

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO n° 025/2010

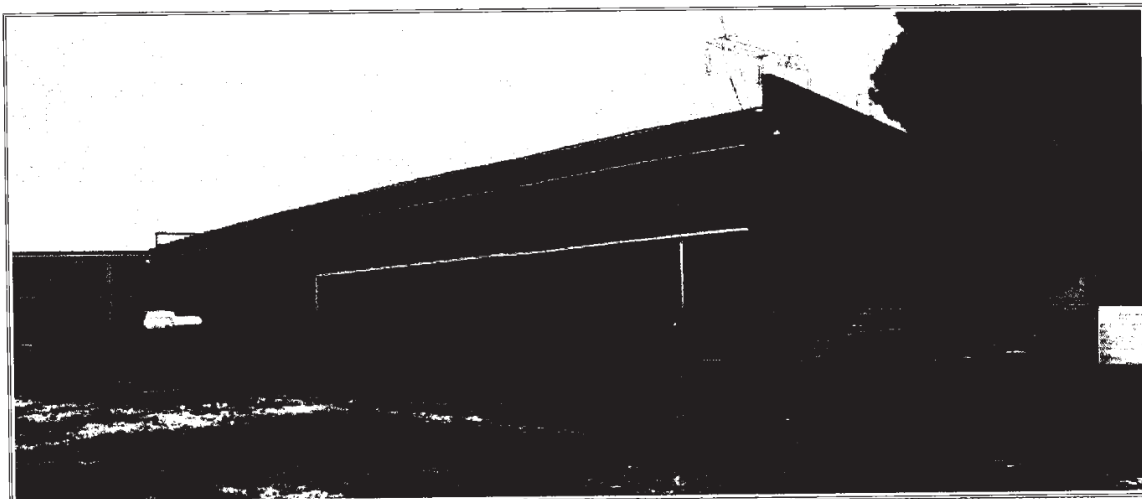
GIUDICE DELEGATO: dott. ERNESTO D'AMICO

COMMISSARIO GIUDIZIALE : dott. STEFANO ROMITO

PERITO ESTIMATORE : geom. Alessandro Bonomo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

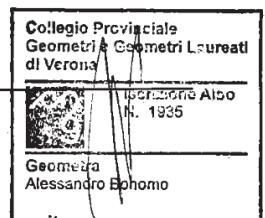
INVENTARIO E STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DELLA PROCEDURA



Indice

1. PREMESSA E CONFERIMENTO D'INCARICO.....	4
2. RICOSTRUZIONE DELLA PROCEDURA.....	4
3. ATTIVITÀ SVOLTA.....	5
4. SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI E OPERAZIONI PERITALI.....	5
5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE BENI IMMOBILI.....	7
5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
5.1 DESCRIZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
5.1.1 MAGAZZINO.....	10
5.1.2 ABITAZIONE.....	11
5.1.3 UFFICI.....	12
5.2 CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	13
5.3 DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ EDILIZIA.....	13
5.4 PROVENIENZA - CORRISPONDENZA INTESTAZIONE - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
5.5 CRITERI DI STIMA.....	15
5.5.1 PARAMETRI E CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE.....	16
5.6 VALUTAZIONE.....	17
6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI.....	19
6.1 MATERIALI A MAGAZZINO.....	19

6.1.1 BENI A MAGAZZINO VALUTATI A PARTE.....	20
6.2 CESPITI.....	21
6.2.1 AUTOMEZZI.....	21
6.2.2 IMPIANTI FISSI.....	22
6.2.3 MACCHINARI, ATTREZZATURE VARIE, ARREDAMENTI E MACCHINE D'UFFICIO.....	23
7. TABELLA RIASSUNTIVA – RIEPILOGO VALORI DI STIMA.....	42
8. CONCLUSIONI.....	43



1. PREMESSA E CONFERIMENTO D'INCARICO.

Il sottoscritto geom. Alessandro Bonomo, con studio in Verona Via F. Morosini 7, libero professionista iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale Civile e Penale di Verona con nomina in data 04.12.2010, veniva incaricato quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delegato dott. Ernesto D'Amico, a seguito dell'istanza presentata dal Commissario Giudiziale Dott. Stefano Romito in data 02.12.2010.

