

Perugia, 08 settembre 2009

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PERUGIA
UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 53/09

GIUDICE Delegato Dott. [REDACTED]

Curatore: Dott.ssa [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI DETENUTI A TITOLO DI
LEASING**

Allegati n. 18
e documentazione fotografica.

Il Tecnico
Dr. Riccardo Trabalza

[REDACTED]

PREMESSA

Con comunicazione del 24 giugno 2009 il Curatore Dott.ssa [REDACTED] nominava, per la stima dei beni di proprietà della società fallita, il sottoscritto Dr. Riccardo Trabalza, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GIURAMENTO ED INCARICO

Il Curatore del fallimento conferiva allo scrivente il seguito incarico:

1) individuazione, descrizione, anche catastale, e stima degli immobili del fallimento, con indicazione dei criteri della valutazione; accertamento dei gravami sui singoli beni; ottenimento della certificazione utile per porre in vendita gli immobili medesimi con le modalità proprie delle procedure fallimentari (destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85, ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.); accertamenti volti a verificare la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo, ove occorra, a formare la documentazione per le eventuali denunce anche di regolarizzazione; richiesta, previa individuazione dei dati necessari, di annotazione della sentenza di fallimento presso le competenti conservatorie dei rr.ii.;

2) stima dei singoli beni immobili e singoli beni mobili detenuti dalla società fallita a titolo di leasing, onde valutarne la convenienza all'eventuale subentro nei corrispondenti contratti;

3) assistenza alle operazioni di inventario dei beni mobili ed assegnazione dei valori ai beni medesimi ai sensi dell'art. 87 l.f. (allegato n. 1).

In data 08 luglio 2009 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito e gli è stato assegnato il seguente quesito: "Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla

loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico."(allegato n. 2).

CIO' PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETA' E DEI SOGGETTI FALLITI

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede Sociale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

Dichiaraz. di Fallimento: Fallimento n. 53/09 dichiarato il 18/06/2009

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza della proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, **lo scrivente ritiene idoneo suddividere la presente relazione di stima in N. 1 LOTTO**, e precisamente:

Lotto 1: complesso industriale costituito da due manufatti industriali adibiti a laboratori, uffici e magazzini per la produzione ed il confezionamento di vino, oltre ad annesse strutture leggere, accessori e corte pertinenziale, sito in comune di Assisi, nella zona industriale di Santa Maria degli Angeli.

LOTTO N. 1

Beni di pertinenza della società ██████████ per la piena proprietà.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da due corpi di fabbrica principali e da vari annessi di diversa tipologia (tettoie, prefabbricati, strutture a tenda), ed è situato nel comune di Assisi (PG), Loc. Santa Maria degli Angeli (Allegato n. 3 – Elaborato planimetrico).

Il lotto in questione risulta di facile accesso poiché sito al centro della zona industriale di Santa Maria degli Angeli, nelle vicinanze dello svincolo della SS 75 (Allegato n. 4 – Vax). Esso ha una superficie complessiva di mq 12.650 (superficie coperta e scoperta).

L'accesso carraio al complesso industriale si ha dalla strada provinciale 404 tramite cancelli in ferro ad apertura automatizzata (foto n. 1). Tutta la proprietà risulta recintata in parte con inferriata metallica ed in parte con rete metallica, entrambi ancorate alla base ad un muretto in cemento armato.

Il piazzale esterno, adibito a deposito materiale vario, viabilità interna e parcheggio, è asfaltato (foto n. 2). Vi è inoltre la presenza di piattaforme in acciaio e calcestruzzo sulle quali sono situate le cisterne in acciaio e vetroresina.

– **Fabbricato principale**

Il capannone principale ha pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 35 x 48 m (Allegato n. 5 – Planimetria catastale). La struttura portante è in cemento armato prefabbricato con copertura in cemento armato precompresso e lucernari; la facciata frontale si presenta tinteggiata (foto n. 3).

Per la maggior consistenza il fabbricato presenta un'altezza interna utile di m 10, mentre la parte frontale è suddivisa in n. 3 piani: al piano terra la gran parte della superficie è destinata alle operazioni di imbottigliamento, confezionamento e palet-

tizzazione dei prodotti da destinare alla vendita (foto n. 4); sulla parte prospiciente la strada sono poi presenti il locale adibito all'esposizione e alla vendita del vino (foto n. 5), gli uffici amministrativi ed i relativi servizi (foto n. 6); al piano primo trovano posto gli uffici direzionali (foto n. 7) e i laboratori (foto n. 8) dove vengono effettuate le analisi sul prodotto; il piano secondo infine è destinato a magazzino e uffici, ma attualmente si presenta in corso di costruzione: gli impianti e le finiture devono essere ultimati (foto n. 9).

Per quanto riguarda le finiture, la parte destinata all'imbottigliamento ed al confezionamento presenta pavimento di tipo industriale con finitura superficiale al quarzo. I locali destinati alla vendita, uffici e laboratori presentano pavimenti in gres, controsoffitto in cartongesso, finestre in alluminio e porte interne in legno.

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico e idrico; sono inoltre presenti sistemi per la climatizzazione invernale ed estiva.

Completano il manufatto principale una pensilina a sbalzo realizzata con struttura portante in acciaio (foto n. 10), utilizzata per la copertura delle cisterne e una struttura prefabbricata dove sono allocati i filtri (Allegato n. 6 - planimetria catastale), di superficie pari a mq 47 circa (foto n. 11).

– **Magazzino**

Adiacente al fabbricato principale vi è un capannone a pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 48 x 36,5 m (Allegato n. 7 – planimetria catastale) realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato, pannelli perimetrali in cemento alleggerito e copertura in lastre prefabbricate (foto n. 12). Esso è adibito allo stoccaggio dei prodotti finiti (foto n. 13) ed è provvisto, sul lato prospiciente la strada provinciale, di una tettoia in legno lamellare (foto n. 14), di mq 166 circa per agevolare le operazioni di carico e scarico dai camion. In corrispondenza della tettoia vi è poi una doppia fossa di carico per il carico e scarico dei pallets (foto n. 15).

Completano il compendio immobiliare le seguenti strutture: una tettoia in acciaio di superficie pari a 170 mq circa (Allegato n. 6 – planimetria catastale) utilizzata per il ricevimento delle uve (foto n. 16), una cabina pesatura (Allegato n. 8 – planimetria

catastale) di superficie pari a mq 15 circa (foto n. 17) e una cabina elettrica di 25 mq circa (Allegato n. 9 – planimetria catastale).

All'interno del lotto sono infine presenti alcune costruzioni che non risultano accatastate, quali:

- tettoia in profilati metallici di superficie pari a mq 73 circa, posta sulla parte retrostante del capannone adibito a magazzino (foto n. 18);
- cabina in muratura della superficie di mq 15 circa, posta lungo il confine ovest del lotto (foto n. 19);
- cabina in lamiera della superficie di mq 13 circa, posta lungo il lato ovest del lotto ed adibita a ricovero compressori (foto n. 20);
- prefabbricato jollybox della superficie di 15 mq circa, posto in aderenza al capannone principale (foto n. 21);
- tensostruttura realizzata con struttura portante in acciaio e copertura e tamponature in teli; ha una superficie di mq 600 circa ed è posta lungo il lato nord del lotto (foto n. 22 e n. 23);
- tettoia in profilati metallici di superficie pari a mq 34 circa, posta tra i silos (foto n. 24);
- posti auto con copertura realizzata in tubolari di alluminio e rete ombreggiante, per una superficie di mq 95 circa;
- bascula in acciaio posta all'altezza della cabina adibita a ricovero compressori, della superficie di mq 55 circa.

CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'area in oggetto confina con: Via dei Fornai a sud, proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad ovest, Via Portella delle Ginestre a nord, proprietà [REDACTED] ad est, salvo altri.

STATO DI POSSESSO

Il fabbricato è di proprietà della società [REDACTED] per la piena proprietà.

Attualmente l'immobile risulta locato alla società [REDACTED], con contratto di locazione finanziaria immobiliare n. 089552 del 28 dicembre 2006 (Allegato n. 10 – Contratto di locazione finanziaria).

RILEVAZIONI PRESSO L'U.T.E. DI ASSISI

N.C.E.U. del Comune di Assisi

- **Foglio** n. 119 – **Part.** n. 24 – Sub. 5 – Cat. D/8 – Rendita € 32.362,00
- **Foglio** n. 119 – **Part.** n. 24 – Sub. 3 – Cat. In corso di costruzione
- **Foglio** n. 119 – **Part.** n. 24 – Sub. 1 – Corte comune non censibile (Allegato n. 11 – Visure)

N.C.T. del Comune di Assisi

- **Foglio** n. 119 – **Part.** n. 24 – Qual./Classe: Ente urb. – Sup. 12.650 mq (Allegato n. 12 – Visura).

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Assisi, si è verificato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 291 del 07/05/1992;
- Concessione edilizia n. 649 del 08/10/1992;

- Autorizzazione di usabilità n. 77/93 del 21/05/1993;
- Concessione edilizia n. 595 del 22/11/1994;
- Autorizzazione di agibilità n. 55/98 del 20/08/1999;
- Autorizzazione n. 376/98 del 01/10/1998;
- Permesso di costruire n. 321 del 22/09/2005 (Allegato n. 13);
- Permesso di costruire n. 170 del 16/05/2006 (Allegato n. 14);
- Permesso di costruire n. 366 del 28/09/2006 (Allegato n. 15);
- Permesso di costruire n. 123 del 26/04/2007 (Allegato n. 16);
- Certificato di agibilità n. 250/2007 del 30/10/2007 (Allegato n. 17);

Gli immobili risultano conformi alla vigente legislazione in materia urbanistica, essendo stati realizzati in conformità alle autorizzazioni edilizie sopra indicate anche se come già evidenziato in precedenza alcuni manufatti non sono stati inseriti in mappa ed accatastati. Si precisa, altresì che la tensostruttura presente sul retro del capannone principale è stata realizzata senza autorizzazioni e non è stata inserita in mappa ed accatastata.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. vigente del Comune di Assisi, classifica l'area su cui insiste la particella n. 24 come "Zona per attività produttive", in seguito a Variante con Piano attuativo approvato con Delibera n. 98 del 20/04/06.

ACQUISIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare in oggetto è pervenuto alla [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Foligno, redatto il 28/12/2006 repertorio n. 9689, registrato a Foligno il 05/01/2007 al n. 7 e trascritto a Perugia il 29/12/2006 al n. 26413 di formalità (Allegato n. 18 – atto di compravendita).

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per attribuire agli immobili in oggetto il giusto valore di mercato, vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo".

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato volta al reperimento di valori e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica. Si tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo sui valori. Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel *metro quadrato*.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, **nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.**

I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

I manufatti di cui ai successivi punti n. 6,7,8,9,11,12,13 sono di seguito valutati in quanto urbanisticamente regolari anche se non accatastati, mentre la tensostruttura di cui al punto n. 10 non è valutata in quanto è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni; si precisa però che, vista la presenza di capacità edificatoria residua, essa risulta sanabile.

Il valore dell'area è stato determinato considerando la capacità edificatoria residua del lotto.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

1. Fabbricato principale

Area lavorazioni

Mq. 1.501,00 X €/Mq 750,00 = 1.125.750,00

Ingresso-uffici-laboratorio- locale vendite (Piano terra e primo)

Mq. 442,00 X €/Mq 900,00 = 397.800,00

Piano secondo (in costruzione)

Mq. 391,00 X €/Mq 800,00 = 312.800,00

Pensilina a sbalzo

Mq. 550,00 X €/Mq 350,00 = 192.500,00

Locale filtri

Mq. 47,00 X €/Mq 100,00 = 4.700,00

2. Magazzini

Area magazzino

Mq. 1.752,00 X €/Mq 750,00 = 1.314.000,00

Tettoia

Mq. 166,00 X €/Mq 450,00 = 74.700,00

3. Tettoia ricevimento uve

Mq. 170,00 X €/Mq 300,00 = 51.000,00

4. Cabina pesatura

Mq. 15,00 X €/Mq 150,00 = 2.250,00

5. <u>Cabina elettrica</u>					
Mq.	25,00	X	€/Mq	200,00 =	<u>5.000,00</u>
6. <u>Tettoia retrostante al magazzino</u>					
Mq.	73,00	X	€/Mq	100,00 =	<u>7.300,00</u>
7. <u>Cabina in muratura</u>					
Mq.	15,00	X	€/Mq	150,00 =	<u>2.250,00</u>
8. <u>Cabina in lamiera per ricovero compressori</u>					
Mq.	13,00	X	€/Mq	100,00 =	<u>1.300,00</u>
9. <u>Prefabbricato Jollybox</u>					
Mq.	15,00	X	€/Mq	150,00 =	<u>2.250,00</u>
10. <u>Tensostruttura</u>					
Mq.	600,00	X	€/Mq	0,00 =	<u>0,00</u>
11. <u>Tettoia tra i silos</u>					
Mq.	34,00	X	€/Mq	60,00 =	<u>2.040,00</u>
12. <u>Posti auto coperti</u>					
Mq.	95,00	X	€/Mq	100,00 =	<u>9.500,00</u>
13. <u>Bascula e fossa di carico</u>					
				A corpo =	<u>20.000,00</u>
14. <u>Area pertinenziale, comprensiva delle infrastrutture esistenti (cancelli, recinzioni, impianto di illuminazione, ecc.)</u>					
Mq.	8.000,00	X	€/Mq	60,00 =	<u>480.000,00</u>
<u>VALORE TOTALE</u>					<u>€ 4.005.140,00</u>

Tale importo, arrotondato a € 4.000.000,00 (Quattromilioni/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 12 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 18 ALLEGATI
- 24 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 08 settembre 2009

IL TECNICO
Dr. Riccardo Trabalza
