

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Procedura di Concordato Preventivo - decreto di
apertura depositato il 21/06/2018) - Presidente e Giudice Delegato Dott.ssa
Stefania Di Rienzo

LOTTO 2

Complesso immobiliare industriale costituito da capannone ad uso laboratorio,
completo di ampia area uffici/servizi, zona magazzino, locali accessori ed area
cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al
foglio 21, mappale 322), il tutto sito in Via Ungaretti n. 9 a Rivergaro (PC).

Piacenza, li 29 agosto 2018

Il Tecnico incaricato

(ing. Enrico Montanari)



PREMESSA

Il Dott. Gianpaolo Fornasari, in qualità di Commissario Giudiziale nella procedura di Concordato Preventivo (decreto di apertura depositato il 21/06/2018) – Presidente e Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Di Rienzo, nominava lo scrivente quale perito stimatore dei beni ricompresi nel patrimonio della società debitrice.

- Accettato l'incarico, lo scrivente esperiva il sopralluogo presso i beni immobiliari di compendio del concordato preventivo, eseguendo le opportune considerazioni ed accertando le caratteristiche tecnico-costruttive e lo stato di manutenzione. In tale occasione redigeva documentazione fotografica.
- Eseguiva visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio al fine di verificare la posizione catastale degli immobili oggetto di stima.
- Effettuava visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della stessa Agenzia (ex Conservatoria RR.II.), al fine di verificare la provenienza degli immobili di cui trattasi e la sussistenza di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli stessi.
- Si recava presso gli uffici tecnici dei comuni ove gli immobili sono ubicati al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico.
- Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità dei beni oggetto di valutazione, al fine di determinare il valore di mercato degli stessi, con riferimento alla data attuale.

Il sottoscritto ing. Enrico Montanari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 739, nella qualità di tecnico incaricato si pregia quindi relazionare quanto segue.

1. ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore alla data attuale dei beni immobiliari di proprietà della società debitrice.

La valutazione consiste, quindi, nel fissare detti beni, attribuendo agli stessi, in base ai fattori che li caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è costituito da:

- **LOTTO 1** - Complesso immobiliare industriale/commerciale costituito da n. 2 capannoni ad uso deposito prodotti alimentari, completi di area uffici/servizi, locali accessori, tettoia ed area cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 195 sub. 8 graffato al mappale 211), il tutto sito in Via Del Pereto a Rivergaro (PC).

- **LOTTO 2** - Complesso immobiliare industriale costituito da capannone ad uso laboratorio, completo di ampia area uffici/servizi, zona magazzino, locali accessori ed area cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 322), il tutto sito in Via Ungaretti n. 9 a Rivergaro (PC).
- **LOTTO 3** - Complesso immobiliare industriale costituito da capannone ad uso magazzino, completo di area uffici/servizi, locali accessori ed area cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 286, subalterno 7), oltre a n. 2 appartamenti, un'autorimessa e un impianto fotovoltaico (censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 286, subalterni 4, 5, 8 e 9) il tutto sito in Via Ungaretti n. 7 a Rivergaro (PC).
- **LOTTO 4** - Complesso immobiliare artigianale costituito da capannone ad uso magazzino/laboratorio, completo di corpo uffici/servizi ed area cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 300), il tutto sito in Via Carducci n. 6 a Rivergaro (PC).
- **LOTTO 5** - Immobile ad uso commerciale (supermercato) posto al piano terra, completo di area di vendita, locali accessori e due vani ad uso cantina posti al piano interrato (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza al foglio 113, mappale 6, subalterno 35), il tutto sito in Via Taverna a Piacenza (PC).
- **LOTTO 6** - Immobile ad uso commerciale (supermercato) posto al piano terra, completo di ampia area di vendita, locali accessori, locale macchine (posto al piano interrato) ed area scoperta esclusiva destinata a parcheggio (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano Val d'Arda al foglio 18, mappale 599, subalterno 1), oltre a n. 2 autorimesse poste al piano interrato (censite al Catasto Fabbricati del Comune stesso al foglio 18, mappale 599, subalterni 6 e 7), e reliquato stradale (di fatto costituito da scarpata) censito al Catasto Terreni al foglio 18, mappale 573, il tutto sito in Via Guglielmo Marconi a Lugagnano Val d'Arda (PC).
- **LOTTO 7** - Unità immobiliari ad uso commerciale (n. 2 negozi di fatto uniti a costituire un'unica unità ad uso supermercato) poste al piano terra complete di locali accessori (censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Fiorano al foglio 8, mappale 268, subalterni 721 e 722), oltre a vano ad uso cantina posto al piano interrato (censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Fiorano al foglio 8, mappale 268, subalterno 731), il tutto sito in Piazza Roma angolo Via Giuseppe Garibaldi a San Fiorano (LO).
- **LOTTO 8** - Complesso immobiliare commerciale (supermercato) costituito da edificio indipendente elevato ad un piano fuori terra, completo di area di vendita, locali accessori ed area esterna pertinenziale in parte destinata a parcheggio (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda al foglio 12, mappale 591), oltre a reliquato di terreno (censito al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda al foglio 12, mappale 592), il tutto sito in Via Ugo Bassi a Castelnuovo Bocca d'Adda (LO).

Si precisa che la presente perizia di stima ha per oggetto il LOTTO 2.

I rimanenti "lotti" saranno analizzati e stimati singolarmente in altri elaborati sempre redatti dallo scrivente.

2. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

3. COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Al momento della valutazione, i componenti, tenuto conto delle singole consistenze, delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso, erano i seguenti:

LOTTO 2

2. Complesso immobiliare industriale costituito da capannone ad uso laboratorio, completo di ampia area uffici/servizi, zona magazzino, locali accessori ed area cortilizia esclusiva (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivergaro al foglio 21, mappale 322), il tutto sito in Via Ungaretti n. 9 a Rivergaro (PC).





Veduta esterni capannone



Veduta esterni corpo uffici/servizi

4. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

2. Complesso immobiliare industriale

Trattasi di complesso industriale edificato nei primi anni '80 e oggetto di un recente ampliamento, ubicato in Via Giuseppe Ungaretti n. 9, nel quartiere artigianale posto in località Diara, nel Comune di Rivergaro (PC), servito dalla S.S. n. 45 della Val Trebbia e dalla S.P. n. 28 di Gossolengo.

L'immobile, che insiste su un lotto di superficie pari a mq 3.100, è costituito da:

- un capannone elevato a un unico piano fuori terra, ove si trovano il laboratorio per il confezionamento di prodotti alimentari (suddiviso in tre ampi ambienti), i laboratori per il controllo della produzione e il magazzino con cella frigorifera e zona per spedizione e imballaggio;
- un corpo di fabbrica adiacente al capannone suddetto, in massima parte a un solo piano fuori terra e in minima parte disposto su due piani fuori terra, destinato a uffici e locali di servizio (w.c., spogliatoi, locali tecnici, ecc.).

L'area scoperta di pertinenza circostante, destinata in parte a passaggi e parcheggi, si presenta pavimentata in asfalto e in parte a verde.

L'immobile dispone di un accesso carraio e un accesso pedonale, entrambi in fregio a Via Ungaretti e regolati da cancelli metallici ad apertura elettronica. Il lotto è recintato sui lati Nord (in fregio alla suddetta via) e Ovest mediante recinzione costituita da muretto in cemento e sovrastante grigliato metallico verniciato, mentre parallelamente al Rio Diara è presente una recinzione in rete metallica plastificata sorretta da paletti metallici. Sul lato Est, in confine con l'attiguo Mapp. 286 (lotto n. 3) non è invece presente alcuna recinzione, tranne in un breve tratto in prossimità dell'accesso carraio. Si precisa che nell'area scoperta interposta tra il fabbricato di cui trattasi e il Rio Diara è stato realizzato un muro in c.a., avente funzione di contenimento del terrapieno costituente l'arginatura del predetto corso d'acqua, che si trova a una quota più elevata rispetto alla quota dall'area adibita a parcheggio posta a Sud del fabbricato stesso.



La struttura di elevazione e la copertura del fabbricato sono costituite da elementi prefabbricati in cemento armato, con tamponamenti perimetrali costituiti da pannelli prefabbricati in c.a., in parte rivestiti da pannelli in alluminio ed in parte con finitura a vista in ghiaietto di fiume lavato.

La struttura portante orizzontale della zona a due piani fuori terra è costituita da solai in laterocemento.

Le tramezzature interne sono costituite in parte da murature in laterizio intonacate e tinteggiate, in parte da pareti in alluminio e vetro e, nella zona uffici, sono altresì presenti suddivisioni realizzate con pareti in cartongesso e pareti attrezzate. La cella frigorifera è realizzata mediante pannelli metallici coibentati. I pavimenti sono in grès nel laboratorio, in resina nel magazzino e in grès ceramico nella zona uffici e servizi.

I rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica. Sia nel laboratorio, sia nella zona uffici e servizi, sono presenti controsoffitti in quadrotti o doghe su intelaiatura in alluminio.

I serramenti sono costituiti da finestre a nastro in alluminio e portoni in lamiera coibentati. Negli uffici sono presenti finestre in alluminio con vetri a termo camera e porte in alluminio e vetro.

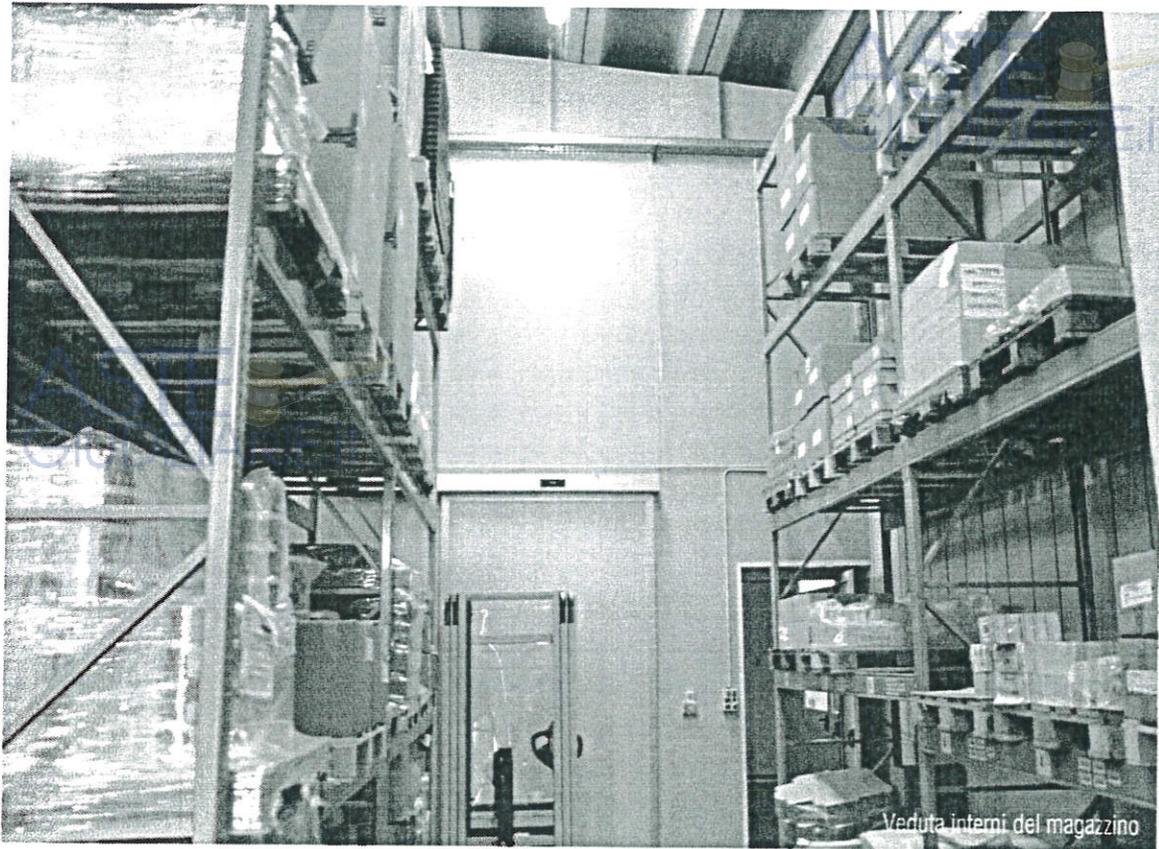
Le porte interne della zona uffici e servizi sono in alluminio e vetro o in legno tamburato.

