. 122, mapp. 127, sub. 2, cat. D/1, Via Dell’Innovazione, n. 1-1/A, piano T-1, R.C.€ 15.307,90;

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 1, altra u.i. al sub. 3 ed ancora parti comuni al sub. 1.

- fg. 122, mapp. 127, sub. 3, cat. D/1, Via Dell’Innovazione, n. 1-1/A, piano T-1, R.C.€ 23.173,74;

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 1, altra u.i. al sub. 2 ed ancora parti comuni al sub. 1.

- fg. 122, mapp. 127, sub. 1, bene comune non censibile, piano T-1;

Terreno lotto C - Area edificabile industriale/ direzionale/commerciale al fg. 122, mapp. 115

- fg. 122, mapp. 115, seminativo cl. 2, superficie mq 10.332, R.D.€ 61,36, R.A.€ 48,02;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 157, 127, 188, 118, 162 ed ancora ragione al mapp. 157.

Con riferimento alle verifiche di cui alla richiamata Legge 122/2010 sono state rinvenute difformità per quanto concerne la distribuzione interna dei locali, per quanto trattasi di pareti di compartimentazione che possono essere classificate come arredi trattandosi di pareti mobili, le stesse sono a tutt’altezza e per quanto previsto

dalle NTA e dal regolamento edilizio, tali suddivisioni possono contribuire alla modifica dei rapporti areanti, per tale motivo la presenza di tali difformità deve essere verificata e presentata una CILA in sanatoria e relativo adeguamento catastale.

Tali difformità non sono sostanziali e non impediscono la commercializzazione dei beni, per quanto sia necessario provvedere alla loro regolarizzazione, di conseguenza non sono vincolanti ai fini estimativi.

#### Atti di provenienza

---

a) l'area edificabile sita in Comune di Orvieto (TR), Loc. Sferracavallo, Voc. Sartorio, distinta nel catasto terreni dell'an zidetto Comune al foglio 122, particella 141 di mq. 18.370 è pervenuta alla Società ..... in forza di decreto di trasferimento n. 16/2014 rep. 5046 del Tribunale di Terni ex Orvieto per il prezzo di € 350.000,00 oltre IVA dal .....

b) l'immobile, nonché il mobilio costituito da attrezzature e strumentazione meccanica ed elettronica posti nel Comune di Orvieto (TR) Località Sferracavallo, 19 (ora Via dell'Innovazione n.2) ed indicati come LOTTO UNICO nell'ambito della procedura fallimentare n. 5/2004 del Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto) sono stati aggiudicati dalla Società ..... come da decreto di trasferimento rep. 5763/2017

c) il terreno identificato al foglio 122 mapp. 115 è pervenuto alla Soc....in forza di atto di compravendita a firma Notaio Clericò Filippo Repertorio 20167/14286 del [Atto Compravendita]

Situazione comunale / prevenzione incendi

---

Fabbricato A - con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 47 del 09.04.2014, successivamente SONO STATE PRESENTATE

- variante per fine lavori in [SCIA A]
- ulteriore variante protocollo n. 0035522 del 09.12.2014
- in data 26.01.2015 [Pratica A] è stato rilasciato il [Certificato Agibilità A].
- [Antincendio A] presentata al Comando Prov. dei Vigili del Fuoco di Terni in dta 16/12/2019 con validità fino al 3/12/2024

Fabbricato B - con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza di:

- [Concessione B1] per realizzazione nuovo insediamento Itelco spa in località Sartorio

- [Concessione B2] per la realizzazione di capannone per insediamenti produttivi speciali in Orvieto Podere Sartorio variante alla concessione ed. 9800123
- [SCIA B] progetto di adeguamento interno e realizzazione di area ristoro presso il complesso aziendale Lotto 1 della lottizzazione Loc. Sartorio Via dell'Innovazione 2
- [Agibilità B] prot. gen. 33057 relativa all'immobile identificato al foglio 122 mappale 127 sub. 3 P. T/1°
- dichiarazione di conformità impianto per adeguamento impianti elettrici interni ed esterni e realizzazione nuovi impianti di area ristoro, rilasciata in data 26/07/2018 prot. 2 dalla Ditta Gama Impianti srl

Come anticipato nel capitolo situazione catastale, le difformità distributive interne per quanto lievi e riferibili a pareti mobili ed attrezzate, non consentono di dichiarare la completa conformità ai sensi dall'art. 29 comma 1-bis della Legge 28 febbraio 1985 art. 52, è pertanto necessario presentare una cila in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne.

#### **Situazione urbanistica**

---

In base al Piano Regolatore Generale parte Strutturale, adottato con delibera di C.C. n. 69 del 28/07/2017, contro dedotto con delibera di C.C. n. 1 del 01/03/2019, l'area in esame ricade in "La città in via di formazione", disciplinata come segue:

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (C,D)" di cui all'Art. 16 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (C, D)

Nella Classe C, D sono ricomprese le aree a Media e Bassa pericolosità geomorfologica (Edificabilità Possibile della Tav. 21).

Usi privilegiati: opere di sistemazione e bonifica dei localizzati fenomeni di instabilità, eseguiti preferenzialmente con tecniche di ingegneria naturalistica; regolazione delle acque superficiali e sotterranee.

Usi consentiti: in queste aree non sono poste limitazioni alle scelte urbanistiche.

Fermo restando la vigente normativa, le indagini geologiche e geognostiche saranno almeno finalizzate ad accertare le caratteristiche litologiche e stratigrafiche, lo stato di fratturazione e/o alterazione degli ammassi rocciosi, le caratteristiche geotecniche e la posizione della falda freatica al fine della determinazione, in relazione alla particolare destinazione urbanistica, della posizione del piano fondale, della tipologia delle opere di fondazione, del carico massimo ammissibile, dell'entità dei cedimenti assoluti e differenziali e degli

eventuali incrementi delle azioni sismiche di progetto. Ove le aree d'intervento ricadessero in pendio o in prossimità di scarpate dovrà essere valutata la stabilità del versante durante i lavori e alla fine degli stessi.

Foglio 122 particelle 115 – 188 – 127.

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - ( 2 )" di cui all'Art. 18 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Art. 18 vulnerabilità idrogeologica

La zonizzazione del territorio comunale in Classi di Vulnerabilità delle Componenti Geologico-Ambientali è riportata in Tav. 20, dove si rappresenta la vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei in 3 Classi (1,2,3, ) con grado decrescente dalla Classe 1 alla Classe 3. Come principi generali, validi per tutte le Classi si prescrive che:

le autorizzazioni alle nuove lottizzazioni ed i permessi a costruire potranno essere rilasciati purché il progetto dimostri che le modalità dello scarico dei reflui e l'approvvigionamento idrico non vadano ad incidere in alcun modo sulle caratteristiche quali-quantitative dell'acquifero;

qualora nella TAV 18 si verifichi la sovrapposizione tra le aree in cui è ammessa la fertirrigazione e il vincolo di divieto, prevale il divieto.

2. classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali (2)

Nella classe 2 sono ricomprese le aree con grado di vulnerabilità Alto-Medio all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei. In queste aree si pongono le seguenti prescrizioni utili a limitare e contenere i fenomeni di impoverimento, dequalificazione e compromissione della risorsa acqua sotterranea, sebbene con diverso grado di urgenza ed incidenza sulla realtà insediativa e produttiva rispetto alla Classe 1, pur mantenendo fermi gli obiettivi di salvaguardia e tutela della risorsa.

i nuovi impianti di smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo di acque reflue domestiche devono essere dotati di sistemi atti a limitare fortemente il carico inquinante dei reflui smaltiti, con particolare riguardo verso il gruppo degli azoti; qualora a seguito di studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati sia verificata la presenza di una adeguata protezione delle acque sotterranee si potrà procedere utilizzando le metodologie previste per legge senza particolari accorgimenti.

per gli impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche esistenti, all'atto del rinnovo della autorizzazione, sarà prescritto di accertare, con studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati, le condizioni di

protezione locale dell'acquifero procedendo, entro la successiva richiesta di rinnovo, all'adeguamento o meno dell'impianto esistente secondo quanto previsto per i nuovi impianti.

l'uso di concimi e di fitofarmaci deve avvenire in conformità ai disciplinari di produzione integrati secondo gli indirizzi dettati dalla normativa vigente in materia affinché sia progressivamente ridotto il potenziale carico inquinante.

è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti di tipo industriale salvo la effettuazione di studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati che accertino le locali condizioni di vulnerabilità dell'acquifero.

L'attuazione di quanto ammesso deve essere preceduto dalla redazione di studi e verifiche di dettaglio che, fermo restando la vigente normativa, dovranno almeno comportare:

la esecuzione di almeno n° 1 pozzetto con prove infiltrometriche;

la misura della profondità della falda idrica;

per gli allevamenti zootecnici si dovranno effettuare almeno n° 2 sondaggi geognostici, spinti fino alla profondità di m. 10 dal piano di campagna, con prove di permeabilità;

per l'applicazione al terreno (pratica della fertirrigazione) degli effluenti di allevamento zootecnico, degli effluenti derivanti dai frantoi oleari e per l'utilizzo dei fanghi di depurazione in agricoltura, oltre ad un dettaglio studio delle locali condizioni idrogeologiche, dovranno essere effettuate analisi chimico - fisiche del suolo almeno con determinazione della Capacità di Scambio Cationico e della tessitura.

Art.65 C.VdF. - La città in via di formazione;

La città in via di formazione di seguito denominata "CVdF." comprende, quelle parti del territorio edificate o in corso di edificazione, la cui attuazione è avvenuta tramite PA.

Nella CVdF., sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 7 (Definizioni di carattere generale) della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1. "Testo unico governo del territorio e materie correlate".

Nella CVdF., in funzione dei disposti legislativi, si interviene sia tramite intervento diretto che indiretto, tramite cioè l'approvazione di un P.A.. Il PRG può individuare ambiti, aree o zone da assoggettare a pianificazione attuativa unitaria.

Quando un'area, la cui trasformazione è soggetta a P.A., ha una superficie territoriale che permette l'individuazione di un unico lotto fondiario, fermo restando il reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente in materia, è consentita la sua trasformazione ad attuazione diretta, non è cioè necessaria l'approvazione di un piano attuativo. Gli standard rimangono di proprietà del proponente.

Nella CVdF:

1. per le aree destinate a residenza l'indice fondiario massimo è di 3,0 mc/mq. e l'altezza massima 12,50 ml..  
Per gli edifici il cui volume supera l'indice fondiario massimo consentito, è ammesso, per una sola volta, un aumento di volume non superiori al 5 %, di quello esistente.

Per le aree edificate in base a strumento attuativo d'iniziativa pubblica, privata o mista, rimangono validi gli indici e i parametri previsti dal P.A..

2. per le aree destinate a attività produttive Du.C, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:

$Sc = 0,5 Sf$ ;

$H_{max} = 15$ ;

Lotto minimo mq 2.000;

3. per le aree destinate a attività terziarie, Du.B, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:

$Sc = 0,6 Sf$ ;

$H_{max} = 15$ ;

Lotto minimo mq 1.500;

4. per le aree destinate a attrezzature territoriali, pubbliche e di uso pubblico, di interesse generale quali: autostrade, ferrovie, caserme, luoghi a edifici per la protezione civile, cimiteri, distributori carburanti, attrezzature sanitarie pubbliche o private, strutture pubbliche o private di interesse generale a carattere igienico sanitario, istituti scolastici superiori, attrezzature sportive e per spettacolo, di interesse territoriale attrezzature per la mobilità territoriale, parcheggi territoriali, grandi impianti tecnologici, quali, depuratori, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, opere per l'approvvigionamento idrico ecc..

I parametri massimi da utilizzare sono:

$H_{max} = m 15$  ;

$Iu_{max}$  (indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 1,5.

Quanto sopra fatta eccezione per i cimiteri per i quali si interviene in deroga ai parametri sopra riportati.

Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di distribuzione, di Enti erogatori di Pubblici servizi, esclusi gli impianti primari e i locali per uffici, sedi commerciali e simili, sono realizzabili ovunque nel territorio comunale fermo restando il rispetto delle norme e disposizioni relative ai vincoli in

materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica. I fabbricati e le volumetrie esistenti, quando dismessi, sono demoliti a cura e spese dell'Ente erogatore.

5. per le aree destinate a attività terziarie, differenti da quelle di cui al punto 3, e turistico ricettive, nelle quali sono ammesse le funzioni Du.B, Du.E1 e Du.E2 di cui all'art. 6 delle NTA.S., l'edificazione è ammessa alle seguenti condizioni:

$Sc = 0,6 Sf$ ;

$I_{territ. (max)} = 2,5 mc/mq$ ;

$H_{max} = 12$ ;

6. per le aree destinate a servizi pubblici ed le attrezzature per attività collettive di quartiere (aree per attrezzature comuni, aree per l'istruzione, verde pubblico e parcheggi), i parametri massimi da utilizzare sono:

$I_f$  (indice fondiario) = 1,00 mq./mq.

$H$  (altezza massima) = 12,00 ml.;

7. le aree destinate a verde privato, parcheggio privato, orti urbani, orti sociali, vasche di accumulo a fini irrigui e non, opere di difesa idraulica, ecc., sono normate dal PRG.O.

8. Le superfici ricomprese nella CVdF.. sono utilizzate:

- per la residenza;
- per le attività produttive e terziarie;
- per le attrezzature territoriali, pubbliche e di uso pubblico, di interesse generale;
- per le attività turistico ricettive;
- per i servizi pubblici ed le attrezzature per attività collettive di quartiere;

aspetti urbanistici degli edifici

il complesso Edificio A è stato edificato indicando nei provvedimenti edilizi la destinazione ad uso direzionale, uffici, mentre l'Edificio B, per quanto il primo piano sia prettamente destinato ad uso uffici, dette superfici hanno finalità sempre produttive e non direzionali, ciò implica che in base allo strumento vigente, la destinazione ad uso direzionale è sempre legata ad una attività produttiva, per quanto possa non essere localizzata nel medesimo sito immobiliare.

