

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dr.ssa** [REDACTED]

Concordato preventivo n. 7/2020

[REDACTED]

* * * * *

Commissario Giudiziale **Dott.** [REDACTED]**RELAZIONE ESPERTO STIMATORE**

Con proprio dispositivo datato 14.05.2021, il Giudice Delegato, Dr.ssa [REDACTED] disponeva la nomina, a C.T.U., per la stima della parte mobiliare ed immobiliare della ditta concordataria, del sottoscritto, Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805.

In data 20 maggio 2021 il nominato C.T.U. procedeva, come da incarico, a trasmettere telematicamente la propria dichiarazione di accettazione di incarico, con formula di giuramento (allegato n. 1). Nella suddetta ordinanza il G.D. formulava al C.T.U. il seguente incarico: “

- *Identifichi i beni mobili ed immobili costituenti l'attivo appartenente alla società ammessa a concordato e descriva, indicando, quanto agli immobili, consistenza, confini e mappali; verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri reali gravanti sugli stessi, attraverso l'esame dei certificati ipocatastali riferiti agli*

immobili;

- Determini il valore di tutti i beni, mobili ed immobili, al prezzo di mercato;

- Formi, se opportuno, sempre con riferimento agli immobili, più lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative; in caso di beni indivisi precisi la consistenza ed il valore della quota spettante al proponente;

- Per i fabbricati: verifichi se siano stati costruiti in base a licenza o concessione edilizia ed in conformità alla stessa; in caso di assenza della licenza o concessione ovvero di difformità della stessa, verifichi se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi della legislazione urbanistica vigente”.

Ricevuto l'incarico il tecnico prendeva contatto con il Commissario Giudiziale al fine di conoscere l'entità del patrimonio da valutare. A tal fine il Dott. [REDACTED] trasmetteva allo scrivente tutta la documentazione necessaria ad una prima individuazione dei beni mobili ed immobili oggetto di stima.

Il tecnico ha esperito più accessi presso la sede della ditta concordataria, al fine di prendere visione degli immobili ed inventariare i beni mobili. In occasione di tali sopralluoghi si sono effettuati i necessari rilievi tecnici e fotografici degli immobili. Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti ai

competenti Uffici del Comune di Bevagna al fine di verificare la conformità e la destinazione urbanistiche degli immobili.

Il tecnico svolgeva inoltre verifiche presso il Servizio Pubblicità immobiliare di Perugia reperendo la necessaria documentazione tecnica ed ipocatastale.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione fornita e reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto stimatore è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

A) BENI IMMOBILI

Si procede di seguito ad individuare, descrivere, evidenziare destinazione e conformità urbanistica e stimare i beni immobili offerti alla procedura dalla ditta concordataria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si procede di seguito, per ciascun bene immobile, ad illustrarne l'attuale individuazione catastale:

COMUNE DI BEVAGNA

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

- [REDACTED] con sede in Bevagna – proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
-----	-------	-----------	--------	-------	-----------	---------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]
------------	------------	------------	--	--	--	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]
------------	------------	------------	--	--	--	------------

CATASTO DEI TERRENI

INTESTATI:

- [REDACTED] con sede in Bevagna – proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
41	21	Semin Arbor	2	0.36.25	€ 10,09	€ 17,79

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

41	261	Semin Arbor	2	0.01.25	€ 0,35	€ 0,61
----	-----	-------------	---	---------	--------	--------

41	262	Semin Arbor	1	0.01.25	€ 0,91	€ 0,71
----	-----	-------------	---	---------	--------	--------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata identificazione, si vedano visure catastali (allegato n. 2), planimetrie catastali vax scala 1:2000 (allegato n. 3), ortofoto a colori con sovrapposizione catastale (allegato n. 4) e planimetrie urbane scala 1:200 (allegato n. 5).

