

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
a.arcelli@epap.conafpec.it

andreaarcelli@libero.it;

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'III.mo Giudice Delegato

Dott.ssa Francesca Altrui

Concordato Preventivo n. 42/2013 R.G.

--- OMISSIS ---

Commissario Giudiziale: Dott. Giuliano Cervini

^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato Esperto per la stima dei beni immobili e mobili di cui al Concordato Preventivo in oggetto, il 7.11.2013 ha prestato il giuramento di rito ricevendo il seguente quesito:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente, e stimare i beni immobili e mobili ceduti ai creditori dalla --- OMISSIS ---, indicando i criteri di valutazione.

Valuti altresì la congruità del canone previsto nel contratto di affitto dell'azienda.

Alleggi altresì la perizia su supporto informatico”.

Al tecnico è stato assegnato il termine di 15 giorni per rispondere al quesito con relazione scritta; tuttavia, stante la ristrettezza dei tempi, è stato richiesto allo scrivente di anticipare al Commissario Giudiziario la valutazione dei beni.

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 2
SITUAZIONE AZIENDALE	pag. 3
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	pag. 5
DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 6
REGOLARITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ	pag. 6
UBICAZIONE	pag. 8
DESCRIZIONE ANALITICA	pag. 8
CONSIDERAZIONI GENERALI SUI BENI AZIENDALI	pag. 16
STIMA	pag. 17
VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO	pag. 19
CONCLUSIONI	pag. 20

^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni hanno richiesto:

- **incontro del 4.11.2013** con il del Dott. Giuliano Cervini nel corso del quale il Commissario Giudiziale ha consegnato al sottoscritto copia delle perizie estimative degli immobili della società concordataria redatte dal Geom. Luca Orlandi il 15.4.2013, nonché copia dei contratti di affitto ed estimatorio del 29.7.2013;
- **sopralluogo del 5.11.2013**, alla presenza del Dott. Giuliano Cervini e del Sig. --- OMISSIS ---, socio della società, nel corso del quale è stata verificata la consistenza degli immobili e sono state visionate le attrezzature di proprietà della società concordataria;
- **sopralluogo del 7.11.2013** nel corso del quale sono state inventariate le mattonelle in magazzino alla presenza del Sig. --- OMISSIS ---;

- **sopralluogo del 12.11.2013**, nel corso del quale sono state inventariate gli accessori per esterno in magazzino;
- **sopralluogo del 14.11.2013** nel corso del quale sono stati accertati ulteriori elementi utili per la definizione del quesito alla presenza del Sig. --
- OMISSIS ---;
- **accessi all'Agazia delle Entrate di Perugia** per effettuare le necessarie indagini catastali e ipotecarie sui beni;
- **accessi all'Ufficio Urbanistica del Comune di Todi** per indagare sulla situazione urbanistica, edilizia e sanitaria degli immobili;
- **incontro del 15.11.2013** con il Dott. Giuliano Cervini nel corso del quale il sottoscritto ha fornito al Commissario Giudiziale i valori di stima dei beni.

^^^^^

SITUAZIONE AZIENDALE

La --- OMISSIS --- è un'azienda operante nella produzione e nella commercializzazione di mattonelle e altri accessori per l'edilizia con sede in Todi, Fraz. Ilci, P.I. --- OMISSIS ---.

La --- OMISSIS --- ha la piena proprietà esclusiva su beni immobili, beni mobili strumentali e merci in magazzino.

In allegato n. 1 è riportato l'**inventario completo dei beni**, che costituisce parte integrante della presente relazione.

I **beni immobili** sono individuati nel **Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo n. 42 del 4.10.2013 trascritto con nota n. 16617 del 24.10.2013** e sono costituiti dai diritti di piena proprietà esclusiva su:

- A. Opificio industriale con area scoperta,**
- B. Capannone a uso deposito con area scoperta,**

C. Appezamento di terreno agricolo, in Comune di Todì, Fraz. Ilci, Strada Tiberina; il tutto così individuato in catasto:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI A --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---) SU:									
Comune di Todì									
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>R.C.</u>	
A	F	19	144	/	D/1	/	/	6.562,00	
B	F	19	398	In corso di costruzione					
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>Superf.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>	
C	T	19	348	Semin	1	58.50	40,79	31,72	

La part. 144 del C.F. corrisponde al C.T. alla part. 144 (E.U. di mq 2.445); la part. part. 398 del C.F. corrisponde al C.T. alla part. 398 (E.U. di mq 4.550).

