

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
STIMA IMMOBILIARE
FALLIMENTO N. 100/2012

CURATORE: DR. PATRIZIO CAPONERI

G.D.: DR.SSA ARIANNA DE MARTINO

* * * * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato

DR.SSA ARIANNA DE MARTINO,

i sottoscritti Ing. Pietro Barberini e Dr. Agr. Maurizio Refrigeri venivano nominati Periti stimatori dal Curatore del Fallimento in epigrafe e successivamente prestavano il giuramento di rito ricevendo dalla S.V. il seguente incarico:

"Provvedano i CC.TT., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili ed i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare quanto ai beni immobili: 1) specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferlmento al singolo lotto. 3) Provveda

ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico".

La S.V. autorizzava contestualmente gli scriventi ad avvalersi nel corso delle operazioni dei propri Collaboratori di studio e precisamente dell'Ing. Andrea Pellegrini e del Dr. Agr. Paolo Pizzichelli.

OPERAZIONI PERITALI

Occorre innanzitutto premettere che il presente elaborato è riferito ai soli beni immobili rientranti nella Procedura fallimentare in oggetto; i beni mobili di proprietà della Società fallita sono oggetto di trattazione in elaborato peritale autonomo.

Il lavoro svolto dagli scriventi ha preso ovviamente le mosse da quanto già fatto in occasione dell'incarico ricevuto nell'ambito della richiesta di ammissione al Concordato Preventivo, che si era concretizzato nell'elaborato peritale unitario, contenente l'identificazione e stima dei beni mobili ed immobili offerti dalla Società richiedente il Concordato, depositato nel novembre 2011.

In questa sede, tuttavia, trattandosi di procedura fallimentare, è stata effettuata la ricostruzione del patrimonio immobiliare di proprietà della Società fallita, mediante ispezione ipotecaria e visura delle note aventi effetti traslativi, giungendo ad identificare il "saldo" immobiliare attuale.

Ne è risultato che la consistenza immobiliare attuale coincide con quella già

identificata e descritta nell'elaborato peritale del Concordato Preventivo.

Oltre alla ricostruzione immobiliare l'incarico ha riguardato la verifica dello stato attuale di tutti i beni, compreso lo stato di godimento ed utilizzo; sono state segnalate tutte le variazioni intercorse rispetto al novembre 2011.

Si è provveduto inoltre a chiedere informazioni all'Amministratore del Condominio di via Madonna Alta n. 138/a, Dr. Claudio Moretti, con particolare riferimento ad entità delle quote millesimali spettanti a ciascuna unità immobiliare nonché alla presenza di controversie in corso, debiti e spese straordinarie già deliberate (**All. n. 1 - richiesta documentazione Condominio "La Nave"**).

L'Amministratore ha fornito successivamente, in più riprese, gran parte della documentazione richiesta (**All. n. 2 - risposte e documenti Studio Moretti Consult**).

Da ultimo il Curatore Dr. Patrizio Caponeri inviava agli scriventi una comunicazione nella quale manifestava l'intenzione di procedere allo svolgimento delle opere necessarie al fine di ottenere il certificato di prevenzione degli incendi, avendo già in tal senso acquisito parere favorevole da parte del comitato dei creditori (**All. n. 3 - comunicazione Curatore**).

Quanto al contratto di affitto di ramo di azienda, stipulato in data 25 luglio 2013 tra Curatela e _____, ne è stata subito acquisita copia per allegarla nel capitolo relativo alla descrizione del complesso industriale di Pierantonio.

Problematiche particolari sono emerse a carico:

- del complesso industriale sito in Comune di Umbertide, Frazione Pierantonio, con riferimento alla pratica relativa al rilascio del certificato di prevenzione incendi. A tale proposito la Curatela ha coinvolto il Tecnico che già nel recente passato si era occupato su incarico della _____ della vicenda, ovvero dell'Ing. Fabrizio

Tarducci, dello Studio Egli ha recentemente elaborato una relazione tecnica descrittiva e di stima dei lavori di adeguamento normativo, necessari per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (**All. n. 4 - comunicazione Ing. Tarducci, con relazione tecnica e computo metrico**).

- del complesso immobiliare denominato "La Nave". Riguardo ad esso si sono manifestate talune pesanti problematiche, segnalate da altri Condomini per il tramite dello Studio Legale dell'Avv. Luigi Grafas, che sono state oggetto di verifica da parte degli scriventi mediante sopralluogo. Tra l'altro il Tecnico incaricato dall'Amministratore del Condominio, Ing. Danilo Lucarelli, ha recentemente predisposto un elaborato peritale nel quale evidenzia le problematiche rilevate a carico dell'intero edificio e propone soluzioni mediante lavori di modifica ed adeguamento (**All. n. 5 - comunicazione Curatore, con relazione tecnica Ing. Lucarelli**). Di tale circostanza si è tenuto debito conto nell'esprimere il giudizio di stima.
- del complesso immobiliare "Ex Intermotor" ed in particolare dei locali posti al primo piano, attualmente condotti in locazione dalla Società
a carico dei quali si sono manifestate infiltrazioni di acqua meteorica, anche in epoca recentissima. Anche in questo caso sono stati effettuati dei sopralluoghi finalizzati a verificare lo stato attuale della copertura in piano che sovrasta i locali predetti. E' stata anche fornita alla Curatela, nel febbraio u.s., una nota peritale descrittiva, segnalando le probabili cause della problematica lamentata e le possibili soluzioni (**All. n. 6 - note peritali, con servizio fotografico**). Anche di tale circostanza si è tenuto debito conto nell'esprimere il giudizio di stima.

Infine, verificato lo stato attuale di tutti i beni, compiute le opportune verifiche ed

aggiornamenti, gli scriventi riportano il lavoro svolto e le risposte ai quesiti posti nella presente relazione peritale, che si articolano nei seguenti capitoli:

- 1) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETÀ FALLITA.**
- 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI.**
- 3) DESCRIZIONE DEI BENI ED ATTUALE STATO DI POSSESSO.**
- 4) VERIFICHE URBANISTICHE.**
- 5) CRITERI E METODI DI STIMA.**
- 6) FORMAZIONE DEI LOTTI DA DESTINARE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA.**
- 7) GRAVAMI PRESENTI, PER SINGOLO LOTTO.**

* * * * *

- 1) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETÀ FALLITA:**

Occorre innanzitutto precisare che la Società fallita è stata costituita con atto del 4/03/1999 ed iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese della Camera di Commercio di Perugia in data 21/05/1999 al n. _____ } con codice fiscale n. _____

La visura delle formalità trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) è stata aggiornata al 8/07/2013.

Dall'esame di tutte le trascrizioni a favore e contro è emerso che la consistenza attuale del patrimonio immobiliare della Società fallita è la seguente:

- A) BENI SITI IN COMUNE DI UMBERTIDE:**

Complesso industriale costituito da edifici e corte pertinenziale, il tutto censito al

C.T. del Comune di Umbertide al foglio n. 151 part. n. 1127, 1132, 1136, 1138, 1139, 1143, 1235, 1237, 1240 e 1283, estese su di una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 99.094. Al C.F. l'identificazione catastale attuale è la seguente: part. n. 1138 subalterni nn. 2, 3, 5, 6, 10, 11, 12 e 13, compresi i diritti sui beni comuni non censibili corrispondenti ai sub. 1, 7 e 9 della medesima particella n. 1138. Si precisa da subito che non vi è perfetta conformità a causa del mancato accatastamento al C.F. dell'impianto di depurazione e relativo manufatto, insistente nella particella n. 1283 del foglio n. 151 del C.T.

Quanto alle provenienze si ha:

- con atto rep. 4140 del 27/08/2003 del Segretario comunale del Comune di Umbertide sono state acquistate da _____ due particelle (n. 1130 e 1164) corrispondenti ad una superficie di mq 45.138.
- con atto rep. 52040/16024 Notaio Dr. Adriano Crispolti del 15/05/2007 è stata acquisita da _____ a. un'area con sovrastante opificio, il tutto censito al C.F. con la part. n. 1138 ed al C.T. con le particelle n. 1138, 1127, 1132, 1136, 1139 e 1143, per una superficie catastale di mq 52.705. Nella vendita viene precisato che resta escluso dal trasferimento di proprietà un impianto automatico amovibile di proprietà di _____ insistente su porzione della part. n. 1138.
- con atto rep. 4370 del 22/11/2007 del Segretario comunale del Comune di Umbertide sono state acquistate da I.D.P. ulteriori due particelle di terreno (n. 1235 e 1237) corrispondenti ad una superficie di mq 886.
- infine con atto rep. 4401 del 20/10/2008 del Segretario comunale del Comune di Umbertide sono state acquisite le ultime tre particelle (n. 1283, 1285 e 1287) per

una superficie catastale complessiva di mq 365,

Dalle particelle predette, di superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 99.094, a seguito di frazionamenti, fusioni ed inserimenti in mappa, derivano le particelle di cui all'identificazione catastale attuale.

B) BENI SITI IN COMUNE DI PERUGIA:

Tutti i beni si trovano in Località Madonna Alta, ad eccezione di porzione di locale uso autorimessa, sito al centro storico di Perugia, in via dell'Eremita.

In Località Madonna Alta, inoltre, i beni rientrano in due distinti complessi immobiliari, uno denominato "Ex Intermotor" e l'altro, di più recente edificazione, denominato "La Nave".

Quanto al primo cespite, ovvero l'autorimessa in via Eremita, è censito al C.F. del Comune di Perugia al **foglio n. 234 particella n. 434 sub. 4.**

Riguardo alle porzioni del complesso "Ex Intermotor" insistono su area censita al C.T. del Comune di Perugia al **foglio n. 267 con le particelle n. 787 e 1378**, di superficie catastale complessiva pari a **mq 2.375**. Le sovrastanti porzioni edificate sono censite al C.F. al **foglio n. 267 particella n. 787 con i sub. 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, compresi i diritti sui beni comuni non censibili, corrispondenti al subalterno n. 21 della medesima particella n. 787.**

Quanto infine alle porzioni del complesso "La Nave" sono attualmente censiti al C.F. al **foglio n. 267 particella n. 668 subalterni n. 6, 10, 14, 15, 29, 32, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 86, 87, 88, 89, 90, 97, 103, 104, 105, 107 e 108**, oltre a **diritti pro quota su beni comuni non censibili corrispondenti ai sub. 22, 48, 84, 91 e 109** (quest'ultimo ancora censito come in corso di costruzione). Vi sono poi le aree scoperte pertinenziali circostanti l'edificio, a tutt'oggi di proprietà della Società fallita, ma potrebbero

essere in gran parte prive di valore economico poiché poste a servizio delle unità immobiliari costituenti l'edificio stesso ed in parte ad uso pubblico, rappresentate da viabilità, parcheggi, zone verdi, ecc. Corrispondono alle particelle n. 1309, 1311, 1312, 1317, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349 e particella n. 668 sub. 101.

Quanto alle provenienze si ha:

- tutti i beni sono pervenuti alla Società fallita mediante atto di scissione rep. **52581/16336 Notaio Dr. Adriano Crispolti del 18/12/2007** mediante il quale è avvenuta l'assegnazione alla Società fallita dei beni di cui sopra, per scissione da
con sede in Perugia,

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI:

2.1) COMPLESSO INDUSTRIALE IN COMUNE DI UMBERTIDE, FRAZIONE

PIERANTONIO, VIA DELL'INNOVAZIONE TECNOLOGICA N. 4:

Al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Umbertide le porzioni edificate sono censite al **Foglio n. 151 particella n. 1138 subalterno n. 2**, categoria D/8, Rendita €131.210,00, **subalterno n. 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 397 mq, Rendita €512,58; **subalterno n. 5**, in corso di costruzione, senza rendita; **subalterno n. 6**, in corso di costruzione, senza rendita, **subalterno n. 10**, categoria C/2, classe 2, consistenza 148 mq, Rendita € 305,74; **subalterno n. 11**, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, Rendita € 704,96; **subalterno n. 12**, categoria C/1, classe 8, consistenza 198 mq, Rendita € 3.129,11; **subalterno n. 13**, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita € 1.409,93. Vi sono inoltre porzioni ad uso comune delle

varie unità immobiliari censite come subalterni nn. 1, 7 e 9 della particella 1138, tutti censiti come beni comuni non censibili.

Il tutto meglio descritto nella seguente tabella:

part.	sub.	categoria	classe	piano	consistenza catastale	descrizione
1138	1	b.c.n.c.	-	-	-	Corte scoperta
1138	2	D/8	-	1S e T	-	Reparti produzione, stoccaggio e locali accessori.
1138	3	C/6	2	1S	397	Autorimessa sotto zona uffici
1138	5	in corso di costruzione	-	-	-	Zona al grezzo, sopra uffici
1138	6	in corso di costruzione	-	-	-	Zona al grezzo, al piano secondo
1138	7	b.c.n.c.	-	-	-	Vano scala palazzina uffici
1138	9	b.c.n.c.	-	-	-	Cunicolo di collegamento palazzine frontali
1138	10	C/2	2	T	148	Magazzino del negozio
1138	11	A/10	2	T	3 vani	Zona uffici e reception dietro punto vendita
1138	12	C/1	8	T	198	Punto vendita diretta
1138	13	A/10	2	T	6 vani	Zona uffici

Al Catasto Terreni del Comune di Umbertide l'area di sedime degli edifici di cui sopra, nonché l'area scoperta circostante gli stessi, di proprietà di _____ è censita al Foglio n. 151, come qui di seguito:

part.	qualità	classe	superficie catastale in mq	R.D.	R.A.
1127	seminativo arborato	1	2.450	€ 21,51	€ 13,29
1132	seminativo	1	818	€ 7,18	€ 4,44

1136	pascolo arborato	1	266	€ 0,18	€ 0,14
1138	ente urbano	-	80.825	-	-
1139	seminativo arborato	1	8.625	€ 75,73	€ 46,77
1143	seminativo arborato	2	4.831	€ 29,94	€ 23,70
1235	seminativo arborato	1	12	€ 0,11	€ 0,07
1237	seminativo arborato	1	874	€ 7,67	€ 4,74
1240	ente urbano	-	28	-	-
1283	seminativo arborato	1	365	€ 3,20	€ 1,98
TOTALE			99.094		

Per una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq **99.094** (**All. n. 7 - visure C.F. e C.T. complesso industriale Pierantonio**).

Si ribadisce che il depuratore, pur inserito in mappa, non risulta accatastato al C.F. e la particella costituente sedime e pertinenza è tuttora identificata al C.T. come particella n. 1283.

- BENI SITI IN COMUNE DI PERUGIA:

2.2) LOCALE USO AUTORIMESSA IN VIA DELL'EREMITA N. 2/A:

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio n. 234 particella n. 434 sub. 4, categoria C/2, classe 5, consistenza 175 mq, R.C. € 325,37 (**All. n. 8 - visura autorimessa via dell'Eremita**).

Vi è da precisare che detta porzione non dispone di accesso autonomo dall'esterno, essendo posta all'interrato e sul retro di altro locale, di proprietà dei

(identificato come sub. 2 della part. n. 426 del foglio n. 234, graffato al sub. 4 della part. n. 429 ed alla part. n. 460), attraverso il quale avviene il passaggio carrabile e pedonale.

2.3) PORZIONI IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO DENOMINATO "EX INTERMOTOR", IN VIA MADONNA ALTA N. 142:

I beni sono censiti al C.F. del Comune di Perugia, al Foglio n. 267, come qui di seguito:

part.	sub.	categoria	classe	piano	consistenza catastale (mq)	descrizione
787	12	C/3	5	1S	130	Ex laboratorio ed ex negozio, in disuso
787	13	C/3	5	1S	385	Ex laboratorio, in disuso
787	14	C/3	5	1S	180	Ex laboratorio, in disuso
787	15	C/1	6	T	207	Negozio "Piselli"
787	16	C/1	6	T	295	Negozio ex "Trony"
787	17	A/10	2	1	8,5 vani	Porzione in uso a UNIKA a r.l.
787	18	C/2	6	1	305	Porzione in uso a UNIKA a r.l.
1378	-	area urbana	-	-	170	Area scoperta di passaggio

Le porzioni ad uso comune rappresentate da vano scala , vano ascensore, centrale termica e piazzale uso parcheggio, sono censite come **subalterno 21 della particella n. 787**, con categoria "bene comune non censibile".

Le aree coperte e scoperte afferenti a detto complesso sono anche censite al C.T. al Foglio n. 267 con le particelle n. 787 e 1378, per una superficie catastale complessiva pari a mq 2.375.

Si allegano le visure catastali attuali (All. n. 9 - visure C.F. e C.T. Ex Intermotor).

2.4) PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO DENOMINATO "LA NAVE", IN VIA MADONNA ALTA N. 138/A:

Risultano di proprietà della Società fallita talune porzioni immobiliari site ai piani interrato, terra, primo e terzo di edificio di recente costruzione, ad uso commerciale - direzionale.

Oltre a porzioni dotate di effettiva appetibilità commerciale sono a tutt'oggi di proprietà della Società fallita anche aree che dovranno essere oggetto di cessione (verde e parcheggi pubblici - part. n. 1312) od altre che costituiscono rampe e viabilità generale (part. n. 1311, 1309, 1327, 668 sub. 101, 1333 e 1335).

Relativamente invece alle zone di carico-scarico e parcheggi privati di superficie trattasi di aree solo teoricamente "cedibili" poiché gravate tutte da "*servitù perpetua di accesso e transito anche carrabile*" costituita con atto di compravendita del 21/12/2007 rogito Notaio Dr. Adriano Crispolti rep. 52612 trascritto a Perugia il 28/12/07 ai n. 24143 e 24144 di formalità.

Tali aree sono di fatto necessarie a garantire la piena funzionalità delle porzioni coperte, risultandone strettamente complementari.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al **Foglio n. 267**, come qui di seguito:

part.	sub.	categoria	classe	piano	consistenza catastale (mq)	descrizione
668	6	C/6	6	1S	26	autorimessa
668	10	C/6	6	1S	29	autorimessa
668	14	C/6	6	1S	30	autorimessa
668	15	C/6	6	1S	29	autorimessa

668	29	C/1	10	T	92	Locale uso negozio, al grezzo
668	32	F/3	-	1	-	U.I. in corso di costruzione, al grezzo con destinazione ufficio e laboratorio
668	49	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	50	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	51	C/6	4	1S	11	Posto auto coperto
668	52	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	53	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	54	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	55	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	56	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	57	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	58	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	59	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	60	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	61	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	62	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	63	C/6	4	1S	12	Posto auto coperto
668	64	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	65	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	66	C/6	4	1S	12	Posto auto coperto
668	67	C/6	4	1S	17	Posto auto coperto
668	68	C/6	4	1S	14	Posto auto coperto
668	71	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	72	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	73	C/6	4	1S	15	Posto auto coperto

668	74	C/6	4	1S	15	Posto auto coperto
668	86	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	87	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	88	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	89	C/6	4	1S	15	Posto auto coperto
668	90	C/6	4	1S	13	Posto auto coperto
668	97	C/2	6	T	83	Locale al grezzo – ex atrio
668	103	F/3	-	3	-	U.i. in corso di costruzione, al grezzo
668	104	F/3	-	3	-	U.i. in corso di costruzione, al grezzo
668	105	F/3	-	3	-	U.i. in corso di costruzione, al grezzo
668	107	F/3	-	3	-	U.i. in corso di costruzione, al grezzo
668	108	F/3	-	3	-	U.i. in corso di costruzione, al grezzo
668	109	F/3	-	3	-	Corridoio comune anche ai sub. 102 e 106, di proprietà di terzi.
1309	-	area urbana	-	T	152	Viabilità (corsia transito)
1311	-	area urbana	-	T	119	Viabilità (rampa accesso e corsia transito)
1312	-	area urbana	-	T	240	Zona frontale (area verde e parcheggi pubblici)
1317	-	area urbana	-	T	67	Area sul retro (zona motori e scarpata)
668	101	area urbana	-	T	850	zona di transito (corsia perimetrale)
1327	-	area urbana	-	T	76	Zona di transito
1328	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1329	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1330	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1331	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto

1332	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1333	-	area urbana	-	T	128	Rampa di accesso alle autorimesse
1334	-	area urbana	-	T	40	Area frontale di carico scarico
1335	-	area urbana	-	T	85	Rampa di uscita piazzale
1336	-	area urbana	-	T	120	Area laterale di carico scarico
1337	-	area urbana	-	T	30	Area laterale, con rampa scale
1338	-	area urbana	-	T	98	Area laterale di carico scarico
1339	-	area urbana	-	T	20	Area laterale, con rampa scale
1340	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1341	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1342	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1343	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1344	-	area urbana	-	T	13	posto auto scoperto
1345	-	area urbana	-	T	14	posto auto scoperto
1346	-	area urbana	-	T	14	posto auto scoperto
1347	-	area urbana	-	T	14	posto auto scoperto
1348	-	area urbana	-	T	14	posto auto scoperto
1349	-	area urbana	-	T	12	posto auto scoperto

Vi sono inoltre porzioni ad uso comune rappresentate da corsia autorimesse (subalterno n. 48), vano scala (subalterno n. 91).

Si allegano le visure catastali attuali (**All. n. 10 - visure C.F. e C.T. porzioni edificio "La Nave"**).

3) DESCRIZIONE DEI BENI ED ATTUALE STATO DI POSSESSO:

3.1) COMPLESSO INDUSTRIALE IN COMUNE DI UMBERTIDE, FRAZIONE PIERANTONIO, VIA DELL'INNOVAZIONE TECNOLOGICA N. 4:

Il complesso in oggetto è ubicato all'interno della zona industriale-artigianale della Frazione Pierantonio, posta a ridosso del tracciato della superstrada E45 e relativo svincolo.

Comprende numerosi corpi di fabbrica, tutti di recente edificazione e realizzati in due stralci funzionali, in particolare:

- capannone produzione biscotti, con magazzino meccanizzato, e palazzina portineria-spogliatoi, collegati da cunicolo interrato, realizzati negli anni 2003-2005;
- porzione con celle e magazzini, capannone zona pasticceria e prodotti lievitati, palazzina uffici e depuratore, realizzati negli anni 2007-2008.

L'area di sedime e pertinenziale del complesso è di forma irregolare; l'accesso avviene dal lato ovest, lungo via dell'Innovazione Tecnologica (**All. n. 11 - estratto di mappa catastale complesso "La Nave"**).

L'edificazione è avvenuta a partire dalla zona distale rispetto all'accesso dell'area e ciò al fine di realizzare la zona stoccaggio materie prime quanto più vicino possibile alla linea ferroviaria FCU, posta poco a monte del lotto.

Ciò perché è prevista la realizzazione, in futuro, di una bretella ferroviaria a servizio del complesso industriale, che consentirebbe un agevole trasporto e carico/scarico di materie prime e prodotti finiti.

Partendo dalla zona nord-est, una delle prime ad essere stata edificata, si riconoscono le seguenti porzioni: **zona silos**, con struttura metallica chiusa su tre lati e la zona

servizi (con celle stoccaggio) con struttura in c.a.p., con copertura in travi precomprese ad intradosso piano ed estradosso ad andamento parabolico. Le tamponature sono in pannelli prefabbricati. Analoga struttura hanno i reparti posti in aderenza (**zona impasto, cottura e confezionamento**), nei quali si svolgono le operazioni di impastamento, cottura e confezionamento; l'illuminazione avviene da finestre a nastro, ricavate nella porzione alta delle pareti laterali. La pavimentazione è di tipo industriale; lo stato generale è discreto.

Spostandosi ancora più avanti si incontra il **reparto magazzino tradizionale**, separato dalla zona confezionamento a mezzo di doppia porta automatica; vi sono state predisposte n. 6 uscite di cui una destinata alla futura linea ferroviaria e n. 5 sulla testata, dotate di porte a scorrimento verticale, predisposte per il carico delle merci su autotreni.

In aderenza al magazzino tradizionale vi è poi il c.d. "**magazzino meccanizzato**"; si tratta di struttura autoportante, ovvero le stesse scaffalature verticali costituiscono la struttura verticale del corpo di fabbrica. Vi è poi tamponatura e copertura in pannelli metallici; tale struttura è in leasing e pertanto non viene presa in considerazione ai fini della stima. Sul lato est è stato realizzato il corpo di fabbrica destinato ad **officina, magazzino e deposito ricambi**; esso, con struttura in c.a.p., è dotato di piazzola esterna per il lavaggio degli automezzi ed è collegato al reparto magazzino tradizionale a mezzo di tettoia metallica.

Oltre a piccoli corpi di fabbrica posti nelle immediate vicinanze del capannone principale (**centrale tecnica, tettoia, zona silos**), con il primo stralcio è stata realizzata anche la **palazzina servizi** in cui sono stati ricavate la portineria, la mensa, gli spogliatoi, una sala riunioni ed altri locali di servizio. Essa è posta in collegamento con il reparto produzione biscotti a mezzo di cunicolo interrato, con

struttura in c.a.

Per quanto riguarda invece il secondo stralcio, comprende un capannone adibito a **magazzino**, con celle frigorifere, la **tettoia di carico dei prodotti finiti**, il **reparto pasticceria** (suddiviso in numerosi sottoreparti), il **magazzino cartonaggi** ed infine la **palazzina uffici**. Quest'ultima, comprendente un piano interrato, e tre piani fuori terra; in realtà è stata completata solo limitatamente al piano terra ed a parte dell'interrato: il piano primo (da destinare ad uffici) ed il secondo (ad abitazione) risultano al grezzo.

Al piano terra troviamo invece una zona uffici, il **magazzino del negozio** ed il **negozio di vendita diretta** dei prodotti aziendali. All'interrato si trovano **un'autorimessa ed un archivio**.

Esiste un cunicolo di collegamento interrato delle due palazzine.

E' poi stato realizzato un ulteriore corpo di fabbrica staccato, con struttura in c.a.p., contenente l'**impianto di depurazione**.

Tutte le porzioni edificate riferibili al secondo stralcio funzionale si presentano in buono stato conservativo.

La palazzina uffici presenta al piano terra pavimenti in monocottura, infissi in alluminio, controsoffittatura in pannelli; i bagni sono accessoriati ed in buono stato; vi è da precisare che la suddivisione attuale degli spazi è difforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali ed è il risultato di lavoro di modifica interna di recentissima realizzazione, per opera della ditta affittuaria.

Nei reparti produttivi è stata realizzata una pavimentazione industriale di tipo precompresso, priva di giunzioni e pertanto particolarmente indicata per le attività alimentari poiché facilmente lavabile.

Le suddivisioni interne dei vari sottoreparti sono state tutte realizzate mediante

installazione di pareti in pannelli sandwich; il magazzino cartonaggi presenta controsoffittatura con pannelli ignifughi.

La zona dei magazzini e celle frigorifere è quella che pone in collegamento gli edifici appartenenti ai due stralci funzionali.

La zona utilizzata per il parcheggio delle autovetture dei dipendenti è stata ricavata in area di proprietà comunale, concessa in uso a

Le problematiche relative al mancato rilascio, ad oggi, del certificato di prevenzione incendi del complesso industriale in oggetto, verranno trattate in capitolo successivo.

A complemento descrittivo si allegano:

- **elaborato planimetrico e planimetrie catastali (All. n. 12);**

- **servizio fotografico illustrativo (All. n. 13).**

Quanto allo **stato di occupazione** si segnala che:

- **la zona ed i reparti destinati alla produzione di biscotti e prodotti secchi, a** seguito di cessazione del rapporto di affitto con la (stipulato il 29 ottobre 2010 e cessato con riconsegna del ramo d'azienda avvenuta il 10/12/2012), sono stati ceduti in locazione con contratto di affitto di ramo di azienda, autenticato nelle firme dal Notaio Piergentile Corneli (atto repertorio n. 40, raccolta n. 29, del 18/12/2012, registrato a Perugia in data 19/12/2012 al n. 26500 serie IT) alla

Il contratto prevede anche l'uso, non esclusivo, della porzione di complesso funzionale ad entrambi i rami produttivi (corrispondente in pratica alla zona magazzino posta centralmente, sul lato nord). Il contratto ha una durata di tre anni, fino al 31/10/2014 e ne è stata esclusa la rinnovazione. Il canone ammonta ad € 330.000,00 annui, in rate mensili anticipate di € 27.500,00 ciascuna (All. n. 14 - copia contratto di affitto di ramo d'azienda rep. 40 del 18/12/12).

Detto contratto è stato successivamente interessato dalla recente modifica di contratto di affitto di ramo di azienda del 25/07/2013, che è intervenuto sia sulla durata che sul canone di locazione, come meglio illustrato al punto successivo.

- le residue porzioni sono condotte pure esse da _____ con modifica di contratto di affitto di ramo di azienda rep. 166 Notaio Piergentile Corneli del 25/07/2013, registrato a Perugia in data 26/07/13 al n. 15381 serie IT, che ricomprende anche tutte le porzioni immobiliari di cui al punto precedente ed incrementa l'entità del canone di affitto, relativa ora all'intero complesso industriale di Pierantonio, ad € 350.000,00 annui. Anche la durata del contratto è stata incrementata e la scadenza fissata al 31/12/2015. Restano escluse dal godimento da parte dell'Affittuaria due piccole porzioni immobiliari, poste ai piani interrato e terra della palazzina uffici, che restano nella disponibilità della Curatela Fallimentare per attività amministrative relative alla procedura (All. n. 15 - copia modifica contratto di affitto di ramo di azienda rep. 166 del 25/07/13).

Riguardo alle **consistenze** si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati.

Inoltre nel caso delle **porzioni poste all'interrato** (magazzini, depositi, autorimesse e posti auto) è stata utilizzata ai fini della stima la superficie effettiva di calpestio; per i posti macchina coperti, per i quali mancando una delimitazione fisica evidente è difficile rilevare la consistenza, si è utilizzata la superficie catastale.

Anche nel caso in cui all'attualità ci si trovi di fronte ad una suddivisione degli spazi completamente diversa rispetto a quella indicata nelle planimetrie catastali si è generalmente adottata la superficie catastale dei vari subalterni.

Quanto sopra detto è da considerare valido anche nel caso di tutti i beni descritti nei paragrafi successivi.

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

part. e sub.	categoria	piano	Sev (mq)	descrizione
1138 sub. 2	D/8	T	479	Reparto biscotti – zona silos e magazzini materie prime
1138 sub. 2	D/8	T	775	Reparto biscotti – magazzino materie prime e celle
1138 sub. 2	D/8	T	4.555	Reparto biscotti – area impasto, cottura e confezionamento
1138 sub. 2	D/8	T	1.531	Reparto biscotti – magazzino prodotti finiti e cartonaggi

1138 sub. 2	D/8	T	1.285 ¹	Reparto biscotti – magazzino meccanizzato
1138 sub. 2	D/8	T	656	Officina, locali tecnici e magazzino ricambi
1138 sub. 2	D/8	T	945	Tettoia zona officina
1138 sub. 2	D/8	T	1.448	Edificio di collegamento – zona magazzino materie prime e celle
1138 sub. 2	D/8	T	4.321	Reparto pasticceria – zona produzione e confezionamento
1138 sub. 2	D/8	T	1.026	Reparto pasticceria – magazzino prodotti finiti e cartonaggi
1138 sub. 2	D/8	T	796	Reparto pasticceria – tettoie furgoni, zona sili e centrale tecnologica
1138 sub. 2	D/8	T	93	Cabina elettrica e locale compressore
1138 sub. 2	D/8	T	130	Centrale termica
1138 sub. 2	D/8	T	116	Zona uscita cunicolo, con servizi
1138 sub. 2	D/8	IS	480	Cunicolo passaggio maestranze
1138 sub. 2	D/8	S1	714	Palazzina servizi – atrio arrivo cunicolo, sala riunioni e locali di servizio
1138 sub. 2	D/8	T	714	Palazzina servizi – portineria, uffici, spogliatoi, mensa
1138 sub. 3	C/6	IS	423	Autorimessa sotto zona uffici, con piccoli locali archivio
1138 sub. 5	in corso di costruzione	1	659	Palazzina uffici – locali al grezzo, al piano primo
1138 sub. 6	in corso di costruzione	2	178	Palazzina uffici – locali al grezzo, al piano secondo

¹ detta superficie, riferita a manufatto in leasing, non viene considerata ai fini della stima, risultando invece rilevante ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria residua del lotto.

1138 sub. 6	in corso di costruzione	2	443	Palazzina uffici – lastrico praticabile, al piano secondo
1138 sub.7	b.c.n.c.	vari	56	Si indica la superficie dell'atrio e del vano scala, al piano terra
1138 sub. 9	b.c.n.c.	1S	145	Cunicolo collegamento palazzine
1138 sub. 10	C/2	T	158	Magazzino del negozio
1138 sub. 11	A/10	T	101	Zona uffici e reception, dietro punto vendita
1138 sub. 12	C/1	T	209	Punto vendita diretta
1138 sub. 13	A/10	T	241	Ex ingresso e sala riunioni (oggi zona uffici), con zona servizi
1138 sub. 13	A/10	T	143	Portico antistante ex ingresso e sala riunioni (oggi zona uffici)
TOTALE			22.820	

Si segnalano inoltre le seguenti problematiche:

- non vi è perfetta corrispondenza tra conformazione e consistenza della pertinenza effettiva e di quella catastale, come rappresentata nella vax e nell'elaborato planimetrico;
- si ribadisce che il manufatto contenente l'impianto di depurazione è stato inserito in mappa ma non correttamente accatastato al C.F.

- BENI SITI IN COMUNE DI PERUGIA:

3.2) LOCALE USO AUTORIMESSA, IN VIA DELL'EREMITA N. 2/A:

Trattasi di locale al piano interrato, privo di accesso autonomo e posto in collegamento con l'esterno solo per mezzo di passaggio attraverso locale di altra proprietà, posto in via dell'Eremita n. 2/A.

Essendo stato in passato utilizzato quale laboratorio di pasticceria presenta ancor

oggi rivestimento alle pareti con piastrelle fino all'altezza di 180 cm. Il pavimento è in piastrelle di graniglia; l'illuminazione al neon. Si nota la presenza di vari tubi di scarico provenienti dai piani superiori nonché tubazioni gas fuori traccia.

L'illuminazione dall'esterno avviene grazie alla presenza di bocche di lupo in corrispondenza della parete nord; l'altezza interna del locale principale è pari a m 2,90. Sull'angolo sudovest è visibile una rampa di scale, che tuttavia risulta interrotta e non più comunicante con il piano superiore.

Vi è anche un piccolo locale laterale, di dimensioni pari a m 2,65 x 1,90, ad uso ripostiglio.

A seguito della cessazione dell'uso come laboratorio il locale è stato destinato a rimessa autovetture; tuttavia l'accesso può avvenire solo a mezzo di cunicolo avente larghezza di m 2,40 ed altezza di m 2,20.

Peraltro anche la conformazione degli spazi interni e la presenza di colonne portanti fanno sì che l'utilizzo debba essere riservato solo ad autovetture di piccole-medie dimensioni e limitata lunghezza. Vi è sostanziale conformità tra planimetria catastale e stato attuale, salvo piccole modifiche sul lato sud,ove il locale appare leggermente più ampio. A complemento descrittivo si allegano:

- **planimetria catastale (All. n. 16).**
- **servizio fotografico illustrativo (All. n. 17).**

Riguardo allo stato di occupazione, sulla base di quanto emerso dal colloquio avuto con il _____ durante l'ultimo accesso, il locale risulta attualmente libero, essendo stati interrotti i n. 5 contratti di locazione di posto macchina vigenti all'epoca della redazione del precedente elaborato nell'ambito della procedura di richiesta di ammissione al Concordato Preventivo.

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati per il complesso ad uso

industriale di Picirantonio, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

particella e sub.	categoria	piano	Sev (mq)	descrizione
434 sub. 4	C/2	1S	175	Autorimessa (ex laboratorio)

3.3) PORZIONI IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO DENOMINATO

"EX INTERMOTOR" IN VIA MADONNA ALTA N. 142:

Le porzioni in oggetto ricadono all'interno di palazzina, a sua volta facente parte di complesso comprendente due palazzine affiancate.

Tale complesso è stato realizzato a margine della vasta area in cui insisteva la vecchia fabbrica , all'interno della particella n. 787 del Foglio n. 267 (**All. n. 18 - estratto di mappa**).

L'edificazione risale all'inizio degli anni '90 del secolo scorso; l'edificio, con struttura in cemento armato e copertura piana, ha avuto varie e diversificate utilizzazioni negli anni.

Risulta attualmente inutilizzato il piano interrato (in passato adibito ad autosalone ed officina) mentre parte del piano terra e l'intero primo piano sono attualmente ceduti in locazione.

Al piano interrato si ha pavimento di tipo industriale ed impianti generali (illuminazione, riscaldamento); vi è un servizio igienico in cattivo stato di manutenzione.

Le pareti risultano intonacate e non tinteggiate; gli infissi sono in metallo-vetro, in mediocre stato conservativo.

La suddivisione interna dei locali, ottenuta mediante realizzazione di pareti in blocchetti cementizi, è difforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie

catastali nonché rispetto a quanto desumibile dall'ultimo precedente urbanistico.

L'altezza interna dei locali è pari a m 3,70 circa.

Sempre al piano interrato vi è un piccolo locale, in posizione angolare, in cui sono installate le caldaie, in passato poste a servizio di tutti i locali della palazzina, oggi in disuso.

In adiacenza vi è anche il vano scala ed il cavedio destinato a contenere l'ascensore, non presente.

Vi è da rimarcare che il vano scala è inutilizzato e che tutti i locali dispongono di accessi alternativi, seppure non pienamente idonei.

D'altra parte la suddivisione catastale delle aree fa sì l'area di pertinenza del complesso "Ex Intermotor" posta sul lato di valle risulta estremamente angusta e di conformazione tale da non rendere disponibili spazi per la manovra e l'agevole accesso con automezzi.

Quanto invece al piano terra, vi è il locale utilizzato come punto vendita dei prodotti di pasticceria fresca e lievitati (subalterno 15), cui è catastalmente associata oggetto un'area esterna scoperta ad uso esclusivo, in parte pavimentata ed in parte con fondo bitumato; nella planimetria catastale su di una porzione di detta area è stata indicata la presenza di una tettoia, in realtà mai realizzata anche se autorizzata dal Comune di Perugia.

L'assetto attuale e la distribuzione interna deriva da recenti lavori di ristrutturazione, eseguiti dalla Comodataria, che utilizza appunto il locale come punto vendita di prodotti di pasticceria e prodotti da forno.

A seguito di detti lavori sono state ricavate due celle frigorifere ed è stato predisposto un secondo servizio igienico; sono stati anche realizzati divisori interni al fine di

separare la zona uffici e magazzino dal locale vendita.

I locali presentano pavimento in piastrelle di gres porcellanato e divisori in cartongesso; l'illuminazione è al neon; è presente impianto di aria condizionata.

Il negozio presenta doppio affaccio sull'esterno, con pareti interamente vetrate, con infissi in alluminio e vetro.

Sempre al piano terra è presente un altro locale uso commerciale (subalterno n.16), attualmente vuoto ed inutilizzato, lasciato libero da precedente ditta, che lo utilizzava come punto esposizione e vendita elettrodomestici.

Trattasi di locale dotato di tre pareti vetrate, con pavimentazione in gres porcellanato, pareti tinteggiate, illuminazione al neon ed impianto di riscaldamento/condizionamento.

Il locale è open space; è presente una piccola zona a servizi igienici sul retro; il tutto appare in discreto stato conservativo.

Infine vi sono i locali del primo piano, condotti in locazione dalla Ditta UNIKA Soc. Consortile a r.l. Attualmente presentano suddivisioni interne con pareti in alluminio-vetro, con pannelli sandwich e pareti attrezzate ad uso ufficio; nella porzione centrale dell'edificio è ricavata la zona servizi, con bagni separati per uomini e donne, dotati di antibagno, il tutto in discreto stato.

Gli impianti generali sono autonomi; è presente impianto di condizionamento.

La pavimentazione è in listelli di laminato effetto legno; la pareti perimetrali si presentano interamente vetrate nella porzione superiore, con infissi in alluminio e vetro camera.

La suddivisione interna non trova alcun riscontro nelle planimetrie catastali dei due subalterni corrispondenti ai locali del piano primo, come anche la destinazione attuale, che è difforme rispetto al catastale e con riserve rispetto a quella urbanistica.

L'accesso avviene da scala metallica esterna, priva di copertura e di non agevole utilizzo; peraltro detta rampa di scale sembrerebbe insistere all'interno della particella n. 1162, non di proprietà

Circa lo **stato di conservazione della copertura** si ribadisce quanto già riportato nelle operazioni peritali ed in particolare nell'elaborato tecnico di cui all'All. n. 6, laddove si evidenziano delle copiose infiltrazioni a danno dei sottostanti uffici condotti da _____ manifestatesi anche in occasione di recentissimi eventi piovosi.

Vi è infine da precisare una circostanza molto rilevante ai fini della stima e che cioè, sulla base di quanto desumibile dal contratto di affitto e confermato dagli attuali Conduttori, tutte le suddivisioni interne, gli impianti elettrico e telefonico e talune finiture (ad es. pavimento) sono state realizzate a cura e spese dell'Affittuaria e che resteranno di Sua proprietà anche al termine del rapporto di locazione.

A complemento descrittivo si allegano:

- **elaborato planimetrico e planimetrie catastali (All. n. 19).**

- **servizio fotografico illustrativo (All. n. 20).**

Quanto allo **stato di occupazione** si segnala che:

- risulta inutilizzato l'intero piano sottostrada ed il locale ad uso commerciale posto al piano terra, a lato del punto vendita'

- il punto vendita _____ è condotto da _____ con contratto di comodato, redatto nell'ambito di una generale definizione di rapporti contrattuali (sancita dall'atto Dr. Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro, rep. 94259 del 6/06/2012), sottoscritto in data 5 giugno 2012. In virtù di tale contratto di comodato, avente durata di tre anni, la _____ riconosce alla _____, successivamente fallita, un indennizzo di € 20.000,00 per ogni anno o porzione di anno di durata del comodato (All. n. 21 - copia atto

definizione di rapporti contrattuali, con contratto di comodato).

- i locali del piano primo (subalterni nn. 17 e 18) sono condotti in locazione da in forza di contratto di locazione del 1/02/06 registrato a Perugia il 28/02/06 al n. 2339 Mod. 3°, con prima scadenza al 31/01/12 e rinnovo per ulteriori sei anni, quindi fino al 31/01/18 (All. n. 22 - **copia contratto affitto**). Il canone annuo iniziale era di € 37.200,00. Si ribadisce che la proprietà aveva concesso in affitto un locale privo di finiture interne (ad eccezione dei bagni) e privo di impianti (ad eccezione dell'adduzione idrica ai bagni e dell'impianto di condizionamento). **Pertanto la Condittrice ha realizzato a propria cura e spese tutte le opere necessarie a rendere utilizzabili gli spazi in oggetto; dette opere al termine della locazione rimarranno di proprietà del Conduttore.**

Le **consistenze** sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

particella e sub.	categoria	piano	Scv (mq)	descrizione
787 sub. 12	C/3	1S	130	Porzione ex laboratorio, in disuso
787 sub. 13	C/3	1S	400,50	Ex officina, con servizi, in disuso
787 sub. 14/p	C/3	1S	106,50	Porzione ex negozio, in disuso
787 sub. 14/p	C/3	1S	97,80	Porzione ex officina, in disuso
787 sub. 15/p	C/1	T	201,40	Negozio "Piselli"
787 sub. 15/p	C/1	T	209,30	Area esterna pavimentata laterale
787 sub. 16	C/1	T	307,60	Negozio "Trony" (C.D.C. S.r.l.)
787 sub. 17	A/10	I	195,40	Porzione in uso a UNIKA a r.l.
787 sub. 18	C/2	I	314	Porzione in uso a UNIKA a r.l.

Si segnalano infine due problematiche che incidono sia sul giudizio di stima che, soprattutto, sulla regolarità della vendita:

A) Quanto alla **corte** non esiste una precisa delimitazione delle due particelle di proprietà della Società fallita (part. n. 787 e 1378) rispetto alla attigua part. n. 1162 di proprietà di terzi In effetti esse risultano indifferenziate e rappresentano il piazzale di accesso, manovra e parcheggio, a servizio di entrambi gli edifici, con i relativi accessi dalla pubblica via. Per quanto è stato possibile verificare non esiste una convenzione di utilizzo reciproco delle suddette porzioni di esclusiva proprietà.

B) Circa la **linea di confine tra le particelle n. 787 (proprietà I.D.P.) e 1162** allo stato permangono dubbi sulla sua esatta posizione, come desunta dalle risultanze catastali. Ciò potrebbe interferire con la titolarità delle aree e degli accessi dal lato ovest. Tale circostanza condiziona sia il giudizio di stima che, soprattutto, la regolarità delle vendite.

3.4) PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO DENOMINATO

"LA NAVE", VIA MADONNA ALTA N. 138/A:

L'intera area presenta forma tendenzialmente rettangolare, con una evidente "strozzatura" a metà circa della parete nord dell'edificio, ove si nota la presenza di aree non di proprietà di che di fatto comprendono anche gran parte del piazzale e corsia di transito, corrispondenti alle particelle nn. 1305, 1306, 1325, 1326 e 1308.

Al Catasto Terreni l'area di sedime dell'edificio fuori terra è identificata come particella n. 668, mentre la corte circostante presenta suddivisioni che ricalcano quelle presenti nel Catasto Fabbricati (All. n. 23 – estratto di mappa).

Alcune delle particelle create sia al C.T. che al C.F. - quali ad esempio le particelle

da n. 1340 a 1349 e da n. 1328 a n. 1332, oltre alle particelle nn. 1336 e 1338 - corrisponderebbero a posti auto od a posti riservati al carico/scarico merci per gli esercizi commerciali.

In realtà su detti spazi è stata creata, con gli atti di vendita da parte di delle porzioni di edificio, una servitù perpetua di accesso e transito, anche carrabile, a favore delle porzioni oggetto di vendita autonoma.

Non è possibile pertanto ad oggi, a parere degli scriventi, configurarne un uso esclusivo e quindi farle oggetto di vendita come posti auto ad uso esclusivo.

Quanto alle tipologie immobiliari, si riconoscono le seguenti:

Subalterni nn. 6, 10, 14 e 15: autorimesse site al piano interrato, con accesso da corsia condominiale; il piano interrato possiede doppio accesso, sia da via della Madonna Alta n. 138, sia verso via Angelucci, sul retro. I locali hanno caratteristiche molto simili, risultano dotati di pavimento di tipo industriale, impianto elettrico e porta metallica basculante. Al momento dei sopralluoghi risultavano chiuse ed inaccessibili.

Subalterno n. 29: locale al grezzo, avente destinazione **negozio**, con affaccio sulla corsia comune, sul lato nord dell'edificio. Il locale presenta predisposizioni per il servizio igienico e per gli allacci delle utenze. E' dotato di infisso scorrevole esterno.

Subalterno n. 32: rappresenta l'intero piano primo dell'edificio, al grezzo e privo di suddivisioni interne. Il locale è vetrato sull'intero perimetro ed ha accesso dal vano scala condominiale. Vi è prevista secondo l'autorizzazione n. 2004 del 2009 la realizzazione di locali ad uso **ufficio e ad uso laboratorio**.

Subalterni nn. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 86, 87, 88: corrispondono a **posti auto coperti**, ricavati al

piano interrato, aventi accesso dalla corsia condominiale identificata con il sub. 48. Presentano pavimento industriale.

Subalterno n. 97: è il locale avente accesso dal lato sud dell'edificio, destinato a diventare l'atrio di accesso condominiale, ma attualmente inutilizzato ed al grezzo. Infatti al momento l'accesso ai piani superiori avviene direttamente sul vano scale ed ascensori, dal lato nord (indicato in grigio nella successiva tabella). Tale anomalia è stata segnalata anche dal Tecnico incaricato dal Condominio, Ing. Danilo Lucarelli, nella Sua relazione che tra l'altro ha quantificato in € 25.100,00 l'importo dei lavori necessari al completamento dell'atrio, al fine di renderlo fruibile all'uso cui era stato destinato. Non possiede pertanto una sua identità dal punto di vista urbanistico, dato che rientrava nelle porzioni comuni, con la funzione di atrio ed accesso, quindi non da destinare all'uso esclusivo. Pertanto anche l'accatastamento come "magazzino" appare improprio ed allo stato verrà sospeso il giudizio di stima poiché non vi sono tutte le prerogative per considerarla unità immobiliare autonoma e regolarmente vendibile.

Subalterni nn. 89, 90: corrispondono ad area della corsia condominiale, originariamente destinata a diventare collegamento con l'attiguo comparto R34, all'interno della quale, solo a livello catastale, sono stati creati due **posti auto coperti**. Anch'essi vengono indicati in grigio poiché non regolarmente vendibili.

Subalterno n. 103: porzione al grezzo, al piano terzo, attualmente indistinta rispetto ai contigui subalterni n. 104 e 105, poiché priva di divisorio sul lato est. Presenta accesso dal corridoio comune del piano terzo, identificato come sub. 109, e parete vetrata sul perimetro. Per il resto è privo di qualsiasi finitura. La destinazione autorizzata per detto locale è quella a **laboratorio**.

Subalterni nn. 104, 105, 107 e 108: porzioni al grezzo, al piano terzo. I subb. 104 e

105 hanno affaccio verso sud e sono attualmente indistinti tra di loro e con il contiguo sub. 103 per la mancanza di divisori trasversali. I subb. 107 e 108 affacciano invece verso nord e vanno attualmente a costituire un unico locale a causa della mancanza del divisorio trasversale; tutti i predetti locali hanno accesso dal corridoio comune del piano terzo, di cui al sub. 109. Risultano privi di finiture ed interamente vetrati lungo il perimetro esterno. La destinazione autorizzata è **ufficio**. Vi è predisposizione per gli scarichi e gli allacci degli impianti.

In conclusione, stanti le accertate caratteristiche urbanistiche e di fatto, allo stato, non verranno considerate ai fini della stima le seguenti unità immobiliari ed aree, ovvero:

- il **sub. 97** per le ragioni anzidette;
- il **sub. 101** poiché corrispondente al piazzale perimetrale adibito ad area di transito e manovra, quindi ad uso comune;
- il **sub. 109** poiché corrispondente al corridoio centrale del piano terzo, che dà accesso a tutti i locali, inclusi quelli già alienati da _____, pertanto da considerare spazio ad uso comune;
- le **particelle nn. 1309, 1311, 1312, 1317, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348 e 1349**: corrispondenti a rampe di accesso, zone verdi, rampa autorimesse, porzioni di piazzale, rampe di scale pedonali, zona carico/scarico e posti auto scoperti (indicate in grigio nella successiva tabella). Vale quanto detto diffusamente in sede descrittiva in merito alla non vendibilità di detti beni.

A complemento descrittivo si allegano:

- **elaborato planimetrico e planimetrie catastali (All. n. 24).**
- **servizio fotografico illustrativo (All. n. 25).**

Quanto allo **stato di occupazione**: tutte le porzioni costituenti detto cespite **risultano attualmente inutilizzate**. Peraltro, ad eccezione dei posti auto e delle autorimesse, risultano al grezzo e quindi prive di impianti e finiture.

Le **consistenze** sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali, degli elaborati progettuali e dei rilievi effettuati sul posto. Nel caso delle n. 4 autorimesse ci si è basati esclusivamente sulle planimetrie catastali e sulla documentazione progettuale in quanto al momento dei sopralluoghi risultavano chiuse ed inaccessibili.

Quanto ai posti auto coperti si adotta la superficie catastale per mancanza di materializzazione fisica del confini dell'unità immobiliare.

particella e sub.	categoria	piano	Scv (mq)	note
668 sub. 6	C/6	1S	25,10	Si considera la superficie di calpestio
668 sub. 10	C/6	1S	28,40	Si considera la superficie di calpestio
668 sub. 14	C/6	1S	28,70	Si considera la superficie di calpestio
668 sub. 15	C/6	1S	28,70	Si considera la superficie di calpestio
668 sub. 29	C/1	T	98,80	-
668 sub. 32	F/3	1	185,70	Porzione al grezzo con destinazione ufficio
668 sub. 32	F/3	1	793,40	Porzione al grezzo con destinazione laboratorio
668 sub. 32	F/3	1	71,80	Porzione al grezzo con destinazione corridoio uso comune
668 sub. 49	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 50	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 51	C/6	1S	11	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 52	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale

668 sub. 53	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 54	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 55	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 56	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 57	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 58	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 59	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 60	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 61	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 62	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 63	C/6	1S	12	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 64	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 65	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 66	C/6	1S	12	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 67	C/6	1S	17	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 68	C/6	1S	14	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 71	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 72	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 73	C/6	1S	15	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 74	C/6	1S	15	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 86	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 87	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 88	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 89	C/6	1S	15	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 90	C/6	1S	13	Si adotta la superficie catastale
668 sub. 97	C/2	T	88	Locale al grezzo (atrio)

668 sub. 103	F/3	3	71,50	Porzione al grezzo (laboratorio)
668 sub. 104	F/3	3	72,30	Porzione al grezzo (ufficio)
668 sub. 105	F/3	3	70,80	Porzione al grezzo (ufficio)
668 sub. 107	F/3	3	90,20	Porzione al grezzo (ufficio)
668 sub. 108	F/3	3	93,0	Porzione al grezzo (ufficio)
668 sub. 109	F/3	3	43,80	Corradoio uso comune
1309	area urbana	T	152	Viabilità (corsia transito)
1311	area urbana	T	119	Viabilità (rampa accesso e corsia transito)
1312	area urbana	T	240	Zona frontale (area verde e parcheggi pubblici)
1317	area urbana	T	67	Area sul retro (zona motori e scarpata)
668 sub. 101	area urbana	T	850	zona di transito (corsia perimetrale)
1327	area urbana	T	76	zona di transito
1328	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1329	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1330	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1331	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1332	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1333	area urbana	T	128	Rampa di accesso alle autorimesse
1334	area urbana	T	40	Area frontale di carico scarico
1335	area urbana	T	85	Rampa di uscita piazzale
1336	area urbana	T	120	Area laterale di carico scarico
1337	area urbana	T	30	Area laterale, con rampa scale
1338	area urbana	T	98	Area laterale di carico scarico
1339	area urbana	T	20	Area laterale, con rampa scale
1340	area urbana	T	13	posto auto scoperto

1341	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1342	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1343	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1344	area urbana	T	13	posto auto scoperto
1345	area urbana	T	14	posto auto scoperto
1346	area urbana	T	14	posto auto scoperto
1347	area urbana	T	14	posto auto scoperto
1348	area urbana	T	14	posto auto scoperto
1349	area urbana	T	12	posto auto scoperto

Mentre per tutti gli altri beni di proprietà del Fallimento non esiste un Condominio costituito, nel caso del complesso immobiliare di maggiore dimensione (c.d. "La Nave"), di cui fanno parte le unità immobiliari sopra elencate, è stato istituito, con atto Notaio Dr. Adriano Crispolti rep. 52613 del 27/12/07, il regolamento di condominio, che fra l'altro indica anche le quote millesimali afferenti a ciascuna unità immobiliare.

L'Amministratore del Condominio _____ ha fornito agli scriventi la relazione tecnica e le tabelle millesimali, redatte all'epoca dal Geom. Moreno Bedini. In verità nella relazione si fa riferimento a sette tabelle ma l'Amministratore ne ha fornite solo sei, mancando l'ultima ovvero quella riferita ai millesimi per la ripartizione della spesa relativa al verde ed ai posti auto ad uso pubblico.

A seguito di successiva richiesta di chiarimento l'Amministratore ha fatto presente di non aver mai ricevuto detta tabella, come desumibile dalla risposta via e-mail del 24/07, già allegata.

Pur rimandando alla lettura della relazione di cui all'allegato n. 1, si riporta qui di

seguito uno schema riepilogativo dei millesimi spettanti alle porzioni di proprietà del Fallimento, escludendo quelle che, per i motivi già indicati, non possono, almeno ad oggi, essere oggetto di vendita giudiziaria (subalterni 89, 90 e 97).

particella e sub.	categ.	piano	Millesimi generali (tabella A)	Millesimi scale (tabella B)	Millesimi ascensore (tabella C)
668 sub. 6	C/6	1S	1,69	2,66	2,57
668 sub. 10	C/6	1S	1,94	2,81	2,72
668 sub. 14	C/6	1S	2,00	2,85	2,75
668 sub. 15	C/6	1S	1,94	2,81	2,72
668 sub. 29	C/1	T	20,28	0	0
668 sub. 32	F/3	1	220,52	190,87	187,51
668 sub. 32	F/3	1			
668 sub. 32	F/3	1	0,72	0,43	0,43
668 sub. 49	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 50	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 51	C/6	1S	0,63	2,03	1,94
668 sub. 52	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 53	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 54	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 55	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 56	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 57	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 58	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 59	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 60	C/6	1S	0,73	2,09	2,00

668 sub. 61	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 62	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 63	C/6	1S	0,68	2,06	1,97
668 sub. 64	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 65	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 66	C/6	1S	0,68	2,06	1,97
668 sub. 67	C/6	1S	0,94	2,21	2,12
668 sub. 68	C/6	1S	0,78	2,12	2,03
668 sub. 71	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 72	C/6	1S	0,73	2,09	2,00
668 sub. 73	C/6	1S	0,83	2,15	2,06
668 sub. 74	C/6	1S	0,83	2,15	2,06
668 sub. 86	C/6	1S	0,68	2,06	1,97
668 sub. 87	C/6	1S	0,68	2,06	1,97
668 sub. 88	C/6	1S	0,68	2,06	1,97
668 sub. 103	F/3	3	*	*	*
668 sub. 104	F/3	3	*	*	*
668 sub. 105	F/3	3	*	*	*
668 sub. 107	F/3	3	*	*	*
668 sub. 108	F/3	3	*	*	*
668 sub. 109	F/3	3	*	*	*

* tutte le porzioni del piano terzo, comprensive delle due unità già cedute a terzi, nelle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore sono ancora trattate unitariamente ed indicate come sub. 44 (che ha poi dato origine ai subb. 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108), cui corrispondono 230,76 millesimi generali di proprietà, 316,17 millesimi scale e 306,11 millesimi ascensore.

Si fa comunque presente che la ripartizione millesimale non tiene conto dei successivi frazionamenti delle unità immobiliari del piano terzo (ancora indicate indistintamente con il sub.44) ed inoltre include porzioni che sarebbero ad oggi da considerare di pertinenza condominiale e non di proprietà esclusiva, per le ragioni già ampiamente illustrate (sub. 89, 90 e 97).

Riguardo ad eventuali controversie in corso e spese straordinarie già deliberate e non pagate l'Amministratore non ha fornito alcun elemento.

Riguardo infine ai debiti riferiti alle porzioni di proprietà della Società fallita si rileva al 31/12/2012 una somma da versare pari ad €30.719,94, che dovrebbe essersi incrementata nei successivi due trimestri (quindi fino a tutto il 30/06/13) di altre due rate di gestione ordinaria per ulteriori € 9.469,70.

Non è noto tuttavia in che modo avvenga la suddivisione delle somme afferenti alle unità immobiliari del terzo piano; riguardo a tale aspetto l'Amministratore non ha fornito elementi chiarificatori.

Vi è da evidenziare il precario stato della corte esterna di natura condominiale, con conseguenti copiose infiltrazioni sia a carico delle parti comuni che di proprietà esclusiva di terzi, al piano interrato.

Riguardo a ciò il Tecnico incaricato dall'Amministratore del Condominio, Ing. Danilo Lucarelli, ha recentemente predisposto un elaborato peritale nel quale propone soluzioni mediante lavori di modifica ed adeguamento (vedi **All. n. 5**). Di tale circostanza si è tenuto debito conto nell'esprimere il giudizio di stima.

4) VERIFICHE URBANISTICHE:

4.1) COMPLESSO INDUSTRIALE IN COMUNE DI UMBERTIDE, FRAZIONE PIERANTONIO, VIA DELL'INNOVAZIONE TECNOLOGICA N. 4:

Il complesso ad uso industriale è stato realizzato all'interno della zona per attività produttive sita in Frazione Pierantonio. In particolare la ha acquistato dal Comune di Umbertide le aree corrispondenti ai lotti n. 1/A e 1/B del P.I.P. n. 4, dando poi vita ad un unico polo produttivo, comprendente tutte le porzioni ed attività già descritte.

I terreni predetti ricadono tutti in zona **D3 - ATU/PIPIa** ovvero in ambito urbano di trasformazione di primo impianto produttivo (P.I.P. n. 4 di Pierantonio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 13/07/2004) (**All. n. 26 - copia C.D.U.**), tuttavia è bene evidenziare che vi si sovrappone in parte il vincolo di inedificabilità per rispetto stradale, come meglio indicato nella seguente tabella:

Destinazione urbanistica dei terreni di proprietà

particella	superficie catastale (mq)	Zona "D" (D3 - ATU/PIPIa) art. 45 N.T.A.	Aree di pertinenza della viabilità	note
1127	2.450	2.405	45	Interamente ricadente nella fascia di rispetto stradale
1132	818	818	0	
1136	266	261	5	Interamente ricadente nella fascia di rispetto stradale
1138	80.825	80.825	0	
1139	8.625	8.440	185	Interamente ricadente nella fascia di rispetto stradale
1143	4.831	4.831	0	

1235	12	12	0	
1237	874	874	0	
1240	28	28	0	
1283	365	365	0	
TOTALE	99.094	98.859	230	mq 11.106 complessivi in fascia di rispetto stradale.

Quanto poi agli edifici, sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie, delle quali è stata acquisita ed allegata copia dei frontespizi:

PRIMO STRALCIO:

- **Permesso di Costruire n. 157** del 27/11/03 relativo a "lavori per la realizzazione di un insediamento produttivo nell'ambito del P.I.P. n. 4 di Pierantonio - I° stralcio" (All. n. 27 - copia P. di C. n. 157/02 e relazioni tecniche);
- **Variante in corso d'opera prot. 3839** pratica n. 225/04 del 24/03/05 (All. n. 28 - copia Variante n. 225/04);

E' stato infine rilasciato **certificato di agibilità n. 39** del 16/06/05 (All. n. 29 - copia certificato di agibilità primo stralcio).

SECONDO STRALCIO:

- **Permesso di Costruire n. 306** del 18/06/07 relativo a "lavori per l'esecuzione di opere di spianamento del terreno, realizzazione di piazzali e viabilità interna sulla parte del lotto interessata dal futuro II stralcio (ampliamento di opificio industriale esistente)". (All. n. 30 - copia P. di C. n. 306/07);
- **Permesso di Costruire n. 172A** del 27/11/07 relativo a "lavori per la realizzazione di un opificio industriale con annessa palazzina uffici, II° stralcio, limitatamente alle strutture portanti (pilastri, copertura e tamponature)" (All. n. 31 - copia P. di

C. n. 172A, con relazione tecnica);

- **Permesso di Costruire n. 36 del 27/05/08** relativo a lavori per l'ampliamento di un opificio industriale esistente - completamento del II° stralcio" (**All. n. 32 - copia P. di C. n. 36/08**). Tale autorizzazione è relativa alla realizzazione del magazzino cartonaggi, posto in aderenza al reparto prodotti lievitati, sul retro della palazzina portineria e spogliatoi.
- **Permesso di Costruire n. 367 del 14/01/09** che costituisce una Variante al P. Di C. n. 36/08 ed è relativo alla "realizzazione centrale tecnologica, magazzino ed ampliamento palazzina operai" (**All. n. 33 - copia P. di C. n. 367/08 con tavola n. 1**).
- **Denuncia Inizio Attività prot. 20573, pratica n. 474/08**, relativa alla "esecuzione delle opere per la realizzazione di un locale tecnico per l'alloggiamento di un depuratore (limitatamente alla sola struttura prefabbricata) sito in Loc. Pierantonio via dell'Innovazione Tecnologica su immobile distinto in Catasto nel foglio n. 152 mappale 1262" (**All. n. 34 - copia D.I.A. prat. 474/08**).

E' stato infine rilasciato **certificato di agibilità n. 7 del 19/03/10 (All. n. 35 - copia certificato di agibilità secondo stralcio)** limitato ai locali posti ai piani interrato e terra. Restano esclusi i locali della palazzina uffici posti ai piani primo e secondo.

Già in occasione della elaborazione della precedente relazione peritale (depositata nel novembre 2011) si era evidenziato il problema relativo alla presenza di parere contrario al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Perugia.

Nella comunicazione prot. 4529 del 7/03/11 a firma del Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia (allegata alla relazione redatta dall'Ing. Tarducci), si segnalavano le seguenti difformità, da sanare al fine di poter ottenere il rilascio del

C.P.I.:

- 1) La zona autorimessa risulta contigua e non completamente separata con locali ad altra destinazione d'uso.
- 2) I sistemi di intercettazione del gas della zona forni non risultano facilmente accessibili.
- 3) Nella zona "magazzino automatico" risulta presente altro materiale combustibile che aumenta le condizioni di rischio incendio.
- 4) I percorsi di esodo risultano diversi da quelli previsti in fase di progetto e non sempre sono rispondenti alle effettive esigenze distributive.
- 5) L'impianto rilevazione incendi (fumi) non risulta ancora completato nei diversi locali.
- 6) Nel locale "magazzino imballi" non risultano ancora installati i sistemi di evacuazione fumi.

Nella relazione dell'Ing. Fabrizio Tarducci, inoltre, si segnala la necessità di predisporre un progetto di variante per la **valutazione di una nuova attività non presente nelle precedenti istanze** (relativa all'utilizzo di due macchine ispezionatrici a raggi X), per il controllo non invasivo di corpi estranei nei sacchetti di biscotti).

Solo a seguito di avvenuta acquisizione del parere favorevole sul progetto riguardante questa nuova attività ed il completamento dei lavori di adeguamento potrà essere presentata al Comando Provinciale dei VV FF la richiesta del C.P.I.

Il Tecnico incaricato dalla Curatela ha in definitiva stimato in complessivi €77.560,38 il costo delle opere di adeguamento antincendio (vedi **All. n. 4**).

Il costo relativo all'esecuzione di tali opere verrà sostenuto dalla Curatela, in modo da attivare le procedure per il rilascio del C.P.I. (vedi **All. n. 3**).

4.2) LOCALE USO AUTORIMESSA IN VIA DELL'EREMITA N. 2/A:

Verifiche urbanistiche: non è stato rintracciato alcun precedente urbanistico. Trattasi comunque di locale di vetusta edificazione; peraltro utilizzato in epoca remota come laboratorio e solo successivamente adibito ad altro uso.

4.3) PORZIONI IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO DENOMINATO "EX INTERMOTOR" IN VIA MADONNA ALTA N. 142:

La "storia" urbanistica del complesso denominato "Ex Intermotor" è alquanto lunga e complessa.

Infatti esso nasce come edificio accessorio posto a corredo ed a margine del vasto complesso in passato utilizzato dalla Ditta per la produzione dei prodotti di pasticceria e da forno, la cui costruzione risaliva alla metà degli anni '70.

Della palazzina in oggetto si trova traccia a partire dalla **Concessione Edilizia n. 996** del 24/04/89 (**All. n. 36 - copia C.E. n. 996/89**) e poi nella **Concessione Edilizia n. 638** del 23/03/91 nella quale essa viene indicata come "terzo intervento - capannone a due piani + interrato", entrambe rilasciate a I.D.U. Piselli Junior S.r.l. (**All. n. 37 - copia C.E. n. 638/91**).

In seguito è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 2499** del 1/12/92 per "variante e completamento edifici industriali in Loc. Madonna Alta di cui alla Concessione Edilizia n. 638 del 23/03/91" (**All. n. 38 - copia C.E. n. 2499/92, con relazione tecnica e fotografie**).

D'ora in poi l'edificio in oggetto viene identificato come "edificio n. 4".

In data 26/10/93 è stata poi rilasciata la **Concessione Edilizia n. 2492**, in variante rispetto alla precedente (**All. n. 39 - copia C.E. n. 2492/93 con relazione tecnica**); essa in effetti riguarda solo piccole varianti nella destinazione d'uso dei locali al

piano interrato, all'epoca destinati ad officina autovetture.

E' stato anche rintracciato presso l'archivio del Comune di Perugia una **autorizzazione di agibilità n. 57/94** prot. 42832 del 20/06/94 riguardante l'intero complesso in oggetto (**All. n. 40 - autorizzazione di agibilità n. 57/94**).

Vi è anche la **Concessione Edilizia n. 791** del 6/05/98 relativa alla "installazione di una tettoia in Loc. Madonna Alta", opera che in realtà non è mai stata realizzata e che doveva essere ubicata in corrispondenza dell'area scoperta di pertinenza esclusiva del negozio di cui al subalterno 15, corrispondente al successivo CESPITE 3 (**All. n. 41 - C.E. n. 791/98**).

Altro precedente urbanistico rintracciato in Comune è la D.I.A. prot. 146086 del 28/10/02 relativa alla realizzazione ed apertura di accesso carrabile sul lato frontale, lungo via Pievaiola (**All. n. 42 - copia D.I.A. prot. 146086/02**).

In effetti, tuttavia, l'accesso carrabile predetto è stato recentemente realizzato solo a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n. 962 del 17/09/08 (con rinnovo del 22/02/11), su domanda prodotta da CIEFFE Immobiliare S.n.c., per cui l'accesso oggi può avvenire, oltre che dal lato est, attraverso la particella n. 1378, anche dal lato frontale (**All. n. 43 - copia P. di C. n. 962/08 con relazione e tavole di progetto e rinnovo**).

L'ultimo stato autorizzato relativo al piano primo si ricava dall'esame della D.I.A. prot. 3503/2003 pratica n. 83C, presentata per poter adibire gran parte degli spazi di detto livello a centro estetico e solarium; come destinazione precedente è stata indicata quella di "laboratorio" anche se nelle planimetrie catastali è tuttora presente la destinazione "magazzino" (**All. n. 44 - copia DIA 83C con relazione e tavole di progetto**). Ne deriva in ogni caso che l'intera superficie del piano primo è autorizzata per l'uso secondo le modalità attuative previste per la zona "D5" nel comparto di via

Settevalli (art. 116 T.U.N.A.), anche se permane la difformità rispetto alle planimetrie catastali ed alla distribuzione attuale degli spazi interni.

In seguito è stata presentata la D.I.A. prot. 216458 del 27/12/05 (richiedente la _____), che riguarda il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano interrato, al fine di destinarla ad uso commerciale; come già detto, tuttavia, ad oggi l'intero piano interrato risulta inutilizzato e privo di finiture o dotazioni particolari; manca anche la suddivisione interna in conformità all'autorizzato ed accatastato (**All. n. 45 - copia D.I.A. prot. 216458/05**).

Esiste inoltre una richiesta di Concessione, identificata come n. pratica **4050/08** prot. 208904 del 31/10/08, avente ad oggetto il "restyling prospettico e cambio di destinazione d'uso con opere", con la quale era previsto il cambio di destinazione solo al piano seminterrato. Tale pratica non è stata mai ritirata e quindi risulta inefficace (**All. n. 46 - copia Tavola A e Tavola 2 allegate alla richiesta di C.E. pratica n. 4050/08**).

4.4) PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO DENOMINATO

"LA NAVE", VIA MADONNA ALTA N. 138/A:

L'edificio attuale è stato realizzato a seguito di demolizione di immobile preesistente. La prima autorizzazione relativa a detto edificio è il **Permesso di Costruire n. 1746 del 16/09/05** rilasciato per la "realizzazione di un edificio in area D2 destinato a laboratori ed uffici di pertinenza dei laboratori, previa demolizione dell'edificio esistente in via della Madonna Alta n. 138/A" (**All. n. 47 - copia P. di C. 1746/05**).

Ad essa hanno fatto seguito numerose varianti ed in particolare:

- il **Permesso di Costruire n. 576** del 6/06/06 (**All. n. 48 - copia P. di C. 576/06**).
- il **Permesso di Costruire n. 72** del 22/01/07, relativo alla diversa sistemazione delle facciate e diversa copertura (**All. n. 49 - copia P. di C. 72/07**);

- la **D.I.A. n. 777C** prot. 37462 del 28/02/07 (**All. n. 50 - copia DIA 777C**);
- la **D.I.A. n. 2069C** prot. 97146 del 30/05/07 (**All. n. 51 - copia DIA 2069C**);
- la **D.I.A. n. 4160C** per modifica agli accessi e viabilità e frazionamento unità al piano terra (**All. n. 52 - copia DIA 4160C**);

La successiva **D.I.A. n. 68C** prot. 7006 del 11/01/08 riguarda un cambio di destinazione senza opere (**All. n. 53 - copia DIA 68C**);

Vi è poi il rilascio di **agibilità n. 423** del 16/07/08 relativa a: n. 16 garage, 44 posti auto e 2 magazzini all'interrato; 2 laboratori con servizi, 1 autorimessa, 5 negozi con servizi ed un magazzino al piano terra; 9 uffici con servizi al piano secondo ed un ufficio con servizi ed un appartamento al piano quarto (**All. n. 54 - copia certificato di agibilità parziale**).

Tutte le precedenti autorizzazioni sono state rilasciate a Cieffe Immobiliare S.r.l.

Successivamente sono state ottenute da _____, nel frattempo divenuta proprietaria dell'edificio, due ulteriori autorizzazioni ed in particolare:

- **Pratica n. 2004/2009** prot. 112669/09 del 3/09/09 relativa alla realizzazione di due piani ammezzati, così come concepito alla lettera c del comma 1 dell'art. 17 del R.R. n. 9 del 3/11/08, prevedendo anche il cambio d'uso dei piani di nuova "formazione" destinandoli ad uso artigianale e direzionale (**All. n. 55 - copia Pratica 2004/09 con richiesta di rilascio, Tavola 1 e Tavola 2**).
- Infine vi è la **D.I.A. n. 1133C** prot. 66348 del 8/04/2010 relativa a Variante in corso d'opera per modifica alla dislocazione interna delle unità destinate ad uffici e laboratori (**All. n. 56 - copia D.I.A. n. 1133C con Tavola 1, prospetti e sezioni**).

Si rileva una sostanziale conformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato; si fa presente tuttavia che la quasi totalità delle porzioni oggetto di stima risultano a tutt'oggi al grezzo.

Riguardo al locale da adibire ad atrio condominiale, si fa riferimento a quanto già detto in precedenza.

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

- PREMessa E CONSIDERAZIONI GENERALI:

Il presente giudizio di stima si pone a poco meno di due anni di distanza dal precedente, redatto dagli scriventi nell'ambito della richiesta di ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo.

In quella sede si era ovviamente formulato un giudizio di stima finalizzato all'identificazione dei più probabili valori di mercato di tutti i cespiti oggetto di cessione nella procedura concordataria; esso costituisce pertanto un importante e diretto termine di confronto, supporto tecnico valutativo per l'aggiornamento della stima e la formulazione dei più probabili valori di mercato all'attualità.

Oltre a dover prendere in considerazione variazioni e circostanze nuove, intervenute per alcuni dei beni di proprietà della Società fallita, occorre tuttavia preliminarmente riportare talune considerazioni con riferimento alla situazione attuale del mercato immobiliare e sua prevedibile evoluzione nel breve e medio periodo.

E' indubitabile che la situazione di stagnazione/recessione del mercato immobiliare, la massiccia presenza di unità immobiliari invendute e la persistente difficoltà di accesso al credito abbiano continuato a condizionare in modo negativo i valori dei beni, confermando un trend negativo che era già rilevabile al 2011.

D'altra parte quanto sopra affermato trova diretto riscontro nelle quotazioni espresse nei listini immobiliari della Camera di Commercio di Perugia nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate-Territorio.

Quanto ai primi si nota una sensibile contrazione delle quotazioni soprattutto con

riferimento ai valori massimi del range previsto; nel caso della tipologia "uffici" in zona "semicentro" il calo è addirittura eclatante (da € 1.900,00 ad € 1.300,00 come massimo previsto, con una **variazione negativa superiore al 30 %**).

Analizzando poi i dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dalla Agenzia delle Entrate-Territorio si rileva anche in questo caso una sensibile contrazione dei valori indicati ed in particolare:

- un decremento del 5 % circa (confronto tra dati 1° semestre 2011 e 2° semestre 2012) nella quotazione media ordinaria indicata per i capannoni industriale, con stato conservativo normale, in Comune di Umbertide - Frazione Pierantonio. Tutto fa supporre che il deprezzamento abbia continuato a prodursi anche nel primo semestre 2013 ed anzi sia tuttora in accentuazione.
- un decremento di poco inferiore al 4 % per le unità immobiliari ad uso commerciale (negozi) in zona Madonna Alta, nel medesimo periodo già indicato sopra. Anche in questo caso è chiaro che il trend negativo è tuttora in atto e che pertanto il deprezzamento rilevabile, all'attualità, è ben più marcato di quanto lo fosse al dicembre 2012 (ultimo riferimento disponibile). Stranamente si rileva un dato in controtendenza per gli uffici nelle zone omogenee a quella di Madonna Alta, il cui valore sembrerebbe essersi leggermente incrementato; ma la rilevazione è confutata dai dati indicati nei listini della Camera di Commercio, come già detto in precedenza.
- un sensibile decremento (quasi il 5 %) si rileva anche a carico delle unità immobiliari ad uso autorimessa poste in zona centrale dell'abitato di Perugia (zona "adiacenze alle mura").

Un dato ufficiale circa la variazione percentuale dei prezzi di compravendita è stato chiesto anche alla Società di studi economici NOMISMA, che ha fornito il dato

relativo alla variazione rilevata nel periodo secondo semestre 2011 - secondo semestre 2012 (**All. n. 57 - prospetto dati NOMISMA**).

Anche in questo caso è stata segnalata una diffusa contrazione dei prezzi di compravendita, più spiccata per gli immobili ad uso produttivo e a destinazione uffici, superando anche il 5 %, sempre con riferimento al secondo semestre 2012.

Infine è utile riportare, per poter esprimere una previsione degli scenari a breve-medio termine per quanto riguarda il settore delle costruzioni e quindi - indirettamente - anche del mercato immobiliare, i dati relativi alla produzione di cemento e produzione nelle costruzioni, desumibili dal report IV trimestre 2012 dell'osservatorio ASSOBETON (**All. n. 58**).

Per quanto riguarda la produzione di cemento è stata rilevata una contrazione della produzione nazionale nel IV trimestre 2012 del 21 % rispetto al corrispondente trimestre 2011, che se riferita all'Italia centrale raggiunge il picco massimo di - 34 %..

Relativamente all'indice ISTAT della produzione nelle costruzioni si rileva addirittura un vero e proprio tracollo, con variazioni mensili che hanno superato anche il - 20 % negli ultimi mesi del 2012.

Tutto ciò sta ovviamente a testimoniare una pesante stagnazione/recessione del mercato, nel quale non vi è stato già da molti mesi alcuno stimolo alle nuove edificazioni a causa della scarsità della domanda, della notevole presenza di invenduto e di unità immobiliari non completate, nonché della persistente difficoltà di accesso al credito.

E' indubbio che tali circostanze pesano in modo più marcato sulle unità e sui complessi immobiliari caratterizzati da caratteristiche extra-ordinarie (per dimensioni, ubicazione, ecc.) che scontano in misura maggiore le difficoltà della

situazione degli ultimi anni.

Tutto ciò premesso, il giudizio di stima è finalizzato alla identificazione del più probabile valore economico all'attualità dei vari cespiti, individuato, per i beni "ordinari", in quello di mercato, per lo stabilimento di Pierantonio, non ordinario, nel costo di ricostruzione deprezzato.

A tale proposito, trattandosi di beni da destinare a future vendite giudiziarie, giova richiamare il provvedimento n. 1915/g del 20/07/01 dell'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, avente per oggetto *"disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati"*.

All'art. 2 **"definizione di valore di mercato"**, infatti, si riporta che per valore di mercato si intende **il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione**, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, **assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali**, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale (maggiore imposizione) e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo.

La eterogeneità dei beni risultati di proprietà della Società fallita impone però l'adozione da parte degli scriventi di metodologie e criteri diversificati:

A - In particolare per i **beni immobili ubicati in Comune di Perugia** e rappresentati da porzioni ad uso commerciale, direzionale, magazzini ed autorimesse gli scriventi, sulla base della conoscenza del mercato immobiliare nelle zone in oggetto e della concreta possibilità di reperire **prezzi di mercato** realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari delle zone predette, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile

aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

B - Quanto al complesso immobiliare ad uso produttivo, sito in Comune di Umbertide, Frazione Pierantonio, non esistendo ovviamente una casistica sufficientemente ampia e probante di compravendite di complessi simili per caratteristiche e dimensioni, occorre adottare procedimenti estimativi diversi.

L'aspetto economico più pertinente, anche tenuto conto del fatto che il complesso è di recente realizzazione, risulta quello del **costo di riproduzione deprezzato**.

Tale aspetto, applicabile a beni già esistenti, è rappresentato dalla **somma dei costi che è necessario sostenere, al momento della stima, per riprodurre l'immobile in oggetto, con riferimento alle specifiche caratteristiche, materiali, tecniche costruttive ed a costi attuali, il tutto in condizioni ordinarie, applicandovi poi opportuni deprezzamenti**.

Teoricamente, infatti, occorre far riferimento ai costi che si dovrebbero sostenere impiegando le tecnologie e le modalità costruttive odierne per ottenere un prodotto che, anche se non identico a quello oggetto di stima, tuttavia presente le medesime caratteristiche produttive e funzionali, ovvero la stessa "utilità".

Potrebbe pertanto verificarsi che, nel caso di immobili di vetusta realizzazione, il costo di riproduzione non può essere ottenuto tenendo a riferimento il costo storico che si rese necessario per la prima edificazione del bene stesso.

Ma ciò non si verifica per il complesso industriale oggetto della presente stima, il quale **risulta realizzato in epoca recente e precisamente in parte nel periodo 2003-2005 ed in parte nel periodo 2007-2009**, adottando quindi materiali e tecnologie del tutto simili a quelle adottabili all'attualità.

Determinato quindi il costo di riproduzione, necessario ad ottenere un complesso industriale nuovo, **successivamente è necessario detrarre una serie di deprezzamenti di tipo immobiliare, riferibili a tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche oggi rilevanti per la determinazione del valore del complesso.**

In altre parole l'entità del deprezzamento coincide con la somma dei costi che risulterebbero necessari per riportare il bene oggetto di stima alle caratteristiche di un bene equivalente ma di nuova costruzione, cioè nelle condizioni ordinarie.

In pratica si applica la seguente formula:

$$V_o = C_a - D$$

dove:

V_o: valore ordinario del bene;

C_a: sommatoria di tutti i costi di costruzione riferiti all'attualità;

D: coefficienti che, in modo differenziato per ciascun elemento costitutivo del bene, tengono conto delle già citate cause di deprezzamento.

Il costo di costruzione viene stimato in forma sintetica, considerando l'incidenza dei singoli elementi costitutivi dell'edificato, avendo anche preso visione dei prospetti relativi ai costi storici sostenuti da I.D.P. (riferiti, come già detto, ad epoca molto recente). Per la determinazione del costo di riproduzione sono state prese in considerazione le seguenti tipologie di opere: Lavori preparatori, fondazioni, opere in elevazione e strutture orizzontali, opere di tipo architettonico, finiture, impianti, sistemazioni esterne.

E' inoltre stata considerata l'incidenza delle spese tecniche, è stato ricostruito il costo di acquisto dei terreni nonché quello delle opere di urbanizzazione, che la ha scelto di realizzare in proprio, anziché versare il corrispettivo al Comune di Umbertide. Per motivi di semplicità e sinteticità il costo relativo all'acquisto dei

terreni ed alle opere di urbanizzazione è stato incluso nel costo di ricostruzione e quindi imputato pro quota a tutte le porzioni edificate.

Negli impianti si considerano ovviamente solo quelli stabilmente infissi negli edifici ovvero quelli generali (compreso l'impianto di depurazione) e non quelli legati alla produzione che negli stessi viene attualmente realizzata.

Quanto ai **deprezzamenti imputabili alla vetustà ed alla obsolescenza tecnica e funzionale** assumono, nel caso in oggetto, una entità molto limitata o addirittura trascurabile, proprio per il fatto che il complesso è stato realizzato in epoca recente.

Tuttavia, trattandosi di **edificio ad uso industriale e peraltro dotato di caratteristiche molto peculiare in termini di distribuzione spaziale, consistenza e tipologia di suddivisione**, al momento di identificare e stimare i coefficienti di deprezzamento non si può non tenere conto delle cosiddette "**condizioni esterne**", delle "**condizioni di collegamento**".

In particolare tra le prime risultano rilevanti nel caso in oggetto:

- **evoluzione quali-quantitativa della domanda e del mercato;**
- **localizzazione del complesso produttivo rispetto alla domanda.**

Tra le seconde:

- **obiettivi di produzione e capacità di adattamento economico di spazi ed impianti ("rigidità d'uso").**

Tali ultime condizioni acquisiscono particolare rilevanza qualora si consideri **la possibilità di adibire il complesso ad usi diversi rispetto a quello a cui è destinato all'attualità.**

Ovvero occorre considerare il "**peso**" derivante **dalla elevata consistenza del complesso, dalla sua particolare conformazione** (presenza di edificio di limitata larghezza ed accentuata lunghezza) e **distribuzione fisica degli spazi** (accorpamento

di spazi e presenza di aree non edificate nella zona centrale del lotto).

Vi è infine da considerare **due ulteriori problematiche**, emerse durante i sopralluoghi ed accertamenti e peraltro segnalate dai Tecnici della Società fallita, imputabili a:

- **non idonea capacità di smaltimento ed allontanamento delle acque meteoriche** in occasione di precipitazione di forte intensità e notevole durata. Tale aspetto, per quanto è stato possibile verificare, non è derivante dall'ubicazione del complesso in zona esondabile ma dalla presenza di scarsa cadente tra gli scarichi del complesso ed il livello delle condotte di scarico acque chiare ed acque provenienti dal depuratore. Tale problema si aggrava in caso di livello alto delle acque del fiume Tevere, quando la ricezione da parte del corso d'acqua degli scarichi provenienti da monte è più difficoltosa e lenta. I locali posti al piano interrato, posti a livello più basso rispetto a quello delle condotte di scarico, dispongono di impianti di pompaggio per l'aspirazione e l'allontanamento delle acque verso il fiume Tevere.
- **assenza di Certificato Prevenzione Incendi** a causa di talune difformità dalle norme e dai criteri generali di prevenzione incendi. Riguardo a ciò si è già ampiamente parlato e la Curatela si sta facendo carico di oneri e procedure finalizzate al rilascio.

Il peso di detti aspetti come deprezzamenti verrà esplicitato in seguito, nel paragrafo relativo al complesso industriale in oggetto.

Vi è infine da riportare un discorso a parte sulla stima della edificabilità residua dell'area in cui è stato realizzato il complesso industriale di Pierantonio.

L'area in oggetto, infatti, rende possibile la realizzazione di oltre 50.000 mq di superficie coperta e quindi quella già edificata non rappresenta neppure la metà di quella potenzialmente realizzabile.

Vi è però da rimarcare che la potenzialità residua può essere sfruttata solo per la realizzazione di corpi di fabbrica in aderenza e da ubicare nella zona centrale del lotto, all'interno del complesso avente forma ad "U" già realizzato.

Ovvero la ha previsto di poter realizzare in futuro ulteriori capannoni, aventi orientamento nord-sud, di forma stretta ed allungata, posti in collegamento reciproco a mezzo del cunicolo interrato già presente.

Tutto ciò per dire che la potenzialità edificatoria residua non è assolutamente assimilabile - in termini di appetibilità commerciale - a quella di un lotto privo di edifici e privo di vincoli per il rispetto delle distanze legali.

Infatti quella in oggetto può essere utilizzata solo per la realizzazione di ampliamenti da edificare nella porzione centrale del lotto, quindi da impiegare esclusivamente per il potenziamento della attività esistente, poiché non utilizzabili autonomamente rispetto al resto del complesso industriale.

Proprio per tale motivo gli scriventi hanno ritenuto opportuno e corretto esprimere un giudizio di stima cautelativo, tenendo a riferimento il prezzo storico di acquisto delle aree e l'incidenza dei costi di urbanizzazione, ormai "inglobati" nell'area così come oggi si presenta.

Tale valore di stima, per tutti i motivi anzidetti, potrebbe ovviamente diversificarsi, anche in modo sensibile, dai valori di mercato di lotti edificabili a fini commerciali-produttivi di nuova formazione e pertanto autonomi.

Inoltre, sulla base delle considerazioni ed analisi di mercato sopra riportate, si ritiene che il valore di stima all'attualità della potenzialità edificatoria residua risenta in misura maggiore rispetto al 2011 dello stato di crisi dei complessi industriali, poiché inscindibilmente collegata con lo stabilimento produttivo.

5.1) COMPLESSO INDUSTRIALE IN COMUNE DI UMBERTIDE, FRAZIONE PIERANTONIO, VIA DELL'INNOVAZIONE TECNOLOGICA N. 4:

Per quanto già indicato in premessa gli scriventi hanno innanzitutto determinato il **probabile costo di riproduzione/ricostruzione dell'interno complesso industriale**. Ciò è stato fatto analizzando le tipologie di strutture e le categorie di opere realizzate, effettuando anche una verifica sui costi storici effettivamente sostenuti da nel periodo 2003-2010, così come forniti fin dall'anno 2011 dalla Società fallita, quando si trovava in fase di richiesta di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo. In definitiva sono stati identificati costi di ricostruzione variabili da range di minimi da €/mq 150,00 (lastrico del secondo piano palazzina uffici) a €/mq 350,00 (portico palazzina uffici, tettoia zona officina) ad un range per i massimi da € 1.300,00 a €/mq 1.500,00 per le due palazzine uffici e servizi, passando attraverso un costo di €/mq 650,00 - 700,00 per i capannoni che ospitano i reparti di lavorazione e produzione.

Si ricorda che nel costo di ricostruzione determinato è compresa l'incidenza del costo delle aree edificabili e degli oneri di urbanizzazione.

Moltiplicando i costi unitari sopra determinati per le consistenze rilevate si ottiene quindi il valore complessivo di ricostruzione.

Ai fini della stima è tuttavia necessario determinare il valore di ricostruzione deprezzato, ovvero ricondurre il giudizio alle effettive condizioni del bene oggetto di stima, sia intrinseche che estrinseche.

Ovvero occorre identificare i motivi di deprezzamento ed in seguito valutarne l'incidenza sul valore di ricostruzione già determinato.

Come già indicato al capitolo A.2 sono state identificate tre tipologie di deprezzamenti, ovvero:

- quelli imputabili a "condizioni esterne";
- quelli imputabili a "condizioni di collegamento";
- quelli imputabili a **fattori intrinseci**.

L'incidenza di tali fattori di deprezzamento può essere ricondotta a tre diversi gradi, definibili "basso", "medio", "alto".

Si considera poi che detti fattori negativi possano produrre un deprezzamento così valutabile:

- nel caso di incidenza "bassa" fino al 5 %;
- nel caso di incidenza "media" fino al 15 %;
- nel caso di incidenza "alta" fino al 25 %.

Applicando questo criterio ai **deprezzamenti imputabili alle "condizioni esterne"**:

- **evoluzione quali-quantitativa della domanda**: ovvero il modo in cui si è modificata la situazione del mercato, soprattutto nel periodo intercorso dalla richiesta di Concordato Preventivo ad oggi, con riferimento a ciò che si produce nello stabilimento oggetto di stima. A tale fine si tiene conto in particolare della concorrenza presente sul mercato, della quantità e qualità dei potenziali acquirenti, nonché del costo delle materie prime. Si può senz'altro concludere che dal momento in cui è stato realizzato il complesso ad oggi vi è stato un generalizzato peggioramento delle condizioni sia in riferimento alla presenza di ditte concorrenti, sia alla diminuita possibilità di spuntare prezzi idonei dagli acquirenti, unitamente ad un vistoso aumento del costo delle materie prime. Si ritiene che l'incidenza di questo aspetto possa essere considerata media e che quindi possa essere applicato un coefficiente di **deprezzamento del 15 %**.
- **localizzazione del complesso produttivo rispetto alla domanda**: occorre evidenziare che il complesso industriale in oggetto è stato realizzato all'interno di

un comparto industriale di piccolissime dimensioni, seppure a ridosso del tracciato della superstrada Orte-Cesena. Con ogni probabilità la scelta tale ubicazione poiché prevedeva di poter ricavare particolari vantaggi dalla prevista costruzione di una bretella ferroviaria a servizio esclusivo del complesso industriale, da realizzare lungo il tracciato della linea ferroviaria FCU. Ad oggi tale opera non è stata realizzata ed in effetti si può affermare che il complesso si trova in zona abbastanza defilata e che non può beneficiare del fatto di trovarsi in un comparto industriale vivace e ricco di altre attività, che potrebbero entrare in sinergia e complementarietà con quella in oggetto. Si ritiene che l'incidenza di questo aspetto possa essere considerata bassa e che quindi possa essere applicato un coefficiente di **deprezzamento del 5 %**.

Per quanto riguarda **i deprezzamenti imputabili alle "condizioni di collegamento:**

- **gli obiettivi di produzione e capacità di adattamento economico di spazi ed impianti:** si fa fondamentalmente riferimento alla c.d. "rigidità d'uso" che in un complesso come quello in oggetto si rivela particolarmente penalizzante. Ci si trova infatti di fronte ad edifici appositamente costruiti per poter ospitare macchinari e linee di produzione dalle caratteristiche e dimensioni molto particolari. Ciò se da una parte costringe in alcuni casi anche a sostenere maggiori costi di costruzione, dall'altra fa sì che gli spazi si rivelino scarsamente versatili e difficilmente adattabili ad altre tipologie di produzione o ad altri usi. Vi è infine da rimarcare che si tratta di un complesso industriale di caratteristiche non ordinarie, con particolare riferimento alla estensione molto rilevante. Ciò lo rende unico nel suo genere in tutta la zona circostante tanto che, in considerazione dell'analisi dell'evoluzione di mercato sopra ampiamente trattata, risente in misura molto spiccata dell'attuale trend di recessione, per la particolare difficoltà di

utilizzazione a fini produttivi. Oltretutto in caso di frazionamento e riconversione diverrebbe oltremodo difficoltoso sfruttare la potenzialità edificatoria residua del lotto. Tutto ciò porta a stimare una incidenza negativa alta tanto da far applicare un coefficiente di **deprezzamento del 20 %**.

Per quanto riguarda i **deprezzamenti imputabili ai fattori intrinseci**, si fa riferimento in particolare ai due principali aspetti problematici del complesso industriale emersi durante le operazioni peritali ovvero la non idonea capacità di smaltimento ed allontanamento delle acque meteoriche e l'assenza di Certificato Prevenzione Incendi. In entrambi i casi, per risolvere il problema, occorre prevedere delle modifiche e realizzare delle opere, in parte già descritte in precedenza. Si ritiene che l'incidenza di tali aspetti possa essere considerata bassa e che quindi possa essere applicato un coefficiente di **deprezzamento del 5 %**.

In definitiva si è ottenuto un deprezzamento totale del 45 % sul costo di ricostruzione a nuovo, tenendo conto di tutti gli aspetti sopra elencati e descritti. Preme evidenziare che l'entità dell'ulteriore deprezzamento applicato all'attualità al complesso industriale, in virtù della metodologia utilizzata, non è direttamente paragonabile all'incidenza del deprezzamento rilevabile a carico dei valori di mercato ottenuti per confronto diretto.

Infatti, nel caso del complesso industriale, alcuni parametri, che influiscono sul deprezzamento e che erano già stati apprezzati fin dalla prima stima, redatta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo, oggi rimangono invariati e non devono essere ulteriormente considerati per l'aggiornamento della stima.

Il giudizio di stima viene riportato nella **TABELLA N. 1 - Giudizio di stima del complesso industriale in Comune di Umbertide - Frazione Pierantonio**, di seguito riportata, nella quale viene indicato il costo unitario e totale di ricostruzione

riferito a ciascuna porzione omogenea, sul quale poi si applica il già indicato deprezzamento del 45 %, così da ottenere il valore di ricostruzione deprezzato.

A parte è stato aggiunto il valore attribuito alla potenzialità edificatoria residua del lotto di proprietà , con i criteri già indicati in precedenza.

In definitiva il più probabile valore economico all'attualità dell'intero complesso industriale è risultato pari ad € 8.667.817,50, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 8.700.000,00.

5.2) LOCALE AD USO AUTORIMESSA, IN VIA EREMITA N. 2/A:

Rispetto ad un valore ordinario, rilevabile per le autorimesse di elevata consistenza site nella zona a ridosso del centro storico di Perugia, oscillante tra € 650,00 ed € 950,00, occorre considerare i seguenti aspetti positivi e negativi, che interferiscono sul valore ordinario al fine di determinare il valore reale del bene oggetto di stima.

Aggiunte

- ubicazione in zona (acquedotto - porta Conca) in cui vi è particolare carenza di autorimesse e posti auto coperti.

Detrazioni

- il locale non dispone di accesso autonomo dall'esterno;
- la sua conformazione ed il tipo di accesso ne consentono l'utilizzo solo disponendo di autovetture di piccole-medie dimensioni;
- la redditività del locale attualmente è nulla poiché, per quanto dichiarato dal Sig. , i contratti di locazione di posti auto in essere nel 2011 sono stati nel frattempo interrotti e non rinnovati. Infatti al momento del sopralluogo il locale era vuoto ed inutilizzato.

In definitiva, il valore unitario si colloca al di sotto rispetto alla fascia di oscillazione rilevata e ciò poiché si evidenzia una pesante incidenza delle detrazioni, non affatto

TABELLA N. 1 - GIUDIZIO DI STIMA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

n. ord.	stralcio	Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie (mq)	
1	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	479,00	reparto biscotti *TE
2	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	775,00	reparto biscotti
3	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	4.555,00	reparto biscotti
4	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	1.531,00	reparto biscotti
5	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	72,00	*manufatto es
6	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	1.285,00	reparto biscotti
7	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	656,00	uffici
8	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	945,00	
9	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	93,00	ca
10	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	130,00	
11	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	116,00	a
12	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	IS	480,00	
13	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	IS	714,00	palazzina servizi
14	primo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	714,00	palazzina sc
15	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	1.448,00	edificio di col
16	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	4.321,00	reparto pastic
17	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	1.026,00	reparto pasticcer Reatt
18	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	2/p	T	796,00	reparto pes
19	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	3	IS	423,00	autorimesse so
20	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	5	I	659,00	palazzina
21	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	6/p	2	178,00	palazzina
22	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	6/p	2	443,00	palazzina u
23	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	7	vari	56,00	si indica la sup
24	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	9	IS	145,00	cu
25	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	10	T	158,00	
26	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	11	T	101,00	zona u
27	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	12	T	209,00	p
28	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	13/p	T	241,00	ex ingresso e sal
29	secondo stralcio	Umbertide	151	1138	13/p	T	143,00	portico antistan
TOTALE PORZIONI EDIFICATE							22.892,00	
30	-	Umbertide	151	varie	-	-	32.500,00	potenzialità ed
TOTALE COMPLESSO PIERANTONIO								

compensata dalla presenza di aggiunte.

Particolarmente pregiudizievole potrebbe risultare il fatto che il locale non dispone di accesso autonomo dall'esterno: in ogni caso si tratta di porzione interrata ed interclusa per la quale eventualmente occorrerà un riconoscimento del diritto di passaggio con servitù gravante sulla porzione antistante, di proprietà dei Sig.ri

Ovviamente il valore di stima attribuito presuppone l'avvenuto riconoscimento del diritto di passo poiché in caso contrario il locale risulterebbe intercluso ed inutilizzabile a qualsiasi fine.

Il giudizio di stima viene ricapitolato nella **TABELLA N. 2 - Giudizio di stima del locale uso autorimessa con accesso in via dell'Eremita n. 2/A**, di seguito riportata. **In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità è risultato pari ad €105.000,00.**

5.3) PORZIONI IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO DENOMINATO

"EX INTERMOTOR", IN VIA MADONNA ALTA N. 142:

Tenuto conto delle premesse sopra riportate circa l'attualizzazione dei valori di mercato, è oggettivamente rilevata una contrazione dei prezzi realizzati, peraltro in riferimento a casistica davvero esigua, che peraltro non dà segnali di ripresa nel breve periodo.

La variazione negativa che si intende apportare risulta su base stimata, compresa in un range esteso dal 10 al 20 %, sulla base delle accertate caratteristiche del singolo bene, per: destinazione, consistenza, stato conservativo attuale e problematiche di natura giuridica/tecnica, che in una procedura fallimentare devono assumere piena rilevanza.

In definitiva, rispetto ai valori ordinari rilevati, occorre considerare i seguenti aspetti positivi e negativi, che interferiscono al fine di determinare il valore reale di mercato

TABELLA N. 2 - GIUDIZIO DI STIMA DEL LOCALE USO AUTORIMESSA IN VIA DELL'EREMITA N. 2/A

Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie (mq)	note	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Perugia	234	434	4	1S	175,00	autorimessa	€ 600,00	€ 105.000,00
TOTALE								€ 105.000,00

dei beni oggetto di stima.

Aggiunte

- buona esposizione e visibilità per le porzioni dei piani terra e primo;
- favorevole ubicazione in prossimità di strada di grande comunicazione, tra il quartiere di Madonna Alta e lo svincolo superstradale;
- suscettibilità di utilizzo a fini commerciale di una vasta porzione del piano seminterrato, con possibilità di creazione di due negozi, previa redistribuzione degli spazi e creazione di divisori;
- presenza di accesso diretto ed agevole dal fronte lungo via Picvaiola;
- buona redditività locativa per le porzioni del piano primo condotte da Soc. consortile.
- ottima visibilità grazie all'affaccio su due lati e ampia superficie vetrata per il negozio
- possibilità di utilizzo esclusivo dell'area scoperta ad uso esclusivo, per il negozio

Detrazioni

- nel caso dei locali del piano primo le finiture e gran parte degli impianti sono stati realizzati dall'Affittuaria, che ne resta proprietaria anche al termine del rapporto di locazione;
- presenza di difformità ai piani seminterrato e primo nella destinazione indicata nelle planimetrie catastali e nella suddivisione tra le varie porzioni;
- sussistono riserve rispetto alla destinazione urbanistica autorizzata per il piano primo, con riferimento all'utilizzo da parte di
- presenza di copiose infiltrazioni di acqua dalla copertura all'interno dei locali in locazione ad ripetutamente segnalata dalla Affittuaria ed oggetto di

verifica, anche recentissima, da parte degli scriventi;

- presenza di corte decisamente angusta, soprattutto sui lati est e sud; sul lato ovest invece. Peraltro la suddivisione indicata nell'ultimo precedente urbanistico prevede che l'accesso ad uno dei due negozi, da creare al piano seminterrato, avvenga dal lato ovest, ove la proprietà dell'area non è di

In generale, ad eccezione dei due negozi posti al piano terra, si rileva una incidenza più pesante delle detrazioni rispetto alle aggiunte e pertanto i valori attuali di stima risentono maggiormente degli aspetti negativi rispetto a quelli positivi.

Si rimarca inoltre che, come riportato in sede descrittiva, che non vi è chiarezza in merito alla titolarità del sedime della scala esterna di accesso al primo piano.

Nel contempo, qualora dovesse essere utilizzato quale accesso principale quello dal vano scala sul retro (censito come sub. 21) occorrerebbe costituire servitù di passaggio a carico del lastrico ad uso esclusivo del negozio di cui al subalterno 15; si tratterebbe comunque di accesso caratterizzato da scarsa visibilità, anche in considerazione dell'uso ammesso.

Per la porzione scoperta ad uso esclusivo del negozio , tenuto conto della elevata incidenza rispetto alla superficie coperta, si adotta un valore unitario prossimo al 10 % di quello utilizzato per le porzioni edificate.

Nel caso del piano seminterrato la presenza di corte molto angusta e la scarsa visibilità vengono compensate dalla potenzialità offerta dall'ultimo precedente urbanistico, che consente la creazione di due unità immobiliari ad uso commerciale;

Il giudizio di stima si riassume nella **TABELLA N. 3** - Giudizio di stima delle porzioni immobiliari costituenti il complesso denominato "Ex Intermotor", in via Madonna Alta n. 142 riportata qui di seguito.

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità delle porzioni

immobiliari facenti parte del complesso "Ex Intermotor" è risultato pari ad €2.292.340,00.

5.4) PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO DENOMINATO

"LA NAVE", IN VIA MADONNA ALTA N. 138/A:

Tenuto conto delle premesse sopra riportate circa l'attualizzazione dei valori di mercato, è oggettivamente rilevata una contrazione dei prezzi realizzati, peraltro in riferimento a casistica davvero esigua, che peraltro non dà segnali di ripresa nel breve periodo.

La variazione negativa che si intende apportare risulta su base stimata, compresa in un range esteso dal 10 al 15 %, sulla base delle accertate caratteristiche del singolo bene, per: destinazione, consistenza, stato conservativo attuale e problematiche di natura giuridica/tecnica, che in una procedura fallimentare devono assumere piena rilevanza.

In definitiva, rispetto ai valori ordinari rilevati, occorre considerare i seguenti aspetti positivi e negativi, che interferiscono al fine di determinare il valore reale di mercato dei beni oggetto di stima.

Aggiunte

- presenza di studi professionali di vario genere e di attività commerciali già conosciute;
- possibilità di personalizzazione in fase di realizzazione delle finiture ed impianti;
- porzioni ubicate in edificio di recente realizzazione, caratterizzato da elementi architettonici peculiari e di pregevole fattura.

Detrazioni

- nel caso dell'intero primo piano ci si trova di fronte ad una superficie da collocare sul mercato di estensione molto rilevante;

**TABELLA N. 3 - GIUDIZIO DI STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI COSTITUENTI IL
COMPLESSO DENOMINATO "EX INTERMOTOR" IN VIA MADONNA ALTA N. 142**

cespite	Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie (mq)	note	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
1	Perugia	267	787	12	1S	130,00	ex laboratorio, in disuso	€ 1.000,00	€ 130.000,00
2	Perugia	267	787	13	1S	385,00	ex officina, in disuso	€ 900,00	€ 346.500,00
3	Perugia	267	787	14	1S	180,00	ex officina, in disuso	€ 1.100,00	€ 198.000,00
4	Perugia	267	787	15/p	T	201,40	negozio Piselli	€ 2.000,00	€ 402.800,00
5	Perugia	267	787	15/p	T	209,30	terrazzo ed area pavimentata	€ 200,00	€ 41.860,00
6	Perugia	267	787	16	T	307,60	negozio Trony	€ 1.800,00	€ 553.680,00
7	Perugia	267	787	17	I	195,00	porzione "ufficio" affitto UNIKA Immobiliare	€ 1.300,00	€ 253.500,00
8	Perugia	267	787	18	I	305,00	porzione "magazzino" affitto UNIKA Immobiliare	€ 1.200,00	€ 366.000,00
9	Perugia	268	787	21	-	1.400,00	piazzale uso comune	€ 0,00	€ 0,00
10	Perugia	267	1378	-	T	170,00	area accesso	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE						3.483,30			€ 2.292.340,00

- l'edificio dispone di corte pertinenziale decisamente angusta se rapportata al numero di unità immobiliari presenti ed alla tipologia delle attività, con presenza di porzioni di proprietà di Terzi;
- per il negozio l'affaccio non è frontale e la visibilità non ottimale;
- taluni posti auto all'interrato risultano di non agevole utilizzo, per la presenza di pilastri e ristretti spazi di manovra.
- presenza di difetti a carico di porzioni comuni, rappresentati da allentamento della pavimentazione in masselli autobloccanti, con conseguenti diffuse infiltrazioni di acqua dal lastrico solare e relative problematiche anche a danno di porzioni di uso esclusivo, comprese oscillazioni di campi di solaio, che compromettono la piena fruibilità dei locali.

Allo stato non si ritiene di dover attribuire valore economico alle seguenti unità immobiliari che, per motivazioni diverse di seguito riepilogate, non possono essere considerate unità autonome, anche dal punto di vista commerciale, ma piuttosto da farle ricomprendere tra le c.d. porzioni condominiali:

- atrio sub. 97
- posti macchina esterni.
- corridoio uso comune al piano terzo sub. 109
- due posti auto all'interrato sub. 89 e sub. 90.

Il giudizio di stima si riassume nella **TABELLA N. 4** - Giudizio di stima delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso denominato "La Nave", in Perugia, via della Madonna Alta n. 138/A.

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità delle porzioni immobiliari costituenti il CESPITE 4 è risultato pari ad € 1.966.110,00.

**TABELLA 4 - GIUDIZIO DI STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE
DELL'EDIFICIO DENOMINATO "LA NAVE" IN VIA MADONNA ALTA N. 138/A**

cespite	Comune	foglio	particella	sub.	categoria	piano	superficie (mq)	note	valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
1	Perugia	267	668	6	C/6	IS	25,10	autorimessa	€ 900,00	€ 22.590,00
2	Perugia	267	668	10	C/6	IS	28,40	autorimessa	€ 900,00	€ 25.560,00
3	Perugia	267	668	14	C/6	IS	28,70	autorimessa	€ 900,00	€ 25.830,00
4	Perugia	267	668	15	C/6	IS	28,70	autorimessa	€ 900,00	€ 25.830,00
5	Perugia	267	668	29	C/1	T	98,80	al grezzo	€ 1.800,00	€ 177.840,00
6	Perugia	267	668	32/p	F/3	1	185,70	al grezzo - dest. ufficio	€ 1.000,00	€ 185.700,00
7	Perugia	267	668	32/p	F/3	1	793,40	al grezzo - dest. laboratorio	€ 1.000,00	€ 793.400,00
8	Perugia	267	668	32/p	F/3	1	71,30	al grezzo - corridoio	€ 1.000,00	€ 71.300,00
9	Perugia	267	668	49	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
10	Perugia	267	668	50	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
11	Perugia	267	668	51	C/6	IS	11,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 4.950,00
12	Perugia	267	668	52	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
13	Perugia	267	668	53	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
14	Perugia	267	668	54	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
15	Perugia	267	668	55	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
16	Perugia	267	668	56	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
17	Perugia	267	668	57	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
18	Perugia	267	668	58	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
19	Perugia	267	668	59	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
20	Perugia	267	668	60	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
21	Perugia	267	668	61	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
22	Perugia	267	668	62	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
23	Perugia	267	668	63	C/6	IS	12,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.400,00
24	Perugia	267	668	64	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
25	Perugia	267	668	65	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
26	Perugia	267	668	66	C/6	IS	12,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.400,00
27	Perugia	267	668	67	C/6	IS	17,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 7.650,00
28	Perugia	267	668	68	C/6	IS	14,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 6.300,00
29	Perugia	267	668	71	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
30	Perugia	267	668	72	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
31	Perugia	267	668	73	C/6	IS	15,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 6.750,00
32	Perugia	267	668	74	C/6	IS	15,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 6.750,00
33	Perugia	267	668	86	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00
34	Perugia	267	668	87	C/6	IS	13,00	posto auto coperto	€ 450,00	€ 5.850,00

6) FORMAZIONE DEI LOTTI DA DESTINARE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA:

L'incarico assegnato agli scriventi prevede anche la verifica della convenienza ad effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo, nel caso, alla loro formazione.

La convenienza o meno della formazione di uno o più lotti deve essere ovviamente valutata con riferimento alla migliore appetibilità commerciale dei beni ai fini della futura vendita giudiziaria, in considerazione della loro natura, ubicazione, destinazione, stato di utilizzo, ecc.

Nella formazione dei lotti, oltre a valutare la comoda divisibilità o meno dei singoli cespiti, occorre verificare anche se sia favorevole, ai fini della appetibilità commerciale dei lotti formati, un accorpamento di due o più unità immobiliari catastali, valutando possibili sinergie per complementarietà tra porzioni immobiliari.

Tutto ciò premesso, ai fini della migliore appetibilità commerciale al momento della vendita giudiziaria dei beni di proprietà della Società fallita, si può precisare che:

6.1- il complesso immobiliare ad uso industriale sito in Comune di Umbertide,

Località Pierantonio, risulta fisicamente e funzionalmente separato da tutti gli altri beni oggetto di stima e pertanto non vi è alcuna motivazione tecnica o commerciale per la quale debba essere accorpato ad altri cespiti. Nel contempo, tuttavia, trattandosi di complesso industriale di dimensioni molto ragguardevoli ed straordinarie potrebbe esserne previsto teoricamente un frazionamento che lo suddivida in porzioni ad uso industriale, dotate di propria funzionalità ed appetibilità. Ciò è sicuramente possibile sul piano teorico, tuttavia, se si volesse procedere ad un effettivo frazionamento in più unità immobiliari, si incontrerebbero enormi ostacoli e difficoltà, tali da far definire non comodamente divisibile il complesso. Si fa riferimento in particolare e solo per citarne alcuni ai seguenti aspetti: particolare conformazione dello stabilimento, articolato in vari

corpi di forma molto stretta ed allungata; presenza di impianti unitari; presenza di unica palazzina uffici e zona maestranze posta in zona perimetrale; corte comune di conformazione e distribuzione tale da rendere inevitabile la formazione di parti comuni e l'insorgenza di servitù in caso di frazionamenti. Vi è peraltro anche l'aspetto della potenzialità edificatoria residua, la quale, di fatto, risulta sfruttabile esclusivamente per la realizzazione di ampliamenti del complesso esistente, da sviluppare nella zona venutasi a creare tra i due corpi di fabbrica già esistenti e pertanto non configurabile come potenzialità edificatoria da cedere a terzi, collegandola a lotto di terreno da rendere autonomo. **In definitiva si ritiene che l'unica possibilità resti, ad oggi, quella di includere in unico lotto l'intero complesso immobiliare ad uso industriale, con aree di terreno pertinenziale e circostante, impianti tecnologici e potenzialità edificatoria residua, sito in Località Pierantonio.**

6.2 - il locale uso autorimessa in via dell'Eremita n. 2/a risulta anch'esso fisicamente e funzionalmente separato da tutti gli altri beni oggetto di stima. Anche in questo caso non si ravvisa alcuna motivazione tecnica sulla base della quale potrebbe risultare favorevole, ai fini dell'appetibilità commerciale, l'accorpamento dell'autorimessa con altri beni. L'unità in oggetto non è inoltre comodamente divisibile a causa della presenza di unico - angusto - ingresso, che tra l'altro avviene attraverso proprietà di terzi. Non resta pertanto che procedere alla formazione di un lotto comprendente il bene in oggetto.

6.3 - quanto alle porzioni immobiliari costituenti il complesso denominato "Ex Intermotor", in via Madonna Alta n. 142, proprietà del Fallimento in questo caso è l'intero edificio da cielo a terra. Esso è in ogni caso suddiviso in diverse porzioni, omogenee per destinazione ed utilizzo. In linea generale, per il migliore

apprezzamento e commerciabilità, si ritiene opportuno mantenere l'attuale stato di utilizzo/destinazione, pur con qualche precisazione.

- Al **piano seminterrato** si riscontra la presenza di porzioni inutilizzate e non vi è corrispondenza tra le risultanze urbanistiche, catastali e suddivisione attuale. Pertanto al momento l'unica ipotesi percorribile è quella di accorpate in un **unico lotto** tutti i subalterni nei quali è stato suddiviso il piano in oggetto e precisamente i subalterni n. 12, 13 e 14 ad uso commerciale ed accessorio. Nel caso in cui successivamente emergesse la necessità di un frazionamento, occorrerebbe rendere autonome fisicamente le varie porzioni, dotandole anche di accesso indipendente, regolarizzando le risultanze catastali. Permangono i dubbi sulla esatta posizione del confine di proprietà sul lato ovest. Occorre rimarcare che l'intero piano non risulta dotato di adeguato accesso veicolare in quanto l'area asservita a tale scopo è di larghezza assai ridotta e pertanto, ai fini della piena fruibilità dei beni, dovrà essere definito e formalizzato l'utilizzo delle aree sul lato sud, di proprietà di Cieffe Immobiliare (part. n. 1162) ed (part. n. 1161).

- Al **piano terra** si riconoscono due unità ben distinte e funzionalmente autonome, corrispondenti ai due negozi di cui i sub. 15 (punto vendita) e sub. 16 (negozi ex), pertanto si mantiene la distinzione in due lotti da destinare autonomamente alla vendita. Permangono i dubbi sulla esatta posizione del confine di proprietà sul lato ovest.

- Al **piano primo** si riscontra la presenza di una unica unità immobiliare dal punto di vista architettonico, impiantistico e funzionale, comprendente uffici, servizi e zone comuni, pur in presenza di due distinti subalterni catastali. Poiché la suddivisione catastale non trova alcun riscontro all'attualità si ritiene opportuno

procedere alla formazione di un **unico lotto** per la vendita giudiziaria, anche per la stretta complementarietà delle due porzioni. Anche in questo caso permangono i dubbi sulla esatta posizione del confine di proprietà sul lato ovest, che condiziona l'uso dell'attuale scala metallica, fatta salva la necessità di costituzione di diritto di passaggio attraverso la corte del sub. 15, per l'utilizzo dell'accesso "principale", posto sul retro.

6.4 - quanto alle porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "La Nave", in via Madonna Alta n. 138/A, sono rappresentate da porzioni di varia natura e consistenza, dislocate su diversi livelli di edificio di maggiori dimensioni. Poiché l'edificio è di recentissima edificazione, peraltro in parte ancora in corso di costruzione e completamento, ci si deve attenere, nella formazione dei lotti, ai criteri progettuali che sono stati adottati, pur ipotizzando, caso per caso, la soluzione tecnica che consente il migliore realizzo. Passando in rassegna le varie porzioni secondo i piani, si riporta la formazione dei lotti e relative motivazioni:

- Al **piano seminterrato** vi sono due tipologie immobiliari di proprietà del Fallimento: autorimesse e posti auto coperti. Per la **prima tipologia** si ritiene che il migliore realizzo possa essere ottenuto formando per ciascuna autorimessa lotti autonomi per la vendita, in considerazione del fatto che la scarsità di garages rispetto al numero di unità immobiliari dei piani sovrastanti possa determinarne una buona appetibilità commerciale. Pertanto si prevede la **formazione di quattro lotti** corrispondenti alle unità di cui i sub. 6, 10, 14 e 15. Quanto invece ai **posti auto coperti** si ritiene più opportuno evitare una eccessiva frammentazione ed invece, al fine di incrementare l'appetibilità commerciale delle unità di maggior pregio (ad uso commerciale, produttivo e

direzionale), associare alle porzioni dei piani sovrastanti un numero di posti auto assegnato proporzionalmente, secondo la superficie delle porzioni predette. Ne deriva pertanto che verranno assegnati venti posti auto alla porzione di maggiore rilevanza (sub. 32, corrispondente all'intero piano primo), due posti auto alla porzione ad uso commerciale del piano terra (sub. 29) ed un posto auto ciascuno alle porzioni del piano terzo (sub. 103, 104, 105, 107 e 108). In definitiva quindi non verranno formati lotti autonomi per i posti auto coperti.

- Al **piano terra**, escludendo le porzioni non destinabili alla vendita (posti auto scoperti, aree pertinenziali ed atrio di cui il sub. 97, per quanto già diffusamente riportato in precedenza), rimane una sola unità, corrispondente al **negozio**, al grezzo, di cui il sub. 29. In questo caso, trattandosi di unità immobiliare concepita progettualmente come porzione autonoma, si ritiene opportuno formare **un lotto unico**, accorpandovi, ai fini della migliore appetibilità, due posti auto coperti, identificabili nei subalterni n. 87 e 88.
- Al **piano primo** si riconosce attualmente una porzione al grezzo, occupante l'intero livello, che dovrà successivamente, secondo le previsioni progettuali, essere suddivisa in unità autonome aventi accesso da corridoio centrale comune. Ad oggi, trattandosi di porzione catastale unitaria, censita come unità in corso di costruzione, l'unica via percorribile è quella di formare un unico lotto. Anche in questo caso, tenuto conto della consistenza molto rilevante, ai fini della massima appetibilità commerciale, si prevede di associare nel lotto anche dei posti auto coperti. In particolare vengono inseriti nel medesimo lotto n. 20 posti auto, identificati con i subalterni nn. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 59, 60, 61, 65, 63, 64, 65, 66, 67 e 68.

- Al **piano terzo** esiste già una suddivisione "virtuale" in porzioni da destinare all'utilizzo autonomo, aventi accesso da corridoio centrale ad uso comune (sub. 109). Pur trattandosi di porzioni attualmente al grezzo e prive di divisori tra di esse, si ottiene indubbiamente una maggiore appetibilità commerciale destinandole alla formazione di lotti autonomi, con confine fisico da materializzare, così da far aumentare il numero dei potenziali acquirenti. Si procederà quindi alla formazione di **cinque lotti** corrispondenti rispettivamente ai subalterni n. 103, 104, 105, 107 e 108. Ad essi verranno associati i cinque posti auto residui di proprietà del Fallimento ed in particolare: al sub. 103 viene associato il sub. 71; al sub. 104 il sub. 72; al sub. 105 il sub. 73; al sub. 107 il sub. 74; al sub. 108 il sub. 86.

In conclusione si riportano progressivamente tutti i lotti formati da inserire nella futura ordinanza di vendita, rimandando in allegato alle relative bozze di bandi di vendita, indicanti gli elementi salienti di ogni bene ad oggi acquisiti, riservandosi, in caso di ulteriori accertamenti e/o aggiornamenti per problematiche catastali e urbanistiche, di redigere in prossimità della vendita quelli in forma definitiva (All. n. 59 - bozze dei bandi di vendita).

I valori base d'asta riportati nelle bozze di bandi di vendita sono arrotondati proporzionalmente all'importo.

LOTTO N. 1 - Complesso industriale in Comune di Umbertide, Frazione Pierantonio, via dell'Innovazione Tecnologica n. 4, affittato.

LOTTO N. 2 - Porzione immobiliare posta al piano interrato del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso autorimessa, libera.

LOTTO N. 3 - Porzione immobiliare posta al piano interrato del complesso

denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso autorimessa, libera.

LOTTO N. 4 - Porzione immobiliare posta al piano interrato del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso autorimessa, libera.

LOTTO N. 5 - Porzione immobiliare posta al piano interrato del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso autorimessa, libera.

LOTTO N. 6 - Porzione immobiliare posta al piano terra del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso negozio, al grezzo, libera, con annessi due posti auto coperti, al piano interrato.

LOTTO N. 7 - Porzione immobiliare posta al piano primo del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso laboratorio/ufficio, al grezzo, libera, con annessi venti posti auto coperti, al piano interrato.

LOTTO N. 8 - Porzione immobiliare posta al piano terzo del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso laboratorio, al grezzo, libera, con annesso posto auto coperto, al piano interrato.

LOTTO N. 9 - Porzione immobiliare posta al piano terzo del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso ufficio, al grezzo, libera, con annesso posto auto coperto, al piano interrato.

LOTTO N. 10 - Porzione immobiliare posta al piano terzo del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso ufficio, al grezzo, libera, con annesso posto auto coperto, al piano interrato.

LOTTO N. 11 - Porzione immobiliare posta al piano terzo del complesso

denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso ufficio, al grezzo, libera, con annesso posto auto coperto, al piano interrato.

LOTTO N. 12 - Porzione immobiliare posta al piano terzo del complesso denominato "La Nave" in Perugia, via Madonna Alta n. 138/A, ad uso ufficio, al grezzo, libera, con annesso posto auto coperto, al piano interrato.

LOTTI TEMPORANEAMENTE SOSPESI

Rimangono temporaneamente sospesi dalla vendita i lotti contenenti la porzione ad uso autorimessa in via dell'Eremita (lotto A), in attesa della formalizzazione di servitù di passaggio che garantisca l'accesso, e le porzioni immobiliari che formano i lotti costituenti il complesso "Ex Intermotor" (lotti B, C, D, E), poiché per una regolare vendita occorre preventivamente regolarizzare l'uso delle pertinenze esterne e risolvere le problematiche emerse.

LOTTO A - Locale uso autorimessa, in Comune di Perugia, via dell'Eremita n. 2/a.

LOTTO B - Porzione immobiliare posta al seminterrato del complesso denominato "Ex Intermotor" in Perugia, via Madonna Alta n. 142, ad uso commerciale

LOTTO C - Porzione immobiliare posta al piano terra del complesso denominato "Ex Intermotor" in Perugia, via Madonna Alta n. 142, ad uso negozio, affittata.

LOTTO D - Porzione immobiliare posta al piano terra del complesso denominato "Ex Intermotor" in Perugia, via Madonna Alta n. 142, ad uso negozio, libera.

LOTTO E - Porzione immobiliare posta al piano primo del complesso denominato "Ex Intermotor" in Perugia, via Madonna Alta n. 142, ad uso ufficio/magazzino, affittata.

Rimangono temporaneamente escluse le altre porzioni immobiliari del complesso "La Nave", per le motivazioni di ordine giuridico e tecnico (regolarità urbanistica e catastale) ampiamente illustrate.

7) GRAVAMI PRESENTI, PER SINGOLO LOTTO:

Rispetto a quanto riportato nel precedente elaborato peritale del novembre 2011 è stata eseguita una ispezione in aggiornamento all'8 luglio 2013, che ha permesso di verificare che l'unica ulteriore formalità pregiudizievole presente è quella relativa alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, che ha coinvolto tutti i beni oggetto della presente relazione.

Le formalità preesistenti sono state rintracciate verificando innanzitutto la sussistenza all'attualità delle formalità pregiudizievoli derivanti dai beni _____ ed in seguito compiendo una verifica generale su tutti i beni di _____, a partire dal momento in cui essi sono divenuti di sua proprietà.

Tutte le formalità, **per facilità di lettura, vengono riportate in un unico schema riepilogativo**, nel quale sono stati indicati i dati salienti nonché il riferimento a tutti i beni colpiti, contrassegnati con segno "x" (**All. n. 60 - Tabella di riepilogo delle formalità pregiudizievoli e dei beni colpiti e stampa delle formalità**). E' stato indicato anche il numero di lotto nel quale ciascun bene è stato inserito, ai fini delle future vendite giudiziarie. Si esclude ovviamente la trascrizione n. 8193 di registro particolare, del 11/05/2011, relativa al decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo, poiché superata ed annullata dalla successiva trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Tanto di doveva in evasione all'incarico ricevuto

Perugia, li 5 agosto 2013

I Collaboratori nominati

Ing. Andrea Pellegrini

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

I.C.T.U.

Ing. Pietro Barberini

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri