Tribunale di Spoleto

Sezione Fallimentare

Concordato preventivo [redacted]

(Ruolo Concordati n. 9/2016)

Stima beni immobili, mobili, mobili registrati, attrezzature e scorte di magazzino, concordato preventivo [redacted] imprenditrice individuale, operante sotto la denominazione ditta [redacted]

Geom. Fu Biagio Enrico

Tribunale di Spoleto

Sezione Fallimentare

Concordato preventivo [redacted]

(Ruolo Concordati n. 9/2016)

Stima dei beni immobili [redacted]

Geom. Fu Biagio Enrico

Tribunale di Spoleto

Sezione Fallimentare

In data 15.04.2019 il sottoscritto ha ricevuto incarico, dal Sig. Giudice Delegato, di coadiutore del Commissario Giudiziale, [redacted] operante in Spoleto, nominato per l'esecuzione del concordato richiesto dall'impresa di cui all'oggetto.

Fra la documentazione prodotta per l'ammissione è depositata una perizia di stima di beni immobili redatta dal Geom. [redacted], il quale valorizza innumerevoli cespiti che vengono distintamente individuati e analizzati, attribuendogli la denominazione di "Blocco" che vanno dal n. 1 al n. 12.

In essi sono compresi beni posti nei comuni di Monte Castello di Vibio, Perugia e Terni.

Sempre il Geom[redacted] ha inoltre redatto ulteriore perizia per la valutazione di immobili di proprietà della società [redacted]" siti nei comuni di Bastia Umbra, Monte Castello di Vibio e Marsciano, conferiti in garanzia.

Infine, in sede di ammissione al concordato, è stato offerto un ulteriore cespite rappresentato da un terreno agricolo appartenente alla "[redacted].

Con separato elaborato è stata predisposta un'ulteriore stima, stilata dal [redacted] la quale contiene le valutazioni degli arredi e delle apparecchiature degli uffici, degli elettroutensili, degli automezzi, degli impianti di segheria e dei macchinari.

Entrambe le perizie sono state debitamente giurate e costituiscono distinti allegati uniti alla richiesta di ammissione al concordato.

Si pone in evidenza che tra la redazione delle su richiamate stime (anno 2016) e l'attualità il Comune di Monte Castello di Vibio si è dotato di un nuovo Piano Regolatore Generale, il quale ha modificato le destinazioni urbanistiche di alcuni cespiti immobiliari, in particolare quelli afferenti l'azienda di produzione, nonché ulteriori limitrofi terreni, pertanto i blocchi formati dal [redacted] hanno

subito delle modifiche nella numerazione cronologica rispetto ai lotti individuati dal sottoscritto.

Eseguiti i necessari accertamenti e indagini per conoscere l'andamento del mercato mobiliare ed immobiliare, necessario per poter attribuire i valori dei singoli cespiti componenti la massa, di seguito si esaminano i beni immobiliari offerti, significando che per gli altri, mobili e il magazzino dei semilavorati, verranno redatte separate perizie di stima.

Lotto n. 1

nel comune di Monte Castello di Vibio, loc. Madonna del Piano, Via del Molino n. 7, l[redacted] è proprietaria di un vasto complesso immobiliare composto da:

- fabbricati, elevati essenzialmente al piano terra, con piccola porzione al piano primo, costruiti in varie epoche, il primo blocco risalente all'anno 1965, utilizzato a opificio per la lavorazione e commercializzazione di prodotti semilavorati del legno;
- terreni che circondano detto complesso edilizio su tutti i lati, costituenti corte di pertinenza;
- terreni agricoli limitrofi e distaccati,

per una migliore visualizzazione del complesso, vedasi le fotografie dalla n. 1 alla n. 16.

L'accessibilità all'opificio, sia essa carrabile che pedonale, è garantita da due ingressi, l'uno posizionato a fronte dell'antistante Strada Regionale 397, l'altro da una strada di lottizzazione ubicata sul lato est, momentaneamente non utilizzato.