#### Descrizione tecnica

Consistenza:	Fabbricato A - con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A	
	Uffici – P.T.	mq 1.713
	Uffici – P. 1°	mq 1.616
	Fabbricato B - con accesso da Via Dell’Innovazione, n. 1-1/A	
	Locali identificati al fg. 122, mapp. 127 sub. 2 – P.T.	mq 3.066
	Locali identificati al fg. 122, mapp. 127 sub. 3 – P.T.	mq 296
	Patio – P.T.	mq 259
	Locali al P.1°	mq 3.439
	Terrazzo P.1°	mq 270
	Area edificabile	mq 10.332

Ubicazione: Orvieto (TR), Via Delle Cantinacce, Via Dell’Innovazione, in zona periferica del paese ove gli insediamenti sono pressoché a carattere produttivo artigianale.

Entrambi gli edifici per quanto realizzati in epoche differenti presentano le medesime caratteristiche strutturali, essendo stati realizzati con strutture in c.a. del tipo prefabbricato, con plinti di fondazione in c.a. prefabbricato. La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato e bocciardato su massetto in cls vibro compresso addizionata con polvere di quarzo, pavimenti flottanti con rifiniture in essenze in legno e materiale fonoassorbente ed in alcuni locali in resina epossidica.

Le pareti esterne sono in pannelli prefabbricati a vista ad eccezione degli uffici e la struttura al Edificio A totalmente rivestita con cappotto interno in caron gesso opportunamente rivestito con materiale isolante.

Le pareti interne sono in parte in matotni forati di vario spessore, in pareti attrezzate in cristallo e/o con armadiature a tutt’altezza ed in pareti in carotn gesso a doppio pannello con telaio di supporto in lamierato.

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera e ferramenta di tipo comune.

Le porte interne sono del tipo REI 120, porte in tamburato ed in cristallo.

Sono presenti rivestimenti in legno in corrispondenza delle sale riunioni.

Gli impianti elettrici e la rete di cablaggio è posizionata sottostante la pavimentazione flottante e risulta dalla documentazione fornita dalla Società, a norma.

Gli impianti meccanici sono costituiti da bagni di tipo tradizionale, con rubinetteria ed accessori di tipo comune, mentre l’impianto di riscaldamento e condizionamento è supportato da caldaia a metano e da ciller per

l'impianto centralizzato di condizionamento, la diffusione di aria calda e fredda avviene tramite fun coils ed impianti canalizzati a plafone con ricambio d'aria attraverso impianto VMC.

È presente inoltre un impianto fotovoltaico in corrispondenza delle pensiline dei parcheggi, impianto finalizzato a fornire alimentazione elettrica alle colonnine per le autovetture ad impatto zero.

Le aree annesse al fabbricato sono in parte pavimentate con autobloccanti, in parte pavimentate con pietra ed in parte a giardino e campi attrezzati per attività sportive interne all'azienda e totalmente recintato, analoga situazione al Edificio B.

Per quanto concerne il Edificio B, lo stesso risulta esternamente pavimentato con parti a verde e parti destinate ad attività di manovra.

Il terreno onedificato risulta totalmente recintato privo di urbanizzazioni interne, ad eccezione di quelle secondarie facenti parte dell'originaria lottizzazione.

Lo stato di conservazione è buono.

#### Situazione ipotecaria

---

Di seguito si riporta l'ispezione ipotecaria effettuata l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – a carico:

1. [Società] - con sede in Orvieto (TR) - Codice fiscale [Codice]

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione a favore del 26/03/2014 - Registro Particolare 2165 Registro Generale 2701 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Terni Repertorio 5040/2014 del 20/01/2014 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili Immobili siti in Orvieto(TR)

2. iscrizione contro del 30/04/2014 - Registro Particolare 350 Registro Generale 3781 - Pubblico ufficiale Clericò Filippo Repertorio 15190/10501 del 28/04/2014 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato - Immobili siti in Orvieto(TR) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 103 del 02/02/2015 (erogazione a saldo)

3. trascrizione a favore del 28/12/2017 - Registro Particolare 9126 Registro Generale 13091 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 5763/2017 del 20/10/2017 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Orvieto(TR)

4. Trascrizione A FAVORE del 06/12/2018 - Registro Particolare 8537 Registro Generale 12114 - Pubblico ufficiale Clericò Filippo Repertorio 20167/14286 del 03/12/2018 - atto tra vivi – compravendita - immobili siti in Orvieto(TR) - soggetto acquirente

Di seguito si riporta l'ispezione ipotecaria effettuata l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – a carico dell'immobile in Orvieto (TR) Catasto Fabbricati – identificato catastalmente - Foglio 0122 Particella 00127

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione del 11/08/2003 - Registro Particolare 6171 Registro Generale 9021 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 878 del 25/06/2003 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1594 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)

2. annotazione n. 531 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)

3. annotazione n. 913 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

2. trascrizione del 19/01/2005 - Registro Particolare 456 Registro Generale 684 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 776 del 20/12/2004 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1525 del 02/08/2006 (restrizione dei beni)

2. annotazione n. 1593 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)

3. annotazione n. 532 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)

4. annotazione n. 914 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

3. trascrizione del 28/12/2017 - Registro Particolare 9126 Registro Generale 13091 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 5763/2017 del 20/10/2017 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

4. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 912 Registro Generale 5685 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni - Formalità di riferimento:

Iscrizione n. 1054 del 1998

5. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 913 Registro Generale 5686 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6171 del 2003

6. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 914 Registro Generale 5687 - Pubblico ufficiale Tribunale  
Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 456 del 2005

Di seguito si riporta l'ispezione ipotecaria effettuata l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare - a carico dell'immobile in Orvieto (TR) Catasto terreni - identificato  
catastalmente - Foglio 0122 Particella 00115

1. trascrizione del 11/08/2003 - Registro Particolare 6171 Registro Generale 9021 - Pubblico ufficiale Tribunale  
Di Orvieto Repertorio 878 del 25/06/2003 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1594 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)

2. annotazione n. 531 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)

3. annotazione n. 913 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

2. trascrizione del 19/01/2005 - Registro Particolare 456 Registro Generale 684 - Pubblico ufficiale Tribunale  
Di Orvieto Repertorio 776 del 20/12/2004 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1525 del 02/08/2006 (restrizione dei beni)

2. annotazione n. 1593 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)

3. annotazione n. 532 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)

4. annotazione n. 914 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

3. trascrizione del 14/05/2013 - Registro Particolare 3446 Registro Generale 5229 - Pubblico ufficiale Tribunale  
Di Orvieto Repertorio 2/40 del 15/04/2013 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

4. annotazione del 24/07/2013 - Registro Particolare 1593 Registro Generale 7823 - Pubblico ufficiale Tribunale  
Di Orvieto Repertorio 227 del 15/04/2013 - annotazione a trascrizione - restrizione dei beni - Formalità di  
riferimento: Trascrizione n. 456 del 2005

5. annotazione del 24/07/2013 - Registro Particolare 1594 Registro Generale 7824 - Pubblico ufficiale Tribunale  
Di Orvieto Repertorio 227 del 15/04/2013 - annotazione a trascrizione - restrizione dei beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6171 del 2003

6. trascrizione del 06/12/2018 - Registro Particolare 8537 Registro Generale 12114 - Pubblico ufficiale Clericò  
Filippo Repertorio 20167/14286 del 03/12/2018 - atto tra vivi - compravendita

## **Criteri di stima beni immobili e mobili**

---

Il presupposto della redigenda stima è la definizione del valore commerciale in ipotesi di continuità, concordataria e fallimentare riferita ad una serie di beni mobili ed immobili, considerando la di presentazione della domanda di concordato.