L'impianto elettrico è del tipo sotto e fuori traccia (su blindosbarra nei locali produttivi e magazzino).

La climatizzazione è assicurata principalmente da termoconvettori e condizionatori a parete tipo "split", oltre che da radiatori.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è da ritenersi buono.





GIUDIZIARIE.it

5. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta così censita:



Catasto Fabbricati del Comune di RIVERGARO

Intestazione e titolo:

-, proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento				
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	322			D/8	-	-	-	Euro 8.907,20
Indirizzo:				VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 9; piano T-1				

Catasto Terreni del Comune di RIVERGARO

Aree di enti urbani e promiscui

Dati identificativi				Dati di classamento					
fgl.	mapp.	sub.	Qualità	Cl.	Sup.	ca	R.D.	Reddito	R.A.
					ha	are			
21	322	-	ente urbano	-		31	00	-	-

Nota: il mappale 322 comprende l'ex mappale 321 del foglio 21 a seguito del Tipo Mappale n. 55037.1/2013 del 12/06/2013.

6. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto del piano terra del corpo uffici, consistenti nella mancata rappresentazione di una parete divisoria tra due uffici e nell'indicazione di una parete divisoria non più esistente tra un ufficio e il corridoio. Tali difformità, da ritenersi non sostanziali sotto il profilo catastale, in quanto non incidono sulla determinazione della rendita catastale dell'u.i.u., comportano in ogni caso la necessità di presentare apposita Dichiarazione di variazione al Catasto Fabbricati, completa di planimetria aggiornata, al fine di consentire la corretta chiusura della pratica di sanatoria edilizia di cui al successivo paragrafo 8), che richiede la presentazione di scheda tecnica descrittiva a cui deve essere allegata la planimetria catastale aggiornata.

I prevedibili costi da sostenere per la regolarizzazione catastale ammontano a euro 1.000,00, compresi bolli e diritti catastali.



7. POSIZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 399 – Prot. n. 1331 del 12/05/1981;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (DIA) Prot. n. 8429 del 24/10/2005;
- Procedimento unico n. 035/12 – Prot. n. 499 del 25/06/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) Prot. n. 1456 del 03/03/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA) Prot. n. 5171 del 19/07/2013 (variante in corso d'opera al procedimento unico n. 035/12).

Relativamente alla Conc. Ed. n. 399/1981, il Comune di Rivergaro ha rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 399/1528 del 28/05/1983.

Relativamente ai titoli abilitativi successivi sono invece stati presentati:

- Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. 2118 del 15/03/2006 (relativo alle opere di cui alla DIA Prot. n. 8429/2005);
- Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. 8581 del 06/12/2013 (relativo alle opere di cui al Procedimento unico n. 035/12 e alla SCIA Prot. n. 5171/2013);

entrambi da intendersi formati per silenzio-assenso ai sensi dell'art. 22, co. 6 della L.R. Emilia Romagna n. 31/2002, a seguito di nulla osta rilasciati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale rispettivamente in data 06/12/2006 e 21/12/2013.

8. CONFORMITA' AI TITOLI ABILITATIVI

Nel corso del sopralluogo eseguito in loco, lo scrivente ha riscontrato nell'immobile oggetto di stima alcune differmità rispetto ai titoli abilitati citati nel capitolo precedente, consistenti nella realizzazione di una parete divisoria in alluminio e vetro tra due uffici e demolizione di una parete divisoria della stessa tipologia tra un altro ufficio e il corridoio.

A seguito di verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica ed Ambiente del Comune di Rivergaro, è emerso che le suddette differmità sono sanabili mediante titolo abilitativo in sanatoria e pagamento della somma di Euro 1.000,00 a titolo di sanzione, oltre alla somma di Euro 1.500,00 circa per spese tecniche e così per un totale complessivo di euro 2.500,00 circa.



9. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rivergaro in data 26/07/2018 – Prot. n. 7233, risulta che il lotto su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di stima è classificato dagli strumenti urbanistici vigenti così come segue:

- P.R.G. vigente:
"Comparti produttivi di recente formazione" (art. 31.2 N.T.A.);
- P.S.C. adottato con Deliberazione del C.C. n. 27 del 29/06/2016:
"Ambiti speciali per attività produttive" (art. 6.22)
"APC1 – Ambiti produttivi consolidati";
- R.U.E. adottato con Deliberazione del C.C. n. 28 del 29/06/2016:
"Ambiti speciali per attività produttive" (Capo 4.4);
"APC1 – Ambiti produttivi consolidati".

10. PROVENIENZA, GRAVAMI, SERVITU' E VINCOLI

Provenienze

La proprietà esclusiva dell'immobile commerciale sito in Comune di Rivergaro (PC), Via Giuseppe Ungaretti n. 9, censito al Catasto Fabbricati al Fgl. 21 – Mapp. 322, pervenne alla società in forza dei seguenti titoli:

- quanto al fabbricato e a porzione dell'area di pertinenza, per acquisto dalla società il effettuato mediante scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio dott. Amedeo Fantigrossi in data 29 settembre 2004 – Rep. n. 95211/16420, trascritta a Piacenza in data 4 ottobre 2004 ai nn. 14402 R.G./9856 R.P.;
- quanto alla residua porzione dell'area di pertinenza (ex Mapp. 321, ora unito al Mapp. 322), per acquisto dalla società stessa, effettuato mediante scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio medesimo in data 26 gennaio 2012 – Rep. n. 108916/23335, trascritta a Piacenza in data 23 febbraio 2012 ai nn. 2190 R.G./1591 R.P.

Gravami di natura volontaria

Alla data del 09/08/2018, l'immobile risultava gravato dalle seguenti formalità di natura volontaria:

- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 23 dicembre 2004 ai nn. 19197 R.G./4232 R.P., di importo pari a Euro 2.250.000,00 (di cui Euro 1.500.000,00 per capitale), concessa a garanzia di mutuo stipulato con atto ricevuto dal notaio dott. Amedeo Fantigrossi in data 17 dicembre 2004 – Rep. n. 95969 / 16798, a favore di e contro la società per l'intera proprietà dell'immobile commerciale di cui al Fgl. 21 – Mapp. 322;

— decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Piacenza in data 13 luglio 2018 ai nn. 9385 R.G./6664 R.P., emesso dal Tribunale di Piacenza in data 20 giugno 2018 e depositato in Cancelleria in data 21 giugno 2018 — Rep. n. 1/2018, a favore della Massa dei creditori del concordato preventivo 1 e contro la società per l'intera proprietà dell'immobile di cui al Fgl. 21 — Mapp. 322.

11. STATO LOCATIVO

Il complesso immobiliare oggetto di stima è occupato dalla società in forza di contratto di locazione stipulato in data 9 dicembre 2014.

La durata della locazione è stata fissata in anni sei e giorni ventidue dal 09/12/2014 al 31/12/2020, con rinuncia espressa del locatore alla facoltà di disdetta in occasione della scadenza dei primi sei anni e conseguente rinnovo tacito di ulteriori sei anni, pertanto la scadenza cadrà il **31 dicembre 2026**.

Il canone annuo di locazione (comprensivo anche del canone dovuto per l'attiguo complesso industriale di Via Ungaretti n. 7, di cui al Lotto n. 3) è stato concordato dalle parti in euro **96.000,00 più IVA**.

Si precisa che, da quanto risulta all'art. 5.2 del contratto di locazione, il Conduttore alla data di stipula del contratto aveva già corrisposto a titolo di canone di locazione anticipato in forza di precedente contratto di locazione risolto, un importo pari a euro 649.972,00, che è stato imputato al pagamento dei canoni dovuti in dipendenza del nuovo contratto stipulato in data 09/12/2014.

All'art. 5.3 del nuovo contratto, le parti hanno convenuto che il canone annuo di locazione sarà aggiornato annualmente a seguito di espressa richiesta del Locatore da far pervenire entro 2 mesi dalla scadenza di ciascun anno, in misura pari al 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo in cui il Conduttore inizierà a pagare il canone senza utilizzo in compensazione del credito per canone anticipato.

12. CONSISTENZE

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha calcolato graficamente, sulla scorta della planimetria catastale, la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne.

La superficie del vano scala presente nel corpo uffici e servizi è stata conteggiata una sola volta.

L'area coperta e scoperta pertinenziale al fabbricato oggetto di stima, di complessivi mq 3.100,00 catastali, non viene quotata separatamente in quanto ricompresa nella valutazione delle porzioni immobiliari che insistono sulla medesima.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in considerazione ai fini estimativi risultano essere pari a:

2. Complesso immobiliare industriale

Corpo uffici-servizi ai p. T-1	mq	684,00
Laboratorio e magazzino al p. T	mq	698,00

13. VALORE DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima del bene di cui trattasi si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso dell'immobile;
- consistenza commerciale;
- stato di manutenzione, da ritenersi in generale buono;
- ubicazione da ritenersi discreta; il fabbricato è ubicato in zona artigianale ben servita da strade di primaria importanza, ma distante circa 20 km dal casello autostradale, situazione penalizzante per aziende con clienti e fornitori provenienti anche da fuori provincia;
- situazione attuale del mercato immobiliare, che conosce un momento di forte crisi, caratterizzata da una notevole offerta di beni immobiliari disponibili alla vendita e da una richiesta limitatissima;
- analisi delle quotazioni immobiliari in zona, che hanno fornito valori di mercato per beni similari pari a circa 500,00 euro/mq per i laboratori e 800 euro/mq per gli uffici;
- stato locativo dell'immobile;
- prevedibili costi da sostenersi per la regolarizzazione catastale ed edilizia.

Lo scrivente, in considerazione di tutto quanto sopra riportato, attribuisce all'unità immobiliare di cui trattasi, ritenuta libera da rapporti di locazione, il seguente valore di stima.

LOTTO 2 – Complesso immobiliare industriale					
Corpo uffici-servizi ai P.T-1	mq 684,00	x euro/mq	800,00	= euro	547.200,00
Laboratorio-magazzino al P.T.	mq 698,00	x euro/mq	500,00	= euro	349.000,00

	Sommano	= euro	896.200,00
	a dedurre prevedibili costi per la regolarizzazione catastale	= euro	- 1.000,00
	a dedurre prevedibili costi per la regolarizzazione edilizia	= euro	- 2.500,00
	Sommano in totale	euro	892.700,00

Arrotondati a euro 892.000,00

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 29 agosto 2018.

L.C.S.

Il perito stimatore

 (ing. Enrico Montanari)




Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Copia titoli abilitativi edilizi;
3. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
4. Copia Contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

