PERIZIA DI STIMA

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. ALBERTO BINCI domiciliato in Osimo (AN) in Via San Gennaro n. 28 presso la [redacted], regolarmente iscritto all'albo dell'ordine degli ingegneri della provincia d'Ancona al n. 1749 sez. A dal 28/11/1996, ad evasione dell'incarico conferito in data 08/07/2014 dal sig. [redacted] nella sua qualità di Liquidatore e Legale Rappresentante della società [redacted] in liquidazione con sede in [redacted], per la predisposizione della presente perizia giurata di stima dei beni immobili, mobili e strumentali di proprietà della società, nonché i beni su cui i signori [redacted] hanno posto una ipoteca volontaria e risolutivamente condizionata alla mancata omologazione della proponenda domanda di concordato preventivo della società "[redacted]" in suo favore.

Previa consultazione della documentazione reperita presso la società e/o suoi consulenti, ispezioni agli immobili, effettuati i rilievi e gli accertamenti del caso, le visure catastali e il controllo inventariale dei beni mobili, immobili e strumentali resi disponibili, il sottoscritto ritiene di essere in grado di espletare l'incarico ricevuto esponendo la seguente relazione peritale relativa ai beni che saranno descritti al successivo punto 3.

2 - CRITERI DI STIMA

Per quanto possibile il criterio utilizzato sarà di tipo microestimativo con l'utilizzo del valore di mercato sia per i beni immobili, mobili e strumentali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

EDIFICI CENSITI AL CATASTO URBANO

(1) EDIFICIO 1: denominato "MAGAZZINO A" e relativa corte catastalmente identificato al foglio 17 mappale 647 – categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) di superficie complessiva pari a 1.366 m^2 circa ed adibito a magazzino consegna della materia prima;

(2) EDIFICIO 2: denominato "MAGAZZINO B" e relativa corte catastalmente identificato al foglio 17 mappale 103 sub. 4 – categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) di superficie complessiva pari a 1.026 m^2 circa ed adibito a deposito sotto prodotti agricoli, con n. 4 silos metallici di altezza 17 m circa e diametro 9 m, una tettoia di collegamento con l'edificio 1 per una superficie complessiva di 652 m^2;

(3) EDIFICIO 3: denominato "casa del custode" costituito da immobile di civile abitazione catastalmente identificato al foglio 43 mappale 27 – categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolari) che si sviluppa su 2 piani fuori terra di altezza utile 3 m. a pianta regolare per complessivi 160 m^2 lordi;

(4) EDIFICIO 4: denominato "molino e fabbricati" costituito da varie strutture (alcune che si sviluppano su 2 piani) catastalmente identificate al foglio 43 mappale 6 – categoria D/1 (Opifici) ed identificate con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E" sulla tav. 1/3 dell'elaborato planimetrico presentato al catasto fabbricati in data 17/01/1996, che descrivo come segue.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato "A" si compone di una piccola grotta al piano interrato di circa 18 m^2 ed h=1,50 m, un locale autoclave di circa 13 m^2 ed h=2,85 m, un ripostiglio di circa 18 m^2 ed h=1,0 m, un garage di 31 m^2 ed h=2,85 m, un secondo garage da 25 m^2 ed h=2,85 m, due locali ex cabina elettrica entrambi di circa 11 m^2 ed h=2,85 m, una tettoia con superficie coperta di circa 25 m^2, un magazzino di circa 288 m^2 con h=6 m, il tutto a piano terra. Un piccolo laboratorio ed un magazzino (h=2,65 m) a piano primo per complessivi 88 m^2.

Il fabbricato "B" con due magazzini a piano terra, uno di altezza 2,70 m di superficie 93 m^2 ed uno di altezza 3,5 m di superficie 22 m^2, e locali ad uso ufficio e servizi con altezza pari a 2,40 m al piano primo per complessivi 93 m^2.

Il fabbricato "C" è costituito da una struttura in pianta da 8x12 m e di altezza massima pari ad 8 m circa e che contiene n. 6 silos di altezza di circa 5 m.

Il fabbricato "D" che si sviluppa su due piani da 280 m^2/cad con altezza di piano terra 3,00 m e di piano primo 3,15 m, ospita tutte le apparecchiature dell'impianto di molitura.

Il fabbricato "E" è costituito da due silos di diametro di circa 3 m. e di altezza superiore ai 5 m.

Sono invece presenti, sempre sul foglio 43 mappale 6, ma non riportati negli elaborati planimetrici i seguenti edifici: il locale di pesatura (che individuo come fabbricato "F") cioè un fabbricato monopiano a pianta rettangolare di dimensioni: 6 x 2.5m e altezza di circa 2.10 m., avente struttura portante in c.a. e tamponamento in muratura, pavimento in piastrelle, che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

si trova in prossimità al fabbricato "E". I silos, vicini al locale pesatura, che si collegano al fabbricato "D" che identifichiamo come fabbricato "G". Le strutture ed i silos che costituiscono il sistema di miscelazione dei prodotti ed il sistema di carico del prodotto finito che si trovano tra il fabbricato "C" e la "casa del custode (fabbricato 3)", e che indichiamo come fabbricato "H". Una porzione di magazzino/laboratorio che ospita l'impianto di confezionamento ed imballaggio automatico che indichiamo come fabbricato "I".

(5) CORTE URBANA: superficie di area 535 m^2 catastalmente individuata al foglio 17 mappale 371 di categoria "area urbana".

(6) FABBRICATO adibito a DEPOSITO ATTREZZI posto al piano terra con annessi portici a livello e SOFFITTA al piano secondo con diritto al bene comune non censibile contraddistinto con il sub. 1;

il tutto distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17, mappale 617:

* sub. 2, cat. D/10, rendita euro 1.288;

* sub. 1, b.c.n.c. (corte comune);

FOGLIO 17 MAPP. 617 SUB 2 SUB 1

CATASTO TERRENI

(7) RELITTO STRADALE: zona con superficie di 552 m^2 individuata al foglio 17 mappale 363, con categoria catastale "relitto stradale", adiacente alla porzione di corte urbana descritta al (5).

(8) APPEZZAMENTO DI TERRENO della superficie complessiva di metri quadrati 14.947 (diconsi euro quattordicimilanovecentoquarantasette), distinto al Catasto Terreni al Foglio 17, mappali:

FOGLIO 17

* 403, Seminativo, classe 3, mq. 370, R.D. Euro 1,82 - R.A. Euro 1,91;

* 613, Porz. AA, Seminativo, classe 3, mq. 8.021, R.D. Euro 39,35 - R.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 41,43, Porz. AB, Orto, classe U, mq. 604, R.D. Euro 10,14 - R.A. Euro 11,85;

* 615, Seminativo, classe 3, mq. 5.952, R.D. Euro 29,20 - R.A. Euro 30,74.

I titoli di legittimazione degli immobili descritti in precedenza derivano dai seguenti titoli che sono stati desunti dagli atti notarili di provenienza degli stessi.

GLI EDIFICI 1 e 2 sono stati costruiti in base ai provvedimenti rilasciati dal sindaco del comune di Osimo:

- concessione edilizia n. 1994/50 e dell'11 febbraio 1994;
- D.I.A. n. 1996/264 del 4 ottobre 1996;
- autorizzazione edilizia n. 1997/133 del 7 luglio 1997;
- certificato di agibilità n. 2004/36 del 19/05/2004.

I silos sono stati costruiti in base alla:

- concessione edilizia n. 469 del 27 ottobre 1979;
- concessione edilizia n. 295 del 31 agosto 1988.

Sui beni immobiliari prima elencati come "edificio 1" e "edificio 2", (punti 1 e 2 dell'elenco dei beni immobili) è presente ed in essere un obbligo di mantenimento della sua destinazione d'uso agroalimentare assunto nei confronti della Regione Marche con atto autenticato e registrato e trascritto ad Ancona il 28/07/2006 valido per i successivi 10 anni.

Le opere relative agli immobili di cui al foglio 43 e mappali 6 e 127 (EDIFICIO 3 e EDIFICIO 4 – A, B, C, D, E) sono state iniziate prima del 1 settembre 1967, in data successiva sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- licenza di costruzione n. 456/234 in data 27/08/1968;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- licenza di costruzione n. 67 del 14/04/1970 per la costruzione di un silos per deposito cereali;
- licenza di costruzione per la ricostruzione e l'ampliamento di un capannone agricolo.

Le aree su cui sono presenti gli edifici sono aree classificate dal vigente P.R.G. come categoria D, tipologia D1-4: cioè attività produttive in aree diffuse. Su di esse sono vigenti anche i vincoli relativi alle aree di tutela dei corsi d'acqua, nel vincolo di conservazione dei corsi d'acqua, nel vincolo di conservazione della vegetazione ripariale, mentre sull'abitazione di civile abitazione (casa del custode) è presente il vincolo di conservazione di "valore ambientale". (Cfr. allegato con il n.(6) con l'individuazione degli immobili su stralcio P.R.G. vigente). Sulla particella 6 del foglio 43 sono presenti alcune difformità urbanistiche che dovrebbero essere in un caso non sanabile, e negli altri casi invece sanabile. Il caso non sanabile è quello della porzione di capannone adiacente a quello ad uso confezionamento automatico, per una superficie di circa 90 m^2. Per tale porzione di manufatto è stato computato il costo di rimessa in pristino dello stato dei luoghi con la rimozione delle strutture dello stesso (pannelli sandwich di tamponatura e copertura, strutture in acciaio sia verticali che orizzontali di copertura).

Per gli altri elementi riscontrati si è tenuto conto della loro possibile regolarizzazione, da avallarsi comunque attraverso l'ufficio tecnico del comune di Osimo, mediante un aggiornamento urbanistico e catastale con l'indicazione dei relativi costi tecnici.

Nell'allegato con il numero (1) è riportata la visura catastale per attestare le proprietà immobiliari della [redacted], con il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

numero (2) sono riportati gli estratti di mappa e le planimetrie catastali per una puntuale individuazione del compendio immobiliare della [redacted];

con il numero (3) sono evidenziati gli elementi non presenti nella planimetria catastale, in precedenza descritti come E, F, G, H e I.

con il numero (4) è riportata la visura catastale dei beni dei signori [redacted] (X) ALL. 4

hanno posto una ipoteca volontaria;

con il numero (5) sono riportati gli estratti di mappa e le planimetrie catastali degli immobili di cui al precedente numero (4), con il numero (6) un estratto del PRG vigente. (X) ALL. 5

4 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO STRUMENTALE, ATTREZZATURE ED IMPIANTI

Il compendio di attrezzature ed impianti presenti e riscontrati presso la sede della [redacted], è stato preso a riferimento dall'elenco dei cespiti in ammortamento al 31/12/2013 e dalle dichiarazioni dell'amministratore in merito ad alcuni operazioni di vendita sui beni ivi elencati. Dai sopralluoghi effettuati non è stato facile ricondursi a tutti gli elementi elencati tra i cespiti per la mancata descrizione analitica degli stessi. Si elencano i seguenti:

1) Pesa a ponte fuori terra AVERY BERKEL (foto1), posizionata nella corte del EDIFICIO 2; dotata di 8 celle di carico, con una portata massima di 60.000 kg;

2) Essiccatore MILANI, posizionato nella corte del EDIFICIO 2 (foto 2);

3) Pesa a ponte interrata GRADARA (foto 3), posizionata nella corte del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locale di pesatura (che individuo come fabbricato "F"), con una portata massima di 40.000 kg;

4) Contabilizzatore del materiale in entrata ISOMETRIC FLOW COUNTER PLUS (foto 4), posizionato al di sopra del locale di pesatura (che individuo come fabbricato "F");

5) All'interno del locale di pesatura (che individuo come fabbricato "F") si trova il quadro generale del contabilizzatore del materiale in entrata ISOMETRIC FLOW COUNTER PLUS (foto 5), l'indicatore di peso della pesa a ponte interrata GRADARA (foto 6), il generale della pesa a ponte fuori terra AVERY BERKEL (foto 7), l'analizzatore di grano FOSS INFRATEC 1241 (foto 8);

6) All'interno del fabbricato "C", al di sotto dei silos, si trova un compressore ad aria compressa ROBUSCHI;

7) All'interno del fabbricato "I" si trova l'impianto di confezionamento ed imballaggio automatico IMP.A.C. 12 AL 2250 (foto 9-10-11-12);

8) Il fabbricato "D" contiene l'impianto molitorio, composto da un impianto di pulitura, tra cui una spazzola grano OFFICINE LO PORCARO, una macchina bagnagrano IMECO AUTOMAZIONI (foto 13), una macchina selezionatrice ottica ASM Advanced Sorting Machines VTG1006TS (foto 14), e un impianto di macinazione GBS Group SYNTHESIS (foto 15); tutto completo di elevatori, aspirazione, tubazioni, impianto elettrico con quadro centrale SIEMENS (foto 16), compressori ad aria compressa KAESER TC36 e AS31 (foto 17-18).

MEZZI DI MOVIMENTAZIONE E AUTOVEICOLI

1) Muletto DE ANTONI (foto 19);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Trans-pallet elettrico ARMANNI DELTA SLTP 155/3750 (foto 20);

3) Trans-pallet STILL EXU 20 (foto 21);

4) FIAT DOBLO' TARGATO [redacted] – (prima immatricolazione 29-nov.-2002) (foto 22);

5 - STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILIARI E STRUMENTALI

Sulla base dei criteri di stima indicati al punto 2 si è provveduto ad attribuire un valore ai singoli cespiti elencati nella TABELLA VALORI (in allegato), che tengono conto dello stato di conservazione dei beni stessi, degli elementi intrinsechi ed estrinsechi di incremento e/o decremento del loro valore, dell'attuale situazione generale ed economica che a portato ad un svalutazione sia dei beni immobili, mobili e strumentali. Allo scopo ci si è confrontati con professionisti del settore immobiliare e strumentale, analizzato valori di mercato per beni similari.

Tutto ciò premesso ci ha portato ad indicare i seguenti valori per gli immobili:

(1) Magazzino "A": € 252.710,00 (diconsi euro duecentocinquanta duemilasettecentodieci);

(2) Magazzino "B": € 273.880,00 (diconsi euro duecentosettatremila ottacentottanta);

(3) Casa del custode: € 104.000,00 (diconsi euro centoquattromila);

(4) Fabbricati lettere "A" + "B" +"C" +"D"+"E" : € 380.650,00 (diconsi euro trecentottantamilaseicentocinquanta);

(5) Corte urbana: € 8.025,00 (diconsi euro ottomilaventicinque);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(7) Relitto stradale: € 8.280,00 (diconsi euro ottomiladuecentoottanta);

(6) Fabbricato adibito a deposito attrezzi, soffitta, corte comune: € 268.680,00 (diconsi euro duecentosessantottomilaseicentottanta);

(8) Appezzamento di terreno agricolo: € 44.940,00 (diconsi euro quaranta quattromilanovecentoquaranta);

Per un totale di beni immobili della [redacted] pari ad € 1.027.545,00 (diconsi euro unmilioneventisette milacinquecento-quarantacinque), ed un totale di beni immobili posti ad ipoteca volontaria condizionata dei signori di cui in premessa pari ad € 313.620,00 (diconsi euro trecentotredicimilaseicentoventi)

Stima dei valori dei seguenti beni strumentali, attrezzature e veicoli:

(1) Pesa a ponte fuori terra AVERY BERKEL: € 10.000,00 (diconsi euro diecimila);

(2) Essiccatore MILANI: € 0,00 (diconsi euro zero);

(3) Pesa a ponte interrata GRADARA: € 3.800,00 (diconsi tremilaottocento zero);

(4) Contabilizzatore del materiale in entrata ISOMETRIC FLOW COUNTER PLUS: € 3.500,00 (diconsi euro tremilacinquecento);

(5) Analizzatore di grano FOSS INFRATEC 1241: € 2.000,00 (diconsi euro duemila);

(6) Impianto molitorio: € 690.000,00 (diconsi euro seicentonovantamila);

(7) Silos vari: € 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila);

(8) Impianto di confezionamento automatico: € 96.500,00 (diconsi euro novantaseimilacinquecento);

(9) Muletto DE ANTONI: € 250,00 (diconsi euro duecentocinquanta);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(10) Trans-pallet elettrico ARMANNI DELTA SLTP 155/3750: € 1.800,00 (diconsi euro milleottocento);

(11) Trans-pallet STILL EXU 20: € 1.600,00 (diconsi euro milleseicento);

(12) FIAT DOBLO' [redacted]: € 1.900,00 (diconsi euro millenovecento);

(13) Scaffalatura metallica presente nel magazzino "A": € 300,00 (diconsi euro trecento);

Il totale dei beni strumentali, attrezzature e veicoli della [redacted] è pari ad € 836.500,00 (diconsi euro ottocentotrentaseimilacinquecento).

Per i dettagli di tutti i beni stimati si rimanda alla TABELLA VALORI allegata.

6 – CONCLUSIONI

A evasione del mandato conferitomi, lo scrivente quantifica in € 1.864.045 (euro un milione ottocentosessantaquattromila e quarantacinque) il più probabile valore di mercato del complesso dei beni immobiliari, strumentali ed impiantistici di proprietà della [redacted].

Quantifica altresì in € 313.620,00 (euro trecentotredicimilaseicentoventi) il più probabile valore di mercato dei beni posti ad ipoteca volontaria condizionata a favore della [redacted] da parte dei signori indicati in premessa.

Osimo, 27/07/2014

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Alberto BINCI
A 1749
Ingegneria civile e ambientale, industriale e dell'informazione

In FEDE

ALLEGATO : (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), Tabella Valori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009