N.B.: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di valutazione consistono in un capannone industriale con relativa corte pertinenziale sito in Bevagna, via dell'Artigianato, ed in una porzione di capannone artigianale sito a poca distanza dal precedente, anch'esso con relativa corte pertinenziale esclusiva. Entrambi i complessi sono ubicati nella zona industriale della cittadina, posta appena fuori il centro abitato e lungo la direttrice che collega Bevagna con la zona industriale di Foligno, posta in loc. Paciana.

Si procede di seguito alla descrizione di ciascuno dei due immobili.

Capannone industriale e corte – Foglio 41 partt. 21-261-262-

Il compendio è situato all'interno della zona industriale di Bevagna e lo stesso risulta perimetrato da recinzione che, su via dell'artigianato, presenta muretto in c.a. e sovrastante ringhiera mentre nella restante parte del perimetro troviamo pali metallici e rete. L'accesso alla proprietà è garantito da un cancello carrabile metallico a scorrimento, prospiciente via dell'Artigianato, e da un secondo accesso nel versante opposto, lungo via Flaminia, dotato di viale privato sterrato e cancello metallico carrabile a scorrimento con automatismo elettrico. Tale ultimo accesso è attualmente inutilizzato. La corte a servizio del capannone risulta

in parte asfaltata e destinata alla circolazione dei mezzi ed al parcheggio delle autovetture, mentre la restante parte risulta sterrata. Sulla corte posta lungo il versante est sono presenti una cabina elettrica e diverse strutture realizzate in adiacenza l'una all'altra, destinate a magazzino, realizzate con struttura in ferro, tamponatura e copertura in pannelli sandwich. Una ulteriore struttura è posta sul versante prospiciente via dell'Artigianato e si compone anche di una porzione priva di tamponatura ed utilizzata per parcheggio autovetture. Di tali strutture il tecnico non ha rinvenuto alcuna autorizzazione urbanistica e quindi le stesse devono essere considerate abusivamente realizzate. Di tale aspetto si terrà conto in sede estimativa.

Il capannone industriale si compone di vari corpi di fabbrica che sono stati edificati in epoche differenti ma che allo stato attuale rendono l'intera struttura autonoma e funzionale. Della struttura fa parte anche una porzione oggetto di recente ampliamento (part. ■■■■ che però, essendo oggetto di contratto di leasing, non sarà considerata in tale sede. Solo a titolo informativo si riferisce che detta struttura in ampliamento comprende una porzione di capannone industriale, attualmente ultimata e funzionante ed una contigua struttura di due piani fuori terra destinata ad uffici, completata per la sola parte strutturale.

Da un punto di vista strutturale il capannone si presenta con elementi verticali ed orizzontali in c.a. prefabbricato con pannelli perimetrali in c.a. prefabbricato e copertura in pannelli grecati

prefabbricati. Le porzioni destinate alla produzione presentano pavimentazione con massetto in c.a. rifinito al quarzo ed impiantistica interamente a vista. Una porzione realizzata in ampliamento per ospitare l'area destinata ai forni per la verniciatura dei prodotti è stata realizzata con copertura in elementi in acciaio e manto con pannello sandwich. Il perimetro del capannone è dotato di finestre realizzate con infissi in alluminio. Internamente l'intera struttura è suddivisa in n. 6 blocchi ciascuno dei quali ospita un'attività produttiva. Il capannone è dotato di n. 4 porte carrabili (di cui n. 2 nella porzione non oggetto di valutazione) con apertura a soffietto e varie porte pedonali disposte lungo tutto il perimetro. Nei reparti ove attualmente si svolgono le lavorazioni è presente un sistema di riscaldamento a gas con elementi radianti appesi al soffitto. Detto sistema è assente nei reparti adibiti a magazzino. All'interno del reparto verniciatura troviamo una struttura prefabbricata realizzata su due piani con wc, locale deposito al piano terra e locali ad uso ufficio al piano primo. Piano primo raggiungibile tramite una scala in muratura. Detti locali ad uso ufficio non vengono più utilizzati da diversi anni. Sempre all'interno del reparto verniciatura troviamo una struttura di due piani fuori terra con tramezzature in cartongesso che ospita, su entrambi i piani, locali ad uso ufficio. I due piani della struttura sono collegati tramite una scala interna. I locali presentano pavimentazione in piastrelle in monocottura, pareti

perimetrali intonacate e tinteggiate, tramezzature leggere, porte in alluminio con inserti in pannelli e vetro, impiantistica elettrica parte sottotraccia e parte su canalina ed impianto di riscaldamento e condizionamento estivo.