Confini: --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, Strada Tiberina, salvo altri.

Nell'allegato n. 2 è prodotta la Documentazione catastale dei beni, comprensiva di visure, estratto di mappa e planimetria.

Gli immobili sono pervenuti alla società concordataria con: Part. 144 (già partt. 901 e 902): atto Ventura n. 55599 del 20.12.1980 trascritto il 19.1.1981 al n. 1005 da --- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- ed Orlando Snc (nota in allegato n. 3/a), Partt. 348 e 398 (già part. 75): atto Carbonari n. 55595 del 23.4.1998 trascritto il 12.5.1998 al n. 6247 da --- OMISSIS --- e Scalabrini Spazzoni Orlando (nota in allegato 3/b).

I **beni mobili strumentali** sono costituiti da:

- D. Impianti per la produzione di mattonelle,**
- E. Macchinari e attrezzature in uso,**
- F. Macchinari e attrezzature non utilizzati,**
- G. Automezzi,** presenti in azienda al momento dei sopralluoghi.

Le **merci in magazzino** sono invece rappresentate da:

H. Pavimenti di 1^ scelta su bancali,

I. Pavimenti di 2^ scelta su bancali,

L. Accessori da esterno,

M. Materie prime, anche esse riscontrate in azienda nelle operazioni di inventario condotte dal sottoscritto.

ooooo

La società ha ceduto in **affitto** l'opificio industriale (part. 144), i macchinari e le attrezzature aziendali alla --- OMISSIS --- con scrittura privata del 29.7.2013 autenticata dal Notaio Biavati rep. n. 29900 e ha consegnato le merci in magazzino alla stessa ditta con contestuale contratto estimatorio.

^^^^^

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

(Documentazione ipotecaria in allegato n.4)

Dalle indagini eseguite presso l'Agencia del Territorio di Perugia a tutto il 7.11.2013 risultano (elenco sintetico formalità in allegato n. 4/a):

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 6349 del 29.9.2003** a favore Monte dei Paschi di Siena Merchand -

Banca per le piccole e medie imprese SpA e contro --- OMISSIS --- e altri per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 1.500.000,00 (nota in allegato n. 4/b);

- **n. 3033 del 1.6.2010** a favore Banca Monte dei Paschi di Siena e contro --- OMISSIS --- per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato per €

900.000,00 (su capannone part. 398) (nota in

allegato n. 4/c).

Trascrizioni

- **n. 16617 del 24.1.2013** a favore Massa dei Creditori --- OMISSIS --- e contro --- OMISSIS --- per decreto di ammissione concordato preventivo (nota in allegato n. 4/d).

^^^^^ **DESTINAZIONE**

URBANISTICA

(Documentazione urbanistica in allegato n. 5)

Nel vigente PRG, gli immobili oggetto di stima ricadono: -
partt. 144 e 398: Aree a Pianificazione Progressiva (ex Zona D-CAI), -
part. 348: Zona Agricola di Pregio.

Sugli immobili non grava il vincolo in materia dei beni culturali e ambientali (D.Lgs. 42/2204) e non sono inseriti in ambiti di tutela (L.R. 27/00).

^^^^^

REGOLARITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

(Documentazione edilizia in allegato n. 6)

Il C.T.U. ha rinvenuto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Todi i seguenti permessi edilizi:

Opificio industriale (part. 144):

- Licenza Edilizia n. 3 del 30.1.1970 a nome --- OMISSIS --- e Orlando per la costruzione dei due capannoni che costituiscono l'opificio industriale (oltre a altri manufatti), con varianti del 19.6.1970 e del 18.8.1972 (per diversa ubicazione dei due capannoni) e variante del 22.12.1976 per la costruzione della tettoia a carattere precario che collega i due capannoni per formare un unico opificio.