In dettaglio gli edifici che compongono il complesso edilizio possono così illustrarsi, precisando che data la complessità dei singoli componenti, necessita consultare l'allegata planimetria lettera "A", nella quale gli stessi sono evidenziati con apposita numerazione:

porzione 1 - è l'originario corpo di fabbrica edificato nell'anno 1965, previo rilascio di idoneo titolo edilizio, entro il quale sono stati poi realizzati, nell'anno 1999, gli uffici aziendali, che si sviluppano ai piani terra e primo, in questo ultimo piano mai completati. Il fabbricato è costruito in muratura ordinaria di tufo con copertura ad unica falda, parzialmente intonacato all'esterno, esteso, in origine, per una superficie lorda complessiva di mq. 202,00 circa. All'attualità, per effetto della trasformazione operata nell'anno 1999, sono stati realizzati mq. 64,00 di uffici interamente finiti e funzionanti e mq. 340,00, sviluppati ai piani terra e primo, sempre da destinarsi ad uffici, che però giacciono allo stato grezzo (vedasi fotografie nn. 17-18-19). Detta porzione di fabbricato non ha in parte affaccio diretto con l'esterno e alcune aperture, aero-illuminanti, guardano, entro

la tettoia metallica che verrà descritta ai punti 3 e 4;

porzione 2 - è costituita da un ampliamento del primo corpo di fabbrica, realizzato nel 1968, elevato con struttura in cemento armato tamponata con blocchi di tufo, avente copertura a volta, parzialmente intonacato all'esterno (vedasi fotografie nn. 1-5-20). Copre una superficie lorda di mq. 504,00 circa, di cui mq. 24,00 destinati a uffici di tipo aziendale;

porzione 3 - è formata da una tettoia con struttura in acciaio, costruita nell'anno 1976, con copertura a capanna, a doppia falda, in lastre di eternit, in origine realizzata in posizione distaccata rispetto agli altri fabbricati precedentemente illustrati ai punti 1 e 2, estesa per una superficie lorda di mq. 1.053,00 circa (vedasi fotografie nn. 21-22-23-24). In virtù delle disposizioni previste dalla legge 1086/1971 (normativa per le costruzioni in cemento armato e in acciaio) si sarebbe dovuto depositare il progetto strutturale presso il competente ufficio del Genio Civile, nonché redigere, al completamento dei lavori, idoneo collaudo; tale documentazione non risulta agli atti;

porzione 4 - trattasi di una tettoia metallica, realizzata nell'anno 1978, non appoggiata a terra, ancorata tra la struttura in elevazione della tettoia contrassegnata con il n. 3 e le porzioni n. 1 e 5, della superficie di mq. 767,00 circa, coperta con lastre di eternit (vedasi fotografie nn. 21-22-23-24). Anche per detta porzione, così come per l'altra precedentemente descritta al n. 3, non risulta essere stato depositato il progetto strutturale e redatto il collaudo ai sensi delle normative all'epoca vigenti;

porzione 5 - individua un fabbricato realizzato nell'anno 1997 con struttura portante in calcestruzzo precompresso che ospita un macchinario utilizzato per segare i tronchi degli alberi. La copertura è realizzata con travi a profilo Y collegate da coppelle opache e/o trasparenti, all'attualità quasi totalmente divelte a causa di un evento temporalesco caratterizzato da un forte vento, il quale ha anche danneggiato l'edificio che si andrà descrivere al successivo punto 6 (vedasi fotografie nn. 25-26-27-28-34). Stante ciò, all'attualità, la

porzione è assoggettata ad ogni tipo di intemperie e pertanto è bisognosa di un completo rifacimento delle lastre di copertura. La superficie occupa mq. 777,00 circa;

edificio 6 - comprende una tettoia distaccata dall'edificio principale, descritto ai precedenti punti n. 1-2-3-4-5, realizzata nell'anno 2004 con struttura prefabbricata in legno lamellare, anche questa colpita dall'evento atmosferico sopra descritto che ha prodotto il parziale distacco delle grondaie e del manto di copertura, eseguito con guaina bituminosa (vedasi fotografie nn. 2-3-29-30). A causa di tale stato conservativo ricorre la necessità di ricostruire il manto di copertura e le grondaie che risultano ammalorate. La superficie del fabbricato copre mq. 310,00 circa;

edificio 7 - è costituito da un piccolo edificio prefabbricato in cemento armato che ospita la centrale elettrica per la trasformazione da media a bassa tensione. La costruzione risale all'anno 2001. La superficie lorda si estende per mq. 20,00 circa;