Lungo il perimetro esterno del versante ovest del capannone è stata realizzata una tettoia con copertura in alluminio per ospitare alcune attrezzature e materiali.

Capannone artigianale e corte – Foglio [REDACTED]

Gli immobili sono ubicati a breve distanza da quelli precedentemente descritti e precisamente lasciato il capannone industriale via dell'Artigianato si prosegue per via Cantagalli che è prospiciente al complesso oggetto della presente. Lungo via Cantagalli la proprietà presenta recinzione costituita da muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica che in prossimità dell'ingresso è parzialmente divelta. Anche il cancello di ingresso è attualmente mancante. La porzione di corte prospiciente il capannone si presenta sterrata mentre la restante parte è naturalmente inerbita ad eccezione della striscia di terreno posta lungo il versante ovest della proprietà che risulta asfaltata con massetto in c.a.. Lungo tale versante è inoltre presente una recinzione con muretto in c.a., pali e rete metallici.

Il capannone è stato edificato con strutture verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato prefabbricato con tamponatura in muratura intonacata. La copertura è in lastre prefabbricate di amianto rivestite nella superficie esterna. Il capannone oggetto di

valutazione è una porzione di una struttura di maggiori dimensioni, la cui restante parte è di proprietà di terzi. L'accesso al capannone avviene tramite due aperture carrabili con infisso in metallo e tre aperture pedonali. L'ingresso pedonale principale è caratterizzato da una struttura in muratura che si articola in piano terra, con ingresso, spogliatoio e wc e piano primo, con due locali ad uso ufficio con disimpegno e servizio igienico. Il collegamento tra i due piani avviene tramite una scala in muratura con pavimentazione dei pianerottoli e gradini rivestiti in marmo e ringhiera e corrimano in metallo. Al piano terra il capannone ad uso produttivo presenta pavimentazione di tipo industriale al quarzo, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico interamente su canalina, infissi in ferro con inferriata di sicurezza esterna.

I locali del piano primo si presentano con pavimentazione parte in marmo e parte in laminato, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffittatura in cartongesso, impiantistica fuori traccia ed impianto di riscaldamento e condizionamento estivo a parete. Le porte sono in legno e le finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Lo scrivente tecnico ha provveduto alla presentazione di apposita istanza di accesso agli atti, presso l'Area tecnica-urbanistica del Comune di Bevagna, protocollata al n. 5202 del 18/05/2021 (allegato n. 6). Successivamente all'invio della

suddetta richiesta, vista anche la dilatazione dei tempi di evasione delle pratiche, conseguente ai noti eventi legati alla pandemia di Covid-19, in data 29.06.2021 lo scrivente effettuava un primo accesso per la visione delle pratiche. Successivamente a tale accesso, durante il quale si è potuta prendere visione solo di una parte delle autorizzazioni urbanistiche rilasciate, lo scrivente presentava diverse mail di sollecito fino all'ultimo accesso agli uffici comunali, esperito in data 22.09.2021. Sulla base delle verifiche effettuate si è accertato che per gli immobili oggetto di valutazione sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

Capannone industriale in via dell'Artigianato

1. Concessione n. 43 del 2.04.1980 per costruzione di un capannone industriale con uffici (allegato n. 7);
2. Concessione n. 115 del 18.08.1981 (allegato n. 8) per variante alla C.E. n. 43/80;
3. Concessione n. 131 del 23.12.1983 (allegato n. 9) per recinzione lotto di terreno;
4. Concessione n. 30 del 4.02.1984 (allegato n. 10) per elemento prefabbricato per copertura impianti;
5. Concessione n. 116 del 4.07.1984 (allegato n. 11) per variante a recinzione di lotto;
6. Concessione n. 155 del 3.11.1987 (allegato n. 12) per variante al progetto di ampliamento di fabbricato ad uso artigianale;
7. Permesso di Costruire n. 157 del 18.11.2008 (allegato n. 13)

per ampliamento di un fabbricato industriale;

8. Permesso di Costruire n. 164 del 21.11.2008 (allegato n. 14)

per variante ad ampliamento di un fabbricato industriale.

Per l'immobile in oggetto il Comune di Bevagna ha inoltre rilasciato anche il permesso di Costruire n. 19/2016 per ampliamento. Ampliamento che essendo oggetto di contratto di leasing, non verrà considerato in sede estimativa.

Durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità dello stato di fatto, rispetto all'ultima autorizzazione urbanistica rilasciata:

1. Lungo il prospetto est una diversa ubicazione degli ingressi pedonali;

2. Lungo il prospetto ovest troviamo due ingressi pedonali in luogo di un ingresso carrabile e due coppie di finestre in luogo di una finestratura lunga;

3. Lungo il prospetto nord la porzione destinata ad uffici presenta, al piano terra, una finestra singola in luogo di una finestratura lunga e manca una finestra singola originariamente prevista. Diversa ubicazione e forma della porta di ingresso. Il piano primo presenta due finestrature lunghe;

4. Lungo i prospetti est e sud sono state riscontrate diverse strutture accessorie realizzate abusivamente con elementi portanti in ferro e tamponature con materiali leggeri. Dette strutture sono in parte tamponate, per una superficie di mq.

341,80 ed in parte a tettoia, per una superficie di mq. 254,23. Una quota di SUC per le strutture è stata autorizzata dalla C.E. n. 43/80 per mq. 28. Inoltre dagli elaborati progettuali allegati al P. di C. n. 19/2016 si evince che, al netto dell'ampliamento previsto da tale autorizzazione, residuano ancora mq. 234,62. La restante quota di SUC realizzata senza autorizzazioni urbanistiche può essere sanata come strutture accessorie all'attività produttiva.

E' stata inoltre riscontrata una diversa distribuzione interna degli spazi dell'opificio che però rientra nel novero delle attività edilizie libere.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Bevagna, le difformità rilevate sono tutte sanabili a fronte della presentazione di SCIA in sanatoria e del pagamento di € 1.200,00 per oneri concessori e di € 1.500,00 per spese tecniche per la diversa distribuzione degli spazi ed € 3.000,00 per le strutture abusive, per le quali necessita anche l'asseverazione statica.

Si precisa inoltre che nel P. di C. la D.G.C. n. 54 dell'11.07.2009 prevedeva la monetizzazione delle aree pubbliche per parcheggio e verde. Monetizzazione che è stata determinata con D.G.C. n. 185 del 22.11.2002 in complessivi € 52.842,47. A seguito di verifiche effettuate dallo scrivente tecnico presso i competenti Uffici del Comune di Bevagna si è appurato che la ditta

concordataria ha versato al Comune di Bevagna solo la prima rata di € 13.210,62 delle n. 4 previste per il saldo della suddetta monetizzazione. Residuano quindi ancora da versare € 39.631,86 oltre interessi legali. Tale importo, unitamente al costo di sanatoria delle opere abusive, verranno detratti, in sede estimativa, dal valore del capannone industriale.

Capannone industriale in via Cantagalli

1. Concessione n. 75 del 22.12.1983 (allegato n. 15) per costruzione di un fabbricato artigianale;
2. Concessione n. 129 del 22.12.1983 (allegato n. 16) in variante alla concessione n. 75/83;
3. Certificato di Agibilità n. 3 del 13.01.2009 (allegato n. 17).

Lo scrivente tecnico ha inoltre richiesto e ritirato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 30 del 31.05.2021 (allegato n. 18), presso il Comune di Bevagna per la corte del complesso industriale di via dell'Artigianato. Il C.D.U. certifica le seguenti destinazioni:

- zona E1 “agricola normale” per le particelle 21/parte-XXXXXXXXXX
XXXXXX261/parte-262/parte-XXXXXXXXXX
- zona D1 “di completamento” per le particelle XXXXXXXXXX
XXXXXX;
- area di rispetto stradale per le particelle 21/parte-XXXXXXXXXX
261/parte-262/parte.