Come si evince dall'istanza per la richiesta di nomina, l'incarico affidato riguarda l'inventario e la stima dei beni immobili e mobili della procedura in oggetto.

Accettato l'incarico, dopo aver preso contatti con il dott. Romito ed effettuati i necessari accertamenti, sopralluoghi e visure presso gli uffici competenti, il sottoscritto CTU ha redatto la relazione che segue.

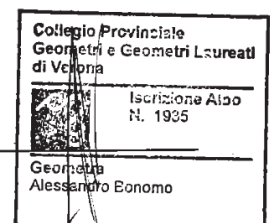
2. RICOSTRUZIONE DELLA PROCEDURA.

Con decreto depositato in data 06/08/2010 presso la Cancelleria del Tribunale di Verona, la società

, ha richiesto l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art. 160

L.F.

Il ricorso risulta sottoscritto dall'Avv. _____ a seguito di procura speciale conferita allo stesso dalla Sig.ra _____, in qualità di Liquidatore civile e legale rappresentante pro-tempore della società, preventivamente autorizzato con apposita delibera assembleare del 22 Giugno 2010.



Con decreto del 16/11/2010, depositato in Cancelleria il 17/11/2010, il Tribunale di Verona ha ammesso la società ricorrente alla procedura di Concordato Preventivo nominando Giudice Delegato il dott. Ernesto D'Amico e Commissario Giudiziale il dott. Stefano Romito.

Il Giudice ha fissato la nuova udienza per il giorno 14.01.2011.

3. ATTIVITÀ SVOLTA.

La società è un'azienda del settore grafico che propone sul mercato sistemi digitali di stampa e prodotti per la stampa.

In particolare l'azienda, costituita nel 1976, commercializza all'ingrosso attrezzature e prodotti per arti grafiche.

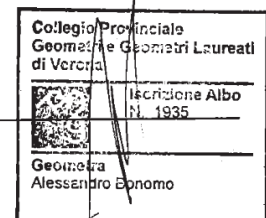
La società ha sede nel

all'interno di un immobile costituito da una porzione adibita a capannone con magazzino ed una porzione destinata ad abitazione.

4. SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI E OPERAZIONI PERITALI.

Una volta esaminati i documenti forniti dal Commissario Giudiziale ed acquisita l'ulteriore documentazione utile all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto ad effettuare più sopralluoghi, resi necessari dalle molteplici realtà mobiliari. E' stato necessario preliminarmente acquisire tutta la documentazione utile per la valutazione/stima.

Sono stati effettuati più sopralluoghi nei giorni 20, 21 e 31 Dicembre 2010 e



successivamente il 03 e 04 Gennaio 2011.

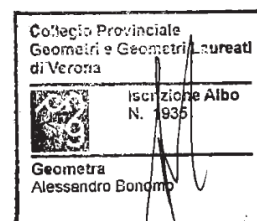
Il titolare dell'azienda, il sig. De Marni, coadiuvato dai collaboratori, ha messo a disposizione dello scrivente tutta la documentazione richiesta, collaborando attivamente nelle operazioni di verifica e inventario.

I beni della procedura e oggetto della corrente relazione sono costituiti da:

- x Beni Immobili: fabbricato di abitazione e capannone.
- x Beni Mobili:
 - ✓ materiali a magazzino (materie prime, ecc);
 - ✓ cespiti:
 - automezzi;
 - impianti fissi;
 - macchinari, attrezzatura varia, arredamenti e macchine d'ufficio;

Tutto ciò premesso, una volta in possesso degli elementi necessari lo scrivente espone quanto di seguito riportato avendo cura, per migliore chiarezza, di seguire la suddivisione come riportata nel paragrafo che precede.