### **Beni mobili**

Trattandosi di beni costituiti da impianti macchinari ed attrezzature in ambito alimentare oltre ad mobili ed arredi realizzati su misura per la ristorazione, il valore di mercato in continuità è stato desunto sulla base del costo storico, opportunamente adeguato allo stato d'uso ed all'anzianità del bene.

Ai fini di un controllo della corretta applicazione dei valori si è utilizzato il metodo del valore di rimpiazzo, ovvero ricercando i prodotti nuovi e usati in vendita sul mercato e raffrontandoli con quelli oggetto di stima.

Per gli arredi realizzati su misura ed i mobili in genere, si è desunto il costo di realizzo attraverso l'esame delle fatture, ed applicati i relativi correttivi estimativi in funzione dell'obsolescenza, della vetustà e dello stato d'uso.

Diverso invece l'approccio relativo alla valorizzazione in ipotesi concordataria e fallimentare, si è ricercato il prezzo di realizzo nei tempi previsti dal piano in ipotesi concordataria e fallimentare, per il primo ipotizzando una tempistica di 18 mesi ed il secondo entro un periodo di 6 mesi, esaminando l'andamento dei prezzi indicati nel mercato mobiliare delle procedure competitive.

Si tratta per la maggior parte di beni finalizzati all'attività direzionale e ad uso uffici, pertanto oltre agli arredi, sono presenti sistemi informatici ed attrezzature prettamente da ufficio.

### **Bei immobili**

Oggetto della presente è la valorizzazione di beni immobili che non sono strategici ai fini della continuità aziendale, essendo unità abitative, che nulla hanno a che vedere con l'azienda nel suo complesso.

Ai fini della commerciabilità dei cespiti si sono approfondite le seguenti definizioni:

Destinazione urbanistica e d'uso – per i terreni si è verificata la destinazione urbanistica, distinguendo le aree su cui insistono i siti produttivi da quelle utilizzate a parcheggi o che hanno una residua capacità edificatoria, e le aree a destinazione diversa dall'industriale, in particolare destinati ad agricolo e su cui sorgono gli impianti di distribuzione della rete idrica primaria di alimentazione dei siti produttivi.

Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e

secondarie adiacenti. Nello specifico i siti produttivi sono localizzati in prossimità delle sorgive e nella quasi totalità dei casi, ubicati in zone distanti dalla viabilità stradale e ferroviaria principale, ed isolati.

Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

- Spazi accessori come balconi terrazzi, cunicoli, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$  o  $\frac{1}{5}$  a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.

- della superficie lorda;

- cantine e solai calcolati  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;

le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in snatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria concessionata.

Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.

Stato di occupazione – si tratta di verificare se sono in essere contratti di locazione, di occupazione temporanea o senza titolo, sfratti, ed altre forme di occupazione giuridicamente previste ed i relativi ricavi da possibili affitti, o eventuali costi nel caso di diversa gestione dello stato di occupazione (incidenza costi per sfratti, morosità, ecc).

Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento,

antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati

Lo scopo è come già più volte sottolineato quello di definire un valore id mercato dello stesso asset con tre scenari differenti; diversamente dalla normalità dei casi, la finalità non condiziona la scelta del criterio da adottare ai fini peritali, ma in questo caso specifico, il contesto ove sono ubicati i siti industriali.

Si tratta per la maggior parte di fabbricati industriali con tipologie definite tradizionali e quindi facilmente confrontabili dal punto di vista tecnico, con altre realtà, nello specifico però i siti ove sono allocati i beni, sono in prossimità delle zone collinari e montagnose vicino alle sorgive, condizione che ne caratterizza l'unicità del sito in quanto isolato e nella maggior parte dei casi unico per destinazione utilizzo e dimensione.

Al criterio si associa anche il tipo di documento da predisporre, sinteticamente si riportano le tipologie di documento che possono essere richieste e le relative caratteristiche:

Il parere di stima, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La perizia tecnica o due diligence è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La Comfort letter è un parere di stima, sintetico finalizzato ad esprimere un valore indicativo, escludend sopralluoghi ed altri accertamenti;

La perizia assicurativa viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

La perizia bancaria viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda

descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudenziale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

Definizione di valore

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo).

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- valore di mercato per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- valore di realizzo per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- valore di corrente utilizzo per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- valore a nuovo per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- fair value (valore equo) per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
- Valore in base al criterio di trasformazione metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

Valore in base al criterio di costruzione rettificato, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Criterio del "valore di mercato" ovvero "il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato" per le ragioni già espresse non è applicabile per i siti industriali, eccezione fatta per i terreni agricoli e le aree non edificate, i cui valori sono stati

desunti attraverso l'qa consultazione dell'ufficio provinciale espropri, per i terreni agricoli, ed esaminando i

valori ai fini dell'imposta IMU applicata dai comuni per le varie destinazioni urbanistiche dei terreni, al di fuori della destinazione agricola.

Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio I semestre 2021

--	--

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Tirsena

In zona Fontanelle di Bardano porzione di capannone di Mq.690 con duplice ingresso. Frazionabile. Area di corte esterna condominiale.

Prezzo richiesto € 420.000,00 – Superficie complessiva mq 690 (pari ad €/mq. 600,00).

2) Agenzia Remax

Orvieto Strada Provinciale 44 - Descrizione immobile, Orvieto via dei sarti n. 2 /4 Capannone commerciale con uffici tre bagni totale di 776 mq.+ area esterna 4280 mq. affitto 2000 possibilità di prendere in affitto un appartamento sovrastante il capannone di 170 mq due bagni cucina tre camere da letto un salone grande , prezzo ulteriore per l' affitto del appartamento euro 800 parzialmente ammobiliato con riscaldamento autonomo installato 2018 a gas metano è situato in zona tranquilla intera proprietà privata con un grande giardino . anche possibilità di acquistare la intera proprietà o frazionata.

Prezzo richiesto € 850.000,00 – Superficie complessiva mq 1.170 (pari ad €/mq. 720,00).

3) Centro Aste – Broker in Aste

Asta capannone a Orvieto (TR)-Via dei Fornaciari Orvieto (TR) Umbria - Capannone su un lotto di terreno ubicato all'interno della zona industriale, commerciale e artigianale, completamente urbanizzata, della superficie complessiva di mq. 2.643. Il fabbricato ha una superficie utile coperta di mq. 640,00.

Prezzo richiesto € 240.000,00 – Superficie complessiva mq 640 (pari ad €/mq. 370,00).

4) Agenzia Remax

Orvieto (TR) - Località Ponte Giulio - Unità immobiliare ad uso industriale composta in parte da due piani fuori terra con zona uffici e zona vendita, ed in parte da doppio volume ad uso deposito/magazzino e lavorazione. Sull'area esterna di pertinenza esclusiva insistono tettoie a protezione impianti e ad uso stoccaggio, sono inoltre presenti zone a verde e spazi di manovra per il transito carrabile. Vicinanza autostrada del sole

Prezzo richiesto € 1.348.000,00 – Superficie complessiva mq 4.750 (pari ad €/mq. 280,00).

#### 5) Astasy

Orvieto, P.zza Monte Rosa: Asta - A) Ufficio 3° piano, interno 7, scala L. B) Posti auto al piano 2° interrato dell'autorimessa, interno 8 e interno 168. Si evidenzia che per l'autorimessa interrata del 2° piano interrato non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi da parte del Comando dei Vigili del Fuoco. L'Amministrazione condominiale comunque, mantiene la funzionalità dell'impianto antincendio di spegnimento.

Prezzo richiesto € 90.663,00 – Superficie complessiva mq 187 (pari ad €/mq. 480,00).

#### Considerazioni in merito ai criteri di stima dei beni immobili

Gli edifici A e B sono stati valorizzati attraverso il criterio comparativo, ovvero analizzando i valori di mercato pubblicati da OMI ed attraverso l'approfondimento del mercato locale.

Si tratta di immobili unici nel comparto di Orvieto, avendo una destinazione prettamente volta ad attività direzionali e non di tipo produttivo, le caratteristiche non consentono di procedere con una comparazione adeguata per immobili all'interno del tessuto locale, per tali ragioni ci si è spinti anche oltre il Comune di Orvieto, nella ricerca di poli industriali e direzionali nelle vicinanze ed in prossimità dell'hinterland di Roma.

Il valore espresso tiene in considerazione la peculiarità e lo stato di conservazione degli immobili, oltre agli aspetti urbanistico amministrativi già menzionati e le criticità rinvenute.

Per il terreno si è attuato il criterio di trasformazione ovvero si è effettuato un conto economico, al fine di determinare il valore di mercato attraverso la ricostruzione dell'effettivo valore commerciale ricostruibile in ipotesi di realizzo di una costruzione come previsto dagli strumenti urbanistici.

La differenza tra ricavi presunti dalla vendita della costruzione ultimata ed i costi per la sua realizzazione, determinano l'incidenza del valore del terreno.

L'analisi dei costi è stata ricavata utilizzando i prezziari editi dalle edizioni locali della Camera di Commercio, del DEI ed attraverso l'approfondimento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

#### Descrizione e stima beni mobili con riferimento alla data di deposito della domanda di concordato

Trattandosi di beni mobili che non fanno parte di un processo produttivo integrato, possono essere oggetto di cessione indipendentemente dal tipo di attività e senza particolari costi di adeguamento, eccezione fatta per i cablaggi e l'adeguamento della rete gestione dati, il valore in continuità concordatario e fallimentare è sostanzialmente inalterato, si può supporre che ai fini fallimentari ci possa essere una vendita in blocco con una riduzione di valore nella misura del 20% circa.

quantita'	edificio b DESCRIZIONE	valutazione concordataria fallimentare	
		cad	totale
	PIANO TERRENO locale A		
26	tavolini in pvc	€ 5,00	€ 130,00
1	banco angolare reception	€ 100,00	€ 100,00
42	sedie colorate	€ 5,00	€ 210,00
2	tavolini	€ 5,00	€ 10,00
16	tv 40 pollici	€ 40,00	€ 640,00
1	scanner temperatura	€ 150,00	€ 150,00
3	Cassettiere	€ 20,00	€ 60,00
1	porta abiti	€ 10,00	€ 10,00
35	sedie colorate da esterno	€ 5,00	€ 175,00
8	tavolini da esterno	€ 5,00	€ 40,00
5	mobili Ikea di colore giallo	€ 5,00	€ 25,00
3	mobili Ikea di colore bianco	€ 5,00	€ 15,00
3	cuffie marca .....	€ 10,00	€ 30,00
6	Cover	€ 20,00	€ 120,00
5	vasi con piante fiorite	€ 20,00	€ 100,00
1	lavagna digitale	€ 150,00	€ 150,00
1	schermo Samsung	€ 50,00	€ 50,00
	CUCINA		
1	blocco in acciaio inox mt. 3 con cassetti		
1	blocco in acciaio inox mt. 3 porta bicchieri		
1	mobile cassa con 4 pensili		
1	bancone espositore in acciaio scaldavivande		
2	forni Zanussi		
1	cucina 4 fuochi, 3 friggitrice, 1 piano griglia, 1 lavandino acciaio inox, cappa di aspirazione		
2	tavoli da lavoro in acciaio inox		
2	frigoriferi Zanussi 150 litri		
1	lavastoviglie Zanussi		
1	lavandino per lavaggio pentole		
1	pensile in acciaio inox	€ 1.500,00	€ 1.500,00
3	cestini in pvc	€ 2,00	€ 6,00
	primo piano locale B		

1	tavolo rotondo in legno a forma ovale dimensione diametro mt 2 in legno e vetro fumet	€ 1.000,00	€ 1.000,00
10	poltroncine in pelle	€ 50,00	€ 500,00
1	mobile da cucina "cantina"	€ 300,00	€ 300,00
1	mobile a cassetti ed ante in laccato viola per porta piatti e bicchieri	€ 300,00	€ 300,00
1	lampada in stile	€ 50,00	€ 50,00
1	tavolino in pvc a forma quadrata	€ 20,00	€ 20,00
	locale C zona fondazione		
1	scrivania dirigenziale in stile in legno laccato bicolore con angolare dimensioni mt. 2,50 x 1,40 con angolare 1,50 mt x1,20 mt.	€ 1.500,00	€ 1.500,00
1	poltrona in pelle colore bianco	€ 50,00	€ 50,00
2	vasi grandi per piante	€ 30,00	€ 60,00
1	piantana per illuminazione in metallo verniciato bianco	€ 300,00	€ 300,00
8	mobili a sue ante h. 1,60 laminato colore legno e nero	€ 30,00	€ 240,00
2	scrivanie in laminato color legno	€ 20,00	€ 40,00
1	tavolino rotondo in laminato color legno	€ 20,00	€ 20,00
6	poltroncine	€ 10,00	€ 60,00
1	fotocopiatrice HP	€ 80,00	€ 80,00
1	vaso per piante di grandi dimensioni	€ 30,00	€ 30,00
2	mobili a sue ante h. 1,60 laminato colore legno e nero	€ 30,00	€ 60,00
	locale D uffici		
19	scrivanie in laminato color legno	€ 20,00	€ 380,00
10	tavolino rotondo in laminato color legno	€ 20,00	€ 200,00
9	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 90,00
18	mobili a sue ante h. 1,60 laminato colore legno e nero	€ 30,00	€ 540,00
5	scrivanie in laminato bianco con supporto metallico	€ 30,00	€ 150,00
1	tv 70 pollici Hisense	€ 50,00	€ 50,00
1	modem home e life	€ 100,00	€ 100,00
12	cestini	€ 3,00	€ 36,00
14	cassettiere in laminato	€ 20,00	€ 280,00
11	mobili con ripiani e vetrine in legno laminato e piani color nero opaco	€ 40,00	€ 440,00
1	lettino medico	€ 50,00	€ 50,00
	locale E		€ -
4	scrivanie in laminato color legno	€ 20,00	€ 80,00
2	mobili con ripiani e vetrine in legno laminato e piani color nero opaco	€ 40,00	€ 80,00
3	monitor (samsung - akai - Sony)	€ 40,00	€ 120,00
1	TV 50 pollici samsung	€ 100,00	€ 100,00
39	poltroncine in pvc colorate	€ 5,00	€ 195,00
2	tavolini rotondi	€ 20,00	€ 40,00
3	mobili bassi in laminato	€ 30,00	€ 90,00
1	scrivania rettangolare in laminato color legno	€ 20,00	€ 20,00
	STANZA F		

16	scrivanie in laminato bianco	€ 30,00	€ 480,00
1	appendiabiti	€ 2,00	€ 2,00
1	mobiletto bianco a 2 ante	€ 15,00	€ 15,00
14	poltroncine in tessuto	€ 20,00	€ 280,00
1	scrivania angolare bianca	€ 40,00	€ 40,00
1	tavolo rotondo	€ 20,00	€ 20,00
3	mobili con ante color bianco / grigio	€ 30,00	€ 90,00
2	mobiletti bianchi a 2 ante	€ 40,00	€ 80,00
2	cassettiere	€ 30,00	€ 60,00
7	mobili a scaffalature in laminato grigio	€ 20,00	€ 140,00
	STANZA G		€ -
6	tavoli in laminato bianco	€ 30,00	€ 180,00
1	tv 80 pollici Samsung con supporto	€ 250,00	€ 250,00
1	mobile Ikea	€ 10,00	€ 10,00
1	frigorifero 150 litri con memoria	€ 500,00	€ 500,00
1	lavagna elettronica	€ 150,00	€ 150,00
6	video 40 pollici	€ 50,00	€ 300,00
	STANZA H		€ -
6	tavoli in laminato bianco	€ 30,00	€ 180,00
1	divano Ikea in finta pelle	€ 50,00	€ 50,00
4	poltroncine	€ 20,00	€ 80,00
2	stendini in acciaio inox	€ 10,00	€ 20,00
1	tv Samsung 80 pollici	€ 150,00	€ 150,00
1	mobile bianco con 2 ripiani	€ 10,00	€ 10,00
1	appendiabiti	€ 10,00	€ 10,00
1	specchio bianco con tavolino	€ 30,00	€ 30,00
	STANZA I		
20 circa	sedie in stoffa di cui alcune smontate		€ 100,00
5	mobili in laminato grigio a 4 ripiani	€ 20,00	€ 100,00
2	mobili a 2 ante in laminato legno	€ 30,00	€ 60,00
	STANZA L (IN AFFITTO)		
	arredi vari costituiti da scrivanie in laminato color legno, mobili bassi in laminato color legno 10 poltroncine in tessuto 3 cestini porta rifiuti		€ 500,00
	STANZA M		
6	tavoli di vario formato in laminato bianco	€ 30,00	€ 180,00
5	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 50,00
4	sedie in pvc	€ 5,00	€ 20,00
1	"Pinguino" marca De Longhi	€ 30,00	€ 30,00
3	mobiletti in legno laminato colore bianco	€ 10,00	€ 30,00
1	Tv marca LG	€ 100,00	€ 100,00
2	video a parere Hisense	€ 100,00	€ 200,00
2	Tv marca Samsung	€ 100,00	€ 200,00
1	Appendiabiti	€ 10,00	€ 10,00
1	scaletta in alluminio	€ 10,00	€ 10,00

1	cassettiera	€ 10,00	€ 10,00
	STANZA N		
2	divani in tessuto (1 rosso e 1 viola)	€ 200,00	€ 400,00
1	scultura uomo in pvc con schermo .....	€ 50,00	€ 50,00
9	scrivanie in laminato bianco	€ 30,00	€ 270,00
5	scrivanie in laminato legno	€ 30,00	€ 150,00
2	tavoli rotondi bianchi	€ 20,00	€ 40,00
1	tavolo da ping pong	€ 100,00	€ 100,00
11	mobili a 2 ante in laminato legno	€ 30,00	€ 330,00
2	Lavagne	€ 20,00	€ 40,00
2	Appendiabiti	€ 10,00	€ 20,00
7	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 70,00
14	Cassettiere	€ 20,00	€ 280,00
1	ventilatore	€ 10,00	€ 10,00
16	Cestini	€ 5,00	€ 80,00
2	scrivanie in laminato legno	€ 30,00	€ 60,00
4	espositori rettangolari con teca	€ 40,00	€ 160,00
4	espositori quadrati con teca	€ 40,00	€ 160,00
4	scrivanie riunioni mt. 2 x 0,80	€ 100,00	€ 400,00
40	poltroncine in pvc	€ 7,00	€ 280,00
4	sedie	€ 3,00	€ 12,00
1	tavolo rotondo	€ 20,00	€ 20,00
2	scrivanie in legno laminato	€ 30,00	€ 60,00
1	mobile basso	€ 20,00	€ 20,00
2	Cassettiere	€ 20,00	€ 40,00
1	mobile a vetrina laccato bianco angolare con 18 ante in vetro e legno Ikea	€ 400,00	€ 400,00
8	vetrine in laminato bianco e vetro	€ 30,00	€ 240,00
112	poltroncine in pvc colorate	€ 5,00	€ 560,00
1	leggio con marchio ..... in pvc trasparente	€ 30,00	€ 30,00
1	proiettore con schermo a parete	€ 250,00	€ 250,00
1	impianto audio Bosch e Yamaha	€ 400,00	€ 400,00
1	monitor 50 pollici Seiki	€ 50,00	€ 50,00
4	casse Bose	€ 200,00	€ 800,00
5	tavolino rotondo laminato legno	€ 20,00	€ 100,00
1	Tv monitor Samsung 85 pollici	€ 80,00	€ 80,00
25	sedie in tessuto colorato	€ 15,00	€ 375,00
32	sedie in pvc colorato	€ 10,00	€ 320,00
1	vaso con pianta	€ 10,00	€ 10,00
1	lavagna elettronica	€ 150,00	€ 150,00
12	scrivanie bianche	€ 30,00	€ 360,00
1	tavolo rotondo in legno	€ 20,00	€ 20,00
1	scrivania in laminato legno	€ 20,00	€ 20,00
1	cassettiera in legno	€ 20,00	€ 20,00
18	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 180,00

1	monitor marca LG 50 pollici	€ 80,00	€ 80,00
1	Appendiabiti	€ 10,00	€ 10,00
3	carrelli / appendi abiti	€ 10,00	€ 30,00
2	opere in ferro bianco con base in legno	€ 50,00	€ 100,00
1	espositore con teca quadri	€ 50,00	€ 50,00
9	ripiani espositori in laminato bianco fissati a parete		€ 100,00
4	monitor Tv cornice in legno	€ 50,00	€ 200,00
1	antenna ripetitore con marchio .....	s.v.c.	
	STANZA O		
5	scrivanie in laminato legno	€ 20,00	€ 100,00
5	mobili a 2 ante in laminato legno	€ 30,00	€ 150,00
2	mobili con vetrine	€ 50,00	€ 100,00
7	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 70,00
2	Cassettiere	€ 20,00	€ 40,00
1	Appendiabiti	€ 10,00	€ 10,00
1	lampada da tavolo	€ 20,00	€ 20,00
	STANZA P		
1	schermo 70 pollici marca Sharp	€ 80,00	€ 80,00
2	mobiletti Ikea	€ 20,00	€ 40,00
1	mobile in laminato legno	€ 20,00	€ 20,00
1	mobile rotondo	€ 20,00	€ 20,00
1	lettore dvd marca Aquos	€ 30,00	€ 30,00
	Edificio A		
	A) AREA UFFICI		
12	tavoli ufficio in laminato bianco con spigoli arrotondati mq. 1,30	€ 40,00	€ 480,00
12	tavoli ufficio in laminato bianco con spigoli vivi mt. 1,20	€ 30,00	€ 360,00
24	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 240,00
1	tavolo a forma ovale in laminato 2,50 x 1,50	€ 200,00	€ 200,00
1	libreria a 3 ripiani	€ 30,00	€ 30,00
1	schermo a 60 pollici marca Hisense	€ 50,00	€ 50,00
1	schermo a 70 pollici marca Microsoft con supporto a ruote	€ 50,00	€ 50,00
1	mobiletto Ikea	€ 10,00	€ 10,00
4	sgabelli colorati e 1 tavolo a forma quadrata	€ 20,00	€ 80,00
4	puff di diversi colori e dimensioni	€ 50,00	€ 200,00
1	puff diametro 1,40	€ 100,00	€ 100,00
11	Stampe	s.v.c.	
1	schermo a parete Samsung	€ 100,00	€ 100,00
1	puff in tessuto	€ 100,00	€ 100,00
	B) LOCALE CUCINA		
1	blocco cucina con lavandino, frigorifero 60 l. e ripiani		€ 500,00
1	forno a microonde marca Samsung	€ 20,00	€ 20,00
2	distributori automatici in comodato	s.v.c.	
1	cestino porta rifiuti	€ 10,00	€ 10,00
	P.T. SALA OPEN SPACE - SALA GUGLIELMO MARCONI		

7	espositori in laminato bianco con teche in cristallo a forma rettangolare	€ 50,00	€ 350,00
2	espositori in laminato bianco con teche in cristallo a forma quadrata	€ 50,00	€ 100,00
2	schermi tv marca Telefunken 60 pollici	€ 80,00	€ 160,00
1	cubo vision Telecom	€ 80,00	€ 80,00
3	sistemi di seduta in tessuto	€ 40,00	€ 120,00
2	puff idi seduta piccoli	€ 30,00	€ 60,00
1	puff di seduta grande diam. 1,40	€ 100,00	€ 100,00
6	stampe foto	s.v.c.	
1	lavagna digitale	€ 150,00	€ 150,00
1	schermo a parete ..... Vision UHD	€ 150,00	€ 150,00
1	opera d'arte Fat Boy gonfiabile	€ 200,00	€ 200,00
C) RIPOSTIGLIO			
1	lavapavimenti IMX	€ 30,00	€ 30,00
2	carrelli lavapavimenti con accessori	€ 30,00	€ 60,00
D) AREA UFFICI			
20	tavoli mt. 1,00 in laminato bianco	€ 30,00	€ 600,00
24	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 240,00
1	tavolo in acciaio e cristallo mt. 0,80 x 1,80	€ 300,00	€ 300,00
20	terminali marche Acer / Samsung / ADC	€ 50,00	€ 1.000,00
10	tastiere PC	€ 10,00	€ 100,00
1	mobiletto Ikea	€ 10,00	€ 10,00
9	Mouse	€ 5,00	€ 45,00
1	spogliatoio con panca in legno e metallo	€ 10,00	€ 10,00
3	cestini	€ 5,00	€ 15,00
1	puff piccolo	€ 40,00	€ 40,00
1	puff diametro 1,40	€ 100,00	€ 100,00
1	mobiletto a due ante IKEA	€ 10,00	€ 10,00
TOTALE BENI MOBILI			€ 31.126,00

Sono esclusi dalla presente stima, in quanto di proprietà di terzi e non riconducibili a ..... i beni mobili supportati da documentazione comprovante l'effettiva proprietà di cui al documento allegato alla presente che ne costituisce parte integrante della medesima, oltre a quanto oggetto di inventario e valutazione da parte del Commissario Giudiziale, trattandosi di beni che rientrano nel contratto di affitto ad azienda, per quanto di proprietà di .....

Valutazione beni immobili con riferimento alla data di deposito della domanda di concordato

#### A. Valutazione in ipotesi di continuità

Destinazione	Sup.cie mq.	valore OMI di riferimento	coefficienti		valore rettificato	valore in continuità
			Dest.	Stato d'uso		
Fabbricato A - con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A						
Foglio 122 mappale 188						
uffici direzionali piano terreno	1.713,00	€ 1.000,00	0,7	0,9	€ 630,00	€ 1.079.190,00
uffici direzionali piano primo	1.616,00	€ 1.000,00	0,7	0,9	€ 630,00	€ 1.018.080,00
vani tecnici	48,00	€ 1.000,00	0,3	0,9	€ 270,00	€ 12.960,00
superficie fondiaria con residua capacità edificatoria	15.400,00	€ 1.000,00	0,03	1	€ 30,00	€ 462.000,00
Totale fabbricato A in ipotesi di continuità						€ 2.572.230,00

Destinazione	Sup.cie mq.	valore OMI di riferimento	coefficienti		valore rettificato	valore in continuità
			Dest.	Stato d'uso		
Fabbricato B - con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A						
foglio 122 mappale 127						
sub. 2 piano terreno						
uffici e magazzini al fg. 122, mapp. 127 sub. 2 - P.T. attualmente locati	3.066,00	€ 600,00	0,8	0,8	€ 384,00	€ 1.177.344,00
sub. 3 piano terreno e primo adestinazione d'uso direzionale						
area espositiva e reception piano terreno	296,00	€ 1.000,00	0,7	0,7	€ 490,00	€ 145.040,00
patio di ingresso	259,00	€ 1.000,00	0,3	0,7	€ 210,00	€ 54.390,00
uffici direzionali ed area espositiva piano primo	3.439,00	€ 1.000,00	0,7	0,7	€ 490,00	€ 1.685.110,00
Terrazzo P.1°	270,00					
Totale Sub. 3						€ 1.884.540,00
Complessivamente fabbricato B						€ 3.061.884,00

Terreno al lotto C al foglio 122 mappale 115

Area edificabile lotto C foglio 122 mappale 115	superficie fondiaria	10.332,00
destinazione mista direzionale produttiva		
indice di edificabilità		
per le aree destinate a attività produttive Du.C, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:		
Sc = 0,5 Sf;		
Hmax = 15;		
Lotto minimo mq 2.000;		
aree destinate a attività terziarie, Du.B, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:		
Sc = 0,6 Sf;		
Hmax = 15;		

Lotto minimo mq 1.500;				
aree destinate a attività terziarie, differenti da quelle di cui al punto 3, e turistico ricettive, nelle quali sono ammesse le funzioni Du.B, Du.E1 e Du.E2 di cui all'art. 6 delle NTA.S., l'edificazione è ammessa alle seguenti condizioni:				
Sc = 0,6 Sf;				
Iterrit. (max) = 2,5 mc/mq;				
Hmax = 12;				
superficie coperta max realizzabile	0,60	Mq.	10.332,00	6.199,20
si tiene in considerazione la sola capacità edificabile relativa alla sola superficie coperta, per quanto sia prevedibile un indice maggiore a seconda delle differenti destinazioni d'uso ammesse				
capacità edificatoria stimata prudenzialmente ridotta a	6.100,00			
ricavi attesi ad opera ultimata				
edificio misto direzionale/logistico/produttivo	6.100,00	€	1.100,00	€ 6.710.000,00
area superficie residua cortilizia	4.232,00	€	50,00	€ 211.600,00
totale valore di presunto realizzo in ipotesi di completamento				€ 6.921.600,00
costi da sostenere				
costi di costruzione determinati in base al prezziario DEI	valore unitario	€	783,00	6.100,00 € 4.776.300,00
di cui nel dettaglio le voci di spesa				
piazzamento cantiere ponteggi	0,39%	€	3,05	6.100,00 € 18.627,57
Scavi	2,50%	€	19,58	6.100,00 € 119.407,50
getti in c.a. strutture prefabbricate	31,00%	€	242,73	6.100,00 € 1.480.653,00
Vespai	1,50%	€	11,75	6.100,00 € 71.644,50
pavimenti e rivestimenti	5,50%	€	43,07	6.100,00 € 262.696,50
impermeabilizzazioni	1,20%	€	9,40	6.100,00 € 57.315,60
Pareti	6,00%	€	46,98	6.100,00 € 286.578,00
porte interne ed esterne	1,50%	€	11,75	6.100,00 € 71.644,50
intonaci	2,50%	€	19,58	6.100,00 € 119.407,50
serramenti	7,76%	€	60,76	6.100,00 € 370.640,88
opere in ferro	1,57%	€	10,73	6.100,00 € 65.435,31
opere in pietra	0,40%	€	3,13	6.100,00 € 19.105,20
impianti meccanici	18,00%	€	140,94	6.100,00 € 859.734,00
impianti elettrici e fotovoltaico	12,00%	€	93,96	6.100,00 € 573.156,00
impianti elevatori	1,00%	€	7,83	6.100,00 € 47.763,00
impianti antincendio	3,08%	€	24,12	6.100,00 € 147.110,04
imbiancatura	0,80%	€	6,26	6.100,00 € 38.210,40
sistemazioni e recinzioni esterne	3,50%	€	27,41	6.100,00 € 167.170,50
	100,00%			
incidenza costi professionali da calcolarsi in percentuale sul costo di costruzione				
progettista architettonico	2,00%	€ 4.776.300,00	€	95.526,00
progettista strutturale	0,40%	€ 4.776.300,00	€	19.105,20
progettista impianti meccanici	0,50%	€ 4.776.300,00	€	23.881,50
progettista impianti elettrici	0,40%	€ 4.776.300,00	€	19.105,20
progettista antincendio	0,50%	€ 4.776.300,00	€	23.881,50
progettista legge 10	0,10%	€ 4.776.300,00	€	4.776,30
progettista acustica	0,10%	€ 4.776.300,00	€	4.776,30
direzione lavori	0,60%	€ 4.776.300,00	€	28.657,80
responsabile della sicurezza progettazione e coordinamento	0,50%	€ 4.776.300,00	€	23.881,50
collaudatore	0,15%	€ 4.776.300,00	€	7.164,45
	5%			€ 250.755,75

oneri di urbanizzazione 1° e 2°	€ 42,77	€ 6.100,00		€ 260.897,00
interessi passivi calcolati sui costidi costruzione. Urbanizzazioni e costi professionali per due anni di lavoro				
1° anno calcolato al 2,5% di interesse per 50% di costi previsti	€5.287.952,75	50%	2,50%	€ 66.099,41
2° anno calcolato al 2,5% di interesse per il 100% dei costi previsti	€5.287.952,75	100%	2,50%	€ 132.198,82
				€ 198.298,23
costi per assistenza notarile e mediazione	€6.921.600,00	1,00%		€ 69.216,00
polizza postuma decennale	€6.921.600,00	0,50%		€ 34.608,00
utile imprenditore calcolato sul valore di vendita	€6.921.600,00	8%		€ 553.728,00
totale costi stimati				€ 6.143.802,98
valore dell'area per differenza tra ricavi stimati e costi presunti	Valore dell'area totale			€ 777.797,02
	Incidenza valore unitario	€/mq.		€ 75,28
Che si arrotonda in				€ 800.000,00

Valore complessivo in ipotesi di continuità € 6.434.114,00

oooooooooooooooooooooooooooo

#### B valutazione concordataria

Il criterio concordatario differisce da quello in continuità per la tempistica necessaria ai fini della commercializzazione, in previsione di una vendita nel rispetto del piano concordatario si opta per una riduzione di valore al fine di facilitare un avvicinamento della domanda e dell'offerta al fine di instaurare una più veloce commercializzazione dei beni.

Per tale ragione si è ritenuto attribuire al valore concordatario una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto alla stima in continuità, ad eccezione del terreno edificabile, il quale essendo di più facile adattamento alle esigenze di un eventuale acquirente, ha subito una riduzione di valore nella misura del 20%

I valori concordatari di riferimento sono i seguenti:

Fabbricato A - con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A	
Foglio 122 mappale 188	Totale fabbricato A in ipotesi di concordataria
	€ 1.800.561,00
Fabbricato B - con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A foglio 122 mappale 127	
sub. 2 uffici e magazzini al piano terreno	€ 824.140,40
sub. 3 piano terreno e primo adestazione d'uso direzionale	€ 1.319.178,00
Totale B sub. 2 e 3	€ 2.143.318,80
Lotto C terreno edificabile	€ 640.000,00
Complessivamente valutazione in ipotesi concordataria	€ 4.553.879,40

oooooooooooooooooooooooooooo

### C valutazione Fallimentare

Il concetto di stima fallimentare, prefigura una ricerca degli andamenti del mercato delle aste giudiziarie, attraverso la verifica dei portali e dei siti in cui si svolgono le procedure di vendite on line, nonché consultando gli operatori del settore quali SIVAG ed altre società copetitor delegate alla vendita di prodotti di provenienza giudiziaria.

Dalle indagini è emerso che i probabili valori di aggiudicazione, avendo come base di riferimento i valori concordatari, possono essere aggiudicati in terza asta, mentre il terreno stante il valore di partenza, potrebbe essere aggiudicato in seconda asta.

Le riduzioni di valore, seguono i principi e le percentuali previste dalla Legge fallimentare, ovvero per ogni asta la riduzione è nella misura del 20%

Destinazione	valore concordatario di riferimento procedura competitiva	valore fallimentare	
		2° asta	3° asta
Fabbricato A foglio 122 mappl 188 Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A	€ 1.800.561,00	€ 1.440.448,80	€ 1.152.359,04
Fabbricato B foglio 122 mapp. 127 da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A			
sub. 2 uffici e magazzini piano terreno	€ 824.140,80	€ 659.312,64	€ 527.450,11
sub. 3 piano terreno e primo adestinazione d'uso direzionale	€ 1.319.178,00	€ 1.055.342,40	€ 844.273,92
Lotto C area edificabile al foglio 122 mappale 115	€ 640.000,00	€ 512.000,00	
Totale valore fallimentare			3.036.083,07

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 29 marzo 2022

Geom Luca Mutti

Allegati

Tettaglio tabulati inventario beni mobili

Documentazione catastale – comunale – atti di provenienza