I parametri edificatori della sopra riportata classificazione D1 sono i seguenti:

Indice di edificabilità 0,50 m²/ 1 m²;

Superficie a parcheggi 10% della S.U.C.;

Superficie a verde 5% della S.U.C.;

Si riferisce comunque che il lotto relativo al capannone industriale, a fronte della suscettività edificatoria potenziale determinata moltiplicando la superficie per l'indice di edificabilità (0,5), anche a seguito dell'ampliamento previsto con il P. di C. n. 19/2016, è stato quasi completamente edificato.

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

In base alle ricerche effettuate dallo scrivente si è potuto verificare che la ditta concordataria è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di valutazione in forza dei seguenti atti traslativi:

- atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 22.02.1980, rep. 15177, registrato a Foligno l'11.02.1980 al n. 536, con il quale la ditta concordataria ha acquistato, dalla [REDACTED] il terreno su cui è stato edificato il capannone industriale censito al C.F., [REDACTED]

- atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 29.05.2017, rep. n. 20739 con il quale la ditta concordataria ha acquistato la porzione di capannone artigianale censita al [REDACTED]

CRITERI ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia

estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "***del più probabile valore di mercato***" e quale procedimento, quello "***sintetico comparativo***", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha effettuato una approfondita ricerca di atti di compravendita comparabili, cioè di atti di compravendita stipulati in epoca prossima a quella della stima (max 36 mesi antecedenti), per beni immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini immobiliari della Provincia di Perugia.

In particolare si precisa, in merito alla ricerca di atti comparabili, che lo scrivente, in prima istanza, ha privilegiato la ricerca di atti riferiti alle medesime categorie catastali dei beni oggetto di valutazione (D/7), perfezionati nei 36 mesi antecedenti la data attuale, con ubicazione limitrofa a quella dei beni da stimare. In particolare si sono concentrate le ricerche sullo stesso foglio di mappa ove sono censiti gli immobili da stimare (foglio di mappa n. 41). Detto foglio di mappa ricomprende l'intera area industriale di Bevagna oltre a terreni limitrofi. Da tale ultima ricerca sono stati rinvenuti, per il periodo ispezionato, i seguenti atti traslativi:

1. decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Perugia

	Data atto	8/05/2018
	Repertorio n.	558/2018
	Ubicazione immobili	██████████
	Categoria immobili	██████████
	2. atto di riscatto di leasing a rogito notaio ██████████	
	Data atto	4/10/2019
	Repertorio n.	63367/22058
	Ubicazione immobili	██████████2
	Categoria immobili	██████████
	Tutti gli immobili dei due atti sopra riportati si trovano nelle	
	immediate vicinanze di quelli oggetto di valutazione; addirittura	
	quello afferente il decreto di trasferimento è situato dal lato	
	opposto della strada ove è ubicato il capannone industriale	
	oggetto di stima. Trattasi però di atti il cui prezzo unitario degli	
	immobili raggiunge un valore “vile”, che non può essere	
	considerato quale probabile valore di compravendita tra due	
	soggetti liberi di operare da qualsivoglia vincolo. Infatti il primo	
	atto è relativo a pubblico incanto nell’ambito di una procedura	
	concorsuale e dopo che il valore della base d’asta per gli	
	immobili ha subito vari ribassi. Il secondo atto è un riscatto da	
	contratto di leasing, nel quale, in atti, è stato riportato solo il	
	valore della rata di riscatto e non l’acconto e le somme già	
	versate. Per tale motivo gli atti di cui sopra non sono stati presi in	
	considerazione ai fini della richiesta valutazione.	
	Vista la mancanza di atti di compravendita da utilizzare a	

referimento per la stima, stante la limitata estensione dell'area industriale di Bevagna e l'assenza, sul restante territorio comunale, di immobili con destinazione produttiva D/7, il tecnico ha effettuato una attenta indagine di atti di riferimento sul Comune di Foligno. In particolare l'area interessata all'indagine è stata quella dell'area industriale di Foligno, ubicata in località Paciana. Tale scelta è stata fatta in quanto l'area industriale di Paciana è molto grande e la stessa si trova a poca distanza da quella di Bevagna (meno di 5 chilometri percorrendo il rettilineo della strada SR 316 che collega le due aree).