Per tutti i beni oggetto di stima si è proceduto alla loro descrizione e relativa valutazione nello stesso capitolo, riportando i criteri di stima e considerazioni, per poi procedere alla fine nel riepilogo dei valori suddivisi per singolo lotto o bene, secondo gli elenchi forniti e debitamente inventariati.



5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE BENI IMMOBILI.

Come evidenziato nella documentazione fotografica allegata, gli immobili oggetto di valutazione acquisiti alla procedura, consistono in un capannone ad uso magazzino e locali ad uso ufficio allocati all'interno di un corpo di fabbrica di forma regolare; in adiacenza è situata una palazzina su due piani fuori terra più interrato destinata ad abitazione.

La tipologia costruttiva è caratterizzata da una struttura prefabbricata in cap e cls armato e relativi tamponamenti.

La destinazione d'uso prevista per l'edificio è industriale e civile; il fabbricato è caratterizzato da un unico corpo di forma pressoché rettangolare per l'industriale e quadrato per la parte civile suddiviso così in 2 blocchi adiacenti.

x Capannone a magazzino e uffici;

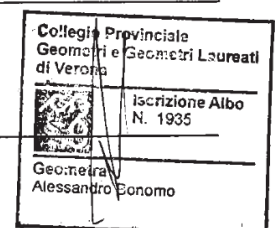
x Abitazione

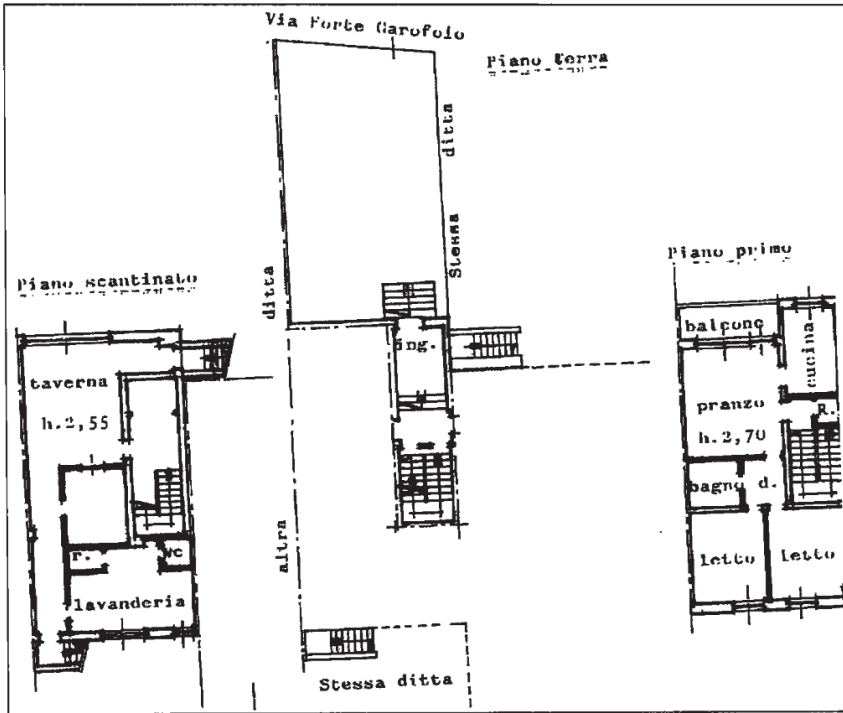
5.1 Identificazione catastale.

Come da visure catastali, il compendio immobiliare è regolarmente censito al NCEU di Verona, nel Comune di S. Giovanni Lupatoto come segue:

x fg. 1 - mn 183 - sub.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 9 vani - RC €. 697,22;

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	1	183	1			A/2	2	9 vani	Euro 697,22 L. 1.350.000	VARIAZIONE del 29/02/2000 n. 1404. L/2000 in attuazione del 29/02/2000 (protocollo n. 15882) FUS/DIV/COLL. CI/DIV DISTR. SPAZI INT	
Indirizzo		VIA FORTE GAROFALO n. 30 piano: S1-T-1;										
Ammetazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										





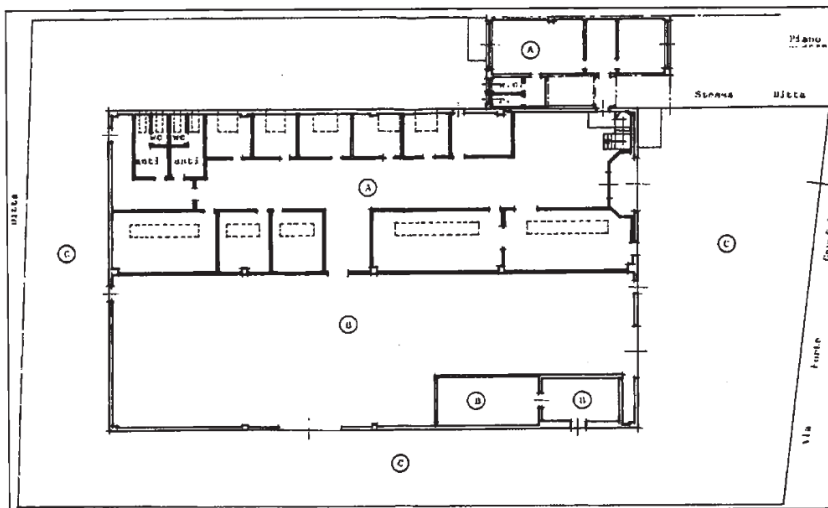
- tav. 01:

Stralcio scheda planimetrica

mn 183 sub 1.

x fig. 1 - mn 183 - sub.2 - cat. D/8 - RC € 5.794,65;

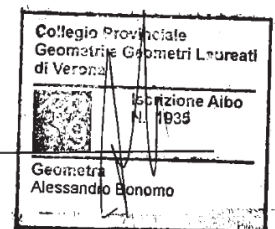
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sob.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	1	183	2			D/8				Euro 5.794,65 L. 11.220.000	VARIAZIONE del 29/02/2000 n. 1404, 1/2000 in atti dal 29/02/2000 (protocollo n. 15882) FUS/DIV/COLL. CT/DIV. DISTR. SPAZI INT
Indirizzo		VIA FORTE GAROFOLO n. 30 n. 31 n. 32 piano: T.									
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)									



- tav. 02:

Stralcio scheda planimetrica

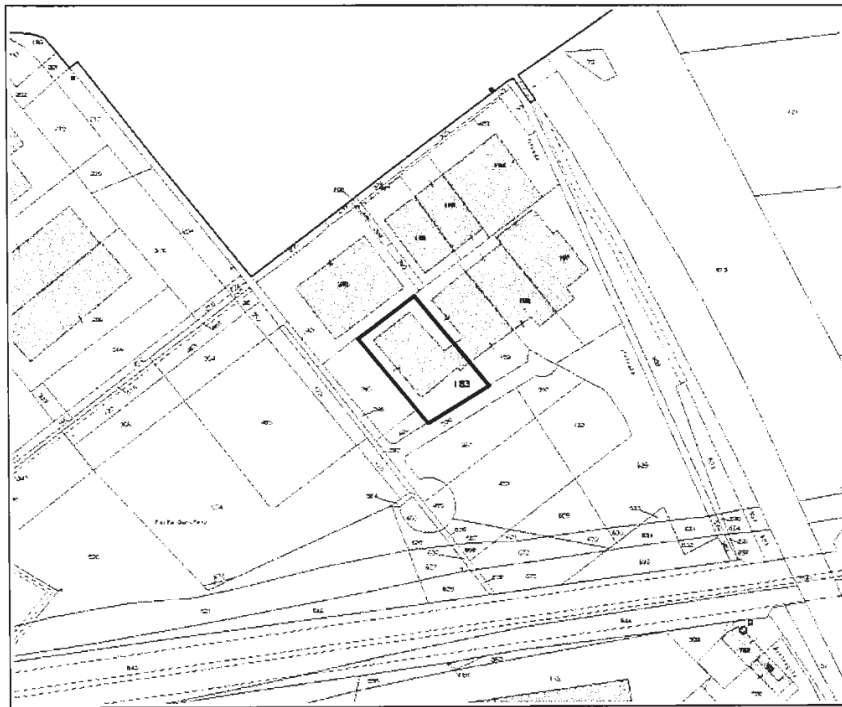
mn 183 sub 2.



x fig. 1 - mn 183 - sub.3 – BCNC.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		1	183	3								VARIAZIONE del 29/02/2000 n. 1404. I/2000 in atti dal 29/02/2000 (processo n. 15882) FUS/DIV/COGLI. CT/DIV DISTR. SPAZI INT
Indirizzo		VIA FORTE GAROFOLO n. 30 n. 31 n. 32 piano: T.										

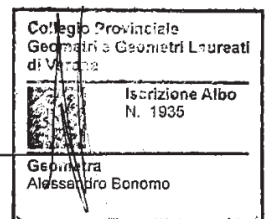
L'intero stabile insiste al NCT al foglio 1 mn 183.



- *tav. 03:*
Stralcio di estratto di mappa catastale foglio 1.

Precisazioni catastali

Al NCT la particella 183, scaricata successivamente al NCEU nei subalterni 1-2-3, deriva dalla fusione delle originarie particelle 388 e 399 delle superfici pari rispettivamente a 1.936 mq e 428 mq, per una superficie complessiva del lotto pari a 2.364 mq.



5.1 Descrizione e destinazione urbanistica.

L'intero edificio è sostituito da un corpo unico suddiviso in magazzino e uffici e abitazione.

La proprietà è completamente recintata da muretto in cls e sovrastante recinzione in ferro; la stessa costituisce un corpo unico e parte dell'area scoperta è utilizzata a parcheggio.

Le caratteristiche costruttive evidenziano una struttura portante in cls armato rappresentate da pilastri di elevazione, solai e travi, scale e tamponamenti in parte muratura intonacata e in parte in pannelli prefabbricati (magazzino).

I solai di copertura sono piani.

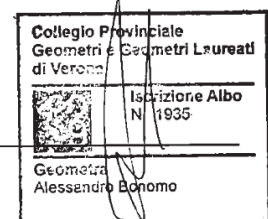
L'area scoperta presenta manto di usura bituminoso

5.1.1 Magazzino.

x fg. 1 - mn 183 - sub.2 – cat. D/8 – RC €. 5.794,65;

E' rappresentato dalla porzione di fabbrica di più ampia consistenza (capannone) e suddiviso principalmente in due aree aventi diversa destinazione,

L'area adibita a deposito e magazzino presenta una pavimentazione in cls del tipo industriale. Le pareti perimetrali sono al grezzo e tinteggiate. Gli accessi sono garantiti da due portoni in ferro carrabili. Uno si trova sulla facciata prospiciente alla pubblica via e l'altro sul lato ovest, oltre ad una porta di accesso agli uffici e la seconda zona



adibita ad uffici.

Il locale magazzino suddiviso in due aree di cui una adibita allo stoccaggio di prodotti chimici infiammabili e pertanto realizzata con specifiche pareti ignifughe.

5.1.2 Abitazione.

x fg. 1 - mn 183 - sub.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 9 vani - RC €. 697,22;

La palazzina (fg.1 part. 183 sub.1) in aderenza al corpo di fabbrica descritto al paragrafo precedente è stata realizzata su 2 piani fuori terra più interrato ed è adibita ad abitazione.

Il collegamento verticale è garantito da una scala in cls che collega anche l'altro corpo di fabbrica (magazzino).

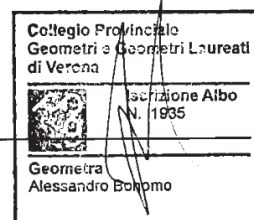
Come evidenziato dalla documentazione fotografica, le finiture sono caratterizzate da: Tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate al civile, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, serramenti interni ed esterni in legno.

Le forometrie esterne sono provviste da inferiate in metallo e serramenti in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in plastica.

I bagni sono provvisti degli usuali apparecchi ed accessori e presentano rivestimento alle pareti in piastrelle di in ceramica.

Gli impianti termico, idrosanitario e elettrico sono interamente sotto traccia.

Quello di riscaldamento è garantito da elementi radianti in ghisa per la diffusione del calore.



5.1.3 Uffici.

L'area è rappresentata da sette uffici, due sale riunioni, una sala per elaborazione dati (ced) un stanza adibita a ripostiglio (disbrigo), due bagni completi di antibagno e un ampio corridoio al piano primo trovano luogo altri tre locali e servizio igienico utilizzati come ufficio, ripostiglio e archivio.

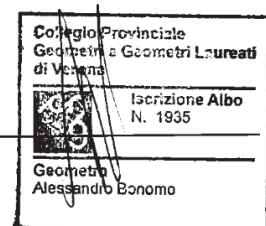
Le finiture sono da ritenersi ottime e evidenziano pareti attrezzate in vetro e alluminio, controsoffitti e pozzi di luce, impianto elettrico di riscaldamento e condizionamento.

Il tutto sotto traccia o all'interno delle contro-soffittature; vi è da notare la presenza di cablaggi per tutte le linee elettriche ed informatiche.

Il servizi igienici sono muniti degli usuali apparecchi ed accessori e presentano, come del resto tutti i locali del blocco, finiture al civile con pavimentazione in piastrelle in ceramica e la suddivisione delle stanze è realizzata per mezzo di pareti mobili in parte cieche e in parte con vetro.

Nel complesso, come chiaramente evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, tutte le finiture dell'intera area sono da ritenersi di buona fattura e in ottimo stato.

Vi è da notare come l'area destinata ad ufficio di mq. 79,60 posta tra il capannone e l'abitazione di fatto viene utilizzata come abitativa, con finiture e caratteristiche simili a quelle dell'U.I. abitativa.



5.2 Consistenza immobiliare.

Nella determinazione delle singole consistenze, si è proceduto alla loro suddivisione in base alle specifiche destinazioni così come precedentemente descritte.

Le superfici calcolate sono quelle commerciali desunte da una quantificazione analitica calcolata sulla base degli elaborati progettuali forniti e dalle schede planimetriche, avuto luogo di effettuare delle verifiche in loco.

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici commerciali complessive calcolate tenendo conto dei vari coefficienti di destinazione.

sub	piano	destinazione d'uso	superficie (mq)	coefficiente	superficie raggugiata (mq)
1	primo	Abitazione	97,55	1,00	97,55
		Balcone	8,35	0,30	2,51
	terra	Atrio-ingresso	11,75	1,00	11,75
		Area scoperta	91,55	0,10	9,16
	interrato	Locali accessori	105,90	0,50	52,95
totale superficie U.I.			315,10	totale superficie commerciale	173,91

Tab. 01: Consistenza subalterno 1.

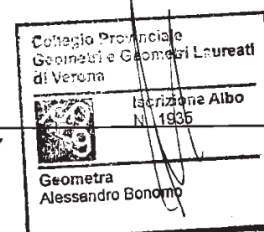
sub	piano	destinazione d'uso	superficie (mq)	coefficiente	superficie raggugiata (mq)
2	terra	Zona uffici	529,00	1,00	529,00
		Zona magazzino	504,50	1,00	504,50
		Uffici/annessi abitazione	79,60	1,00	79,60
		Area scoperta	1.141,00	0,10	114,10
totale superficie U.I.			2.254,10	totale superficie commerciale	1.227,20

Tab. 02: Consistenza subalterno 2.

5.3 Destinazione Urbanistica e conformità edilizia.

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area insiste in ZTO D2 industriale artigianale di espansione.

Allo scopo di chiarire la situazione urbanistica è necessario ricostruire gli elementi



essenziali che devono trovare riscontro sotto un profilo urbanistico-edilizio emergente dalla conformità rappresentata dal rispetto delle autorizzazioni rilasciate a dalla normativa codicistica.

Lo stabile è stato autorizzato con C.E. n. 161/1979 del 11/09/1979 cui sono seguiti:

Certificato di agibilità prot. n. 16661 del 18/12/1980 e certificato di abitabilità prot. n. 14375 del 18/12/1980.

Successivamente sono stati realizzati lavori di cui alle successive C.E. 233 /81 del 21/12/1981 e 146/87 del 13/06/1987.

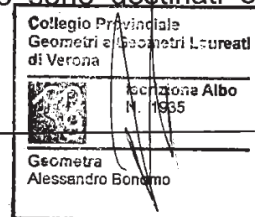
L'immobile è stato poi oggetto di rilascio di C.E. in sanatoria L. 47/1985 prot. n. 7921.

In data 24/02/2009 è stata presentata DIA n. 5017 in variante alla precedente DIA n. 29350 del 10/11/2006 relativa alla modifica interna e prospettica del capannone in questione.

In data 23/03/2009 n. 58947 è stato richiesto il parere di conformità antincendio.

Dall'esame dei vari elaborati progettuali si è riscontrata la corrispondenza dello stato attuale rispetto all'assentito ad eccezione del magazzino che risulta di fatto suddiviso in due aree separate, come da elaborato grafico allegato; nella scheda planimetrica tale suddivisione non risulta indicata così come pure l'avvenuta demolizione dei due locali sempre all'interno del capannone (area a magazzino).

Nella porzione adiacente il capannone, a quota più elevata, i locali che si sviluppano per mq. 79,60 e catastalmente individuati nell'area uffici, di fatto sono destinati e



utilizzati ad annessi abitativi.

La situazione catastale agli atti dell'Agenzia Del Territorio di Verona non appare pertanto conforme allo stato attuale e necessita di regolarizzazione a mezzo di pratica di variazione.

5.4 Provenienza - corrispondenza intestazione - formalità pregiudizievoli.

L'immobile risulta pervenuto alla _____ con atto

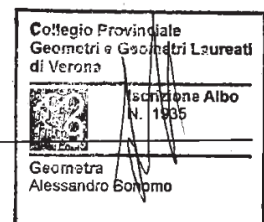
Catastalmente l'intestazione risulta correttamente riportata.

Come rilevato dalle ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. presso i Registri Immobiliari a carico dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, alla data del 31/12/2010, sono presenti due formalità e più precisamente due ipoteche giudiziali derivanti da decreto ingiuntivo; le cui note sono allegate alla presente relazione.

Delle succitate formalità, non essendovi cancellazioni a riguardo, il sottoscritto si è limitato all'individuazione senza entrare nel merito della verifica all'attualità dello stato debitorio.

5.5 Criteri di stima.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione dei redditi o con



procedimento sintetico comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti che, nelle attuali condizioni di instabilità economica non porterebbe a risultati attendibili.

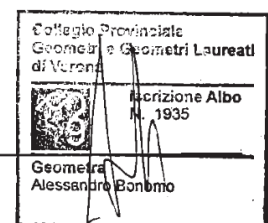
Il sottoscritto ritiene di procedere alla stima per via sintetico comparativa sulla base di valori di mercato di beni simili realizzati in loco in epoca recente.

Il procedimento in esame, consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq. (metroquadro), determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona, ciò anche sulla scorta di informazioni assunte presso i pubblici uffici, operatori del settore e stampa specializzata.

5.5.1 Parametri e considerazioni sulla valutazione.

Nella valutazione del bene oltre alle normali considerazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile, la sua destinazione, la domanda sul mercato immobiliare, l'ubicazione, il grado delle finiture, la vetustà, la situazione urbanistica, e di ogni altro fattore che possa influire sulla valutazione, si ritiene d'obbligo considerare anche altri fattori rilevanti ai fini valutativi quali:

- x l'ubicazione del bene in zona industriale-artigianale;
- x la consistenza da ritenersi commercialmente appetibile e alla portata di aziende medie;



x la vicinanza alle più importanti arterie di viabilità della zona;

x il grado delle finiture è da ritenersi buono.

In particolare è stata considerata l'attuale situazione ad oggi del mercato immobiliare e la congiuntura economica non favorevole.

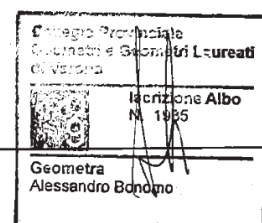
Tutto ciò premesso, tenuto conto dei valori medi di mercato nella zona, lo scrivente ritiene di attribuire agli immobili i valori che seguono nel paragrafo successivo.

Al bene viene pertanto attribuito un valore al parametro mq. (metroquadro) quantificato per confronto e ottenuto da indagini effettuate presso operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti in zona.

5.6 Valutazione.

Nella valutazione in oggetto è d'obbligo, sulla scorta di quanto sopra descritto, tenere conto di alcuni aspetti fondamentali quali: l'ubicazione, la destinazione, la vetustà, il buono stato di manutenzione e conservazione.

Tutto ciò premesso, sulla base del criterio di stima per comparazione, tenuto conto degli elementi intrinseci ed estrinseci in possesso, influenti sul giudizio di stima, rapportati ai prezzi medi attualmente praticati sul mercato locale per immobili e/o porzioni immobiliari in condizioni simili o che, comunque, risultino riconducibili per analogia a quello in esame, considerati, in particolare gli elementi relativi alla specifica ubicazione e localizzazione nell'ambito del territorio comunale, si valuta il complesso



immobiliare come indicato nella tabella che segue.

Lo scrivente ha ritenuto inoltre di effettuare delle distinzioni di valutazione, ravvisabili nella tabella che segue e che riguardano: L'area a ufficio di fatto utilizzata ad abitativa, le aree scoperte pertinenziali considerate con un coefficiente di riduzione in base al valore del bene a cui sono asservite.

sub	piano	destinazione d'uso	superficie (mq)	coefficiente	superficie raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale
1	primo	Abitazione	97,55	1,00	97,55	1.200,00	€ 117.060,00
		Balcone	8,35	0,30	2,51	1.200,00	€ 3.006,00
	terra	Atrio-ingresso	11,75	1,00	11,75	1.200,00	€ 14.100,00
		Area scoperta	91,55	0,10	9,16	1.200,00	€ 10.986,00
	interrato	Locali accessori	105,90	0,50	52,95	1.200,00	€ 63.540,00
totale valore immobile							€ 208.692,00

Tab. 03: Valutazione subalterno 1.

sub	piano	destinazione d'uso	superficie (mq)	coefficiente	superficie raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale
2	terra	Zona uffici	529,00	1,00	529,00	1.100,00	€ 581.900,00
		Zona magazzino	504,50	1,00	504,50	650,00	€ 327.925,00
		Uffici/annessi abitazione	79,60	1,00	79,60	1.000,00	€ 79.600,00
		Area scoperta	1.141,00	0,10	114,10	650,00	€ 74.165,00
totale valore immobile							€ 1.063.590,00

Tab. 04: Valutazione subalterno 2.

Il valore complessivo degli immobili è quantificato in € 1.272.282,00.

Tale valutazione tiene conto in particolare della congiuntura economia del momento e della domanda-offerta che negli ultimi anni ha determinato una fase di immobilità nel settore con specifico interessamento agli immobili con destinazione industriale.

Il valore medio sopra espresso potrebbe subire delle variazioni in eccesso o in difetto in relazione alle fluttuazioni di valore legate al mercato immobiliare.

