

Quarrata 22 Aprile 2016

TRIBUNALE ORDINARIO DI PISTOIA

Ufficio Fallimenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ogg.:

R.C.P. 9/15 Registro Concordati Preventivi

Concordato Preventivo

Giudice Delegato: Dott. Raffaele D'Amora

Commissario Giudiziale: Dott. Franco Michelotti - Montecatini T.

PROPRIETA': con sede in Pistoia, via U. Mariotti n.143

Incarico di stima -Nomina del G.D. Del 09/02/16- sopra i beni immobili

di proprietà della , posti in Pistoia.

Perizia tecnica estimativa

Il sottoscritto *Dott. Ing. Alessandro Venturi*, nato a Tizzana (PT) il 06/01/48, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 236 dal 22/05/1974, ed ora iscritto nell'Elenco dei tecnici estimatori del Tribunale di Pistoia, con Studio Tecnico in Quarrata (PT), Via Bel Riposo n. 112, Loc. Valenzatico;

- a seguito della nomina in oggetto redige la presente perizia tecnica estimativa sul valore attuale dei beni in oggetto.

Dopo una prima visita agli immobili di cui sopra, eseguita il 24/02/2016 - data di inizio delle operazioni peritali - dalle ore 10,00 alle ore 11,30, di un secondo sopralluogo in data 25/03/16, e di altri successivi incontri con il Technical Manager della Ditta, ha proceduto ad accertare quanto segue.

1. Identificazione dei beni immobili, con descrizione sommaria degli stessi e dei dati catastali;
2. Estremi dell'atto di provenienza;
3. Formalità, vincoli oneri, tra cui iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievole;
4. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni;
5. Stima degli immobili;
6. Regime impositivo delle vendite;
7. Eventuale Classe energetica di tutto l'edificio.

1- Identificazione dei beni, descrizione sommaria, con precisazione dei confini e dei dati catastali.

Trattasi di complesso immobiliare ad uso produttivo posto nella zona industriale di Pistoia, comprendente un ampio laboratorio artigianale libero sui quattro lati, ed altri modesti manufatti accessori, necessari all'attività, posti sulla resede terga del lotto (cabina elettrica-mq. 50 circa (h= 2,30); tunnel mobili -carico e scarico merci-; strutture in acciaio, la cui regolarità urbanistica-

STUDIO TECNICO - Via Belriposo 112, loc. Valenzatico - 51039 QUARRATA (PT) -

Ca# 3313440713 cod. fisc. VNT LSN 48A06 H109E ingalexventuri@yahoo.it p. IVA 00278390471



edilizia risulta decaduta; e scala esterna antincendio per locale tecnologico e vasca di accumulo interrato posta a sinistra sul lato sud, vicino all'entrata principale).

Il fabbricato è realizzato a pianta rettangolare, con struttura portante in elementi prefabbricati precompressi; con copertura in parte di tipo *shed* ed in parte piana.

L'immobile risulta costituito da **ampio laboratorio di mq. 5250 circa**, con altezza libera interna di m. 9 circa, oltre a due porzioni con destinazione ad *uffici, servizi igienici ed accessori*, tra cui anche cucina e mensa per gli addetti (circa 80 - 90 addetti).

Insieme ai vani-scale sono presenti due ascensori.

Sulla porzione di copertura piana sono state realizzate due terrazze, su cui sono installati i gruppi refrigeranti e per il trattamento e ricambio d'aria e la centrale termica.

La superficie S.U.L. complessiva dei beni in oggetto, risulta pertanto costituita da:

-Laboratorio al piano terra:	mq. 5250
-Uffici e servizi al piano terra:	mq. 1385
-Uffici e servizi al piano primo:	mq. 1335

Sommano S.U.L. **Mq. 7.970,00**

- Alcune porzioni, poste al piano secondo, sotto tetto, sono destinate a zona archivio e servizi (non ben definite e sostanzialmente "grezze" e coperte con solaio piano in struttura in c.c.a) per mq. 730

il tutto costituisce dunque una **superficie utile lorda complessiva di mq. 8.700 circa**

Occorre aggiungere anche, posta sulla resede tergale la "cabina elettrica" di mq. 50 circa, e ad un "tunnel mobile" (hmin= 4,70, ed hmax= 5,80) per il carico-scarico merci, nonché alcune **strutture accessorie in acciaio di tipo precario** necessarie per il ricovero di mezzi e materiali in arrivo e/o in partenza, da regolarizzare urbanisticamente; sulla stessa resede, adiacente all'edificio è presente la scala metallica ai fini antincendio.

Nell'angolo di sinistra della resede a sud, entrando dall'ingresso principale della recinzione, è dislocata la scala di discesa al piano interrato ove è stato realizzato il locale tecnologico relativo all'impianto antincendio e la vasca di accumulo per la riserva idrica, cui avevamo già accennato.

Il laboratorio di assemblaggio è dotato di sette portoni carrabili scorrevoli, mentre sono installati sette carriponte "OMIS" con una portata nominale di 6,3 t. cadauno con regolari certificazioni di conformità.

La struttura portante in elevazione dell'immobile, i solai e le pareti esterne sono in elementi prefabbricati.

La separazione interna degli uffici è stata realizzata in pannelli in cartongesso.

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione generale appare molto buono, con rifiniture ed arredi interni di qualità, infissi in alluminio, pavimenti di tipo industriale nella zona produttiva, ed in linoleum o comunque di buona qualità, negli uffici; i servizi igienici hanno rivestimenti e sanitari in ceramica.

--**Impianti a servizio dell'immobile**, in dotazione diretta:

L'immobile gode di impianto elettrico con la relativa cabina, per il quale esiste regolare dichiarazione di conformità della ditta installatrice rilasciata in data 07/09/2000; e di impianto termoidraulico composto da centrale termica e frigorifera, impianto di scarico prodotti di combustione, impianto di riscaldamento a termo strisce, di produzione acqua calda sanitaria, impianto di riscaldamento/raffrescamento uffici e servizi, impianto distribuzione aria primaria ed estrazione uffici, rete distribuzione aria compressa, impianto estrazione aria servizi e spogliatoi, impianto gas metano, e sistema di regolazione impianti con la regolare dichiarazione di conformità rilasciata in data 12/10/2000.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO TECNICO - Via Beltrioso 112, loc. Valenzatico - 51039 QUARRATA (PT) -
Cell. 3313440713 cod. fisc. VNT LSN 48A06 H109E ingalexventuri@yahoo.it p. IVA 00278390471

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



Dal punto di vista antincendio, come già descritto, l'immobile è dotato di idoneo impianto collegato ad una riserva idrica interrata, e per l'attività svolta nello stesso è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi da parte dei Vigili del Fuoco di Pistoia, con attestazione di rinnovo periodica. Un accenno particolare merita la sala mensa e la cucina ad uso dei dipendenti: questa si presenta in modo rigorosamente pulita ed ordinata ed è costituita da splendidi elementi ed attrezzature metalliche, complete e mantenute perfettamente.

Rappresentanza catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia quanto oggetto della presente perizia è rappresentato in giusto conto alla [redacted] Pistoia, proprietà per 1/1, in Foglio N.226, dai mappali:

- n. 997 e 998 sub. 1 **graffata**, via Umberto Mariotti n. 143, piano T-S1-1-2, di categoria D/1 e rendita catastale di €. 89.882,00.
- n. 998 sub. 2, via Umberto Mariotti piano terra, di categoria D/1 e rendita catastale di €. 154,94.

I terreni sui quali sono stati costruiti gli immobili, ad oggi loro spazi di resede, sono stati completamente recintati.

2- Estremi dell'atto di provenienza degli Immobili.

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla Soc. [redacted] con atto notaio Giulio Cesare Cappellini del 09/11/2006, rep. 83071/34403, registrato a Pistoia il 21/11/2006 al n. 5087, serie 1T, per trasferimento di proprietà a seguito di estinzione anticipata e riscatto di locazione finanziaria dalla Soc. [redacted] con annessa resede adiacente.
- Con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 09/11/2006, rep. 83072/34404, il [redacted] [redacted] concesse a titolo di mutuo alla [redacted] la somma di €. 7.000.000,00 costituendo ipoteca sui beni sopra indicati.

3- Formalità vincoli, od oneri, gravanti sui beni, tra cui iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievole -Iscrizioni e Trascrizioni:

A seguito di ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 18/04/2016, si è rilevato che le formalità e le iscrizioni gravanti sugli immobili di proprietà della [redacted] con P.IVA [redacted] e codice fiscale [redacted] sono le seguenti:

- Trascrizione a favore del 22/11/2006, Registro Particolare n. 7326, Registro Generale n. 11728, per compravendita da parte della [redacted] dell'immobile, contro [redacted] [redacted] per i servizi finanziari alle [redacted], in virtù di atto di compravendita notaio Giulio Cesare Cappellini del 09/11/2006, rep. 83071/34403, registrato a Pistoia il 21/11/2006 al n. 5087, serie 1T, per estinzione anticipata e riscatto di locazione finanziaria.

- Iscrizione contro del 22/11/2006, Registro Particolare n. 2606, Registro Generale n. 11729, [redacted] a favore del [redacted] per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 09/11/2006, rep. 83072/34404; e relativa Nota di iscrizione.

4- Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

A seguito delle verifiche effettuate dal punto di vista urbanistico ed edilizio, l'edificio è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:



- **Concessione Edilizia n. 360 del 19/07/1999** (Pratica Ed.ia n. 294/99) rilasciata alla [REDACTED] per la costruzione del capannone;
- **Concessione Ed.ia n. 151 del 30/03/2000** in Variante alla Conc.ne Ed.ia n. 360/99.
- **Concessione Ed.ia n. 477 del 14/09/2000** in Variante Finale alla Conc.ne Ed.ia n. 360/99.
- **Autorizzazione Edilizia Temporanea n. 402 del 14/12/2000, P.E. 943/2000**, rilasciata per l'installazione temporanea della struttura metallica prefabbricata. Tale autorizzazione risulta attualmente decaduta, per cui per detta struttura, che tutt'ora risulta pure esistente e "non legittimata", dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione, oppure dovrà essere rimossa.
- **D.I.A. n. 1394 del 20/06/2001** per realizzazione della scala metallica antincendio esterna.
- In data **15/02/2002**, protocollo n. **11248**, è stata attestata dall'Arch. Sergio Fedi di Pistoia 'Attestazione di Agibilità numero d'ordine 49/2002, Pratica N. 294/1999, rilasciata alla [REDACTED] per l'immobile posto in Pistoia, via Mariotti nn. 143 e 273 (Conc.ne Ed.ia 477/2000 in Variante alle C.E. n. 360/99 e n.151/00).
- **D.I.A. n. 1619 del 23/07/2004** con la quale è stato richiesto un parere per la realizzazione di box a pareti mobili (posti all'interno del capannone).
- **D.I.A. n. 906 del 23/07/2004** (sostituzione del generatore di calore).
- **D.I.A. Prat. Ed.ia n. 1412 del 28/07/2009, prot. n. 47592, (Prat. SUAP 15502/09)** a nome della Ricciarelli Spa (tunnel mobile adiacente al capannone).
- *Per quanto riguarda gli impianti, gli stessi risultano conformi (Pratica n. 4/ATT/2012) con la quale ne è stata rilasciata la Conformità.*

Il **collaudo per le strutture** in c.c.a., con attestazione di avvenuto deposito presso il Genio Civile di Pistoia, è stato eseguito dall'Ing. Tosi Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Parma al n. 709.

5- Stima degli immobili, con indicazione dei valori di mercato.

Nel procedere alla stima attuale dei beni in oggetto, si tiene conto delle seguenti caratteristiche:

- a- Ubicazione;**
- b- Caratteristiche della zona;**
- c- Condizione di mercato per richieste di affitto o acquisto di beni similari in zona;**
- d- Valore di mercato di immobili similari oggetto di "recente" compravendita in zona;**
- e- Disponibilità dei beni stessi.**

Quanto sopra premesso, tenuto conto che:

- L'immobile è ubicato nella **zona industriale "S. Agostino"** di Pistoia, a destinazione prettamente produttiva e "commerciale di servizio";
- La zona in questione è ragionevolmente raggiungibile, in particolare per la grande viabilità provenendo dall'autostrada, sia dal nord, che dal sud;
- La localizzazione è buona;
- L'immobile gode di ampio spazio esclusivo asfaltato, ove sono ricavati i parcheggi e le zone di manovra per i mezzi pesanti;
- Trattasi di immobile definito ed utilizzabile dal 2005 in ogni sua parte, e quindi la manutenzione attuale risulta essere buona, in certi casi ottima; l'immobile si



presenta decisamente bene, di piacevole impatto dal punto di vista architettonico, con impianti in perfetto stato e ben funzionanti, e caratteristiche moderne, al di sopra degli impianti produttivi in zona;

il sottoscritto, dopo aver preso ampia ed esauriente visione dei beni e di tutta la documentazione tecnica-amministrativa relativa, intende sottolineare l'andamento negativo del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda i grandi fabbricati nati per attività produttive particolari.

Le richieste di mercato di immobili di grandi dimensioni e di particolari tipicità risultano infatti molto basse; a mio parere sarebbe auspicabile una suddivisione possibile e plausibile del fabbricato in oggetto, diversificandolo sia per la tipologia delle produzioni, che per alcuni servizi accessori necessari in zona.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto procede alla determinazione dei più probabili valori di mercato in zona.

• Valutazioni:

-Laboratorio al piano terra:	mq. 5.250 a €.	500,00/mq =	€.	2.625.000,00
-Uffici e servizi:	mq. 2.720 a €.	700,00/mq =	€.	1.904.000,00
-Zona archivio:	mq. 730 a €.	300,00/mq =	€.	219.000,00
-Resede pavimentata e recintata:	≈ mq. 6.000 a €.	40,00/mq =	€.	240.000,00

TOTALE valutazione di mercato €. = 4.988.000,00 =

Tenendo conto che, a prescindere dal **tunnel** per scarico e carico, e dalla **copertura metallica** che copre la zona ove è interrata la riserva idrica necessaria all'impianto antincendio, facenti parte ambedue dei valori dell'edificio, così come sopra definiti, occorrerà detrarre i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli accessori metallici, e/o quelli necessari per la loro demolizione, consistente nello smontaggio ed eventuale riutilizzo dei materiali recuperati.

A tale proposito, il sottoscritto prevede, in ambedue i casi, un valore massimo complessivo per un totale di €. 28.000,00.

Rimane la valutazione attuale dell'immobile libero e vacuo di macchine mezzi e

arredi

€. = 4.960.000,00 =
(Quattromilioni novecentosessantamila/00)

La suddetta valutazione è da ritenersi congrua per immobili del genere in questione, tenendo conto anche del resoconto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, stampato nel Marzo 2016, e relativo al valore di mercato, per immobili similari nella zona centrale del Comune di Pistoia (PT), zona industriale, per tipologia di immobili similari.

I criteri di stima che abbiamo seguito per la valutazione di cui sopra sono quelli che normalmente vengono considerati per l'incarico che il sottoscritto ha ricevuto, ovvero considerando l'immobile libero e vacuo da cose, arredi e persone.

Tuttavia, vista l'entità della ditta, tenuto conto che un'eventuale chiusura potrebbe comportare il licenziamento di un centinaio di addetti lavoratori attualmente dipendenti



dall'azienda -tra operai ed impiegati-, il sottoscritto procede a determinare un valore attuale dell'affitto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con la stessa tipologia produttiva, in continuità di uso dai lavoratori dell'azienda, come bene strumentale utilizzato direttamente nella gestione aziendale, ovvero il valore che si realizzerebbe nel caso in cui un privato investitore ne proponesse la compra, mentre l'azienda potrebbe continuare ad utilizzarlo come conduttrice.

Pertanto, tenuto conto degli attuali valori di locazione in zona, visto il valore dell'immobile definito di cui sopra, si potrebbe determinare un **affitto annuo** presunto di **€.=334.000,00=.**

Tale valore è stato ottenuto anche considerando i dati espressi dall'Agenzia delle Entrate per le locazioni in zona.

6- Regime impositivo delle vendite.

Le competenze personali del sottoscritto permettono in questa sede di sancire che le vendite debbano essere soggette ad I.V.A. (22%).

7- Classe energetica dell'immobile.

Il sottoscritto, pur non avendo riscontrato l'esistenza di alcun attestato di qualificazione energetica, ritiene che all'epoca di realizzazione dell'edificio, e/o di acquisizione da parte degli attuali proprietari (2006), **tale attestazione non fosse necessaria.**

Sicuramente la stessa dovrà essere eseguita per una eventuale futura vendita dell'immobile con ulteriore piccola spesa.

Allegati:

1. Visure storiche catastali al 16/03/2016.
2. Visure catastali attuali al 23/03/2016.
3. Planimetrie catastali.
4. Ispezione ipotecaria del 18/04/2016 con elenco sintetico delle formalità, eseguita a nome della [REDACTED]
5. Ispezione ipotecaria del 18/04/2016 della Nota di iscrizione relativa all'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario.
6. Ispezioni ipotecarie del 18/04/2016 con elenco sintetico delle formalità, eseguite per immobili (Foglio 226, mappali n. 998 sub. 1, n. 998 sub. 2, e mapp. 997).
7. Documentazione fotografica.
8. Estratto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del 23/03/2016, rilevata al secondo semestre 2015.

La presente perizia di stima è stata redatta in Quarrata, oggi, e si compone di n. 6 pagine dattiloscritte.

In fede

Dott. Ing. Venturi Alessandro

