

## PERIZIA DI STIMA

### 1 - PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Ing.* ALBERTO BINCI domiciliato in Osimo (AN) in Via San Gennaro n. 28 presso l' [REDACTED], regolarmente iscritto all'albo dell'ordine degli ingegneri della provincia d'Ancona al n. 1749 sez. A dal 28/11/1996, a evasione dell'incarico conferito in data 08/07/2014 dal sig. [REDACTED] nella sua qualità di Liquidatore e Legale Rappresentante della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], per la predisposizione della presente perizia giurata di stima dei beni immobili, mobili e strumentali di proprietà della società, e dei beni su cui i signori [REDACTED] [REDACTED] hanno posto un'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 sugli immobili, rilievi e accertamenti del caso, visure catastali, ispezione ipotecaria 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.

**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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>;

**(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<sup>2</sup> lordi;

**(4) EDIFICIO 4:** denominato "molino e fabbricati" costituito da varie strutture (alcune che si sviluppano su due 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. Il fabbricato "A" si compone di una piccola grotta al piano interra-

to di circa 18 m<sup>2</sup> ed h=1,50 m, un locale autoclave di circa 13 m<sup>2</sup> ed h=2,85

m, un ripostiglio di circa 18 m<sup>2</sup> ed h=1,0 m, un garage di 31 m<sup>2</sup> ed h=2,85

m, un secondo garage da 25 m<sup>2</sup> ed h=2,85 m, due locali ex cabina elettrica

entrambi di circa 11 m<sup>2</sup> ed h=2,85 m, una tettoia con superficie coperta di

circa 25 m<sup>2</sup>, un magazzino di circa 288 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

Il fabbricato "B" si compone di due magazzini a piano terra, uno di altez-

za 2,70 m di superficie 93 m<sup>2</sup> ed uno di altezza 3,5 m di superficie 22 m<sup>2</sup>, e

locali ad uso ufficio e servizi con altezza pari a 2,40 m al piano primo per

complessivi 93 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato "C" è costituito da una struttura in c.a. con misure in pianta

di 8x12 m e di altezza massima pari ad 8 m circa, che contiene n. 6 silos di

altezza di circa 5 m.

Il fabbricato "D", è una struttura in c.a. e muratura che si sviluppa su due

piani da 280 m<sup>2</sup>/cad con altezza di piano terra pari a 3 m e di piano primo

pari a 3,15 m, e ospita tutte le apparecchiature dell'impianto di molitura.

Il fabbricato "E" è costituito da due silos di diametro di circa 3 m. e di al-

tezza superiore ai 5 m.

Sono poi presenti, sempre sul foglio 43 mappale 6, ma non riportati negli

elaborati planimetrici, i seguenti edifici: il locale di pesatura (che indi-

viduo come fabbricato "F") cioè un fabbricato monopiano a pianta rettan-

golare 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

si trova in prossimità al fabbricato "E". I silos, vicini al locale pesatura, che si collegano al fabbricato "D" che identifichiamo come **fabbricato "G"**.

Indichiamo come **fabbricato "H"** le strutture ed i silos che costituiscono il sistema di miscelazione delle farine ed il sistema di carico del prodotto finito che si trovano tra il fabbricato "C" e la "casa del custode (fabbricato 3)".

Indichiamo infine come **fabbricato "I"** la porzione di magazzino/laboratorio che ospita parte dell'impianto di confezionamento ed imballaggio automatico.

**(5) CORTE URBANA:** superficie di area 535 m<sup>2</sup> 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);

**CATASTO TERRENI**

**(7) RELITTO STRADALE:** zona con superficie di 552 m<sup>2</sup> 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:

\* **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.

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 titoli, desunti dagli atti notarili di provenienza degli stessi, che di seguito elenco.

**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 autentificato e registrato e trascritto ad Ancona il 28/07/2006 valido per i successivi 10 anni.

Le opere concernenti gli 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;

 -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 insistono gli edifici sono classificate nel vigente P.R.G. come di categoria D, tipologia D1-4: cioè aree per attività produttive in aree diffuse. Su tali aree sono presenti anche vincoli che si riferiscono alle aree di tutela dei corsi d'acqua, e il vincolo di conservazione dei corsi d'acqua, il vincolo di conservazione della vegetazione ripariale e, sull'abitazione di civile abitazione (casa del custode) è presente un vincolo di conservazione definito 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 alcuni fabbricati e/o porzioni di essi con delle difformità urbanistiche che in un caso è del tipo non sanabile, e negli altri invece sanabile. Il caso non sanabile è quello della porzione di capannone adiacente a quello a uso confezionamento automatico, per una superficie di circa 90 m<sup>2</sup>. Per tale porzione di manufatto, nella stima, 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.

Sui beni in oggetto sono presenti (come risulta da ispezione n. T52835 del

07/08/2014 sul registro dei beni immobiliari di Ancona) diverse formalità a favore della società e due iscrizioni contro datate rispettivamente 10/07/2014 e 05/08/2014, comunque successive al 09/05/2014, e pertanto non rilevanti ai fini della presente valutazione.

Nell'**allegato** con i numeri **(1)** e **(1bis)** sono riportate la visura catastale e l'ispezione ipotecaria per attestare le proprietà immobiliari della ██████████ in liquidazione e le relative formalità iscritte nel registro dei beni immobiliari della conservatoria di Ancona;

con il numero **(2)** sono riportati gli estratti di mappa e le planimetrie catastali per una puntuale individuazione del compendio immobiliare della ██████████ in liquidazione;

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 ██████████ 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.

#### **4 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO STRUMENTALE, ATTREZZATURE ED IMPIANTI**

Il compendio di attrezzature ed impianti presenti e riscontrati presso la sede della ██████████ in liquidazione, è stato preso a riferimento dall'elenco dei cespiti in ammortamento al 31/12/2013 e dalle dichiarazioni dell'amministratore in merito ad alcune operazioni di vendita sui beni ivi e



lencati. Dai sopralluoghi effettuati, pur nella difficoltà di riferirsi a tutti gli elementi elencati tra i cespiti, allegato (7), dove manca una loro descrizione analitica, si è ravvisata una complessiva corrispondenza tra gli stessi.

Elenco 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 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), e tutto il complesso di valvole, tubazioni, quadri ed impianti elettrici, idrici che ne compongono un unicum funzionante.

**MEZZI DI MOVIMENTAZIONE E AUTOVEICOLI**

- 1) Muletto DE ANTONI (foto 19);
- 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 intrinseci ed estrinseci di incremento e/o decremento del loro valore, dell'attuale situazione generale di mercato legata alla congiuntura economica che ha portato ad una svalutazione sia dei beni immobili, mobili e strumentali. Allo scopo ci si è confrontati con professionisti del settore immobiliare e strumentale, analizzando i valori di mercato per beni simili.

Tutto ciò premesso ci ha portato ad indicare i seguenti valori per gli im-

**mobili:**

(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);

(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 ██████████ in liquidazione pari ad € 1.027.545,00 (diconsi euro unmilioneventisette milacinquecentoquarantacinque), 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 tremilaottocen

to);

(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);

(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] in liquidazione 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 milioneottocentosessantaquattromila e quarantacinque) il più probabile valore di mercato del complesso dei beni immobiliari, strumentali

ed impiantistici di proprietà della ██████████ in liquidazione.

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

Osimo, 08/08/2014

In FEDE

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
Dott. Ing. Alberto BINCI  
Ingegnere Civile, Ambientale,  
Industriale e dell'Informazione

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