Sono stati visionati numerosi atti di cui solo una minima parte riguardante compravendite (circa il 2%). A seguito di questo lo scrivente ha ampliato la propria ricerca sia in termini temporali (arrivando ad ispezionare 44 mesi antecedenti la data attuale di stima) che in termini territoriali (ampliando il raggio di ricerca). Tale difficoltà nel reperimento di atti di compravendita per immobili con destinazione artigianale ed industriale conferma il notevole rallentamento del mercato immobiliare ed in particolare un calo nel numero di compravendite perfezionatesi in tale arco temporale. Tra gli atti di compravendita si sono rinvenuti comunque immobili con consistenza ridotta rispetto, ad esempio, a quella del capannone industriale oggetto di stima. Tale parametro sarà quindi tenuto in considerazione in sede estimativa in termini di correzione (omogeneizzazione) del prezzo unitario.

In particolare si sono rinvenuti i seguenti atti:

1. Atto notaio [REDACTED]

Data atto 27/03/2019

Repertorio n. 2.047/1.565

Ubicazione immobili [REDACTED]

Categoria immobili [REDACTED]

Prezzo in atto € 220.000,00

Prezzo unitario € 282,78

2. Atto notaio [REDACTED]

Data atto 28/09/2017

Repertorio n. 36.977/24.027

Ubicazione immobili v [REDACTED]

Categoria immobili [REDACTED]

Prezzo in atto € 540.300,00

Prezzo unitario € 475,49

3. Atto notaio [REDACTED]

Data atto 30/06/2017

Repertorio n. 1212/898

Ubicazione immobili [REDACTED]

Categoria immobili [REDACTED]

Prezzo in atto € 960.000,00

Prezzo unitario € 330,04

I prezzi unitari dei comparabili sono stati oggetto di omogeneizzazione rispetto ai seguenti parametri: ubicazione e superficie coperta e scoperta dell'immobile. Infatti rispetto agli immobili oggetto di valutazione quelli dei comparabili sono:

- più decentrati: rientrano all'interno dell'area industriale di Paciana, mentre gli immobili oggetto di stima sono all'interno dell'area industriale di Bevagna;
- hanno una superficie coperta compresa tra 630 m² e 2.764 m²: gli immobili oggetto di valutazione presentano rispettivamente una superficie coperta pari a m² 4.206 per il capannone industriale e m² 638 per il laboratorio. Nel primo caso si è assegnato un coefficiente di correzione della superficie inferiore all'unità per tutti i comparabili mentre nel secondo caso un coefficiente superiore all'unità per ciascun comparabile;

Per quanto concerne la data degli atti comparabili, non si ritiene di dover effettuare delle correzioni visto che, dall'anno 2017 alla data della stima, l'andamento del mercato immobiliare di fabbricati produttivi non ha subito apprezzabili oscillazioni.

Da tale operazione di omogeneizzazione dei parametri dei comparabili si è ottenuto, per ciascuno di essi, un prezzo "omogeneizzato". Dalla media di tali prezzi omogeneizzati si è ottenuto il valore da utilizzare per la valutazione degli immobili oggetto di stima, pari a:

capannone industriale: [REDACTED]

laboratorio [REDACTED]

Per quanto concerne i criteri di omogeneizzazione dei prezzi di vendita dei comparabili, si fa riferimento alla tabella che si produce (allegato n. 19).

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono state determinate, con riferimento ai rilievi effettuati sul posto;
- la consistenza dell'area destinata ad uffici dell'opificio è stata parametrata con un coefficiente pari a 1,2, rispetto alla destinazione produttiva, al fine di valorizzare il grado di finiture leggermente superiore a quello dell'opificio e del laboratorio;
- la consistenza delle corti a servizio dei fabbricati sono state determinate su base catastale;
- il valore espresso per le corti ed i terreni tiene conto dell'attuale destinazione urbanistica delle aree e soprattutto della attuale mancanza di suscettività edificatoria delle stesse;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi anche per destinazione, così come presenti al momento dei sopralluoghi esperiti;
- il valore espresso tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale dei fabbricati, ivi compresi impianti, infissi, pavimentazione e tutto quant'altro compreso nei beni;
- le strutture accessorie presenti sulla corte dell'opificio, realizzate abusivamente, non sono state valorizzate da un punto di vista estimativo, ad eccezione della cabina elettrica e di una porzione di annesso di mq. 28, assentiti nella Concessione Edilizia n. 43/80, il cui valore è stato ricompreso

nel valore della corte esclusiva;

- al valore dell'opificio e della relativa corte è stato detratto l'importo di € 39.631,86 quali mancati pagamenti per la monetizzazione delle aree pubbliche per parcheggio e verde afferenti il Permesso di Costruire n. 19/2016, in quanto dell'intero importo previsto è stata pagata solo la prima rata e l'importo dei costi per la sanatoria (€ 5.700,00);
- al valore del laboratorio è stato detratto l'importo di € 7.822,10 quale costo di smaltimento della copertura in eternit. Infatti anche se all'attualità non vi è una cogenza per lo smaltimento dell'eternit, il fatto che non sia stato trattato nella parte inferiore (parte interna della copertura) può portare a problemi di salute per i lavoratori e per tale motivo è quantomeno auspicabile l'allontanamento di tale materiale potenzialmente cancerogeno;
- la porzione di capannone ed uffici previsti con l'ampliamento afferente il P. di C. n. 19/2016 sono oggetto di contratto di leasing e non sono stati valorizzati in tale sede;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario dei beni si evidenziano le seguenti:

- da un punto di vista logistico il capannone ed il laboratorio sono situati all'interno dell'area industriale di Bevagna e sono prospicienti la pubblica via, quindi con agevole accesso;
- sia il capannone che il laboratorio sono dotati di una adeguata corte destinata a parcheggio e viabilità;
- il capannone presenta una notevole superficie e forma in pianta regolare che garantiscono una notevole adattabilità a qualsiasi settore produttivo.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

- l'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare, anche a seguito degli effetti negativi della pandemia di Covid-19, non ha permesso ancora una effettiva ripresa del mercato immobiliare, principalmente per il settore degli immobili ad uso produttivo, come quelli oggetto di valutazione. Tale stallo non permette di effettuare una previsione di ripresa nel medio periodo.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima.

VALORE BENI IMMOBILI

Si riporta di seguito la valutazione dei beni immobili:

Capannone industriale – [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Corte – fg. 41 partt. [REDACTED] 21-[REDACTED] 261-262-[REDACTED]

mq. [REDACTED] x €/mq. 5,00 = € [REDACTED]

Dal valore di ciascun immobile, sopra riportato, vanno detratti i costi della monetizzazione delle aree pubbliche non saldate, dell'oblazione per sanatoria e quelli tecnici per l'ottenimento della sanatoria medesima. Per cui si ha:

([REDACTED]

[REDACTED]

CONFINANTI: Pubblica via su più lati, [REDACTED]

[REDACTED] su più lati, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] su più lati, [REDACTED] su più lati, salvo se altri.

Laboratorio artigianale – f [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Corte – fg. 41 partt. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Dal valore del laboratorio e della corte pertinenziale esclusiva sopra riportati, va detratto il costo relativo allo smaltimento della copertura in eternit della porzione di capannone oggetto di valutazione. Per cui si ha:

[REDACTED] [REDACTED]

CONFINANTI: Pubblica via su più lati, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] su più lati, salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si veda tabella determinazione consistenze e stima (allegato n. 20).

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Lo scrivente tecnico ha eseguito le necessarie indagini presso l'Agenzia delle entrate di Perugia, Servizio Pubblicità

Immobiliare di Spoleto, a carico della ditta concordataria (vedi elenco formalità – allegato n. 21). Da tale verifica, a carico degli immobili oggetto di valutazione ed alla data del 24/09/2021, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione n. part. 418 del 17/10/1984 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- iscrizione n. part. 309 del 3/03/2005 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Su tale ipoteca è stata iscritta annotazione n. part. 253 del 15/05/2017 per restrizione beni;
- iscrizione n. part. 573 del 6/12/2019 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- iscrizione n. part. 165 del 21/05/2020 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- iscrizione n. part. 210 del 29/06/2020 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- iscrizione n. part. 220 dell'8/07/2020 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- trascrizione n. part. 1822 del 27/05/2021 per Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo, gravante su tutti gli immobili oggetto di valutazione, a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo [REDACTED] e contro [REDACTED]

B) BENI MOBILI

[illegible]

RIEPILOGO VALORE COMPENDIO

Si riepilogano di seguito i valori totali del compendio oggetto di valutazione nelle due ipotesi estimative formulate:

Vendita ordinaria

Immobili € XXXXXXXXXX

Mobili € XXXXXXXXXX

TOTALE € XXXXXXXXXX

Vendita giudiziaria

Immobili € XXXXXXXXXX

Mobili € XXXXXXXXXX

TOTALE € XXXXXXXXXX

ELENCO ALLEGATI

1. Dichiarazione di accettazione di incarico, con formula di giuramento del C.T.U.

2. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali – visure;

3. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali – planimetria catastale vax scala 1:2000;

4. Ortofoto a colori con sovrapposizione del catastale;

5. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali – planimetrie urbane scala 1:200;

6. istanza di accesso agli atti, presso l'Area tecnica-urbanistica del Comune di Bevagna, protocollata al n. 5202 del 18/05/2021;

	7. Concessione n. 43 del 2.04.1980 per costruzione di un	
	capannone industriale con uffici;	
	8. Concessione n. 115 del 18.08.1981 per variante alla C.E. n.	
	43/80;	
	9. Concessione n. 131 del 23.12.1983 per recinzione lotto di	
	terreno;	
	10. Concessione n. 30 del 4.02.1984 per elemento prefabbricato	
	per copertura impianti;	
	11. Concessione n. 116 del 4.07.1984 per variante a recinzione di	
	lotto;	
	12. Concessione n. 155 del 3.11.1987 per variante al progetto di	
	ampliamento di fabbricato ad uso artigianale;	
	13. Permesso di Costruire n. 157 del 18.11.2008 per ampliamento	
	di un fabbricato industriale;	
	14. Permesso di Costruire n. 164 del 21.11.2008;	
	15. Concessione n. 75 del 22.12.1983 per costruzione di un	
	fabbricato artigianale;	
	16. Concessione n. 129 del 22.12.1983 in variante alla	
	concessione n. 75/83;	
	17. Certificato di Agibilità n. 3 del 13.01.2009;	
	18. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 30 del	
	31.05.2021;	
	19. Tabella di omogeneizzazione dei prezzi di vendita dei	
	comparabili;	
	20. Tabella di determinazione consistenze e stima dei beni	

immobili;

21. Agenzia del Territorio di Perugia, Servizio Pubblicità

Immobiliare – elenco formalità a carico della [REDACTED]

22. Arredi ed attrezzature informatiche;

23. Macchine ed attrezzatura da officina;

24. Scaffalature per carichi [REDACTED]

25. Materie prime (ferro e/o acciaio);

26. Materie prime su magazzino verticale automatico “Modula”;

27. Materie prime su scaffalature magazzino;

28. Fornitura materiale per Giordania;

29. Stampi attivi per realizzazione semilavorati;

30. Veicoli;

31. Documentazione fotografica beni immobili;

32. Documentazione fotografica beni mobili.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all’incarico ricevuto
dal Signor Giudice Delegato.

Deruta, 3 gennaio 2022

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia

