

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 25/2014

G. D. DR. SSA FRANCESCA ALTRUI

STIMA BENI IMMOBILI

COMMISSARIO GIUDIZIALE

DR. PIERO COSTANTINI

IL COLLABORATORE

ING. FRANCESCO VESCARELLI



IL C.T.U.

ING. DANILO FRATE



**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 25/2014

GIUDICE DELEGATO DR. SSA FRANCESCA ALTRUI

COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT. PIERO COSTANTINI

PREMESSA GENERALE

COMUNE AD ENTRAMBI GLI ELABORATI PERITALI

“STIMA BENI MOBILI” E “STIMA BENI IMMOBILI”

I COLLABORATORI

ING. FRANCESCO VESCARELLI

DR. AGR. DANIELE POLVERINI



I C.T.U.

ING. DANILO FRATE

ING. ROBERTO RADICCHIA



Ill. mo Signor Giudice Delegato

DR. SSA FRANCESCA ALTRUI,

i sottoscritti Ing. Danilo Frate e Ing. Roberto Radicchia venivano nominati quali C.T.U. in data 08/09/2014 rispettivamente per i beni immobili e per i beni mobili ed invitati a comparire il giorno 18/09/2014 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici.

Quanto ai **beni immobili, di competenza del nominato CTU Ing. Danilo Frate**, costituiti da: *stabilimento industriale ubicato in Perugia Fraz. Ponte Pattoli, appartamento con garage sito a Reggio Emilia in Via dei Pratonieri e garage ubicato sempre a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini*, appostati dalla ricorrente ai fini concordatari per complessivi € 2.743.923,00 (al netto delle svalutazioni di stima);

Quanto ai **beni mobili, di competenza del nominato CTU Ing. Roberto Radicchia**, costituiti da: *macchinari e impianti per la produzione di infissi, automezzi, rimenenze di magazzino*, appostati dalla ricorrente ai fini concordatari per complessivi € 417.714,00 (al netto delle svalutazioni di stima).

Accettato l'incarico, agli scriventi veniva assegnato il seguente quesito: "**Provvedano il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente e stimare i beni mobili e immobili ceduti ai creditori dalla società _____ indicando i criteri della valutazione. Alleghino altresì la perizia su supporto informatico**"

1. PREMESSA

L'attività della Società nasce nel 1947, in un laboratorio a Ponte Pattoli che vede i soci fondatori, i quali, che dalla devastazione della seconda guerra mondiale, traggono forza e spirito imprenditoriale per assemblare/adattare macchine artigianali e acquistare macchinari per la lavorazione del legno con cui proseguire la tradizione di falegname del padre e del nonno.

Nel 1959-60 la falegnameria si trasferisce nel sito attuale, sempre a Ponte Pattoli, in un primo capannone che, nei decenni successivi e fino agli anni '80, verrà via via ingrandito con ulteriori ampliamenti e nuove linee di produzione fino a diventare un'azienda di rilievo Nazionale nel settore della produzione di infissi per porte e finestre destinati all'edilizia.



La produzione è da sempre volta a coniugare qualità costruttiva ed innovazione industriale, ricercando costantemente materie prime di alto standard e processi in grado di garantire un prodotto di qualità e di durata eccellenti con finiture e particolari costruttivi di pregio.

La società _____ ha sempre fornito infissi con servizio completo di posa in opera da parte di posatori qualificati interni ed esterni selezionati, curando gli inevitabili adattamenti che il processo edilizio impone con soluzioni "ad hoc" attraverso l'impiego di macchine di produzione specifiche, di cui si è dotata negli anni la Società, che consentono di completare e adattare in "fuori serie" le forniture prodotte con industrializzazione di processo in stabilimento.

Non è un caso che tra i clienti della _____ si annoverano catene alberghiere, relais e imprese di ristrutturazione di fabbricati di pregio storico-monumentale come:

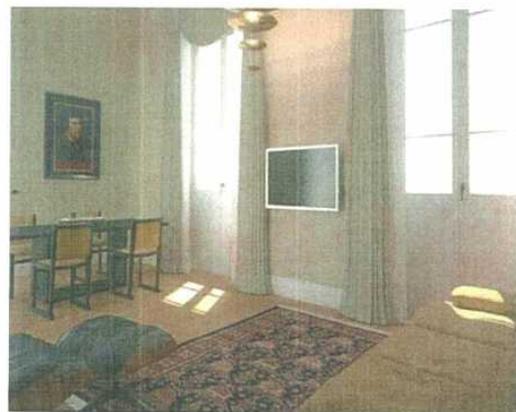
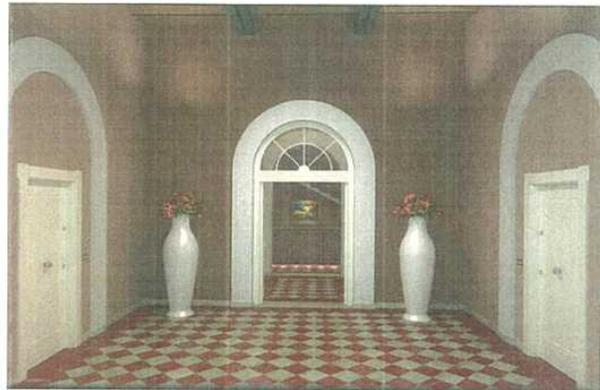
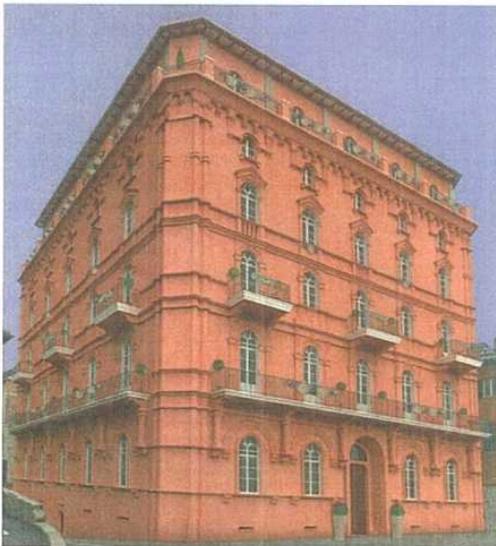
- **Aurum Hotels (Gruppo Orofino Napoli)**
- **Hilton Hotels**
- **Borgo Monastero Hotel – Castelnuovo Berardenga (SI) (Gruppo Marcegaglia)**
- **Uffici di Camera dei Deputati e Senato della Repubblica – Roma (Gruppo Scarpellini)**
- **Edifici per civile abitazione – Roma (Gruppo Anzalone)**
- **SICEL S.p.A.**
- **Chiabolotti Costruzioni**

Oltre a edifici di pregio e alberghi come:

- **Palazzo Bianchi - Perugia (Santarelli Costruzioni)**
- **Hotel Plaza - Perugia e Posta del Donini - S. M. in Campo PG (Gruppo Mencaroni)**
- **Relais dell'Olmo - Perugia**
- **Hit Hotel - Perugia**

- **Hotel Il Perugino - Perugia**
- **Grand Hotel Assisi – Assisi**
- **Sede UNICREDIT - Perugia**
- **Sede ASSOINDUSTRIALI PERUGIA**

Infissi forniti in opera – Palazzo Bianchi Perugia



2. SOPRALLUOGO CONOSCITIVO PRELIMINARE

In data 22/09/2014 alle ore 16.00 gli scriventi CTU, unitamente al Commissario Dott. Piero Costantini svolgevano un sopralluogo conoscitivo preliminare in cui visitavano la fabbrica e prendevano accordi per il prosieguo degli accertamenti.

In quella sede si decideva di procedere ai sopralluoghi in modo disgiunto tra i CTU per facilitare le operazioni di acquisizione dei dati ed effettuare i necessari rilievi in sito.

A tale scopo si decideva di acquisire preliminarmente il layout grafico digitale dello stabilimento in cui sono riportate le aree di lavorazione e l'ubicazione delle macchine con le relative numerazioni così come individuate nei piani di gestione della sicurezza e della qualità di produzione dell'intero opificio, allo scopo di agevolare le fasi di rilievo dei beni mobili.

Detto layout veniva richiesto alla società _____, che cura la gestione sicurezza della F.lli _____, dalla stessa Committente e acquisito via e-mail dal CTU Ing. Radicchia in data 24.09.2014.

Successivamente l'Ing. Radicchia inviava a mezzo e-mail all'Ing. Frate lo stesso elaborato per gli usi e le elaborazioni conseguenti e correlate alla stima degli immobili.

3. CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.D. gli scriventi CTU, per una corretta definizione dei ruoli e delle stime a ciascuno riferite secondo l'incarico affidato, hanno adottato i criteri di suddivisione di seguito esposti.

Stante la caratteristica costruttiva e funzionale dell'opificio destinato a falegnameria, si considerano **beni mobili** gli oggetti e macchinari semplici o le installazioni che hanno una o più caratteristiche funzionali e/o costruttive seguenti:

- **sono definiti macchine o utensili**
- **sono dotati di ruote motrici o non motrici che conferiscono all'oggetto medesimo mobilità fisica**
- **sono semplicemente appoggiati a terra o in quota;**
- **sono debolmente ancorati a terra o ad altri oggetti in catena in modo che attraverso semplici e veloci operazioni possano divenire ad una condizione di appoggio e/o svincolamento dalla catena a cui sono connessi (tipico esempio è l'imbullonamento verso terra o verso altri elementi disposti in catena o verso impianti fissi a rete).**

Non sono considerati beni mobili **gli impianti con configurazione a rete e le parti che le compongono che non siano macchine, come pure non sono beni mobili gli infissi di porte-portoni e finestre incorporate nel manufatto edile e/o nella recinzione del compendio immobiliare.**

Inoltre, nel caso di specie **non sono considerati beni mobili e quindi sono accorpate all'immobile per farne parte integrante della stima, i seguenti impianti:**

- **anello antincendio;**
- **impianto elettrico** con: linee, trasformatori, corpi illuminanti, quadri di reparto e interruttori di zona;
- **impianto di aria compressa** con: linee, attacchi e tubazioni di servizio dell'utensile;
- **impianto termico** con: generatori di calore (a metano e a trucioli), linee di adduzione metano, linee di distribuzione acqua, pompe, circolatori, scambiatori termici e accessori di controllo e telecontrollo, sistemi di evacuazione fumi;

- **impianto di aspirazione trucioli e segatura** con: tubazioni, aspiratori, silios di stoccaggio trucioli/segatura;

Infatti gli elementi di cui sopra sono tutti incorporati nelle infrastrutture a rete che costituiscono le necessarie dotazioni del complesso edilizio-industriale in grado di renderlo pienamente funzionale agli usi produttivi industriale e/o artigianale.

Per quanto concerne i cespiti posti a **Reggio Emilia** e conferiti nella procedura concordataria, questi risultano privi di arredi interni e quindi costituiscono propriamente solo beni di tipo **immobiliare**.

4. CONDIZIONI GENERALI IN CUI SI TROVANO I BENI MOBILI ED IMMOBILI CEDUTI ALLA PROCEDURA CONCORDATARIA

Per quanto concerne i cespiti conferiti nel concordato relativi **all'opificio di Ponte Pattoli**, è stato accertato che si tratta di beni mobili ed immobili facenti parte di uno **stabilimento e annessi uffici con impianto produttivo attualmente fermo e privo di maestranze** in cui sono stoccati prodotti di approvvigionamento, semilavorati, finiti, rimanenze di lavorazione ed in corso di lavorazione.

Gli uffici tecnici ed amministrativi sono tutti attrezzati a servizio dell'attività produttiva e sono allestiti in altro immobile limitrofo, non conferito nel concordato.

Anche questi, manifestandosi **in condizioni di piena efficienza**, risultano privi di impiegati dipendenti al lavoro.

Nello stabilimento e negli uffici è presente sia la fornitura di energia elettrica sia di acqua.

Per quanto concerne **l'immobile situato a Reggio Emilia in via dei Pratonieri**, perfettamente agibile e funzionante, questo è attualmente occupato dal promissario

acquirente col quale è vigente un preliminare di vendita in attesa del perfezionamento del rogito notarile di compravendita.

5. DESCRIZIONE GENERALE DELLA REALTÀ PRODUTTIVA OGGETTO DI STIMA

Per comprendere appieno i criteri di stima utilizzati dai CTU e in particolare quelli relativi alle stime dei beni mobili occorre inquadrare le caratteristiche produttive della società _____ attraverso una conoscenza generale dei manufatti della gamma di offerta.

Infatti, attraverso la visione dei suddetti prodotti è possibile comprendere un elemento fondamentale per la stima dei beni mobili costituenti i macchinari:

l'azienda si è sviluppata attraverso un pluridecennale affinamento dei processi produttivi industrializzati coniugando caratteri costruttivi di complessità e pregio artigianale nel pieno rispetto dell'evoluzione normativa prestazionale.

In sintesi è possibile affermare che la _____ nel corso degli anni, ha industrializzato una produzione artigianale.

Tale obiettivo è stato conseguito con linee di produzione che via via si sono sempre arricchite sia di nuove macchine, sia di parti speciali implementate direttamente con i produttori italiani e stranieri, sia di parti sviluppate in proprio nell'officina meccanica interna alla fabbrica dove si modificavano e realizzavano accessori per lavorazioni molto particolari o per migliorare i processi.

In questa continua evoluzione ci sono stati spostamenti, modifiche di layout, adattamenti e aggiornamenti normativi sia sui processi sia sulla sicurezza delle macchine stesse.

Per tale motivo oggi occorre una chiave di lettura che coniughi la realtà produttiva delle macchine presenti con l'elenco dei cespiti dei beni ammortizzabili che per i motivi suesposti non può trovare perfetta rispondenza.

In pratica, ad esempio, una macchina evolutasi nel corso di 30 anni contiene elementi meccanici e accessori che non sono più singolarmente individuabili ma completamente incorporati e fusi nella macchina per consentire alla stessa, aggiornata anche sul piano normativo, di produrre l'articolo oggi riportato nel panorama di prodotti posti a catalogo.



6. STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

La stima dei beni mobili ed immobili, per una più chiara lettura e comprensione, è stata distinta e riportata separatamente in due **VOLUMI** rispettivamente titolati come segue:

- **STIMA DEI BENI MOBILI**
- **STIMA DEI BENI IMMOBILI**

I suddetti elaborati tecnici fanno parte integrante e sostanziale, unitamente alla presente PREMESSA GENERALE, dell'incarico disgiunto ricevuto dal Sig. G. D. ciascuno firmato singolarmente dal CTU incaricato.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto ciascuno per le rispettive competenze.

Letto, confermato, sottoscritto.

I COLLABORATORI

ING. FRANCESCO VESCARELLI

DR. AGR. DANIELE POLVERINI



I C.T.U.

ING. DANILO FRATE

ING. ROBERTO RADICCHIA



**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 25/2014

G. D. DR. SSA FRANCESCA ALTRUI

STIMA BENI IMMOBILI

COMMISSARIO GIUDIZIALE

DR. PIERO COSTANTINI

IL COLLABORATORE

ING. FRANCESCO VESCARELLI



IL C.T.U.

ING. DANILO FRATE



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo FRATE, residente in Perugia alla Via dei Ciclamini n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n. A2145 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n. 2231, con ordinanza del 08/09/2014 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per i beni immobili ed invitato a comparire all'udienza del 18/09/2014.

A tale Udienza, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, gli veniva proposto di rispondere con relazione scritta da depositare in Cancelleria al seguente quesito: *“provveda il C.T.U., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente e stimare i beni immobili ceduti ai creditori dalla società indicando i criteri della valutazione (alleghi altresì la perizia su supporto informatico)”*.

Compiuti i necessari rilievi ed accertamenti il sottoscritto redige la seguente

RELAZIONE e PERIZIA DI STIMA dei BENI IMMOBILI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni immobili conferiti nella procedura concordataria risultano essere i seguenti:

- stabilimento industriale (opificio) ubicato nel comune di Perugia, in località Ponte Pattoli alla Via Leone Tolstoj n.5 (Immobile A);
- appartamento per civile abitazione con relativo garage sito nel Comune di Reggio Emilia, via dei Pratonieri n. 1/3 (Immobile B), censiti al Catasto Fabbricati in ditta al foglio n. 86, particella n. 123 subalterni 8 e 15 rispettivamente, cat. A/2 e C/6, rendite catastali di € 426,08 ed € 68,90 rispettivamente;
- garage sito nel Comune di Reggio Emilia, via Meucci Ruini n. 60 (Immobile C), censito al Catasto Fabbricati in ditta al foglio n. 94, particella n. 279, subalterno 49, categoria C/6 e rendita catastale di € 49,17.

Lo stabilimento sito nel comune di Perugia in località Ponte Pattoli, via Leone Tolstoj n.5, è censito al Catasto Fabbricati -in ditta al Foglio n. 97 particelle n. 1081-1120 sub. 6 (graffate), cat. D/7 - Rendita Catastale € 35.844,00; cabina elettrica al foglio 97, particella 1120, sub. 3, cat. D/1, rendita € 56,00.

Il terreno su cui insistono detti immobili e quello adiacente adibito a strade e piazzali esterni, è distinto al Catasto Terreni al foglio n. 97, particelle 1081 e 1120, per una superficie catastale di 18.225,00 mq.

DESCRIZIONE

Lo **STABILIMENTO DI PRODUZIONE** (opificio, immobile A) di Ponte Pattoli è costituito da capannoni industriali realizzati in diversi periodi con lo svilupparsi dell'azienda e sono comprensivi di servizi, spogliatoi, uffici e officina.

Inoltre sono presenti:

-) un corpo di fabbrica adibito a cabina elettrica e locali contatori;
-) due corpi di contenimento dei silos per la raccolta dei materiali di risulta delle lavorazioni (trucioli e segatura);
-) un corpo di fabbrica adibito a deposito vernici.

Fanno altresì parte dei beni immobili le sei tettoie in struttura metallica leggera adibite allo stoccaggio dei materiali.

L'area circostante è adibita a piazzali ed a strade per il transito degli automezzi che circolavano per il carico dei prodotti finiti e per lo scarico delle materie prime.

I **capannoni industriali** sono continui e intercomunicanti tra di loro; sono costituiti da un piano terreno e, per un'esigua parte, da un primo piano destinato inizialmente ad uffici e successivamente adibito a magazzino. La superficie totale è di circa **7.920 mq.**

Il piano terreno è suddiviso in comparti produttivi e di servizio: falegnameria, uffici, spogliatoi, servizi igienici, officina.

Le strutture in elevazione sono state realizzate mediante intelaiature in conglomerato cementizio armato; le strutture di copertura in parte con volte in laterizio armato ed in parte con travi in c.a.p; il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio tipo marsigliese.

Le tamponature sono state realizzate con blocchetti in laterizio faccia a vista legati con malta di cemento. Gli impianti risultano essere tutti a norma .

La **cabina elettrica**, a un solo piano, è stata realizzata in adiacenza ai capannoni di cui sopra e con struttura simile, occupa una superficie di circa **70 mq** e comprende la cabina elettrica dell'Enel, la cabina elettrica al servizio dello stabilimento e locali contatori.

I **due corpi di fabbrica**, su cui sono stati inseriti i **silos** di raccolta dei trucioli, sono stati realizzati con struttura intelaiata in c.c.a. E tamponatura in blocchetti di laterizio; hanno una superficie complessiva di circa **115 mq.**

Il fabbricato adibito a **deposito vernici** ha una superficie di circa **75 mq** ed è stato realizzato con blocchetti in cemento e malta cementizia ed è situato in aderenza ai capannoni sul lato nord-est.

Tutte le **tettoie**, realizzate con profili leggeri di acciaio e copertura in lamiera, hanno una superficie totale di circa **2.100 mq.**

Il **terreno** adito a strade e piazzali esterni ha una superficie di circa **7.300 mq.**

L'IMMOBILE B (appartamento più garage in Via dei Pratonieri 1/3, Reggio Emilia) oggetto di stima è situato al piano secondo fuori terra di in un fabbricato con struttura in conglomerato cementizio armato, tamponata in parte con mattoni faccia a vista e in parte con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati. Il **garage** è sito al piano terra ed ha superficie pari a **23 mq**.

L'**appartamento**, di superficie complessiva pari a **78,75 mq** (compresa una piccola cantina al piano terra), è composto da:

-) soggiorno provvisto di balcone;

-) cucina;

-) corridoio per l'accesso a due camere da letto (di cui una con balcone), ad un bagno e ad un ripostiglio.

L'accesso all'appartamento avviene da porta d'ingresso situata nel soggiorno.

L'IMMOBILE C (garage in Via Meuccio Ruini n. 60, Reggio Emilia) è ubicato al piano sotto strada di una palazzina di nuova costruzione, ha superficie pari a **15 mq** ed accesso dalla corsia garage.

VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato si basa sul metodo comparativo sintetico, ovvero sull'esperienza dello scrivente nell'analisi di analoghi o simili beni presenti sul mercato o venduti recentemente, con caratteristiche e stato di manutenzione analoghi.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle finiture che hanno, considerata la zona urbana dove sono situati e il loro "grado di appetibilità", svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati, assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, considerata l'improbabile possibilità di frazionamento dell'opificio ed ogni altro aspetto, si considerano come più probabile valore di mercato i seguenti:

Fabbricato	Valore al mq	Superficie commerciale	Valore [€]
Immobile A-opificio			
Capannoni industriali	380,00 €/mq	7.920 mq	3.009.600,00
Cabina elettrica	280,00 €/mq	70 mq	19.600,00
Strutture inserimento sili	280,00 €/mq	115 mq	32.200,00
Tettoie metalliche	80,00 €/mq	2.100 mq	168.000,00
Deposito vernici	320,00 €/mq	75 mq	24.000,00
Strade e piazzali esterni	60,00 €/mq	7.300 mq	438.000,00
<i>totale</i>			3.691.400,00
Immobile B - Appartamento via Pratonieri			
Appartamento	1.150,00 €/mq	78,75 mq	90.562,00
Garage	600,00 €/mq	23 mq	13.800,00
<i>totale</i>			104.362,00
Immobile C - garage via M.Ruini	600,00 €/mq	15 mq	9.000,00
<i>Totale complessivo</i>			3.804.762,00

Tanto il C.T.U. doveva riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

IL COLLABORATORE

ING. FRANCESCO VESCARELLI



IL C.T.U.

ING. DANILO FRATE



E' TRASMESSA AL C.G. A MEZZO E-MAIL (SI ALLEGA REPORT DI AVVENUTA CONSEGNA) E DEPOSITATA IN CANCELLERIA (ORIGINALE CARTACEO E FILE SU SUPPORTO INFORMATICO).