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
a.arcelli@epap.conafpec.it

andreaarcelli@libero.it;

Non risulta il rilascio di agibilità.

In allegato n. 6/a è prodotta l'originaria L.E. 3/70 e in allegato n. 6/b i grafici approvati relativi alla variante definitiva del 22.12.1076. Questi permessi interessano l'intero opificio, formato dalla part. 144 oggetto di stima e dalla part. 145.

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 197 del 4.6.2002 a nome --- OMISSIS --- in qualità di Amministratore unico della --- OMISSIS --- relativa ai manufatti antistanti l'opificio industriale e alla tettoia aderente all'opificio industriale insistente sulla part. 145 non oggetto di stima. Il permesso riguarda anche il locale centrale termica facente parte dell'edificio antistante l'opificio industriale, una cui rata è compresa nella part. 144.

Capannone a uso deposito (part. 389) e appezzamento di terreno agricolo (part. 348):

- Permesso di Costruire n. 112 dell'8.5.2006 a --- OMISSIS --- per la costruzione del capannone per uso deposito manufatti cemento, con D.I.A. n. 152 del 25.2.2011 per completamento lavori e S.C.I.A. prot. n. 5372 del 7.2.2013 per diversa collocazione interna dei pilastri e realizzazione del servizio igienico.

Non risulta comunicazione di fine lavori.

In allegato n. 6/c è prodotta l'originario P.C. 112/06 e in allegato n. 6/d i grafici approvati relativi alla variante definitiva del 7.2.2013.

- Autorizzazione Edilizia n. 221 del 16.10.1989 a --- OMISSIS ---

Srl per pavimentazione esterna della part. 398.

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 152 del 6.5.2004 a --- OMISSIS --- per la costruzione del piazzale limitrofo al deposito su part. 398 e 348/parte (la

richiesta di pavimentare l'intera part. 348 avanzata con prot. 2258 del 19.1.2007 è stata respinta).

^^^^^^

UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati in Comune di Todi, nei pressi della Fraz. Ilci, Voc. Giardino 66, lungo la strada provinciale 383 (Strada Tiberina) che collega Pian di Porto a Pantalla, nelle immediate vicinanze della sede viaria della superstrada Orte-Ravenna, a metà strada tra le uscite di Pantalla e Monte Castello di Vibio - Fratta Todina.

Sono collocati fuori dai centri abitati di Todi e dalle sue frazioni in una zona prevalentemente agricola.

^^^^^^

DESCRIZIONE ANALITICA

Di seguito si procede alla descrizione dei beni illustrando le caratteristiche degli immobili, dei mobili strumentali e delle merci in magazzino. In allegato n. 1, come già detto, è riportato l'**inventario completo dei beni**, mentre in allegato n. 7 è prodotta la documentazione fotografica.

ooooooo

BENI IMMOBILI

I beni immobili sono costituiti dall'opificio industriale, dal capannone a uso deposito con le rispettive aree scoperte circostanti e dall'appezzamento di terreno agricolo. I due edifici sono posti sui due lati della Strada Tiberina che attraversa la proprietà.

ooo

A. L'opificio industriale individuato dalla part. 144 fa parte di un edificio di maggiore consistenza che comprende anche l'opificio individuato dalla part. 145 di proprietà di --- OMISSIS --- e Orlando. La separazione tra le due parti non è materializzata ma è solo virtuale: si tratta pertanto di un'unica unità produttiva di cui solo un porzione, peraltro prevalente, è compresa tra i beni del concordato.

L'intero edificio è stato costruito negli anni '70. E' formato da due originari capannoni uniti tra di loro da una tettoia di collegamento. I due capannoni hanno tetto a volta, mentre il raccordo ha copertura piana; i diversi corpi hanno lunghezza, larghezza e forma variabile, seguendo sul retro la curva che percorre la Strada Tiberina in corrispondenza del fabbricato; complessivamente l'edificio ha dunque una forma irregolare e una superficie totale coperta di 1.630 mq circa. L'altezza in gronda è di 4,80 m (capannone sud) e di 4,00 m (capannone nord), l'altezza massima rispettivamente di 7 e 6,20 m; la porzione individuata dalla part. 144 ha superficie di 1.450 mq circa.

La struttura portante è in pilastri e travi di calcestruzzo gettato in opera e tamponature esterne sono in muratura di laterizio. La copertura è a volta con manto in tegole. I pavimenti sono in massetto di cemento, le pareti sono prive di intonaco; gli infissi sono metallici.

L'intero edificio è dotato di:

- impianto elettrico con alimentazione attraverso cabina di consegna e cabina utente collegata al quadro generale impianti,

- impianto idrico da pozzo con cisterna per il recupero dell'acqua di lavorazione,
- impianto di smaltimento delle acque nere attraverso fognature comunali.

Questi impianti sono comuni alla porzione di edificio individuata della part. 145.

La porzione di opificio non dispone di locali destinati a ufficio, esposizione, servizi igienici, spogliatoio; questi spazi sono presenti nei fabbricati presenti sulle limitrofe partt. 100, 114 e 339 di proprietà --- OMISSIS --- e Orlando che concorrono a formare con la part. 144 (e la part. 145) un'unica entità economica.

Fa parte della part. 144 anche una piccola porzione (circa 8 mq) della centrale termica presente nell'edificio antistante l'opificio industriale. Anche in questo caso il confine della rata di centrale termica facente parte della part. 144 è solo virtuale.

L'area scoperta circostante ha una superficie di 987 mq (al netto dell'area di sedime). L'intera superficie della part. 144 ha forma tendenzialmente triangolare, delimitata sul lato ovest dalla sede della strada Tiberina e sul lato est dalla proprietà --- OMISSIS --- e Orlando. L'area scoperta compresa nella part. 144 non è sufficiente a consentire un'autonoma gestione dell'attività produttiva della porzione di opificio oggetto di stima perché non permette un'adeguata movimentazione dei mezzi destinati allo scarico e carico delle merci e il deposito dei materiali, operazioni che avvengono utilizzando le limitrofe aree scoperte di proprietà --- OMISSIS --- e Orlando.

ooo

B. Il capannone a uso deposito individuato dalla part. 398 è di recente costruzione: i lavori sono iniziati a metà degli anni '00 e di fatto sono quasi ultimati, anche se mancano alcune finiture interne e deve essere completato il servizio igienico. Si articola su un solo piano ed è formato da un unico corpo di forma quasi quadrata, privo di tramezzature interne; complessivamente l'edificio ha una superficie totale coperta di 1.980 mq circa; l'altezza è di 7,90 m.

La struttura portante è in pilastri e travi di calcestruzzo gettato in opera e tamponature esterne sono in elementi prefabbricati di cemento armato. La copertura è con travi a Y in cemento armato precompresso che sorreggono lastre di fibrocemento. I pavimenti sono in pavimento grezzo, la tamponatura in elementi prefabbricati; gli infissi sono metallici.

L'edificio è dotato di:

- impianto elettrico con alimentazione attraverso cabina di consegna e cabina utente collegata al quadro generale impianti, - impianto idrico predisposto ma non alimentato.

L'**area scoperta circostante** ha una superficie complessiva di 2.570 mq (al netto dell'area di sedime). L'intera superficie della part. 398 ha forma tendenzialmente quadrata ed è delimitata sul lato est dalla sede della strada Tiberina, sul lato ovest dalla part. 348 di proprietà e sugli altri lati da terreni agricoli. E' sollevata rispetto al piano di campagna da una massicciata rivestita in stabilizzato e funge da deposito di materiali finiti e da superficie per le operazioni di scarico e carico.

ooo

C. L'appezzamento di terreno agricolo (part. 348) ha una superficie complessiva di 5.850 mq. Si tratta di un terreno pianeggiante, di forma triangolare, delimitato sul lato est dalla part. 348 e sugli altri lati da terreni agricoli. Parte della superficie di questa particella (2.500 mq circa) è rivestita con una massicciata ed è collegata con l'area scoperta della part. 398 a formare un unico piazzale di pertinenza del capannone; la parte restante, ad uso agricolo, è dotata di ottima fertilità naturale.

ooooooo

BENI MOBILI STRUMENTALI

I beni mobili comprendono gli impianti per la produzione di mattonelle, i macchinari e le attrezzature in uso e quelle non più utilizzati e gli automezzi. L'elencazione di tutti i beni del concordato, con le relative caratteristiche tecniche, è riportata nell'inventario generale in allegato n. 1.

ooo

D. Nell'opificio industriale sono installati gli impianti per la produzione di mattonelle formati da 6 linee parallele e un sistema di filtraggio dell'acqua, in prevalenza presenti nello stabilimento fin dall'epoca della costruzione e dunque con elevato grado di logorio, anche se funzionanti. Fa eccezione la linea n. 4, di più recente costruzione. Parte della linea n. 6 e l'intero sistema di filtraggio è posizionato nella part. 145 e pertanto fuori dalla porzione di edificio oggetto di stima. Partendo dal fianco sud le linee di produzioni hanno la seguente configurazione: **Linea n. 1 per la produzione di mattonelle 40x40** Anno di produzione 1965 circa. E' formata da: Betonaggio Omg con silos e tramogge esterne

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
a.arcelli@epap.conafpec.it

andreaarcelli@libero.it;

Pressa Chiesa 533
Estrattore Linearelle e n. 1000 piastre

Impacchettatore 40 x40x2

Linea n. 2 per la produzione di mattonelle 50x30 Anno

di produzione 1965 circa. E' formata da:

Betonaggio Omg

Pressa Longinotti K40

Estrattore con lavaggio Sai

Linea n. 3 per la produzione di mattonelle 25x25

Anno di produzione 1975 circa. E' formata da: E'

formata da:

Betonaggio Omg con silos e tramogge esterne

Pressa Opa 850

Estrattore Linearelle e n. 2000 piastre

Levigatrice Chiesa 750

Linea n. 4 per la produzione di mattonelle 40x60 Anno

di produzione 1985 circa. E' formata da:

Betonaggio Omg con silos e tramogge esterne

Pressa Chiesa 530S

Estrattore Sai

Sabbiatrice

Impacchettatore Sai

Questa linea può essere adattata anche alla produzione di altri formati.

Linea n. 5 per la produzione di mattonelle 50x50 Anno

di produzione 1965 circa. E' formata da:

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
a.arcelli@epap.conafpec.it

andreaarcelli@libero.it;

Betonaggio Omg con silos e tramogge esterne
Pressa Longinotti K40

Estrattore Sai

Linea n. 6 per la produzione di mattonelle 40x40

(in parte su part. 145)

Anno di produzione 1975 circa. E' formata da:

Betonaggio Omg con silos, tramogge esterne e miscelatore

Pressa Opa 1440 con dosatore

Estrattore Linearelle e n. 2000 piastre

Levigatrice Cassani 3000

Impacchettatore Amitec

Sistema filtraggio acqua

(su part. 145) E'

formato da:

Pressa filtro Saba con silos e vasca esterne

ooo

E. I macchinari e le attrezzature in uso sono costituite da carrelli elevatori, una pala e altri strumenti in uso nell'attività produttiva.

ooo

F. I macchinari e le attrezzature non utilizzati sono costituite da vecchi componenti di linee di produzione conservati presso il deposito part.

398.

ooo

G. Gli automezzi sono invece rappresentati da due autocarri con rimorchio e da due autovetture. Le caratteristiche sono in genere buone, ad eccezione di un autocarro di vecchia costruzione.

ooooooo

MERCI IN MAGAZZINO

Le merci in magazzino sono conservate sui piazzali esterni, in parte sulle partt. 336 e 351 (non di proprietà), in parte sulle partt. 348 e 398. Il relativo inventario è riportato in allegato n. 1.

Si precisa che la società concordataria ha stipulato il 29.7.2013 con la -- OMISSIS --- un contratto estimatorio per la consegna di merci così come individuate e valutate nell'inventario redatto in sede di stipula del contratto. Il valore complessivo delle merci stato è pattuito in € 101.323,80.

Dopo la data di stipula del contratto estimatorio, parte delle merci sono state vendute dalla società accipiente e pertanto la consistenza attuale del magazzino è inferiore all'inventario del 29.7.2013.

Nella valutazione delle merci si applicano i prezzi previsti dal contratto estimatorio alle quantità riscontrate nei sopralluoghi.

Il magazzino comprende pavimenti prodotti dalla società concordataria, accessori per esterno acquistati da altre ditte e destinati alla vendita e materie prime destinate alla produzione.

ooo

H. I pavimenti di 1^ scelta sono costituiti da mattonelle prodotte dalla società concordataria assemblate su bancali sigillati da 19,20 mq. Si tratta di mattonelle prevalentemente da esterno in graniglia di marmo, granito e

porfido. Nell'inventario in allegato n. 1 sono precisate gli estremi dell'articolo delle mattonelle desunto dal catalogo della società concordataria (si veda sito www.fms-spazzoni.it).

ooo

I. I pavimenti di 2^ scelta sono costituiti da mattonelle con alcuni difetti di produzione. Anche queste mattonelle sono assemblate su bancali.

ooo

L. Gli accessori da esterno sono articoli destinati all'arredo di giardini e spazi scoperti. Sono in prevalenza prodotti dalle ditte Edil Cementi De Angelis Srl e Il Vaso Snc.

ooo

M. Le materie prime sono materiali destinati alla produzione di mattonelle.

^^^^^

CONSIDERAZIONI GENERALI SUI BENI AZIENDALI

Le considerazioni riassuntive sulla situazione dei beni della F.M.S.

--- OMISSIS --- sono:

- gli immobili presentano buona ubicazione e accessibilità;
- l'opificio industriale non è un'unità produttiva autonoma. Infatti: . parte dell'edificio, senza materializzazione del confine, corrisponde alla part. 145 non di proprietà,
. la part. 144 è priva di locali destinati a uffici, esposizione, servizi igienici, spogliatoio e non dispone di un'adeguata area scoperta esterna di proprietà,

- . di fatto la part. 144 forma un'unica produttiva se congiunta con i fabbricati e le aree scoperte limitrofe di proprietà --- OMISSIS --- e Orlando;
- esiste una stretta complementarietà tra l'opificio industriale e gli impianti per la produzione delle mattonelle collocati al suo interno;
 - l'opificio industriale mostra l'usura dovuta alla vetustà di circa 40 anni anche se non evidenzia problemi di stabilità strutturale;
 - il capannone utilizzato attualmente come deposito, di recente costruzione, ha struttura portante e copertura efficienti, anche se la tamponatura eterna è realizzata con materiali di riuso e devono ancora essere eseguiti alcuni lavori di finitura (servizio igienico);
 - il deposito potrebbe essere destinato da usi differenti da quelli della produzione di mattonelle dato che è attualmente privo di impianti fissi per destinazione;
 - le linee di produzione delle mattonelle sono funzionanti e in adeguato stato di conservazione, anche se per lo più di vecchia costruzione;
 - i macchinari, le attrezzature e gli automezzi sono in grande prevalenza in funzione e in condizioni di conservazione variabili, comunque rapportate alla loro vetustà;
 - le mattonelle in deposito sono in prevalenza correttamente conservate in bancali.

^^^^^

STIMA

La stima dei singoli cespiti è riportata nell'inventario in allegato n. 1.

Per la valutazione sono stati seguiti i criteri di seguito illustrati.

ooooooo

BENI IMMOBILI

La stima dei beni immobili è effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato, adottando il procedimento sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario dei beni in base ai prezzi medi pagati per immobili simili, in relazione a tutte le caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche descritte.

Si precisa in particolare che:

- il valore unitario dell'edificio principale è riferito alla superficie in mq,
- nel valore del fabbricato è compreso quello delle finiture e degli impianti,
- il valore delle aree scoperte di pertinenza (part. 144 e part. 398) è stimato a parte,
- è valutato a parte anche il terreno agricolo individuato dalla part. 348, parzialmente destinato a piazzale,
- nella valutazione non si considerano le ipoteche gravanti sugli immobili.

ooo

BENI MOBILI STRUMENTALI

La stima dei beni mobili è effettuata secondo l'aspetto economico del valore di ricostruzione, pari al costo di costruzione a nuovo deprezzato di un coefficiente di vetustà che tiene conto del logorio tecnico e economico che i beni hanno subito.

Si precisa in particolare che:

- tra i beni mobili strumentali sono compresi i macchinari e le attrezzature, nonché gli automezzi della società concordataria.

ooo

MERCI IN MAGAZZINO

La stima delle merci in magazzino è effettuata applicando alle merci riscontrate nel corso dei sopralluoghi i prezzi unitari desunti dal contratto estimatorio del 29.7.2013 che si ritengono congrui con gli attuali valori di mercato.

ooo

TOTALE VALORE BENI			
Cespite		Valore attuale	Totale valore Immobili/ Mobili Str./Merci
BENI IMMOBILI	A. OPIFICIO INDUSTRIALE CON AREA SCOPERTA (PART. 144)	€ 417.870,00	€ 1.310.670,00
	B. CAPANNONE A USO DEPOSITO CON AREA SCOPERTA (PART. 398)	€ 857.300,00	
	C. APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO (PART. 348)	€ 35.500,00	
BENI MOBILI STRUMENTALI	D. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI MATTONELLE	€ 345.000,00	€ 466.250,00
	E. MACCHINARI E ATTREZZATURE IN USO	€ 52.250,00	
	F. MACCHINARI E ATTREZZATURE NON UTILIZZATI	€ 16.000,00	
	G. AUTOMEZZI	€ 53.000,00	
MERCI IN MAGAZZINO	H. PAVIMENTI DI 1^ SCELTA SU BANCALI	€ 31.168,50	€ 44.922,95
	I. PAVIMENTI DI 2^ SCELTA SU BANCALI	€ 3.483,00	

	L. ACCESSORI DA ESTERNO	€ 3.486,00	
	M. MATERIE PRIME	€ 6.785,45	
	Totale	€ 1.821.842,95	€ 1.821.842,95

^^^

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO

La società concordataria ha ceduto in affitto l'opificio industriale (part. 144), i macchinari e le attrezzature aziendali alla --- OMISSIS --- con contratto di affitto del 29.7.2013 autenticato dal Notaio Biavati al n. rep. 29900 e ha consegnato alla stessa ditta le merci in magazzino con contratto estimatorio stipulato sempre il 29.7.2013. Nel contratto di affitto è specificato che non vengono trasferiti all'affittuario crediti e debiti del concedente. L'affitto decorre dalla data di stipula e scade il 60° giorno successivo alla data di eventuale omologazione del concordato preventivo; il canone annuo è di **€ 30.000,00**, oltre Iva, da pagare in rate trimestrali posticipate di € 7.500,00 (di cui € 11.628,36 annui per gli immobili).

Alla luce delle clausole contrattuali, si ritiene che il canone sia **congruo**.

^^^

CONCLUSIONI

La --- OMISSIS --- è un'azienda operante nella produzione e nella commercializzazione di mattonelle e altri accessori per l'edilizia con sede in Todi, Fraz. Ilci, P.I. --- OMISSIS ---.

La F.M.S. --- OMISSIS --- ha la piena proprietà esclusiva su beni immobili, beni mobili strumentali e merci in magazzino.

In allegato n. 1 è riportato l'**inventario completo dei beni**, che costituisce parte integrante della presente relazione.

ooo

I **beni immobili** sono individuati nel **Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo n. 42 del 4.10.2013 trascritto con nota n. 16617 del 24.10.2013** e sono costituiti dai diritti di piena proprietà esclusiva su:

- A. Opificio industriale con area scoperta,**
- B. Capannone a uso deposito con area scoperta,**
- C. Appezamento di terreno agricolo,** in Comune di Todi, Fraz.

Ici, Strada Tiberina; il tutto così individuato in catasto:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI A --- OMISSIS --- (--- OMISSIS ---) SU:									
Comune di Todi									
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>R.C.</u>	
A	F	19	144	/	D/1	/	/	6.562,00	
B	F	19	398	In corso di costruzione					
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>Superf.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>	
C	T	19	348	Semin	1	58.50	40,79	31,72	
La part. 144 del C.F. corrisponde al C.T. alla part. 144 (E.U. di mq 2.445); la part. part. 398 del C.F. corrisponde al C.T. alla part. 398 (E.U. di mq 4.550).									

Confini: --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, Strada Tiberina, salvo altri.

Il valore complessivo dei beni immobili è stimato in € 1.310.670,00.

ooo

I **beni mobili strumentali** sono costituiti da:

- D. Impianti per la produzione di mattonelle,**

- E. Macchinari e attrezzature in uso,**
- F. Macchinari e attrezzature non utilizzati,**
- G. Automezzi,** presenti in azienda al momento dei sopralluoghi.

Il valore complessivo dei beni mobili strumentali è stimato in €

466.250,00.

ooo

Le **merci in magazzino** sono invece rappresentate da:

- H. Pavimenti di 1^ scelta su bancali,**
- I. Pavimenti di 2^ scelta su bancali,**
- J. Accessori da esterno,**
- K. Materie prime,** anche esse riscontrate in azienda nelle operazioni di inventario condotte dal sottoscritto.

Il valore complessivo delle merci in magazzino è stimato in €

44.922,95.

ooo

Il valore complessivo dei beni del concordato è dunque:

<u>TOTALE VALORE BENI</u>		
BENI IMMOBILI	€	1.310.670,00
BENI MOBILI STRUMENTALI	€	466.250,00
MERCI IN MAGAZZINO	€	44.922,95
	€	1.821.842,95

ooooo

La società ha ceduto in **affitto** l'opificio industriale (part. 144), i macchinari e le attrezzature aziendali alla --- OMISSIS --- con scrittura privata del 29.7.2013 autenticata dal Notaio Biavati rep. n. 29900 e ha consegnato le

merci in magazzino alla stessa ditta con contestuale contratto estimatorio. Nel contratto di affitto è specificato che non vengono trasferiti all'affittuario crediti e debiti del concedente. Si ritiene che il canone annuo di **€ 30.000,00**, oltre Iva, sia **congruo**.

^^^^^

^^^^

ALLEGATI

n. 1 - **Inventario completo dei beni**

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura per soggetto --- OMISSIS ---

2/b - Visura storica C.F. Fg. 19 part 144

2/c - Visura storica C.T. Fg. 19 part 144

2/d - Visura storica C.F. Fg. 19 part 398

2/e - Visura storica C.T. Fg. 19 part 398

2/f - Visura storica C.T. Fg. 19 part 348

2/g - Estratto di mappa

2/h - Planimetria C.F. Fg. 19 part 144

2/i - Planimetria C.F. Fg. 19 part 145 (non di proprietà)

n. 3 - Documentazione provenienza

3/a - Nota di trascrizione n. 1005/1981

3/b - Nota di trascrizione n. 6247/1998

n. 4 - Documentazione ipotecaria

4/a - Ispezione --- OMISSIS ---

4/b - Nota di iscrizione n. 6349/2003

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
a.arcelli@epap.conafpec.it

andreaarcelli@libero.it;

4/c - Nota di iscrizione n. 3033/2010

4/d - Nota di trascrizione n. 16617/2013

n. 5 - Documentazione urbanistica

5/a - Estratto PRG

n. 6 - Documentazione edilizia

6/a - Licenza Edilizia n. 3/1970

6/b - Grafici approvati variante alla L.E. n. 3/1970 del 22.12.1976

6/c - Permesso di Costruire n. 112/2006

6/d - Grafici approvati variante al P.C. n. 112/2006 del 7.2.2013

n. 7 - Documentazione fotografica

^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 21 novembre 2013

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli