
TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato
Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatori Fallimentari
Avv. Luca Cortellucci
Dott.ssa Simona Romagnoli
Dott.ssa Sabrina Salati

FALLIMENTO n.54/2020 ---
OMISSIS --- in LIQUIDAZIONE
Comuni di Fabriano (AN) e Nocera Umbra (PG)
RELAZIONE BENI IMMOBILI
OPIFICIO DI SANTAMARIA, OPIFICIO DI MARAGONE E
OPIFICIO DI GAIEANA



PERITI ESTIMATORI

ING. DORA FARANO
Tel. 348/0845140
Email: d.farano@gmail.com
Pec: dora.farano@ingpec.eu



ING ANDREA RACHETTA
Tel. 335/355697
Email: andrea@rachetta.com
Pec: andrea.rachetta@ingpec.eu

INDICE

1.	Incarico	pag. 5
	1.1 Quesiti	pag. 5
	1.2 Operazioni svolte	pag. 6
	1.3 Criterio di Valutazione Immobiliare	pag. 7
	1.4 Formazione dei Lotti di Vendita	pag. 17
2.	<u>LOTTO DI VENDITA "A" - SANTAMARIA</u>	pag. 20
	<u>2.1 UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	pag. 21
	2.1.1. Ubicazione	pag. 21
	2.1.2. Accessi	pag. 25
	2.1.3. Confini	pag. 26
	2.1.4. Dati Catastali	pag. 26
	2.1.5. Pertinenze ed Accessori	pag. 27
	<u>2.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO</u>	pag. 28
	2.2.1. Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 28
	2.2.2. Configurazione interna dell'immobile	pag. 29
	2.2.3. Caratteristiche strutturali e finiture	pag. 31
	2.2.4. Dotazioni Impiantistiche	pag. 32
	2.2.5. Superfici, Altezze e Volumi	pag. 33
	2.2.6. Stato di Manutenzione e Conservazione	pag. 34
	2.2.7. Ubicazione Economica	pag. 35
	2.2.8. Dotazioni Condominiali	pag. 37
	<u>2.3 TITOLI ABILITATIVI</u>	pag. 37
	<u>2.4 DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI, EVENTUALI ONERI PER L'ELIMINAZIONE</u>	
	<u>2.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA</u>	pag. 42
	<u>2.6 DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO</u>	pag. 43
	<u>2.7 ISPEZIONE IPOTECARIA</u>	pag. 43
	<u>2.8 INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>	pag. 51
	<u>2.9 STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 53
	2.9.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEI BENI	pag. 54

3. <u>LOTTO DI VENDITA "B" – MARAGONE</u>	pag. 61
3.1 <u>UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	pag. 61
3.1.1. Ubicazione	pag. 61
3.1.2. Accessi	pag. 61
3.1.3. Confini	pag. 62
3.1.4. Dati Catastali	pag. 62
3.1.5. Pertinenze ed Accessori	pag. 62
3.2 <u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO</u>	pag. 64
3.2.1. Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 64
3.2.2. Configurazione interna dell'immobile	pag. 64
3.2.3. Caratteristiche strutturali e finiture	pag. 66
3.2.4. Dotazioni Impiantistiche	pag. 66
3.2.5. Superfici, Altezze e Volumi	pag. 67
3.2.6. Stato di Manutenzione e Conservazione	pag. 67
3.2.7. Ubicazione Economica	pag. 68
3.2.8. Dotazioni Condominiali	pag. 69
3.3 <u>TITOLI ABILITATIVI</u>	pag. 70
3.4 <u>DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI, EVENTUALI ONERI PER L'ELIMINAZIONE</u>	
3.5 <u>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</u>	pag. 72
3.6 <u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO</u>	pag. 72
3.7 <u>ISPEZIONE IPOTECARIA</u>	pag. 72
3.8 <u>INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>	pag. 75
3.9 <u>STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 75
3.9.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEI BENI	pag. 76
4. <u>LOTTO DI VENDITA "C" – GAIFANA</u>	pag. 81
4.1 <u>UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	pag. 82
4.1.1. Ubicazione	pag. 82
4.1.2. Accessi	pag. 82
4.1.3. Confini	pag. 82
4.1.4. Dati Catastali	pag. 83
4.1.5. Pertinenze ed Accessori	pag. 85

4.2	<u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO</u>	pag. 86
4.2.1.	Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 86
4.2.2	Configurazione interna dell'immobile	pag. 87
4.2.3.	Caratteristiche strutturali e finiture	pag. 88
4.2.4.	Dotazioni Impiantistiche	pag. 89
4.2.5.	Superfici, Altezze e Volumi	pag. 89
4.2.6.	Stato di Manutenzione e Conservazione	pag. 90
4.2.7.	Ubicazione Economica	pag. 90
4.2.8.	Dotazioni Condominiali	pag. 90
4.3	<u>TITOLI ABILITATIVI</u>	pag. 91
4.4	<u>DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI, EVENTUALI ONERI PER L'ELIMINAZIONE</u>	
4.5	<u>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</u>	pag. 94
4.6	<u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO</u>	pag. 95
4.7	<u>ISPEZIONE IPOTECARIA</u>	pag. 95
4.8	<u>INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>	pag. 99
4.9	<u>STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 100
4.9.1.	INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEI BENI	pag. 101
5.	<u>RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 108

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- Allegato 1.A:** Documentazione Catastale Opificio Santa Maria
Allegato 1.B: Documentazione Catastale Opificio Maragone
Allegato 1.C: Documentazione Catastale Opificio Gaifana
Allegato 2.A: Documentazione Ipo-catastale Opificio Santa Maria
Allegato 2.B: Documentazione Ipo-catastale Opificio Maragone
Allegato 2.C: Documentazione Ipo-catastale Opificio Gaifana
Allegato 3.A: Rilievo Fotografico Opificio Santa Maria
Allegato 3.B: Rilievo Fotografico Opificio Maragone
Allegato 3.C: Rilievo Fotografico Opificio Gaifana
Allegato 4.A: Documentazione Urbanistica Opificio Santa Maria
Allegato 4.B: Documentazione Urbanistica Opificio Maragone
Allegato 4.C: Documentazione Urbanistica Opificio Gaifana
Allegato 5.A: Documentazione Vigili del Fuoco Opificio Santa Maria
Allegato 5.B: Documentazione Vigili del Fuoco Opificio Maragone
Allegato 5.C: Documentazione Vigili del Fuoco Opificio Gaifana
Allegato 6.A: Attestati Prestazione Energetica Opificio Santa Maria
Allegato 6.B: Attestati Prestazione Energetica Opificio Maragone
Allegato 6.C: Attestati Prestazione Energetica Opificio Gaifana
Allegato 7.A: Schede Tecniche Estimative Opificio Santa Maria
Allegato 7.B: Schede Tecniche Estimative Opificio Maragone
Allegato 7.C: Schede Tecniche Estimative Opificio Gaifana



TRIBUNALE DI ANCONA
FALLIMENTO --- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE

Perizia di Stima dei Beni Immobili

Lotto di Vendita "A" - Santamaria

Lotto di Vendita "B" - Maragone

Lotto di Vendita "C" - Gaifana

1. PREMESSA

In data 02 dicembre 2020 i sottoscritti Dott. Ing. Dora Farano, ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. 2684, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ancona con n°1941, con studio tecnico in S.S. Adriatica Sud n°184 in Senigallia (AN), e Dott. Ing. Andrea Rachetta ingegnere regolarmente iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. 2064, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ancona con n°1373, venivano nominati dal Tribunale di Ancona – Sezione II Civile Ufficio Fallimenti quali periti stimatori dei beni immobili della procedura “--- OMISSIS --- S.P.A. IN LIQUIDAZIONE.”, corrispondente al Fallimento n°54/2020 presso il Tribunale di Ancona.

6 di 112

In pari data veniva data comunicazione della nomina agli scriventi da parte dei Curatori Fallimentari Avv. Luca Cortellucci, Dott.ssa Simona Romagnoli e Dott.ssa Sabrina Salati, che trasmettevano a mezzo posta elettronica l'incarico conferito.

1.1 Finalità dell'incarico

Gli scriventi periti, su istanza dei Curatori Fallimentari depositata in data 02/12/2020, venivano nominati dal Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Filippello, al fine di eseguire la

stima dei beni immobili della società “--- OMISSIS --- S.P.A. IN LIQUIDAZIONE” con sede in Fabriano (AN) in Via Dante n°284.

Oggetto della presente perizia estimativa sono i seguenti beni immobili intestati alla società fallita, distinti in tre differenti lotti, in funzione della collocazione geografica.

Lotto A: beni immobili ubicati in Via Dante n°284, Fabriano (AN),

Lotto B: beni immobili ubicati in Via Achille Grandi n°13, Fabriano (AN),

Lotto C: beni immobili ubicati in Colle di Nocera Umbra (PG).

Ciascun Lotto comprende diversi beni immobili di seguito illustrati.

1.2 Operazioni Peritali

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati sia nel Comune di Fabriano (AN) che nel Comune di Nocera Umbra (PG), in località Colle di Nocera.

Nello specifico trattasi di n°3 opifici, con vari annessi.

Esaminati i documenti presenti agli atti, è stato possibile individuare i beni immobili oggetto della procedura di Fallimento n.54/2020 “--- OMISSIS --- S.P.A. IN LIQUIDAZIONE”.

Il primo opificio, denominato Santa Maria, è ubicato in Via Dante n°284 di Fabriano e corrisponde ad una porzione di fabbricato esistente, con corte esterna ed altri annessi.

Il secondo opificio, denominato Maragone, è ubicato in Via Achille Grandi n°14 di Fabriano, e corrisponde all'intero fabbricato, oltre corte esterna e vari annessi.

Il terzo opificio, denominato Gaifana, è ubicato in Colle di Nocera Umbra in provincia di Perugia, e corrisponde all'intero fabbricato, oltre corte esterna e vari annessi.

Nelle date 21/12/2020, 5/02/2021 e 23/02/2021 gli scriventi hanno svolto approfonditi sopralluoghi presso i cespiti in oggetto al fine di:

- verificare la consistenza degli immobili mediante rilievo planimetrico e fotografico,
- constatare lo stato di conservazione degli stessi,
- operare un confronto con la documentazione tecnica urbanistica e catastale depositata presso gli uffici competenti.

In data 04/01/2021 è stata prelevata la documentazione catastale presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ancona, mediante piattaforma telematica, a causa delle difficoltà imposte dalla pandemia Covid-19 per l'accesso agli Uffici Pubblici.

In data 26/01/2021, 02/04/2021 e 12/04/2021 è stata svolta un'indagine ipo-catastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Sono stati redatti gli Attestati di Prestazione Energetica per ciascun cespite, al fine di poter consentire ai Curatori Fallimentari l'immediata vendita dei beni.

Gli scriventi hanno eseguito regolare accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Fabriano e di Nocera Umbra; hanno eseguito regolare accesso agli atti presso il Genio Civile della Provincia di Ancona e di Perugia; è stata svolta una accurata indagine presso i Vigili del Fuoco della Provincia di Ancona e di Perugia al fine di verificare la regolarità del CPI, Certificato Prevenzione Incendi, per ciascun fabbricato.

1.3 Criterio di Valutazione Immobiliare

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

1. l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

2. l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- A. la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente **attraverso il metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).
- B. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi di fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricavare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione del bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione

residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

I complessi industriali che costituiscono il corpo principale della proprietà immobiliare del fallimento sono stati stimati con un metodo prossimo a quello di costruzione deprezzato in funzione della vetustà e dell'obsolescenza.

I tre opifici principali hanno infatti caratteristiche uniche sul mercato immobiliare delle zone nelle quali sorgono: si tratta di opifici industriali che hanno dimensioni molto estese e raccolgono all'interno del lotto di pertinenza una serie di fabbricati di altra tipologia che sono stati realizzati ai fini della produzione o della gestione dei singoli complessi industriali.

Le dimensioni degli opifici e la loro articolazione sono tali da non lasciare possibilità di rintracciare sul mercato immobiliare di zona edifici “comparabili” e, di conseguenza, di individuare prezzi di compravendita di beni simili.

11 di 112

Questa “solitudine” costruttiva inficia naturalmente il metodo di stima scelto dagli scriventi periti estimatori.

Inoltre, anche se si volesse far riferimento ad edifici industriali di dimensioni standard per prenderne in considerazione il prezzo di compravendita, allo stato attuale, si è di fronte ad un mercato degli edifici industriali/produttivi e dei capannoni in genere, completamente “ingessato” dalla crisi economica che è venuta crescendo negli ultimi anni.

È dato di fatto, ai tempi attuali, che le compravendite di immobili con destinazione d'uso industriale o artigianale produttiva e di capannoni in genere derivano da vendite di tipo competitivo conseguenti a fallimenti societari.

Per i motivi suddetti, non essendo possibile reperire atti di compravendita più o meno

attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di perizia, ai fini delle valutazioni estimative si è fatto riferimento ai valori di mercato contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e delle quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

I valori di mercato contenuti in tali banche dati discendono dalla rilevazione dei prezzi di compravendita e dalle caratteristiche degli immobili oggetto di compravendita con specifico riferimento all'area geografica di ciascun Comune Italiano di appartenenza.

L'utilizzo dei prezzi di riferimento contenuti nelle banche dati, ai fini delle valutazioni estimative, prevede il loro ragguglio alle caratteristiche specifiche degli stabilimenti industriali di Santa Maria (Fabriano), di Maragone (Fabriano) e di Gaifana (Nocera Umbra) attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti in grado di esprimere con un valore da 0 a 1 le caratteristiche che i periti estimatori hanno ritenuto fondamentali per determinare un congruo prezzo di mercato.

12 di 112

Ne segue che il prezzo unitario di mercato, attinto dalle banche dati, è stato corretto attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguglio per adeguarlo e tararlo in funzione delle caratteristiche dei singoli stabilimenti.

Il metodo valutativo prevede, inoltre, il calcolo della superficie utile lorda di ogni immobile misurata al lordo dei muri perimetrali, includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Si rimanda alla normativa di settore e alle linee guida emanate dall'Agenzia delle Entrate per la corretta stima della consistenza delle superfici da stimare.

La superficie utile lorda così ottenuta, è stata moltiplicata per il prezzo unitario di mercato corretto dai coefficienti di ragguglio, determinando così il valore di stima di ciascun immobile.

Considerando che il prezzo unitario attinto dalle banche dati si riferisce già di per sé alla zona in cui sono ubicati gli immobili e alla tipologia degli immobili (opificio, ufficio, residenza, ecc.), al valore unitario sarà applicato unicamente il coefficiente di ragguglio relativo alla vetustà degli opifici e dei fabbricati annessi, ricostruita in maniera dettagliata dai sottoscritti periti estimatori attraverso l'accesso agli atti urbanistici, catastali e ipocatastali, lo studio e l'analisi di tutte le pratiche edilizie conservate negli archivi degli stabilimenti industriali.

Infatti l'attuale configurazione di ciascuno dei tre opifici, con particolare riferimento a quello di Santa Maria a Fabriano, è stata conseguita per successivi ampliamenti che hanno seguito nel tempo le logiche e le esigenze della produzione: ci troviamo, quindi, a stimare edifici di grandi dimensioni costituiti da porzioni costruite anche a di stanza di:

- 40 anni l'una dall'altra per lo stabilimento di Santa Maria a Fabriano,
- 20 anni l'una dall'altra per lo stabilimento di Maragone a Fabriano,
- 10 anni l'una dall'altra per lo stabilimento di Gaifana a Colle di Nocera Umbra,

pertanto il loro valore non può prescindere dalla vetustà e di conseguenza dallo stato di manutenzione.

Qualunque altro metodo scelto non avrebbe tenuto conto delle differenti età delle porzioni del medesimo fabbricato, e pertanto la stima ottenuta, applicando altri metodi, per esempio di trasformazione, non sarebbe stata congrua.

Tenuto conto che il deterioramento fisico di un edificio corrisponde alla quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuto al deperimento dei suoi componenti edilizi per effetto del tempo e dell'usura, per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, vengono sommati i deprezzamenti relativi a ciascun componente dell'immobile (struttura, finiture ed impianti) applicando la formula

empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * y_i$$

dove:

- $A_i = (t_i/n_j) * 100$;
- $n_j =$ **vita utile economica** della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);
- $t_i =$ **età apparente** della i-esima categoria di opere del fabbricato;
- $y_i =$ **incidenza** percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;
- $V_n =$ **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.

In letteratura tecnica troviamo che la vita utile delle Strutture è pari a 100 anni, delle Finiture è pari a 30 anni e degli Impianti è pari a 20 anni.

14 di 112

Dal momento che le caratteristiche costruttive degli opifici esaminati prevedono finiture di qualità molto scarsa e che, in sostanza, sono costituiti da strutture in cemento armato tinteggiate, non verrà conteggiato il deprezzamento delle finiture che avrebbe un'incidenza pressoché nulla.

Sul fronte dell'impiantistica (impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed antincendio) è stato, invece, considerato il deprezzamento massimo in quanto, nel caso in cui gli opifici venissero riattivati, gli impianti sono da ristrutturare con impegno di ingenti risorse economiche.

È necessario quindi determinare l'incidenza delle strutture e degli impianti sul costo di costruzione di un capannone e, a tal fine, si prende a riferimento il Prezzario DEI delle

Tipologie Edilizie che con la Tipologia Edilizia E8 individua un complesso industriale completo con le seguenti caratteristiche, comparabili alle caratteristiche degli stabilimenti oggetto di stima:

- opificio industriale di superficie superiore a 10.000 mq con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, pilastri a maglia di 15x15 metri, travi principali ad omega e solaio di copertura a shed;
- fondazioni realizzate con collari prefabbricati annegati in una soletta di fondazione gettata in opera su magrone;
- pavimento industriale realizzato con massetto di calcestruzzo con rete metallica e giunti di dilatazione;
- rete fognaria interna e pluviali in polietilene su perimetro esterno;
- impermeabilizzazioni realizzate con manto di barriera al vapore, doppio pannello di poliuretano da 3 cm di isolamento, doppia guaina armata con finitura in scaglie di ardesia;
- illuminazione naturale assicurata da lastre fisse di vetro retinato e telai apribili di policarbonato;
- lattoneria in alluminio;
- tamponamenti con pannelli di calcestruzzo alleggerito;
- portali dei portoni con travi e pilastri in ferro;
- murature interne in blocchetti di calcestruzzo con giunti stilati;
- serramenti interni tagliafuoco in lamiera metallica preverniciata;
- piazzali in *tout venant* bituminoso e strato di usura in conglomerato bituminoso;
- rete fognaria per acque nere e meteoriche con tubazioni in pvc e di cemento con recapito in pubblica fognatura previa fossa Imhoff;

- pozzetti di cemento con tombini in ghisa;
- cancelli scorrevoli in tubolari di ferro.

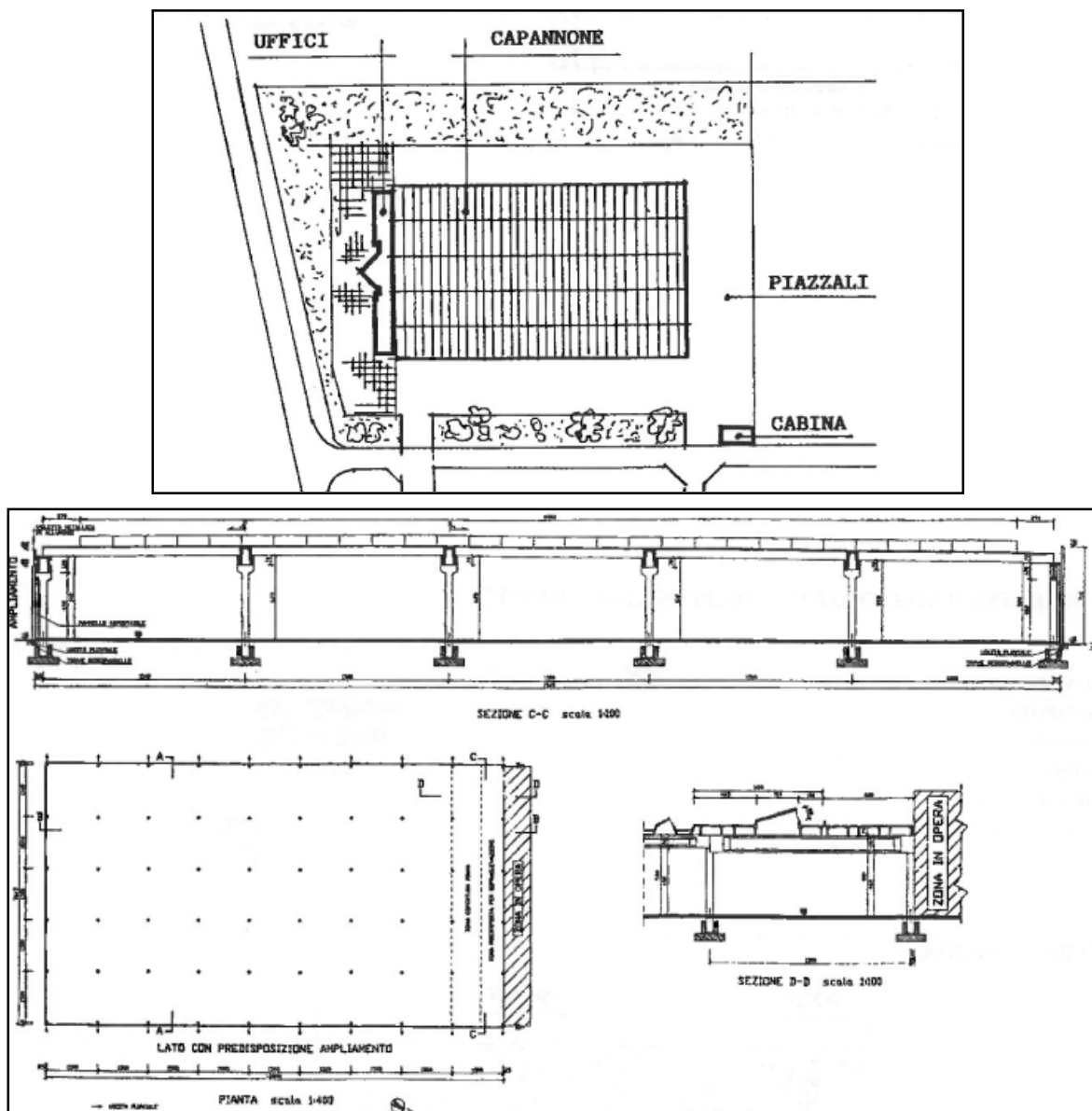
Per le finiture del fabbricato uffici (le strutture hanno le stesse caratteristiche dell'opificio):

- controsoffitti in quadrotti di gesso;
- pavimento in piastrelle di ceramica al quarzo;
- pareti divisorie mobili;
- serramenti interni in profili di ferro;
- impianto di condizionamento con fan coil e distribuzione di aria primaria non recuperata con estrazione da servizi ed espulsione da tetto.

Impianti:

- impianto elettrico realizzato con linee in passerelle di lamiera e cavi in rame isolati, cabina di trasformazione da media a bassa tensione 300 Kw con possibilità di incremento;
- impianto di terra per tutte le utenze e per le parti metalliche con dispersori;
- impianti di illuminazione dimensionato per 200 lumen con corpi illuminanti in ABS, plexiglas ed acciaio IP65, forza motrice in blindo;
- centrale di riscaldamento formata da 3 caldaie in cascata da 580 Kw per la produzione di acqua calda di riscaldamento ed acqua calda sanitaria e 10 elettropompe;
- impianto di riscaldamento con areotermi pensili e flusso di aria verticale e distribuzione dell'acqua calda con tubi di acciaio isolati;
- impianto antincendio con adeguate bocchette sul perimetro del capannone;
- impianto aria compressa, distribuzione alle utenze con tubi zincati in partenza da due compressori centrifughi posti nel locale di servizio esterno.

Di seguito lo schema in pianta e in sezione del capannone preso a riferimento.



Sulla base delle caratteristiche sopra elencate, il Prezzario DEI propone la seguente tabella di incidenza dei costi di costruzione per la realizzazione di un capannone:

SCAVI	1,15%
FONDAZIONI	6,60%
PAVIMENTO INDUSTRIALE	11,30%
STRUTTURE	54,14%

PANNELLI PREFABBRICATI	6,24%
MURI TRADIZIONALI	0,79%
SERRAMENTI E PORTONI	1,39%
IMP. RISCALDAMENTO	4,95%
IMP. ELETTRICO ED ILLUMINAZIONE	6,83%
IMP. ANTICENDIO	1,52%
IMP. ARIA COMPRESSA	1,22%
PITTURAZIONI	2,87%
ONERI VARI DI IMPRESA	1,00%

Complessivamente gli impianti incidono per circa il 15% e le strutture per circa 81% sul costo di costruzione del capannone, quindi il valore di stima unitario dedotto dalle banche dati sopra menzionate sarà ridotto dapprima del 15% in modo da tenere in conto della sostanziale ristrutturazione di cui necessitano gli impianti attuali degli opifici.

Al prezzo unitario così ridotto sarà applicato il coefficiente di deprezzamento calcolato sulla base della formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili con riferimento alle data di costruzione delle strutture, secondo la tabella riportata nel paragrafo 1.4 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

1.4 Formazione dei Lotti di Vendita

Gli immobili che costituiscono il presente lotto di vendita sono tre, così distinti:

Lotto A: porzione di stabilimento produttivo denominato "Santa Maria" ubicato in Via Dante n°284 di Fabriano. Costituiscono parte integrante del Lotto A il capannone adibito a mensa e a show room, la casa del custode con annessa autorimessa e corte esterna ed il fabbricato adibito a servizio per i camionisti.

Lotto B: stabilimento produttivo denominato "Maragone" ubicato in Via Achille Grandi

n°14 di Fabriano. Costituisce parte integrante del Lotto B la casa del custode con annessa autorimessa e corte esterna.

Lotto C: stabilimento produttivo denominato “Gaifana” ubicato in Colle di Nocera Umbra in provincia di Perugia. Costituiscono parte integrante del Lotto C la casa del custode con annessa autorimessa e corte esterna, ed i terreni compresi nel Foglio 18 e nel Foglio 35.

La Particella 1115 è stata stimata dagli scriventi periti estimatori, seppur rivendicata dal Comune di Nocera Umbra, sotto esplicita richiesta della Curatela Fallimentare poiché il bene risulta regolarmente intestato alla società fallita.

Si riportano di seguito gli estratti catastali per ciascun lotto con l’indicazione dei cespiti interessati.

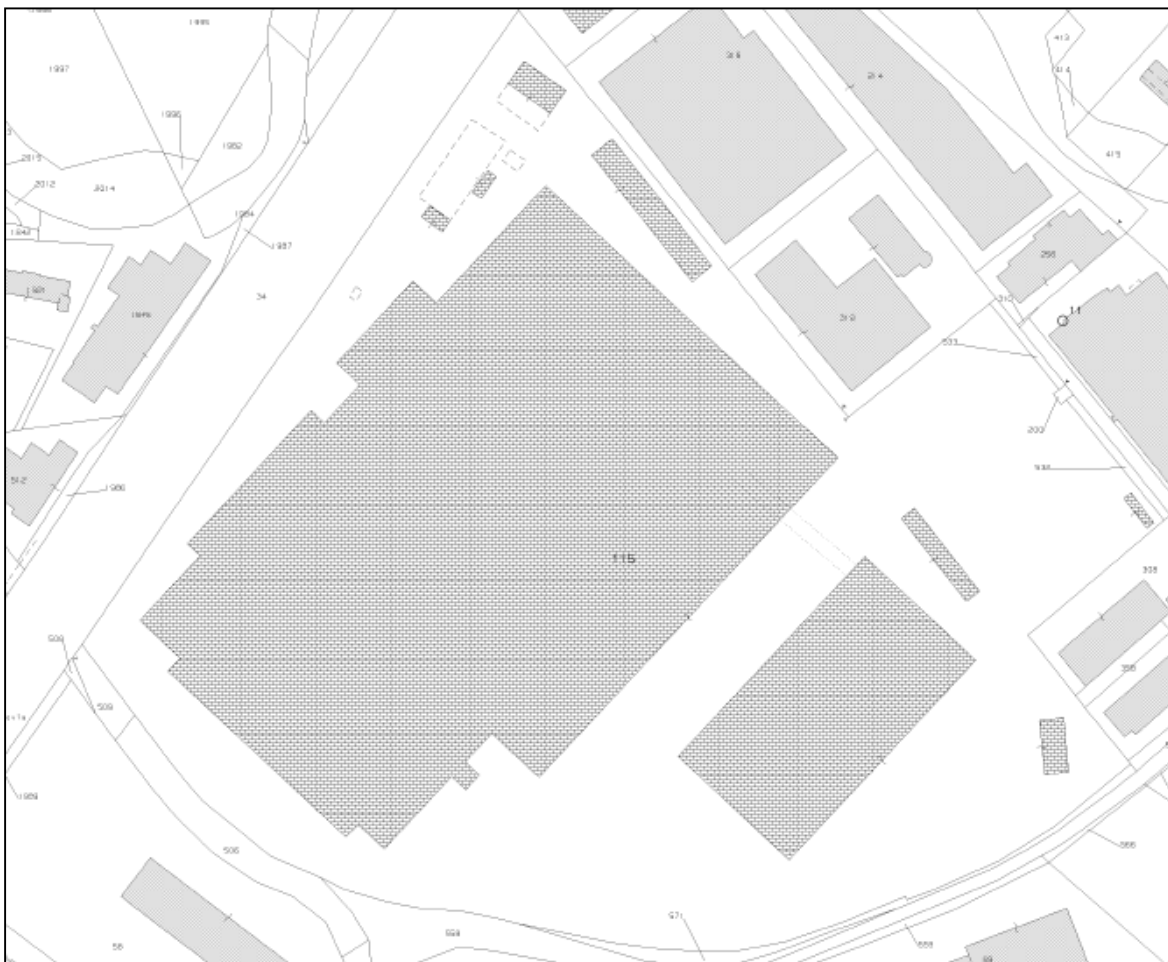
Lotto A “Santa Maria”:



LOTTO A: Estratto catastale del Foglio 99 Particella 123 sub 3, 5 e 14, Particelle 15 e 17

Lo stabilimento produttivo denominato “Santa Maria” è ubicato nella periferia est della città e si sviluppa parallelamente all’asse stradale principale, di ingresso alla cittadina fabrianese. La zona è urbanizzata ed è dotata delle principali reti infrastrutturali e della pubblica illuminazione.

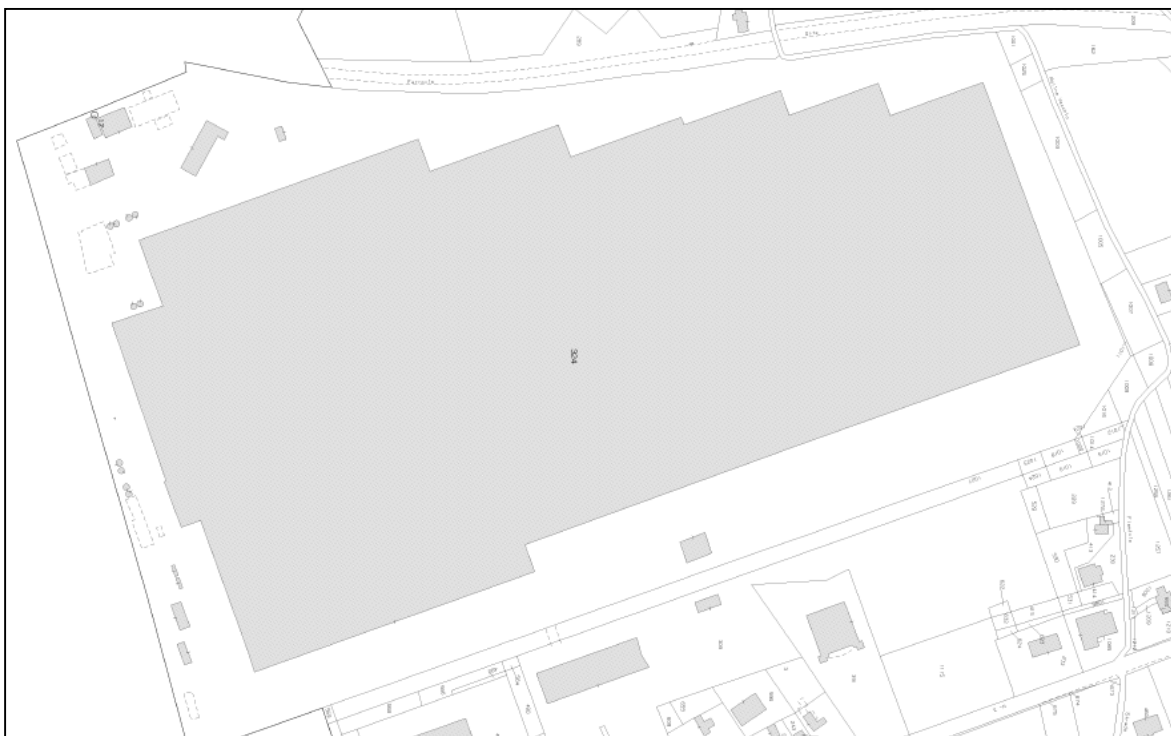
Lotto B “Maragone”:



LOTTO B: Estratto catastale del Foglio 96 Particella 115 sub 3, 4 e 9

Lo stabilimento produttivo denominato “Maragone” ricade nella periferia nord-est della città, vicino alla stazione ferroviaria. La zona è urbanizzata ed è dotata delle principali reti infrastrutturali e della pubblica illuminazione.

Lotto C “Gaifana”:



LOTTO C: Estratto catastale del Foglio 18 Particella 324 sub 7 e 11, Particella 1115 e Part. 309 sub 10

Lo stabilimento produttivo denominato “Gaifana” è ubicato nella frazione Colle del Comune di Nocera Umbra. L’opificio, realizzato al di sotto del piano campagna, si trova a circa 3 km dallo svincolo della superstrada SS3, che sostituisce il vecchio tracciato della Via Flaminia.

4. LOTTO DI VENDITA “C” GAIFANA

Il lotto di vendita denominato “Gaifana” comprende lo stabilimento produttivo di proprietà --- OMISSIS --- S.p.A. in liquidazione ubicato nei pressi della frazione Gaifana che dista poco meno di 8 km a nord di Nocera Umbra (PG). Il lotto complessivamente ha una superficie di oltre 34 ha con una superficie coperta di circa 13 ha.

Il lotto di vendita è costituito da 2 immobili: l’opificio con corte esclusiva e terreni limitrofi (Immobile n.1) e la casa del custode, con autorimessa e portineria (Immobile n.2). Fanno parte della stessa proprietà anche l’edificio adibito a mensa ed il fabbricato di servizio per camionisti che sono stati oggetto di separata valutazione con perizia redatta dagli stessi periti scriventi.

L’opificio (Immobile n.1) è costituito da un capannone di dimensioni molto importanti (suddiviso in settore produzione e magazzini vari) comprendente la palazzina uffici amministrativi, la portineria e l’autorimessa adiacente, la centrale termica, la cabina elettrica ed i locali tecnici quali locali compressori, sotto-cabine elettriche, impianto di depurazione, vasca antincendio con pompe, silos, pesa a ponte e depositi vari.

La casa del custode (Immobile n.2) è ubicata all’ingresso dello stabilimento che avviene da strada di privata che si dirama dalla Strada Statale Flaminia.

4.1 UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE

4.1.1. Ubicazione

Lo stabilimento produttivo, ubicato in Strada Provinciale n°271 per Moline al km1, gode di una ubicazione favorevole essendo nella Regione Umbria ed in prossimità della Regione Toscana e della Regione Marche, posizione strategica da un punto di vista commerciale.

Gli immobili si trovano infatti nei pressi della frazione Gaifana, in adiacenza alla Strada Statale Flaminia, che dista poco meno di 8 km da Nocera Umbra (PG).

La posizione può essere considerata strategica per il vasto bacino di località umbre e marchigiane facilmente raggiungibili da tale sito.

4.1.2. Accesso

L'accesso allo stabilimento industriale avviene tramite la strada privata di pertinenza che ha origine dalla strada provinciale 271 per Moline direttamente collegata con la Strada Statale Flaminia.

La strada privata è utilizzata anche per l'accesso ad un fabbricato limitrofo di proprietà terza. La strada privata conduce all'ingresso dello stabilimento, al parcheggio per gli operai ed ai fabbricati adibiti a mensa ed a servizi per camionisti non oggetto della presente relazione di stima.

4.1.3. Confini

Lo stabilimento confina a nord con terreni di proprietà terza, a sud con la Strada Provinciale 271 per Moline, ad est con la Strada Statale Flaminia e ad ovest con la Ferrovia.

4.1.4. Dati Catastali

Il lotto di vendita C denominato “Gaifana” risulta così censito presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni del Comune di Nocera Umbra (PG).

Catasto Fabbricati:

Foglio 18 Particella 324: ente urbano di 202.993 mq,

Foglio 18 Particella 324 sub 7: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 130 mq escluse aree scoperte, Rendita 325,37 €,

Foglio 18 Particella 324 sub 11: Categoria D/1, Rendita 454.136,00 €,

Foglio 18 Particella 1115: Area Urbana, consistenza 3.670 mq,

Foglio 18 Particella 309: ente urbano residuo del Lotto Mensa di 11.855 mq.

Catasto Terreni:

Foglio 18 Particella 569: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 60 mq, Reddito Dominicale € 0,18 Reddito Agrario € 0,25;

Foglio 35 Particella 350: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 610 mq, Reddito Dominicale € 1,86 Reddito Agrario € 2,68;

Foglio 35 Particella 350: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 610 mq, Reddito Dominicale € 1,86 Reddito Agrario € 2,68;

Foglio 35 Particella 352: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 280 mq, Reddito Dominicale € 0,85 Reddito Agrario € 1,16;

Foglio 35 Particella 377: Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 25 mq, Reddito Dominicale € 0,10 Reddito Agrario € 0,12;

Foglio 18 Particella 490: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 450 mq, Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario € 1,86;

Foglio 18 Particella 564: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 65 mq, Reddito

Dominicale € 0,20 Reddito Agrario € 0,27;

Foglio 18 Particella 1001: Seminativo, Classe 1, Superficie 296 mq, Reddito Dominicale € 1,13 Reddito Agrario € 1,45;

Foglio 18 Particella 1003: Seminativo, Classe 2, Superficie 1.335 mq, Reddito Dominicale € 4,07 Reddito Agrario € 5,86;

Foglio 18 Particella 1005: Seminativo, Classe 2, Superficie 706 mq, Reddito Dominicale € 2,15 Reddito Agrario € 3,10;

Foglio 18 Particella 1007: Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 990 mq, Reddito Dominicale € 3,78 Reddito Agrario € 4,86;

Foglio 18 Particella 1008: Seminativo, Classe 1, Superficie 370 mq, Reddito Dominicale € 1,41 Reddito Agrario € 1,82;

Foglio 18 Particella 1009: Seminativo, Classe 1, Superficie 538 mq, Reddito Dominicale € 2,06 Reddito Agrario 2,64;

Foglio 18 Particella 1011: Seminativo, Classe 1, Superficie 63 mq, Reddito Dominicale € 0,24 Reddito Agrario 0,31;

Foglio 18 Particella 1012: Seminativo, Classe 1, Superficie 13 mq, Reddito Dominicale € 0,05 Reddito Agrario 0,06;

Foglio 18 Particella 1014: Seminativo, Classe 1, Superficie 253 mq, Reddito Dominicale € 0,97 Reddito Agrario 1,24;

Foglio 18 Particella 1015: Seminativo, Classe 1, Superficie 217 mq, Reddito Dominicale € 0,83 Reddito Agrario 1,06;

Foglio 18 Particella 1016: Seminativo, Classe 1, Superficie 333 mq, Reddito Dominicale € 1,27 Reddito Agrario 1,63;

Foglio 18 Particella 1018: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 226 mq, Reddito

Dominicale € 0,69 Reddito Agrario 0,93;

Foglio 18 Particella 1019: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 265 mq, Reddito

Dominicale € 0,81 Reddito Agrario 1,09;

Foglio 18 Particella 1020: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 46 mq, Reddito

Dominicale € 0,14 Reddito Agrario 0,19;

Foglio 18 Particella 1021: Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 8 mq, Reddito

Dominicale € 0,02 Reddito Agrario 0,03;

Foglio 18 Particella 1023: Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 148 mq, Reddito

Dominicale € 0,57 Reddito Agrario 0,73;

Foglio 18 Particella 1024: Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 139 mq, Reddito

Dominicale € 0,53 Reddito Agrario 0,68;

Foglio 18 Particella 1025: Seminativo, Classe 1, Superficie 272 mq, Reddito Dominicale

€ 1,04 Reddito Agrario 1,33;

Foglio 18 Particella 1027: Seminativo, Classe 2, Superficie 4.516 mq, Reddito

Dominicale € 13,76 Reddito Agrario 19,82.

4.1.5. Pertinenze ed Accessori

Costituiscono pertinenze dell'opificio (Immobile n.1):

- la palazzina uffici amministrativi,
- la portineria,
- l'autorimessa,
- la centrale termica,
- la cabina elettrica,
- i locali tecnici quali locali compressori, sotto-cabine elettriche, ecc.
- impianto di depurazione,

- vasca antincendio con pompe,
- i silos,
- pesa a ponte,
- depositi vari,
- la portineria.

La casa del custode (Immobile n.2) con autorimessa e corte esterna non ha altre pertinenze.

Si riporta di seguito un estratto di mappa dell'intero Lotto C in esame.



Estratto di mappa del Foglio 18 Particella 324, Particella 1115, parte della corte della Particella 309 e terreni limitrofi

4.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

4.2.1. Descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Il lotto di vendita è costituito da due immobili, ovvero: l'opificio con le relative pertinenze e l'appartamento del custode con autorimessa e portineria.

Immobile n.1. Si tratta dell'opificio (particella 324 sub 11) costituito da un unico capannone della superficie di 128.075 mq, suddiviso in settore produttivo e vari magazzini,

compartimentati con pareti antincendio, oltre ad una serie di fabbricati aventi funzioni accessorie quali la palazzina per uffici amministrativi, la centrale termica, la cabina elettrica, depositi ed officine.

Immobile n.2. Si tratta di un edificio ad un solo livello che comprende l'abitazione del custode (particella 324 sub 7), la portineria d'ingresso allo stabilimento ed una autorimessa destinata all'utilizzo del medesimo custode.

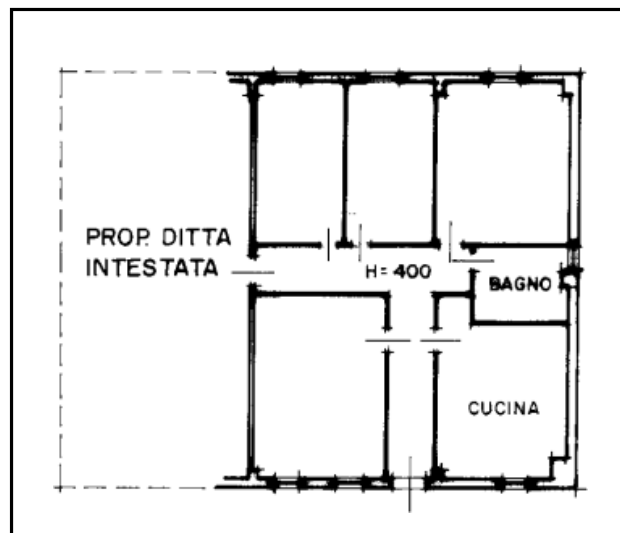
4.2.2. Configurazione interna degli immobili

Immobile n.1. Il capannone principale con funzione prettamente produttiva comprende l'opificio vero e proprio (settore produzione) avente cinque gruppi di servizi igienici, sette magazzini compartimentati, alcuni locali tecnici per impianti e alcuni piccoli uffici.

All'esterno, sul piazzale, sono dislocati una serie di fabbricati di servizio a quello principale costituiti da un corpo di fabbrica destinato ad officina, deposito rifiuti e deposito olii, un impianto di depurazione e una vasca antincendio con impianti annessi.

88 di 112

Immobile n.2. La casa del custode è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto ed un bagno. La porzione dell'immobile adibita a portineria ha un bagno dedicato ed in continuità con la porzione adibita a residenza. È presente anche un'autorimessa.



Planimetria Urbanistica dell'Immobile n°2

4.2.3. Caratteristiche strutturali e finiture

Immobile n.1. L'opificio è stato realizzato con strutture in cemento armato in opera, fondazioni costituite da plinti su pali collegati da cordoli e solaio di copertura costituito da travi a coppone prefabbricati.

La maglia strutturale dei pilastri delle dimensioni di 60x110 cm, che è stata ampliata man mano nel tempo, è stata concepita per sostenere travi a T delle dimensioni di 200 x 120 cm circa con duplice funzione di sostenere le rotaie dei carri ponte ed i tegoli prefabbricati di copertura che lasciano spazio agli infissi a shed in ferro e vetro con apertura meccanizzata. Le pareti di tamponamento esterne sono in blocchi di calcestruzzo intonacati, mentre gli infissi di parete sono in ferro e policarbonato e quelli di copertura in ferro e vetro.

Negli uffici, gli infissi sono in alluminio e vetro.

Le pareti divisorie interne sono in blocchi di tipo calcestruzzo aerato autoclavato, alleggerito, con caratteristiche specifiche di resistenza al fuoco, gli uffici sono dotati anche di pareti divisorie mobili con finitura in legno.

Le pareti a tutta altezza, che compartimentano i magazzini, sono realizzati in blocchi di tipo gasbeton con caratteristiche antincendio.

Il reparto produzione ha un pavimento di tipo industriale con finitura in polvere di quarzo, mentre gli uffici sono pavimentati con piastrelle di graniglia di grande formato.

Sono presenti nel reparto produzione vari tunnel per il trasporto dei semilavorati da un settore all'altro.

Immobile n.2. L'edificio è costruito con struttura in cemento armato realizzata in opera, solaio in latero-cemento, muri perimetrali in laterizio con isolante a cassetta finiti ad intonaco e pareti interne in forati di laterizio con finitura ad intonaco.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio con

tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno. La copertura dell'edificio è piana con guaina ardesiata e soprastante ghiaia di protezione.

4.2.4. Dotazioni Impiantistiche

Immobile n.1. Il volume d'aria dei due capannoni adibiti a produzione e magazzino è riscaldato con aerotermini aventi circuito ad acqua alimentati da centrale termica.

L'impianto elettrico è alimentato da tre cabine di trasformazione ed è realizzato in blindosbarre che arrivano fino alle varie linee produttive.

L'illuminazione avviene tramite lampade a soffitto e plafoniere al neon.

Sono presenti altre tipologie di impianti come antincendio, gas metano, aria compressa e di aspirazione.

Immobile n.2. L'impianto termico è dotato di generatore autonomo (caldaia a gas metano) ed ha terminali costituiti da termosifoni. L'impianto elettrico è standard sottotraccia, in portineria è presente il centro di controllo dell'impianto di videosorveglianza.

4.2.5. Superfici ed Altezze

Immobile n.1. Si riportano di seguito le superfici e le altezze interne di ciascun immobile dedotte dai rilievi eseguiti in loco dagli scriventi in data 21 dicembre 2020 e 23 febbraio 2021. I rilievi sono stati condotti, a campione, mediante laser elettronico e tramite metro a nastro.

Il capannone ha una superficie complessiva di 128.075 mq, con una corte esterna della particella 324 di 202.493 mq, poiché parte è stata ceduta all'Immobile n°2.

E' compreso nell'Immobile n°1 anche il residuo della corte esterna di 11.855 mq della particella 309, i cui fabbricati sono stati oggetto di perizia estimativa già depositata, denominata Lotto di Vendita n°1, Mensa e Fabbricato camionisti.

L'altezza utile sotto trave oscilla tra i 9,60 m ed 10,00 mt mentre all'intradosso del solaio di copertura raggiunge l'altezza di circa 12,00 mt.

Immobile n.2.

L'appartamento e l'autorimessa hanno una superficie complessiva pari a 225 mq ed una altezza interna di circa 4 metri.

Il solo appartamento, di tipo economico, ha una superficie lorda di 130 mq. Sono stati attribuiti, all'Immobile n°2, 500 mq di corte pertinenziale esterna, di tipo esclusivo. Sarà necessario effettuare un frazionamento della corte esterna dello stabilimento, per la scissione delle due porzioni di corte, i cui costi sono stati già computati all'interno del valore estimativo degli Immobili.

4.2.6. Stato di Manutenzione e Conservazione

Lo stabilimento di Gaifana è stato costruito all'inizio anni Ottanta, quindi è stato ampliato per interventi successivi fino alla metà degli anni Novanta con altri ampliamenti di minore entità fino al periodo 2002-2003.

Lo stato di manutenzione e di conservazione allo stato attuale può essere definito sufficiente anche se presenta varie criticità dovute alla vetustà di strutture e finiture come le infiltrazioni di acqua piovana localizzate in alcune zone della copertura o il degrado della pavimentazione industriale e delle finiture delle zone adibite a servizi igienici e/o locali tecnici maggiormente sfruttati nel tempo, il fenomeno di umidità di risalita sulle murature perimetrali.

4.2.7. Ubicazione Economica

Lo stabilimento industriale è ubicato in zona strategica tra Umbria e Marche in posizione più o meno baricentrica tra l'Autostrada A14 e l'Autostrada A1.

Si trova a circa 3 Km dallo svincolo della superstrada SS3.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra ricomprende gli immobili oggetto di stima secondo quanto di seguito indicato.

Le particelle 324, 1001, 1025, 1003, 1005, 1007, 1011, 1008, 1009, 1016 e 1021 sono comprese nelle zone produttive e turistico ricettive esistenti di nuovo impianto, destinate ad insediamenti produttivi direzionali e per servizi esistenti e di nuova previsione normate dagli artt. 35 e 36 delle NTA. Le stesse particelle rientrano nel perimetro dell'Ambito di Promozione e Riordino delle Attività Produttive di cui all'art.24 delle NTA.

Inoltre **porzione della particella 324 e le particelle 1001, 1003, 1005, 1007 e 1025** ricadono all'interno delle zone vincolate ai sensi del D. Lgs. n.42/04 art.142 ovvero "ambiti fluviali".

Le particelle 309, 1015, 1019 e 1024 sono comprese nelle zone produttive e turistico ricettive esistenti di nuovo impianto, destinate ad insediamenti produttivi direzionali e per servizi esistenti e di nuova previsione normate dagli artt. 35 e 36 delle NTA.

Le stesse particelle rientrano nel perimetro dell'Ambito di Promozione e Riordino delle Attività Fieristiche e Commerciali di cui all'art.25 delle NTA.

La particella 1115 è situata all'interno delle zone consolidate destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali esistenti e consolidati da conservare, trasformare e completare normate dall'art.33 delle NTA.

Da quanto appreso dalle perizie di parte, poiché il Comune di Nocera Umbra si è rifiutato di fornire agli scriventi il C.D.U., per le motivazioni di seguito esposte, sembra che il terreno sia gravato da servitù di passaggio di gasdotto.

Le particelle 1012, 1014, 1020, 1018, 1023, 1027, 564, 490, 569, 350, 352, e 377 sono comprese all'interno di aree destinate alla viabilità comunale.

4.2.8. Dotazioni Condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Considerando che lo stabilimento è di unica proprietà, non vi sono dotazioni condominiali.

4.3 TITOLI ABILITATIVI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra (PG) è stata estratta tutta la documentazione cartacea più significativa depositata presso il Pubblico Ufficio relativa al fabbricato in esame. Sono stati estratti i permessi, i titoli abilitativi e tutta la documentazione necessaria per l'identificazione urbanistica degli immobili.

La restante parte è stata estrapolata e visionata dagli archivi storici della società --- OMISSIS --- S.p.A., ex --- OMISSIS --- S.p.A., ex --- OMISSIS --- S.p.A.

La documentazione esaminata è stata esclusivamente quella riportante regolare timbro di deposito presso gli uffici pubblici, o Comune di Nocera Umbra oppure ex Genio Civile della Provincia di Perugia.

Nell'Allegato n°4C alla presente Relazione Tecnica Estimativa è stata riportata tutta la documentazione urbanistica relativa al Lotto C denominato Gaifana.

Si riporta di seguito un sunto dei titoli abilitativi e lo storico urbanistico dei fabbricati, rinviando alla lettura dell'Allegato 4C in cui è stata riportata la copia integrale della documentazione estratta dal Comune di Nocera Umbra e dagli archivi di proprietà sopra enunciati.

Gli scriventi periti estimatori hanno richiesto formale accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra in data 29 dicembre 2020, mezzo pec.

È stata possibile la visione della documentazione presso il medesimo ufficio soltanto in data 27 gennaio 2021, con documentazione pervenuta scansionata solo il 5 febbraio.

Sono stati visionati dagli scriventi periti soltanto i documenti regolarmente timbrati

dall'ufficio comunale e regolarmente protocollati.

Si riportano di seguito i titoli abilitativi relativi all'opificio stimato, in ordine temporale crescente, rinviando alla visione dell'Allegato n°4C per il dettaglio della documentazione urbanistica estratta.

- Concessione Edilizia n.112 del 14/12/1981 per costruzione iniziale dell'opificio industriale e del depuratore,
- Concessione Edilizia n.184 del 18/04/1985 per 1° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.99 del 22/06/1988 per 2° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.93 del 15/09/1989 per 3° ampliamento dell'opificio
- Concessione Edilizia n.94 del 12/10/1989 per costruzione locale caldaie,
- Concessione Edilizia n.24 del 05/03/1990 per costruzione vasca e locale pompe antincendio
- Autorizzazione Edilizia n.63 del 06/10/1990 per costruzione deposito rifiuti,
- Concessione Edilizia n.34 del 02/08/1991 per 4° ampliamento dell'opificio e costruzione portineria e casa del custode con autorimessa,
- Concessione Edilizia n.55 del 04/09/1991 per costruzione deposito bombole,
- Concessione Edilizia n.13 del 22/09/1992 per costruzione uffici,
- Concessione Edilizia n.91 del 22/09/1992 per 5° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.156 del 25/01/1993 per la realizzazione della seconda vasca del depuratore,
- Concessione Edilizia n.163 del 20/05/1993 per la ricostruzione di parte dell'edificio incendiato,
- Concessione Edilizia n.157 del 22/10/1993 per variante concessione edilizia del 5° ampliamento dell'opificio,

- Concessione Edilizia n.224 del 20/12/1993 per locale stoccaggio e preparazione vernici,
- Concessione Edilizia n.300 del 10/03/1994 per costruzione deposito ciclopentano,
- Concessione Edilizia n.274 del 10/05/1995 per la ricostruzione di parte dell'edificio incendiato,
- Concessione Edilizia n.273 del 12/07/1995 per 6° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.20 del 23/06/1995 per 7° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.21 del 23/06/1995 per 8° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.25 del 15/09/1995 per costruzione mensa aziendale e locali accessori,
- Concessione Edilizia n.26 del 01/12/1995 per 9° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.247 del 09/12/1995 per 10° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.11 del 20/09/1999 per 11° ampliamento dell'opificio,
- Concessione Edilizia n.179 del 22/11/2000 per 12° ampliamento dell'opificio e realizzazione deposito stoccaggio per isocianato e per poliolo,
- Concessione Edilizia n.42 del 21/05/2001 per costruzione cabina Enel e fabbricato servizi camionisti,
- Concessione Edilizia n.209 del 15/11/2002 per costruzione deposito materiali depuratore,
- Agibilità del 13/02/1998 relativa al locale mensa aziendale,
- Agibilità del 15/04/2003 relativa all'opificio di cui al foglio 18 particella 324 e al fabbricato per servizi camionisti di cui al foglio 18 particella 309.

4.4 DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI, ONERI PER L'ELIMINAZIONE

I periti, vista l'estensione molto importante dei fabbricati oggetto di stima, hanno verificato

con rilievo metrico le dimensioni principali delle maglie strutturali, i perimetri interni e le altezze che sono risultate conformi dal punto di vista urbanistico e catastale.

Per quanto concerne le partizioni interne (e comunque la configurazione interna dei capannoni) sono state riscontrate lievi difformità di tipo urbanistico e di tipo catastale che possono essere rettificare e/o sanate e che non influiscono sul valore di stima finale degli immobili.

I costi da sostenere per giungere alla regolarità urbanistica presso il Comune di Nocera Umbra e alla regolarità catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati già considerati nei valori di stima di riferimento di ciascun immobile.

4.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si definisce Attestato di Prestazione Energetica il documento redatto in conformità delle Linee Guida emanate col decreto ministeriale del 26 giugno 2009 e con le disposizioni regionali, che introduce su tutto il territorio nazionale la Certificazione Energetica degli edifici.

Si rimanda alla lettura dell'Allegato n° A6.C della presente Relazione Tecnica Estimativa in cui sono riportati gli Attestati di Prestazione Energetica per i beni compresi nel Lotto C: l'APE relativo al sub 11 (opificio) e l'APE relativo al sub 7 (appartamento).

La classe energetica dei fabbricati del Lotto C denominato Gaifana è la classe "G".

Essendo il sub 11 un unico subalterno catastale, pur comprendendo al suo interno più fabbricati viene redatto un solo Attestato di Prestazione Energetica.

4.6 DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO

La Società --- OMISSIS --- S.p.A in Liquidazione è attualmente nel pieno possesso di tutti gli immobili che costituiscono il lotto di vendita "C", i quali risultano attualmente inutilizzati.

4.7 ISPEZIONE IPOTECARIA

L'ispezione ipotecaria, che ha consentito di verificare l'esistenza di eventuali gravami sugli immobili, è stata effettuata dagli scriventi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, attraverso il servizio "Sister On Line" di estrazione telematica.

I risultati dell'ispezione ipo-catastale relativa al Lotto C Gaifana vengono, in ordine cronologico, di seguito sinteticamente annunciati rimandando alla lettura dell'Allegato n°2C per maggiori dettagli.

Immobilabile n°1: Foglio 18 Particella 324 Sub 11

Sull'opificio di Gaifana sono presenti soltanto due trascrizioni di seguito riportate.

Trascrizioni:

- 1. Atto tra vivi – Contratto di cessione di ramo d'azienda;** Trascrizione del 10/01/2012 – Registro Particolare n° 461 e Registro Generale n°549; Pubblico Ufficiale Dott. Mariconda Gennaro, Repertorio n°50210/13968 del 27/12/2011; A favore: --- OMISSIS --- S.p.A., Contro: --- OMISSIS --- S.p.A..
- 2. Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento;** Trascrizione del 04/12/2020 – Registro Particolare n° 14936 e Registro Generale n°23155; Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, Repertorio n°54/2020 del 30/11/2020.

97 di 112

Terreno edificabile: Foglio 18 Particella 1115. Si osservi come non vi siano iscrizioni o trascrizioni in favore del Comune di Nocera Umbra.

Iscrizioni:

- 1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;** Iscrizione del 11/07/2005 – Registro Particolare n° 5556 e Registro Generale n° 23539, Pubblico Ufficiale: Dott. Falsini Enrico, Repertorio n°104059/28277 del 08/07/2005.

Iscrizione n°7822 del 22/09/2005 Nota annotata

Annotazione n°2227 del 12/09/2012 (Cancellazione Totale).

- 2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;** Iscrizione del 22/09/2005 – Registro Particolare n° 7822 e Registro Generale n° 31249, Pubblico Ufficiale: Dott. Falsini Enrico, Repertorio n°104059/28277 del 08/07/2005.

Annotazione n°2228 del 12/09/2012 (Cancellazione Totale).

Trascrizioni:

- 1. Atto tra vivi – Contratto di cessione di ramo d'azienda;** Trascrizione del 10/01/2012 – Registro Particolare n° 461 e Registro Generale n°549; Pubblico Ufficiale Dott. Mariconda Gennaro, Repertorio n°50210/13968 del 27/12/2011;
- 2. Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento;** Trascrizione del 11/12/2020 – Registro Particolare n° 19209 e Registro Generale n°27827; Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, Repertorio n°54/2020 del 30/11/2020.

Terreno agricolo: Foglio 18 Particella 490.

98 di 112

Trascrizioni:

- 1. Atto tra vivi – Compravendita;** Trascrizione del 17/01/2005 – Registro Particolare n° 1251 e Registro Generale n°1982; Pubblico Ufficiale Dott. Frillici Angelo, Repertorio n°193181/32733 del 17/12/2004;
- 2. Atto tra vivi – Contratto di cessione di ramo d'azienda;** Trascrizione del 10/01/2012 – Registro Particolare n° 461 e Registro Generale n°549; Pubblico Ufficiale Dott. Mariconda Gennaro, Repertorio n°50210/13968 del 27/12/2011;
- 3. Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento;** Trascrizione del 11/12/2020 – Registro Particolare n° 19209 e Registro Generale n°27827; Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, Repertorio n°54/2020 del 30/11/2020.

Terreno agricolo: Foglio 18 Particella 1027, e tutte le altre particelle a seminativo

comprese nell'Immobile n°1.

Trascrizioni:

1. **Atto tra vivi – Contratto di cessione di ramo d'azienda;** Trascrizione del 10/01/2012 – Registro Particolare n° 461 e Registro Generale n°549; Pubblico Ufficiale Dott. Mariconda Gennaro, Repertorio n°50210/13968 del 27/12/2011;
3. **Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento;** Trascrizione del 11/12/2020 – Registro Particolare n° 19209 e Registro Generale n°27827; Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, Repertorio n°54/2020 del 30/11/2020.

Immobile n°2: Foglio 18 Particella 324 Sub 7.

Sull'abitazione del custode di Gaifana tutte le iscrizioni, dovute a ipoteche, sono state cancellate, e sono presenti soltanto due trascrizioni.

99 di 112

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;** Iscrizione del 23/12/1994 – Registro Particolare n° 4057 e Registro Generale n° 24828, Pubblico Ufficiale: Notaio Gisolfi Italo, Repertorio n°44534 del 21/12/1994.
Annotazione n°2365 del 07/08/2000 (Cancellazione Totale).
2. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;** Iscrizione del 23/07/1996 – Registro Particolare n° 2015 e Registro Generale n° 14040, Pubblico Ufficiale: Notaio Gisolfi Italo, Repertorio n°46864 del 18/07/1996.
Annotazione n°2366 del 07/08/2000 (Cancellazione Totale).
3. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;** Iscrizione del 11/07/2005 – Registro Particolare n° 5556 e Registro Generale n° 23539, Pubblico Ufficiale: Dott. Falsini Enrico, Repertorio

n°104059/28277 del 08/07/2005.

Iscrizione n°7822 del 22/09/2005 Nota annotata

Annotazione n°2227 del 12/09/2012 (Cancellazione Totale).

4. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Iscrizione del 22/09/2005 – Registro Particolare n° 7822 e Registro Generale n° 31249, Pubblico Ufficiale: Dott. Falsini Enrico, Repertorio n°104059/28277 del 08/07/2005.

Annotazione n°2228 del 12/09/2012 (Cancellazione Totale).

Trascrizioni:

- 1. Atto tra vivi – Contratto di cessione di ramo d'azienda;** Trascrizione del 10/01/2012 – Registro Particolare n° 461 e Registro Generale n°549; Pubblico Ufficiale Dott. Mariconda Gennaro, Repertorio n°50210/13968 del 27/12/2011;
- 2. Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento;** Trascrizione del 11/12/2020 – Registro Particolare n° 19209 e Registro Generale n°27827; Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, Repertorio n°54/2020 del 30/11/2020.

100 di 112

Dalle informative assunte tramite ispezione ipotecaria, si è appurato come vi sarà l'onere per la cancellazione della trascrizione del fallimento, decurtato dalla stima di ciascun bene.

4.8 INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il possesso attuale dell'intero Lotto C denominato Gaifana è della --- OMISSIS --- S.p.A. in Liquidazione (mutamento di denominazione della Società), con sede a Fabriano con codicefiscale --- OMISSIS ---dal 29/06/2020.

Attraverso la visura catastale storica è possibile individuare i proprietari precedenti che hanno detenuto gli immobili.

Immobile n°1 e n°2 (Foglio 96 Particella 115):

- dal 29/06/2020 a oggi: INDALFAB S.P.A. in liquidazione con sede in Fabriano

codice fiscale 00420120420,

- dal 27/12/2011 al 29/06/2020: --- OMISSIS --- con sede in Fabriano codice fiscale 00420120420,
- dal 16/04/1998 al 27/12/2011 --- OMISSIS --- S.P.A. con sede in Fabriano, codice fiscale --- OMISSIS ---.
- dal 12/10/1993 al 16/04/1998 l'immobile corrispondeva alla particella 127 e successivamente 58, del foglio 96, ed era intestato alla medesima --- OMISSIS --- S.P.A. con sede in Fabriano, codice fiscale --- OMISSIS ---.

4.9 STIMA DEGLI IMMOBILI

Scopo della presente relazione tecnica è quello di effettuare la stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società --- OMISSIS --- S.p.A. in Liquidazione.

I complessi industriali (Santa Maria, Maragone e Gaifana) che costituiscono il corpo principale della proprietà immobiliare del fallimento sono stati stimati con un metodo prossimo a quello di costruzione deprezzato in funzione della vetustà e dell'obsolescenza.

I tre opifici hanno infatti caratteristiche uniche sul mercato immobiliare delle zone nelle quali sorgono: si tratta di opifici industriali che hanno dimensioni molto estese e raccolgono all'interno del lotto di pertinenza una serie di fabbricati di altra tipologia che sono stati realizzati ai fini della produzione o della gestione dei singoli complessi industriali.

Le dimensioni degli opifici e la loro articolazione sono tali da non lasciare possibilità di rintracciare sul mercato immobiliare di zona edifici "comparabili" e, di conseguenza, di individuare prezzi di compravendita di beni simili.

Questa "solitudine" costruttiva inficia naturalmente il metodo di stima scelto dagli

scriventi periti estimatori.

Per i motivi suddetti, non essendo possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di perizia, ai fini delle valutazioni estimative si è fatto riferimento ai valori di mercato contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e delle quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

4.9.1 Individuazione del valore dei beni

Si rimanda al capitolo 1.3 per la descrizione dettagliata del metodo di stima utilizzato.

Immobile N°1: *Opificio con corte esclusiva* 16.135.000,00 €

Gli scriventi periti dopo aver analizzato tutte le concessioni edilizie relative all'opificio di Gaifana al fine di risalire all'anno di costruzione delle singole porzioni dell'opificio oggetto di successivi ampliamenti nel tempo, in base al criterio estimativo (metodo indiretto) esposto nel paragrafo 1.3 hanno proceduto alla determinazione del valore di stima degli immobili come riportato nella tabella di pagina seguente.

Per la corte esterna è stato considerato un coefficiente mediato tra l'1% e il 2%, per tenere conto delle estese dimensioni della stessa costituita da oltre venti ettari.

Nel calcolo delle superfici si è tenuta in considerazione anche la porzione di ente urbano della Particella 309, adiacente il Lotto Mensa, utilizzata come parcheggio a servizio dell'opificio.

Nella determinazione del valore di stima dell'Immobile n°1 sono stati considerati anche i terreni perimetrali all'opificio, ovvero il seminativo e l'area edificabile di cui alla Particella 1115, per la quale non è stato possibile reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Nocera Umbra.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
 A. 2684
 Ingegneria civile e ambientale, Industriale e dell'informazione.

Dora Farano

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Ing. Andrea RACHETTA
 A. 2064
 Ingegneria civile e ambientale, Industriale e dell'informazione.

Andrea Rachetta

GALFANA - Colle di Nocera Umbra (PG)

Porzioni opificio	Anno costruzione	Titolo abilitativo	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Eta	Coeff. di deprezzamento	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di vetustà	Valore unitario di riferimento	Valore al mq deprezzato per impianti	Valore ragguagliato	Valore complessivo
Nucleo originario	1981	C.E. 112/1981	15.840,00	Opificio	40,00	0,23	1,00	0,77	€ 170,00	€ 144,50	€ 111,48	€ 1.765.772,83
Ampliamento 1	1985	C.E. 184/1984	9.610,00	Opificio	36,00	0,20	1,00	0,80	€ 170,00	€ 144,50	€ 116,26	€ 1.117.303,77
Ampliamento 2	1988	C.E. 99/88	25.140,00	Opificio	33,00	0,17	1,00	0,83	€ 170,00	€ 144,50	€ 119,64	€ 3.007.744,75
Ampliamento 2	1988	C.E. 99/88	12.150,00	Opificio	33,00	0,17	1,00	0,83	€ 170,00	€ 144,50	€ 119,64	€ 1.453.623,66
Ampliamento 3	1989	C.E. 93/1989	5.205,00	Opificio	32,00	0,16	1,00	0,84	€ 170,00	€ 144,50	€ 120,72	€ 628.366,11
Ampliamento 4	1991	C.E. 34/1991	10.425,00	Opificio	30,00	0,15	1,00	0,85	€ 170,00	€ 144,50	€ 122,83	€ 1.280.493,67
Ampliamento 5 e 6	1992	C.E. 91/1992	5.635,00	Opificio	29,00	0,14	1,00	0,86	€ 170,00	€ 144,50	€ 123,85	€ 697.900,10
Ampliamento 7	1995	C.E. 20/95	11.955,00	Opificio	26,00	0,12	1,00	0,88	€ 170,00	€ 144,50	€ 126,79	€ 1.515.805,02
Ampliamento 8	1995	C.E. 21/95	3.950,00	Opificio	26,00	0,12	1,00	0,88	€ 170,00	€ 144,50	€ 126,79	€ 500.830,60
Ampliamento 9	1995	C.E. 26/95	11.745,00	Opificio	26,00	0,12	1,00	0,88	€ 170,00	€ 144,50	€ 126,79	€ 1.489.178,58
Ampliamento 10	1995	C.E. 247/95	10.525,00	Opificio	26,00	0,12	1,00	0,88	€ 170,00	€ 144,50	€ 126,79	€ 1.334.491,66
Ampliamento 11	1999	C.E. 11/99	1.000,00	Opificio	22,00	0,10	1,00	0,90	€ 170,00	€ 144,50	€ 130,43	€ 130.425,70
Ampliamento 12	2000	C.E. 179/00	3.885,00	Opificio	21,00	0,09	1,00	0,91	€ 170,00	€ 144,50	€ 131,28	€ 510.032,04
Uffici	1981	C.E. 112/1981	1.010,00	Uffici	40,00	0,23	1,50	0,77	€ 170,00	€ 144,50	€ 167,21	€ 168.885,47
Corte esterna particella 324			202.493,00					0,015	€ 170,00		€ 2,55	€ 516.357,15
Corte esterna particella 309			11.855,00					0,01	€ 170,00		€ 1,70	€ 20.153,50
Valore complessivo Opificio											€ 16.137.364,61	

Sono state considerate le porzioni del fabbricato realizzato in distinte epoche costruttive, affidando loro un coefficiente di vetustà calcolato in funzione dell'epoca di costruzione, secondo il criterio estimativo già esposto nel paragrafo 1.3.

Ciascuna area è stata diversificata in funzione dell'utilizzo e della tipologia di finiture attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente di destinazione.

Anche in questo caso è stato utilizzato il coefficiente di deprezzamento degli impianti pari a 0,85, per tenere conto della necessità di rivedere gli stessi.

Il valore unitario a metro quadro assunto pari a 170,00 €/mq è più alto del valore medio estratto dal Borsino Immobiliare per i capannoni produttivi, in modo da tenere in conto le buone condizioni del fabbricato.

Si riporta di seguito il range di valori unitari estratto dal Borsino Immobiliare relativo alla zona in esame relativo all'anno in corso 2021.

 Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 107,31	Euro 152,86	Euro 198,40
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticament</small>		

Valutazioni Borsino Immobiliare Colle di Nocera Umbra – anno 2021

È stato assunto un valore compreso tra il valore medio ed il valore massimo per tenere conto delle buone condizioni del fabbricato.

Decurtate le spese necessarie per la conformità urbanistico-catastale del fabbricato, e decurtati dalla cifra ottenuta i costi per la cancellazione della trascrizione pregiudizievole, si ottiene che il valore a corpo arrotondato dello stabilimento con pertinenze e corte esterna esclusiva, è pari a € **16.135.000** (diconsi Euro sedicimilionicentotrentacinquemila).

Terreno seminativo della superficie di 12.224 mq

17.000,00 €

Sono stati assunti a riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) attinti dalla banca dati dell'Agenda delle Entrate dell'anno 2019 relativi al Comune di Nocera Umbra.

Ufficio del territorio di PERUGIA								
Valori Agricoli Medi della provincia								
Annualità 2019								
Publicazione sul BUR n.8 del 13/02/2019								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale								
REGIONE AGRARIA N° 1 ALTO CHIASCIO Comuni di: COSTACCIARO, GUBBIO, PIETRALUNGA, SCHEGGIA E PASCELUPO					REGIONE AGRARIA N° 2 VALTOPINA Comuni di: FOLIGNO, FOSSATO DI VICO, GUALDO TADINO, <u>NOCERA UMBRA</u> , SIGILLO, VALTOPINA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTI IRRIGUI	35000,00			61-PIANURA)	35000,00			61-PIANURA)
PASCOLI ARBORATI	2000,00				2000,00			
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	3000,00				3000,00			
<u>SEMINATIVI</u>	14000,00			61-PIANURA)	<u>14000,00</u>			61-PIANURA)
SEMINATIVI COLLINA A	12000,00			1-COLLINA)	12000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI COLLINA B	8000,00			1-COLLINA)	8000,00			1-COLLINA)
SEMINATIVI COLLINA C	6000,00			1-COLLINA)	6000,00			1-COLLINA)

Si assume il valore di 1,40 €/mq poiché si tiene conto della posizione e della giacitura in zona pianeggiante.

Si calcola il valore di stima pari a: $(12.224 \text{ mq} \times 1,40 \text{ €/mq}) = 17.113,60 \text{ €}$

che viene arrotondato, in via cautelativa, per difetto a € 17.000.


(diconsi Euro diciassettemila).

Terreno edificabile della superficie di 3.670 mq

65.000,00 €

Gli scriventi periti hanno inoltrato al Comune di Nocera Umbra, in data 23 febbraio 2021, formale richiesta di produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica, protocollandola con doppia marca da bollo, al fine di poter conoscere in maniera dettagliata il quadro urbanistico attuale del terreno edificabile da stimare.

Il Comune di Nocera Umbra con formale comunicazione inviata a mezzo PEC in data 17 marzo 2021 comunicava agli scriventi quanto segue, rifiutandosi pertanto di consegnare il CDU.

 **Comune di Nocera Umbra** <comune.noceraumbra@postacert.umbr... 17/03 13:24 ★
A: me ▾

In riferimento alla vostra richiesta in oggetto del 23.02.2021 prot. n. 2467 si comunica che, da una verifica degli atti d'ufficio, la Particella n. 1115 distinta al Foglio n.18 è stata ceduta dalla Spa al Comune di Nocera Umbra, a seguito della D.C.C. n. 49 del 25.09.2004. Tuttavia per mero errore materiale, nell'atto di rogito del Notaio Frillici del 15.12.2004 rep.n.193084, è stato indicato un foglio catastale errato, mentre il numero della particella risulta esatto. Tutto ciò, si evince anche dalla nota del 24.10.2011 a firma dell'Ufficio Tecnico della Antonio Merloni Spa e dalla nota del 15.11.2011 a firma dei Commissari Liquidatori, che si allegano alla presente. Per quanto sopra il sottoscritto ha chiesto parere legale per l'iter procedurale da intraprendere al fine della sistemazione degli atti.
Saluti.

Il Responsabile dell'Area Governo del Territorio
Ing. Enrico Benedetti

***PEC del Comune di Nocera Umbra in risposta
alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica del Foglio 18 Particella 1115***

In sintesi, il Comune si è rifiutato di fornire agli scriventi un atto dovuto.

Fatta presente la situazione alla Curatela, e preso atto che alcuna iscrizione è mai stata annotata sui Registri Immobiliari per la particella 1115 del foglio 18 da parte del Comune, ed essendo decorsi i termini, i Curatori Fallimentari invitavano gli scriventi periti ad effettuare comunque la stima del terreno edificabile.

Sul Foglio 18 Particella 1115 è stata correttamente trascritta la sentenza dichiarativa di Fallimento senza che alcuna obiezione od opposizione fosse stata da alcuno formulata.

La Particella 1115 oggetto di stima è edificabile e, secondo il Piano Regolatore Generale (Tavola OP.3.F3) del Comune di Nocera Umbra adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/12/2020 pubblicato su sito istituzionale del Comune di Nocera Umbra, risulta ricompresa in Zona Omogenea B2 “Ambiti degli Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati da conservare, trasformare e completare. Tessuti degli Ambiti Urbani a media densità” per i quali lo IUF standard (indice di costruzione) è di 0,30 mq/mq.



Stralcio Tavola OP.3.F3 del P.R.G. di Nocera Umbra

Considerando che la superficie del terreno edificabile oggetto di stima è di 3.670 mq si ha che possono essere edificati circa 1.100 mq di superficie utile lorda da adibire a residenza.

Considerando che il Borsino Immobiliare, come mostrato nel paragrafo seguente, attribuisce il valore massimo unitario di circa €/mq 625 per abitazioni nuove di qualità

media e che, normalmente, l'incidenza dell'area edificabile sul valore commerciale del costruito incide per una quota compresa tra il 10% ed il 20% variabile a seconda dell'ubicazione dell'area edificabile stessa, assumendo nel caso specifico l'incidenza minima del 10% si stima il più probabile valore di mercato della Particella 1115 pari a:

$$\text{€/mq } 625 \times 0,10 \times 1.100 \text{ mq} = \text{€ } 68.750,00$$

Considerando i costi necessari per la cancellazione della trascrizione pregiudizievole di fallimento, il valore sopra ottenuto viene arrotondato per difetto a € 65.000 (diconsi Euro sessantacinquemila).

Immobile N°2: *Casa del Custode con autorimessa e corte esterna* 95.000,00 €

L'appartamento, di tipo economico, ha una superficie complessiva pari a 130 mq.

Il valore assunto a mq è un valore mediato del range di seguito riportato per le abitazioni in fascia media, così come suggerito dal Borsino Immobiliare per la zona in esame.

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 418,12	Euro 522,18	Euro 626,23

Valutazioni Borsino Immobiliare Colle di Nocera Umbra (PG) – anno 2021

Osservando le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottengono valutazioni analoghe. Infatti considerando il valore di 500 €/mq, estrapolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare (di seguito riportato) si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$(130 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq}) = 65.000 \text{ €}.$$

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: NOCERA UMBRA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	485	690	1,6	2,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	640	1,5	2,2
Box	NORMALE	260	350	1	1,2
Ville e Villini	NORMALE	520	700	1,7	2,4

Valutazioni Osservatorio Mercato Immobiliare Periferia Est di Fabriano – anno 2020

L'autorimessa e la portineria hanno una superficie complessiva pari a 95 mq.

Considerando un valore di 300 € a metro quadro, valore estratto dall'analisi del mercato, si ottiene un valore pari a: $(95 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq}) = 28.500 \text{ €}$.

Attribuendo all'Immobile n.2 una superficie della corte esterna esclusiva di 500 mq ed applicando il coefficiente di pertinenza si 0,02 si ottiene un valore di stima della corte pari a € 5.000.

La somma del valore dell'appartamento, dell'autorimessa, della portineria e della corte esclusiva risulta pari a € 98.500.

Decurtati i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, per il ripristino della conformità urbanistico-catastale e per il frazionamento catastale si ottiene un valore dell'Immobile n°2 pari a € 95.000 (diconsi Euro novantacinquemila).

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori di stima degli Immobili compresi nel Lotto C:

Lotto di Vendita C		Valore di Stima
Immobile n.1	opificio	€ 16 135 000
	terreni seminativi	€ 17 000
	terreno edificabile	€ 65 000
Immobile n.2	casa custode	€ 95 000
denominazione Gaifana		€ 16 312 000

Il valore complessivo di stima del Lotto C denominato Gaifana è pari a € 16.312.000.

(diconsi Euro sedicimilionitrecentododicimila).

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle stime svolte per ciascun Lotto di Vendita.

Lotto di Vendita A		Valore di Stima
Immobilabile n.1	porzione di opificio	€ 4 570 000
Immobilabile n.2	capannone mensa	€ 400 000
Immobilabile n.3	casa custode	€ 90 000
Immobilabile n.4	fabbricato servizi	€ 37 000
Immobilabile n.5	terreno a bosco	€ 3 000
denominazione Santa Maria		€ 5 100 000
Lotto di Vendita B		Valore di Stima
Immobilabile n.1	opificio	€ 6 300 000
Immobilabile n.2	casa custode	€ 100 000
denominazione Maragone		€ 6 400 000
Lotto di Vendita C		Valore di Stima
Immobilabile n.1	opificio	€ 16 135 000
	terreni seminativi	€ 17 000
	terreno edificabile	€ 65 000
Immobilabile n.2	casa custode	€ 95 000
denominazione Gaifana		€ 16 312 000

La somma dei valori di stima degli immobili afferenti al Fallimento --- OMISSIS --- S.p.A. in Liquidazione, a meno del Lotto di Vendita n°1 relativo alla Mensa dello Stabilimento di Gaifana (Lotto di Vendita C) per il quale è stata redatta perizia di stima a parte, è pari a **€ 27.812.000,00 (diconsi Euro ventisettemilionioctocentododicimila/00).**

Gli scriventi Periti Estimatori, dopo aver visionato e rilevato dettagliatamente lo stato dei luoghi, analizzata la documentazione estratta presso i Pubblici Uffici, analizzato accuratamente il mercato immobiliare di questo particolare momento storico e dopo aver risposto puntualmente al quesito posto relativo alla stima dei Lotti di Vendita A, B e C, possono definire concluso il mandato che è stato Loro affidato.

Con Osservanza.

Ancona, 23 maggio 2021

Periti Estimatori del Tribunale di Ancona

Ing. Dora Farano



Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2684
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

Dora Farano

112 di 112

Ing. Andrea Rachetta



Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Ing. Andrea RACHETTA
A 2064
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

Andrea Rachetta