edifici 8-9 - trattasi di un piccolo fabbricato destinato a centrale termica, innalzato di un unico livello, con copertura piana, della superficie di mq. 38,00 circa, costruito nell'anno 2001, in muratura ordinaria (vedasi fotografie nn. 31-32-33). Per poter realizzare detto fabbricato, nell'attuale sito, è stata prevista la realizzazione di una tettoia di collegamento che avrebbe dovuto unire detto fabbricato accessorio alla frontistante porzione descritta al precedente punto n. 5 (capannone prefabbricato in cemento armato). La necessità di dover innalzare detta tettoia di collegamento scaturisce dal fatto che il fabbricatino di cui si discute non rispetta la distanza minima, prevista per il distacco tra fabbricati, di m. 10,00, misura obbligatoria da mantenere in base alle disposizioni sanitarie impartite da uno specifico decreto legge in vigore dall'anno 1975, che regola, appunto, i distacchi tra fabbricati. All'attualità, in base alle norme previste nel P.R.G., tale tettoia non è più realizzabile, in quanto, come verrà illustrato nel proseguo della presente Consulenza, la normativa vigente preclude la possibilità di

ampliamenti e/o ristrutturazioni. Ne consegue che debba essere prevista la sua completa demolizione, non essendo possibile poter ottenere permesso di costruire in sanatoria atto a regolarizzare la pratica edilizia, al fine di renderla compatibile con quanto previsto nell'originario titolo abilitativo. Diversamente il silo, rappresentato dall'edificio n. 9 (vedasi fotografie nn. 10-35-36), può essere mantenuto in quanto trattasi di un manufatto tecnologico, appartenente alle attrezzature, per il quale non ricorre l'obbligo del mantenimento delle distanze;

edifici 10-11 - per detti fabbricati costruiti con strutture in legno e/o metallo (vedasi fotografie nn. 10-35-36-37-38-39-40) non si è rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia che ne ha consentita la costruzione e pertanto debbono considerarsi interamente abusivi, quindi da demolire. La tettoia in legno copre una superficie di mq. 195,00 circa e l'altra mq. 62,00 circa;

porzione 12 - è costituita da una piccola tettoia, alloggiata in ampliamento alla porzione n. 1 (vedasi fotografie nn. 41-42), costruita nel 2007, che funge da pre ingresso esterno agli uffici dello stabilimento. Strutturalmente è costruita con elementi portanti e di copertura in legno, poggiante su basamento in cemento armato e copre una superficie complessiva di mq. 8,00 circa.

Tutte le fotografie sono contenute nell'allegato "E".

Lo stabilimento è circondato da un'area di pertinenza, non completamente recintata; il lato che fronteggia l'antistante strada regionale (lato ovest) è delimitato da un muretto in cemento armato con soprastante ringhiera metallica verniciata.

Lungo tale recinzione è presente uno dei due cancelli carrabili precedentemente descritti.

I due confini laterali invece sono parzialmente materializzati da recinzioni costruite in muratura e/o muratura con sovrastanti paletti e filo spinato, il quarto lato (retrostante) è libero.

Completamente interrata è presente altresì un manufatto adibito a sala pompe per l'alimentazione

dell'impianto antincendio.

Nell'anno 2016 ed esattamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 29.09.2016, il Comune si è dotato di un nuovo Piano Regolatore Generale che contiene specifiche norme di pianificazione.

In particolare per il complesso denominato *"Falegnameria* [redacted]*"* (Art. 14, comma 3, delle N.T.A.) capitolo *RIQ1* detta una specifica normativa così elaborata:

"L'area è costituita da un edificio principale destinato ad attività produttiva e relativa pertinenza con manufatti e strutture di servizio e da altre aree contigue non edificate. Si favorisce la rifunzionalizzazione dell'area attraverso la demolizione dei manufatti esistenti. Al tal fine si attribuisce all'area un IUT massimo pari a 0,2 mq/mq di SUC ed un altezza massima di 9,50 ml. A fronte dell'edificabilità attribuita finalizzata alla riqualificazione delle aree a seguito elencate, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune una SF con relativi diritti edificatori pari al 10 %; dovranno inoltre essere reperiti gli standard minimi di legge. Si obbliga alla riconfigurazione morfologica dei terreni destinati a verde privato ad est dell'area al fine di riportarli al profilo naturale dei terreni adiacenti Sono consentite le seguenti destinazioni: A, T e AC. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di MS e gli usi in essere."

L'area della Falegnameria [redacted] viene definita anche cartograficamente e la sua estensione può essere visionata consultando la planimetria allegato "B".

Dalla consultazione dei suddetti documenti, relativi al Piano Regolatore Generale (normative e cartografia), è evidente che il Comune ha inteso programmare la costituzione di un grosso comparto edilizio di riqualificazione urbanistica, il quale, però, comprende sia le aree strettamente legate all'utilizzo della falegnameria (fabbricati e parte della corte) che ulteriori costituite da:

- due fabbricati e corti (descritti al successivo Lotto n. 2, foglio 6, part. n. 150 - 151 - 180) sempre di proprietà della [redacted]
- terreno intestato catastalmente a [redacted] padre della [redacted], ma sicuramente di proprietà di quest'ultima, individuato al foglio 6 part. n. 221, non inserito tra i beni a disposizione

del concordato (vedasi relazione [redacted]);

- terreno di proprietà di terzi soggetti (foglio 6, part. n. 87/parte),

tutti tali cespiti sono estranei all'attuale complesso produttivo della [redacted]

Ne consegue, in base al contenuto delle norme attuative, che un'eventuale formazione del comparto vada indirizzato, preferibilmente, alla rifunzionalizzazione dell'area, attraverso la dismissione dell'attività produttiva e la demolizione dei manufatti esistenti, senza, però, precludere la possibilità del mantenimento delle attuali consistenze edificate, per le quali è consentita solamente la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, necessarie per il mantenimento dei corpi di fabbrica esistenti.

Quindi in tale seconda ipotesi non possono essere attuati interventi relativi ad ampliamenti, ristrutturazioni e cambi della destinazione d'uso.

In conclusione si hanno due diverse possibilità d'intervento, l'una che prevede il mantenimento dei fabbricati esistenti (giustamente autorizzati sotto il profilo edilizio), l'altro la totale demolizione del complesso produttivo e la trasformazione urbanistica mediante l'insediamento di edifici prevalentemente abitativi e/o conformi alle norme di previsione del P.R.G.

Per decidere quale delle due ipotesi sia la più conveniente ai fini dell'attuale valutazione è necessario illustrare:

- la superficie fondiaria del comparto è estesa per Ha. 1.91.41, comprendendo anche i beni di proprietà di terzi (foglio 6, part. n. 87) ricadenti entro il comparto, di quelli non offerti al concordato (foglio 6 part. n. 221) e degli ulteriori fabbricati con corte (foglio 6, part. n. 150 - 151 - 180);
- la superficie utile da cedere gratuitamente al Comune pari al 10% ammonta a mq. 1.914,10;
- la Superficie Utile Coperta disponibile è quantificabile in **mq. 3.445,38**, pari al 20% della Superficie Fondiaria Residua;
- la Superficie Utile Coperta appartenente alla [redacted] con esclusione di quelle

prettamente individuate appartenenti a terzi soggetti, non inserite nel concordato e che compongono il successivo Lotto n. 2, ammonta a **mq. 2.795,38**;

arrotondata a mq. 2.800,00

Riassumendo è possibile indicare:

- la S.U.C. appartenente al fabbricato che costituisce l'oggetto del successivo Lotto n. 2 è determinabile in circa mq. 300,00;
- quella competente al terreno ex proprietà [redacted] non compreso fra i beni posti a garanzia del concordato, e l'altro in capo a terzi soggetti, copre una S.U.C. di circa mq. 350,00;
- le aree appartenenti alla [redacted], offerte al concordato, coprono, come detto, una S.U.C. di circa mq. 2.800,00.

Considerata la zona in cui ubicati i beni, la loro futura utilizzazione e gli indici fondiari da poter sfruttare nel caso in cui si proceda alla ricostruzione e alla riqualificazione dell'area, è possibile attribuire un valore unitario di €. 175,00 al mq. di S.U.C., corrispondente ad €. 50,00 al mc. di costruibile (l'altezza massima consentita per ogni metro quadrato di S.U.C. è di m. 3,50).

Il valore sopra espresso considera i costi per la redazione dello strumento urbanistico attuativo di tutto il comparto, per l'onere di cessione gratuita del 10% della Superficie Fondiaria a favore del Comune, per il reperimento degli usuali standard minimi (superfici per parcheggi pubblici, aree per l'istruzione, ecc.), e per l'urbanizzazione dell'area (strade e relativi impianti di fornitura).

Ne consegue che il valore delle aree edificabili costituenti il comparto offerto al concordato può determinarsi in (mq. 2.800,00 x €. 175,00)

€. 490.000,00

valore questo al quale vanno detratte le spese di demolizione dei fabbricati esistenti e ciò per l'obbligo imposto dalle normative edilizie vigenti (*"... rifunzionalizzazione dell'area attraverso la demolizione dei manufatti esistenti. ..."*).

Senza espletare ulteriori conteggi per la quantificazione dei costi di demolizione di tutto il vasto

complesso immobiliare, è possibile dedurre che il valore finale, qualora si optasse per detta ipotesi, risulterebbe irrisorio, quindi va abbandonata detta possibilità di utilizzazione delle aree edificabili e la stima va redatta sulla scorta di quanto edificato, risultando tale seconda opzione conveniente per la procedura.

Quanto sopra esposto, i valori che verranno di seguito espressi, considerano i costi necessari per la rimozione dei fabbricati prima illustrati ai nn. 8-10-11, per la riparazione delle coperture delle tettoie nn. 5-6, per la dotazione delle linee salvavita da realizzarsi sulle coperture contrassegnate con i nn. 5-6, per la regolarizzazione edilizia relativa alle opere sopra indicate, per dotare il complesso di idoneo certificato di agibilità (mai richiesto ai competenti organi di vigilanza) e per il rilascio delle attestazioni di conformità degli impianti ivi realizzati, nonché per eventuali collaudi strutturali, confutano inoltre lo stato manutentivo e conservativo dei beni, la presenza della copertura in eternit delle porzioni descritte ai n. 3-4, in sostanza contemplano tutti i fattori estrinseci e intrinseci tipici degli immobili in esame, in particolare il loro sito nell'ambito del territorio comunale e il collegamento con alla viabilità principale e secondaria.

Sempre per effetto delle normative di previsione, il terreno censito con le part. nn. 85 e 86 del foglio 6, che il [redacted] nella sua relazione (Blocco n. 10) in virtù delle disposizioni contenute nel vecchio P.R.G., valuta edificabili (all'epoca della stima ricadeva nella zona C/2), all'attualità appartiene al comparto edilizio di nuova formazione denominato "Falegnameria [redacted]", la cui potenzialità edificatoria è completamente assorbita dagli edifici esistenti, rappresentati dall'opificio e dai fabbricati che verranno trattati al successivo Lott n. 2.

Ne consegue che detto terreno, rispetto al passato, ha perduto la propria edificabilità e pertanto può qualificarsi una semplice area agricola, strettamente dipendente dal complesso edilizio esistente, costituito, appunto, dall'opificio e dai beni di cui al successivo Lotto n. 2.

Alla luce di quanto illustrato, il terreno va inglobato nel presente lotto, costituendo, urbanisticamente, un elemento di completamento del comparto edilizio di previsione.

Stesse considerazioni valgono per il terreno, allibrato al foglio n. 6, part. nn. 186 (Ha. 0.11.90) e 234 (Ha. 0.08.00), per il quale il [redacted] ha creato uno specifico blocco individuato con il n. 8, ove appunto individua e stima detta area, qualificandola urbanisticamente zona "B" e "Aree a Verde". Il terreno è inglobato nel piazzale dell'opificio ed è inserito, sempre, nel nuovo comparto denominato "*Falegnameria* [redacted]".

Inoltre, a parere del sottoscritto, va unito al presente Lotto n. 1 anche il terreno agricolo, posto ad est dell'opificio, rappresentato catastalmente con le part. nn. 98/parte (Ha. 0.38.61) e 577 (Ha. 0.28.94), esteso per complessivi Ha. 0.67.55, in quanto detto terreno potrebbe rappresentare, nell'eventualità in cui si decidesse di intervenire con la demolizione dello stabilimento e la formazione di un nuovo complesso immobiliare, come previsto nel P.R.G., un elemento di completamento da destinare ad aree a verde e/o ortive, strettamente collegate all'abbellimento e alla funzionalità del limitrofo complesso che verrà eventualmente realizzato.

In conclusione il Lotto n. 1 comprende lo stabilimento, nonché aree o terreni adiacenti e/o distaccati, il tutto censito al catasto terreni al **foglio 6**, particelle nn.:

- **98**, di Ha. 1.55.31, Ente Urbano;
- **85**, di Ha. 0.22.90, seminativo arborato, cl. 2, R.D. €. 11,83 R.A. €. 10,64;
- **86AA**, di Ha. 0.05.00, seminativo, cl. 2, R.D. €. 2,58 R.A. €. 2,32;
- **86AB**, di Ha. 0.01.97, seminativo arborato, cl. 2, R.D. €. 1,02 R.A. €. 0,92;
- **186**, di Ha. 0.11.90, seminativo arborato, cl. 2, R.D. €. 6,15 R.A. €. 5,53;
- **234**, di Ha. 0.08.00, seminativo arborato, cl. 2, R.D. €. 4,13 R.A. €. 3,72;
- **577AA**, di Ha. 0.24.81, seminativo, cl. 2, R.D. €. 12,81 R.A. €. 11,53;
- **577AB**, di Ha. 0.04.13, vigneto, cl. 1, R.D. €. 3,31 R.A. €. 2,13,

di complessivi Ha. 2.34.02 e al catasto fabbricati al **foglio 6**, particelle nn.:

- **98 sub. 1**, corte pertinenziale (bene comune non censibile);
- **98 sub. 2**, cabina elettrica, piano terra, catg. D/1, R.C. €. 40,00;

- **98 sub. 3**, cabina elettrica, piano terra, catg. D/1, R.C. €. 20,00;
- **98 sub. 4**, stabilimento, piano terra e primo, catg. D/7, R.C. €. 11.970,00;
- **98 sub. 5**, parte dello stabilimento in corso di ristrutturazione (uffici), catg. F/3, piani terra e primo, senza rendita.

Inoltre, al censuario catastale, risulta allibrato altro subalterno (foglio 6, part. n. 98 sub. 6) intestato alla [redacted] introdotto in virtù delle disposizioni dell'Art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010 che consente agli Uffici della Pubblica Amministrazione di accertare, anche tramite rilevamento satellitare, i fabbricati non dichiarati dal contribuente.

Tale fabbricato, però, sul posto non lo si rileva e con ogni probabilità è stato confuso con un container depositato entro l'area di pertinenza dello stabilimento, lato est.

A questo punto, al fine di non creare confusione in ordine alla definizione dei dati catastali che caratterizzeranno i beni in sede di trasferimento, è opportuno rimuovere il container e procedere ad una rettifica catastale finalizzata all'annullamento del censimento promosso dall'Ufficio.

Quanto sopra espresso è possibile attribuire i seguenti valori unitari:

- porzione 1 - uffici completati	€./mq. 500,00
- porzione 1 - uffici in corso di costruzione	€./mq. 200,00
- porzione 2 - uffici	€./mq. 300,00
- porzione 2 - magazzino	€./mq. 250,00
- porzioni 3 - 4 – tettoie in acciaio	€./mq. 50,00
- porzione 5 – tettoia in legno lamellare	€./mq. 200,00
- edificio 6 – tettoia in legno lamellare	€./mq. 100,00
- edificio 7 - cabine ENEL (valore ricompreso nella stima dell'area, essendo un bene strettamente connesso)	€./mq. 0,00
- edifici 8 - 10 - 11 (non viene assegnato nessun valore, in quanto da demolire)	€./mq. 0,00

- edificio 9 - silo (verrà stimato nelle attrezzature) €./mq. 0,00
- aree strettamente di pertinenza dell'opificio (foglio 6, part. nn. 98/parte - 186 - 234) €./mq. 12,00
- aree agricole esterne al comparto edificabile (foglio 6, part. n. 98/parte - 86/parte - 577) €./mq. 2,00
- aree agricole interne al comparto edificabile (foglio 6, part. n. 85 - 86/parte) €./mq. 2,00

Come in precedenza illustrato, detti valori unitari considerano le spese occorrenti per la demolizione dei fabbricati illegittimamente innalzati, nonché il valore attribuibile alla tettoia esterna realizzata in legno posizionata sull'ingresso che immette alla zona uffici (contrassegnata nell'allegato "A" con il n. 12):

- porzione 1 (uffici completati)
  mq. 64,00 x €. 500,00 €. 32.000,00
- porzione 1 (uffici in corso di costruzione)
  mq. 340,00 x €. mq. 200,00 €. 68.000,00
- porzione 2 (uffici)
  mq. 24,00 x €. 300,00 €. 7.200,00
- porzione 2 (magazzino)
  mq. 480,00 x €. 250,00 €. 120.000,00
- porzioni 3 - 4 (tettoie in acciaio)
  mq. 1.820,00 x €. 50,00 €. 91.000,00
- porzione 5 (tettoia in legno lamellare)
  mq. 777,00 x €. 200,00 €. 155.400,00
- edificio 6 (tettoia in legno lamellare)
  mq. 310,00 x €. 100,00 €. 31.000,00

- aree strettamente di pertinenza dell'opificio, con esclusione delle aree di sedime dei fabbricati (foglio 6, part. nn. 98/parte - 186 - 234)
  mq. 10.010,00 x €. 15,00 €. 150.150,00
- aree agricole esterne al comparto edificabile (foglio 6, part. nn. 98/parte - 86/parte - 577)
  mq. 6.951,00 x €. 2,00 €. 13.902,00
- aree agricole interne al comparto edificabile (foglio 6, part. nn. 85 - 86/parte)
  mq. 2.987,00 x €. 2,00 €. 5.974,00

Totale €. 674.626,00

arrotondato ad €. 674.600,00

I cespiti individuati nel catasto terreni con la part. n. 98 e al catasto fabbricati con la part n. 98 subb. 1-2-3-4-5-6 sono affittati con contratto del 28.12.2020, redatto dal [redacted] rep. 19469/9611, registrato a Perugia il 04.01.2021, n. 76 serie 1T, alla [redacted] Semplificata.

La durata del contratto di affitto è stata stabilita in anni cinque a decorrere dall'01.01.2021, il canone di locazione è convenuto in €. 3.000,00 mensili oltre I.V.A., di cui €. 1.000,00 oltre I.V.A. relativi all'affitto degli immobili.

I terreni censiti al foglio 6, part. nn. 85-86 sono stati affittati con contratto di affitto di fondo rustico del 31.12.2012, registrato a Perugia il 30.01.2013 al n. 1243 mod. 3°, al [redacted] residente in Perugia.

Durata del contratto anni quattordici a far data dall'01.01.2013, per un canone complessivo, per l'intera durata, di €. 12.000,00, pari ad €. 800,00 annui.

Il contratto comprende anche ulteriori beni.

I terreni censiti al foglio 6, part. nn. 186-234-577 sono stati affittati con contratto di affitto di fondo rustico del 08.10.2014, registrato a Perugia il 13.10.2014, ai nn. 6919 e 7754 mod. 3T, al Sig. [redacted], residente a Perugia.

La durata convenuta è di anni quindici a far data dall'01.10.2014, il canone di locazione per l'itera durata è pattuito in €. 45.000,00, pari ad €. 3.000,00 annui.

Il contratto comprende anche ulteriori beni.

Tribunale di Spoleto

Sezione Fallimentare

Concordato preventivo [redacted]

(Ruolo Concordati n. 9/2016)

Stima delle scorte di magazzino
della ditta [redacted]

Geom. Fu Biagio Enrico

Stima delle scorte di magazzino.

Con atto pubblico redatto dal [redacted] 28.12.2020, rep. 19469/9611, la [redacted], quale unica titolare della ditta individuale "[redacted] ha concesso in affitto un ramo della propria azienda alla società [redacted], con sede in Monte Castello di Vibio.

La locazione è stata stabilita per un periodo di anni cinque, a decorrere dal 15.01.2021.

Tra i beni che risultano affittati è stato inserito anche il magazzino delle merci che viene specificatamente trattato all'art. 7 del contratto sopra enunciato nel seguente modo:

*"**Art. 7 – Magazzino (accordo estimatorio)***

Tutto il magazzino afferente il ramo d'azienda, così come descritto e quantificato nella perizia del tecnico [redacted], redatta in data 6 luglio 2016, ben nota alle parti, viene trasferito all'Affittuario in conto vendita ex art. 1556 c.c. e segg., previa verifica già effettuata di comune accordo.

Il pagamento dei materiali prelevati ed utilizzati, al prezzo di stima indicato nella perizia di cui sopra, sarà effettuato dall'Affittuaria all'Affittante ogni mese ed il pagamento dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla emissione fattura.

Il materiale di magazzino non utilizzato e quindi non acquistato dall'affittuaria verrà restituito, al termine dell'affitto, all'affittante, integro."

Pertanto, in base al dettato contrattuale, nel momento in cui redatto l'accordo coincidevano con quello illustrato dal [redacted], tecnico di Parte che ha redatto la perizia di stima di detti beni nell'anno 2016.

Detta valutazione è rilevabile consultando la perizia da pag. 42 a pag. 66, ove i beni vengono dettagliatamente indicati e singolarmente apprezzati.

Il lavoro svolto appare minuzioso e svolto con la massima precisione, quindi può essere in questa sede confermato in complessivi **€. 414.502,74**.

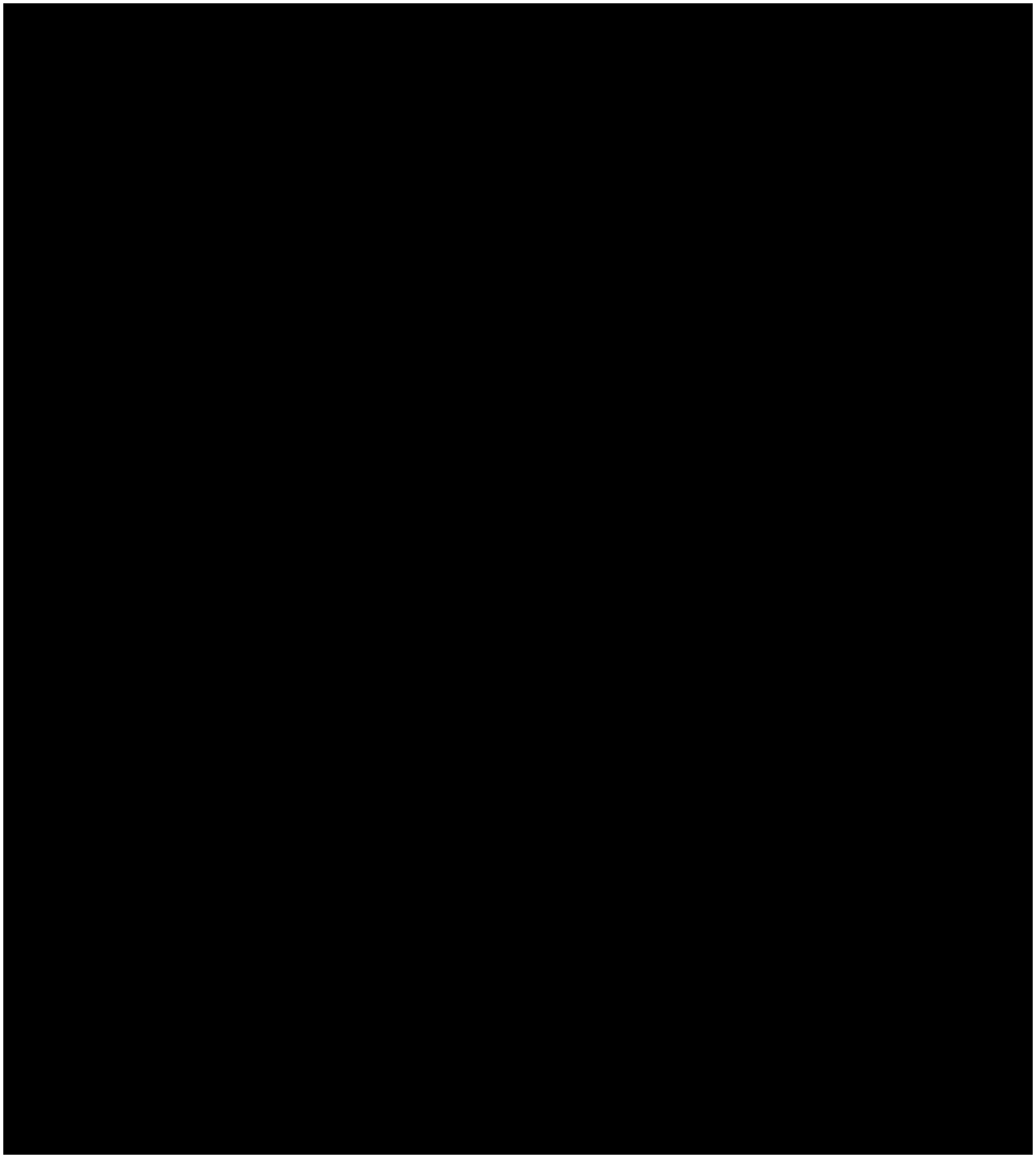
In via prudenziale tale valore viene ridotto di una percentuale pari al 30% e pertanto in finale si ha un prezzo di

€. 290.151,92

arrotondato ad €. 290.000,00

RIEPILOGO FINALE VALORI STIME

- Lotto n. 1 €. 674.600,00



Si allegano:

“A” - Planimetria suddivisione porzioni dell’opificio;

“B” - Planimetria con individuazione del comparto edilizio denominato “Falegnameria Piandoro”;

“C” - Certificato Destinazione Urbanistica;

“D” - Fotografie;

“E” - Vax e visure catastali;

“F” - Planimetrie catastali.

Spoleto 30.03.2022

Il Consulente

