

## TRIBUNALE DI PERUGIA

### TERZA SEZIONE CIVILE

#### Ufficio Fallimentare

Sig. Giudice Delegato del Tribunale: Dott.ssa STEFANIA MONALDI

FALLIMENTO: --- OMISSIS ---

UNIPERSONALE IN LIQUIDAZIONE - Fallimento n°46/2020.

### 1° SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Il sottoscritto **Geom. Luca Medici**, iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°3988, con studio in Via Giuseppe Parini n°20 della Fraz. Trestina di Città di Castello, veniva nominato dal Giudice Delegato **Dott.ssa Stefania Monaldi** del Tribunale di Perugia Perito Estimatore dei beni mobili e immobili all'attivo del fallimento in oggetto ed invitato, esperiti tutti gli opportuni accertamenti, a stimarli previa individuazione e descrizioni degli stessi .

A seguito della redazione della consulenza tecnica estimativa, inoltrata telematicamente al Tribunale di Perugia, il curatore **Avv.to Marco Bianchini** incaricava il sopradetto C.T.U. ad integrare la perizia deposita con la nuova rendita catastale attribuita dall' Agenzia delle Entrate con atto n°2022PG0075126 del 07.06.2022.

### PREMESSA

Con la redazione del presente elaborato peritale lo scrivente intende rettificare i capitoli n°2.1) e n°2.11) della C.T.U. depositata con l'aggiornamento della sola rendita catastale del lotto a seguito dello "**AVVISO DI ACCERTAMENTO CATASTALE - Nuova determinazione di classamento e rendita catastale - Avviso di accertamento n. 2022PG0075110**" notificato dall' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - territorio alla "--- Omissis --- - *in fallimento*" con Atto n.2022PG0075126 del

07.06.2022 (allegato n°19).

Per semplicità di lettura e al fine di evitare possibili confusioni, ferme restando le valutazioni ed i valori unitari dei cespiti già espressi nell'elaborato depositato, si riporta di seguito l'intera consulenza con i capitoli rettificati in sostituzione della precedente.

\*\*\*\*\*

### **QUESITO**

**"Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri della 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 riferimento al singolo lotto. 3) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art.567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, 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 presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1) Svolgimento delle operazioni peritali:	pag. 3
2) Beni immobili:	pag. 5
2.1) Identificazione catastale:	pag. 6
2.2) Proprietà nel ventennio:	pag. 8
2.3) Ubicazione dell'immobile e confini:	pag. 10
2.4) Spazi esterni:	pag. 13
2.5) Descrizione dell'immobile:	pag. 13
2.6) Destinazione urbanistica:	pag. 22

2.7) Conformità urbanistica e catastale:	pag. 24
2.8) Disponibilità del bene:	pag. 27
2.9) Vincoli ed oneri giuridici:	pag. 27
2.9.1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	pag. 27
2.9.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura:	pag. 27
2.10) Criteri di stima e valutazione dell'immobile:	pag. 29
2.11) Formulazione del bando di vendita e dell'ordinanza di vendita:	pag. 31
3) Beni mobili:	pag. 33
3.1) Descrizione dei beni:	pag. 33
3.2) Metodo di valutazione:	pag. 33
3.3) Valutazione economica dei singoli beni:	pag. 36
4) Conclusioni:	pag. 44
Allegati:	pag. 44

## **1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Il sottoscritto, sulla base della documentazione in possesso, si recava presso l'immobile oggetto di valutazione rappresentato da un fabbricato artigianale ubicato in comune di Corciano (PG) Loc. Taverne Via Salvatore di Giacomo n°7/9 utilizzato dalla fallita come uffici amministrativi e commerciali, appartamento per il custode, magazzino e officina meccanica sussidiari all'attività di produzione, montaggio e stoccaggio di strutture e carpenterie metalliche nonché per la lavorazione di metalli in genere.

In tale occasione, sui luoghi di stima, lo scrivente prendeva visione completa del bene, con accesso all'interno dell'immobile, raccogliendo tutte le informazioni tecniche e i dati necessari (tipologia costruttiva, consistenza, accessi, confini, pertinenze, stato conservativo e manutentivo, etc., etc.)

all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione del compendio edilizio; si procedeva anche all'individuazione ed identificazione del bene oggetto di valutazione sulla base della documentazione catastale preventivamente acquisita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (visure all'attualità, visure storiche, estratto di mappa, elaborati planimetrici, elenco subalterni e planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati), nonché veniva eseguito un primo rilievo fotografico dei luoghi e redatto l'inventario di tutti i beni mobili rinvenuti presso la sede aziendale composti nello specifico da utensileria varia, in parte in disuso e/o non funzionante, viteria e bulloneria di molteplici tipi, armadi metallici, banchi da lavoro artigianali e non, carrelli, cassettiere, mola, saldatrici, aspira fumo, sega, smerigliatrici, trapani, attrezzatura da officina, cesoia, rotoli di lamiera e scarti di ferro di diversa natura, attrezzature varie e ricambi per piscine, arredi, attrezzature e apparecchiature elettroniche ed informatiche da ufficio, arredamenti ed elettrodomestici dell'appartamento, etc.,etc.

Successivamente:

- veniva trasmessa allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Corciano (PG) "Istanza di accesso di accesso agli atti" per acquisire copia dei progetti e delle autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni (licenze edilizie, concessioni edilizie, condoni edilizi, permessi di costruire, denunce di inizio attività, certificati di agibilità, etc., etc.) per l'edificazione e le successive modifiche dell'immobile artigianale di proprietà della fallita (**allegato n° 1**); il 23.03.2021 il comune di Corciano (PG), così come richiesto, rilasciava le copie degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici necessari per la verifica della conformità urbanistica dell'edificio;
- venivano eseguiti ulteriori sopralluoghi presso il compendio immobiliare pignorato, per eseguire il rilievo architettonico di dettaglio e per verificarne la conformità edilizio-urbanistica, nonché scattate numerose fotografie che in parte vengono allegate alla presente consulenza per meglio documentare lo stato dei luoghi;

- venivano eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare consistenza ed intestazione dei beni di proprietà della fallita e di rilevare iscrizioni e trascrizioni gravanti sui suddetti immobili;
- venivano esperite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura estimativa per il seguente elaborato peritale.

## **2) BENI IMMOBILI.**

Presa visione del compendio immobiliare si prevede la formazione di un **UNICO LOTTO.**

### **LOTTO UNICO.**

#### **Immobile ubicato in Corciano (PG) Loc. Taverne via Salvatore di Giacomo n°7/9.**

Trattasi di un edificio artigianale e della relativa corte pertinenziale insistenti nella zona industriale - artigianale della Loc. Taverne del comune di Corciano (PG).

Il fabbricato, ubicato in Via Salvatore di Giacomo n°7/9 del menzionato comparto edificatorio, è composto:

- al piano terra da due ampi locali destinati a laboratori meccanici per l'assemblaggio ed il montaggio di carpenteria metallica con annesso ufficio amministrativo e servizio igienico, realizzati nell'angolo ovest dell'immobile, con sovrastanti ulteriori locali al piano "soppalcato" destinati ad uffici amministrativi, ripostigli, magazzino e servizi;

- al piano primo da due porzioni immobiliari separate e distinte, la prima suddivisa in ingresso, n°5 uffici amministrativi, servizio igienico, relativo disimpegno e terrazzo, mentre la seconda, destinata ad alloggio per il custode, è composta da pranzo-soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, bagno, n°2 ripostigli, di cui trasformato in servizio igienico, corridoio e balcone. Entrambi i corpi di fabbrica sono accessibili esclusivamente tramite una scala esterna a tre rampe lineari che si diparte dalla corte esterna dell'immobile.

## **2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica alla data del fallimento era censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Corciano (PG) al **foglio n°26 particella:**

- **n°565**, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 273.00 mq, Superficie Catastale 288,00 mq, Rendita € 986,95, indirizzo via Salvatore di Giacomo n°9, Piano terra; ○ **n°837**, Categoria Area Urbana, Consistenza 196.00 mq, Senza Rendita, indirizzo via Salvatore di Giacomo snc, Piano terra; ○ **n°838**, Categoria Area Urbana, Consistenza 624.00 mq, Senza Rendita, indirizzo via Salvatore di Giacomo snc, Piano terra (**allegato n°2**);

L'intero compendio immobiliare era catastalmente intestata alla soc. "--- **Omissis** ---" con sede in Corciano (C.F. : --- **Omissis** ---), proprietaria per la quota di 1/1 (**allegato n°2**).

La suddetta individuazione catastale riguardava esclusivamente la consistenza originaria dell'immobile oggetto di procedura concorsuale, edificato nell'anno 1991, modificato negli anni 2001-2002, successivamente ampliato e sopraelevato, negli anni dal 2009 al 2012 e seguenti, con la costruzione di un'ulteriore porzione di fabbricato che insiste, così come verificato in sede di sopralluogo, sui mappali censiti al Catasto Fabbricati del comune di Corciano con i n°837 e n°838, mai regolarizzata catastalmente.

Ai fini della vendita giudiziaria il C.T.U., giusta autorizzazione del Giudice Delegato del Tribunale di Perugia **Dott.ssa Stefania Monaldi**, ha proceduto all'introduzione in mappa e all'accatastamento di detta porzione di edificio, fondendola catastalmente con quella già censita agli atti del catasto urbano, attraverso l'effettuazione delle seguenti incombenze:

- rilievo strumentale dei luoghi e successiva restituzione grafica del medesimo;
- presentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio di Tipo Mappale per l'inserimento nella cartografica catastale della sagoma dell'intero edificio (fabbricato originario e ampliamento) oggetto di procedura concorsuale; il suddetto ente approvava la documentazione trasmessa in data 12.04.2021 al prot. n°28254/2021 (**allegato n°3**);
- presentazione telematica all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio di Denuncia di Variazione (DOCFA) per la regolarizzazione catastale del fabbricato artigianale in parola; la pratica burocratica inviata veniva registrata ed approvata in data 20.05.2021 al prot. n° PG0041063 (**allegato n°4**).

Alla luce delle suddette operazioni il compendio immobiliare risultava censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Corciano (PG) al **foglio n°26 particella n°565**, Categoria D/1, Rendita € 3.972,72, indirizzo via Salvatore di Giacomo n°9, Piano terra, primo e secondo.

Successivamente a seguito dello "AVVISO DI ACCERTAMENTO CATASTALE - Nuova determinazione di classamento e rendita catastale - Avviso di accertamento n. 2022PG0075110 del 07.06.2022" notificato alla "--- Omissis --- - in fallimento" l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - territorio ha rettificato il valore della rendita catastale del compendio immobiliare oggetto di procedura concorsuale da € 3.972,72 ad € 5.252,00 (**allegato n°19**).

Pertanto alla data odierna l'immobile in oggetto risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Corciano (PG) al **foglio n°26 particella n°565**, Categoria D/1, **Rendita € 5.252,00** indirizzo

via Salvatore di Giacomo n°9, Piano terra, primo e secondo e correttamente intestato alla soc. "---

**Omissis ---**" con sede in Corciano

(C.F.:--- Omissis ---), proprietaria per la quota di 1/1 (**allegato n°20**).

## 2.2) PROPRIETÀ NEL VENTENNIO.

A seguito delle ricerche espletate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato rilevato che la provenienza dell'immobile oggetto della presente consulenza è la seguente:

- **Atto di compravendita** stipulato il **18.09.1990** dal **Dott. Marco Ottaviano Sciarra**, notaio in Perugia (PG), **Rep. n°3865, Racc. n°393**, trascritto a Perugia il 13.11.1990 al n°14219 del Registro Particolare e al n°20807 del Registro Generale con cui la soc. "--- **Omissis ---**" ed il sig. --- **Omissis ---** acquistavano dal **Comune di Corciano**, in parti uguali e pro indiviso, la piena proprietà di un lotto edificabile, della superficie di mq 2.500,00, ubicato in comune di Corciano Loc. Taverne, zona nuovi insediamenti industriali, identificato al N.C.T. del medesimo comune al foglio n°26 part.IIa n°115 (identificativo originario degli attuali mappali catastali);
- **Scrittura privata autenticata** del 28.12.1999 redatta al **Notaio Adriano Pischetola** di Perugia, **Rep. n°13273**, trascritto a Perugia il 11.01.2000 al n°341 del Registro Particolare e al n°478 del Registro Generale con cui la soc. "--- **Omissis ---** --- **Omissis ---**" mutava la propria ragione sociale in soc. "--- **Omissis ---**" trasferendo a quest'ultima il terreno edificabile dell'estensione di mq 2.500,00 di cui al punto che precede ubicato in comune di Corciano Loc. Taverne ed identificato al vigente Catasto Terreni di codesto comune al foglio n°26 part.IIa n°115, con sovrastante laboratorio artigiano ancora non censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- **Rettifica alla scrittura privata autenticata** del 28.12.1999, stipulata dal **Notaio Adriano**

**Pischetola il 21.02.2002, Rep. n°16349**, trascritta a Perugia il 05.03.2002 al n°4137 del Registro Particolare e al n°5754 del Registro Generale, con la quale veniva corretta la quota di proprietà trasferita da 1/1, come erroneamente indicato, ad 1/2 relativa all'area fabbricabile della superficie di mq 2.500,00 sita in comune di Corciano Loc. Taverne e censita al Nuovo Catasto Terreni al foglio n°26 part.IIa n°115 con sovrastante opificio da censire al vigente Catasto Fabbricati del comune di Corciano;

- **Atto di divisione del 21.02.2002** a rogito **Notaio Adriano Pischetola** di Perugia, **Rep. n°16349**, trascritto a Perugia il 05.03.2002 al n°4138 del Registro Particolare e al n°5755 del Registro Generale, tra il sig. --- **Omissis** --- e la soc. "--- **Omissis** ---" con cui veniva assegnata a quest'ultima, a tacitazione dei propri diritti di sua spettanza pari ad 1/2, la piena proprietà di un laboratorio artigianale ubicato in comune di Corciano Loc. Taverne via Salvatore di Giacomo ed identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°26 part.IIa n°565;
- **Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 28.04.2008** stipulato dal **Dott. Mario Briganti**, Notaio in Bastia Umbra, **Rep. n°228662, Racc. n°40385**, trascritto a Perugia il 26.05.2008 al n°8690 del Registro Particolare e al n°15373 del Registro Generale, tramite il quale la soc. "--- **Omissis** ---" veniva trasformata in soc. "--- **Omissis** ---" e cedeva a quest'ultima la piena proprietà dell'opificio artigianale sito in via Salvatore di Giacomo della Loc. Taverne del comune di Corciano censito catastalmente al foglio n°26 part.IIa n°565;
- **Preliminare di compravendita del 22.12.2017** a rogito **Notaio Filippo Duranti** di Perugia, **Rep. n°61451, Racc. n°24167**, trascritto a Perugia il 28.12.2017 al n°22923 del Registro Particolare e al n°32418 del Registro Generale, con cui la soc. "--- **Omissis** ---", nella persona del sig. --- **Omissis** ---, prometteva di vendere alla sig.ra --- **Omissis** --- due aree urbane della superficie rispettivamente di mq 196.00 e di mq 624.00 e per un totale di 720.00 mq identificate al vigente Catasto Fabbricati del comune di Corciano al foglio n°26 part.IIa n°837 e n°838; i due mappali che

precedono sono stati creati dalla divisione dell'originaria part.Illa n°565, a mezzo di Tipo Mappale prot. n°252702 del 09.07.2009 e successiva denuncia di accatastamento prot. n° PG0149258 presentata all'Agenzia delle Entrate Territorio il 28.11.2017 (**allegato n°6**).

Quindi sulla base dei titoli riportati ai punti che precedono il compendio immobiliare censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Corciano (PG) al **foglio n°26 particella n°565** (ex part.Ille n°565, n°837 e n°838 del Catasto Fabbricati), a seguito delle operazioni catastali descritte al precedente punto 2.1) Identificazione catastale, risulta essere in proprietà per la quota di 1/1 alla soc. " --- **Omissis** ---".

### **2.3) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CONFINI.**

Il bene oggetto della presente trattazione è ubicato nella zona artigianale /industriale della Loc. Taverne del comune di Corciano (PG) e precisamente in via Salvatore di Giacomo n°7/9, ove insistono in parte insediamenti urbani a destinazione produttiva ed in parte a carattere commerciale e/o servizi (negozi, bar, etc., etc.).

L'accesso al compendio immobiliare avviene inizialmente da via Palmiro Togliatti, arteria principale che collega il capoluogo di provincia Perugia al comune di Magione (PG), per poi proseguire in via Salvatore di Giacomo, che si diparte perpendicolarmente dalla citata via Togliatti, percorrerla in direzione sud-ovest per circa 300 mt, poi in direzione nord-ovest per altri 150 mt ed ancora in direzione sud-ovest per ulteriori 50 mt ed infine giungere al fabbricato oggetto della presente consulenza tecnica.

Il compendio immobiliare in questione è delimitato:

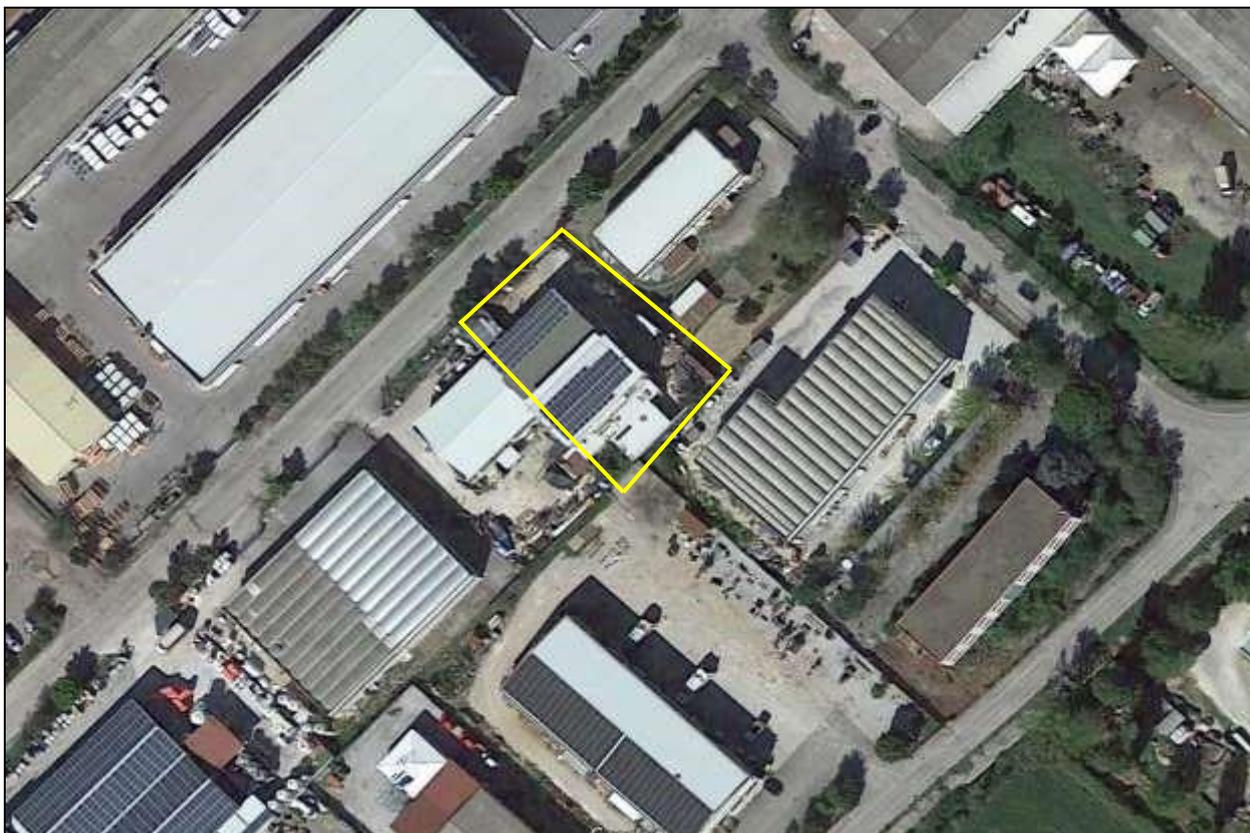
- nel lato nord-ovest da "via Salvatore di Giacomo" che costeggia l'intero complesso edilizio in tutta la sua lunghezza lungo l'asse nord-est/sud-ovest; la suddetta strada pubblica nella mappa è identificata con la particella n°206, catastalmente intestata al comune di Corciano, proprietario per la quota di 1000/1000 (**allegato n°7**);

- nel lato sud-ovest dall'edificio artigianale e dalla relativa corte pertinenziale identificato con il mappale n°566, con il quale condivide anche una parete perimetrale (lato cieco), attribuito catastalmente al sig. --- Omissis ---, proprietario per la quota di 1/1, (**allegato n°7**);
- nel lato sud-est in parte dall'area esterna del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Corciano al foglio n°26 part.IIIa n°111 in possesso, per la quota di 1/1, alla soc. "--- Omissis ---" ed in parte dal complesso edilizio e dalla relativa corte condominiale distinto al vigente Catasto Fabbricati al foglio n°26 part.IIIa n°614 sub vari rispettivamente di proprietà della soc. "--- Omissis ---" (sub 2 e sub 6 - proprietà per la quota 1/1), del sig. --- Omissis --- (sub 4 - proprietà per la quota 1/1) e del sig. --- Omissis --- (sub 5 - proprietà per la quota 1/1) (**allegato n°7**);
- nel lato nord-est dall'opificio industriale identificato al NCEU del comune di Corciano al foglio n°26 part.IIIa n°159 intestato catastalmente alla soc. "--- Omissis ---, proprietaria per la quota di 1000/1000, (**allegato n°7**).

L'ubicazione del fabbricato è **buona** in quanto:

- è collocato nella parte centrale della zona industriale e/o artigianale della Loc. Taverne del comune di Corciano, in una zona facilmente individuabile;
- è posizionato a circa 0,5 km dalla viabilità ordinaria (viale Palmiro Togliatti) ed a circa 1,1 km dalla viabilità principale (Raccordo Autostradale n°6 Bettolle - Perugia - uscita Mantignana);
- è facilmente e comodamente accessibile a mezzo della viabilità ordinaria (Via P. Togliatti - via S. di Giacomo);
- è situato nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi ed infrastrutture (scuole, farmacie, negozi e supermercati, spazi verdi, banche, uffici privati e pubblici etc., etc.) presenti a circa 4,5 - 5,0 km nel comune di Magione e/o a circa 6,0 - 6,5 dalla zona commerciale della Fraz. Ellera del comune di Corciano.

Per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato si rimanda alla visione della fotogrammetria aerea di seguito riportata, ove il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica è contornato in giallo.



#### **2.4) SPAZI ESTERNI**

Il lotto di terreno esclusivo e pertinenziale al corpo di fabbrica in parola si presenta con una forma regolare, all'incirca trapezoidale, una giacitura completamente pianeggiante ed una superficie catastale complessiva, escluso il sedime dell'edificio (mq 513.10), pari a circa **mq 816,90**; l'area medesima è completamente recintata in ogni suo lato come meglio di seguito specificato:

- nel fronte del fabbricato (lato nord-ovest), e nello specifico lungo la viabilità pubblica (via Salvatore di Giacomo), la recinzione è realizzata con muretto in calcestruzzo armato rivestito in lastre in pietra con sovrastante ringhiera metallica a doghe verticali in metallo verniciato, interrotta da un accesso

carrabile ed uno pedonale posizionati planimetricamente nell'angolo nord del lotto. Costruttivamente i suddetti accessi sono costituiti da colonne perimetrali in metallo verniciato e cancelli realizzati con telaio in profilati di ferro e specchiatura avente le medesime caratteristiche e colorazione della recinzione; l'apertura dell'accesso carrabile è a scorrimento laterale su binario mentre quella dell'ingresso pedonale è a battente;

- nei restanti lati sud-ovest, sud-est e nord-est la linea di confine tra la proprietà della S.r.l. fallita e quelle adiacenti è identificata per mezzo di muretto in calcestruzzo armato di altezza pressoché costante con sovrastante rete metallica sorretta da pali in acciaio verniciato installati ad interasse costante l'uno dall'altro.

Internamente il piazzale e le aree circostanti l'immobile, utilizzate come parcheggio, viabilità interna, zone di manovra e di carico/scarico, hanno uno strato superficiale costituito da battuto di cemento percorribile con ogni tipo di mezzo ed in tutte le stagioni, in un normale stato di conservazione e manutenzione.

Non è stata rilevata la presenza di un impianto di illuminazione esterna.

## **2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

Il fabbricato in oggetto, che si eleva in parte sul solo piano terra ed in parte su due livelli, ha una forma geometrica regolare; la struttura originaria è stata realizzata nei primi anni 90, successivamente ampliata e modificata in epoche diverse fino a raggiungere l'attuale conformazione e superficie nell'anno 2012 e seguenti, con interventi mirati di volta in volta a soddisfare le esigenze di una attività che nel corso degli anni ha intrapreso indirizzi produttivi molteplici.

Internamente l'immobile è suddiviso in più zone ben distinte così come indicato di seguito; per descrivere sinteticamente le caratteristiche di ciascun corpo di fabbrica e per una maggiore facilità di lettura e

d'immediata individuazione dei beni, lo scrivente ha ritenuto di far riferimento alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio (**allegato n°8**).

**a. Zona n°1 - Laboratorio n°1, ufficio e servizi:**

Il corpo di fabbrica in oggetto, che si eleva sul solo piano terra, ha una forma geometrica regolare delle dimensioni complessive lorde di circa ml 15,50 di lunghezza e di circa ml 20,20 di larghezza e per una superficie lorda totale o commerciale di circa mq **313,10**; trattasi della struttura originaria dell'immobile che, come si evince dalla documentazione tecnica reperita presso il comune di Corciano (vedi successivo punto 2.7)-Conformità urbanistica e catastale) è stata realizzata nell'anno 1991. Internamente è costituito da un grande ambiente a pianta rettangolare, privo di partizioni, delle dimensioni massime nette (escluse le murature perimetrali) di circa ml 14,95 x ml 19,65 con altezza utile di ml 5,00 ed una superficie netta di mq **294,00**; attualmente risulta urbanisticamente destinato, ma di fatto era anche utilizzato dalla fallita, come laboratorio per l'assemblaggio, il montaggio ed il deposito di carpenteria metallica nonché per la lavorazione di metalli in genere.

L'accesso dal cortile esterno è garantito da un'ampia porta carrabile posizionata nel prospetto nordovest, realizzata con telaio in profilati metallici verniciati e specchiatura in lamiera, con apertura manuale del tipo a scorrere su binario; il detto infisso è dotato anche di una porta pedonale di dimensioni standard con apertura a battente.

Costruttivamente il corpo di fabbrica ha una struttura portante puntiforme metallica ancorata, si presume, a plinti di fondazione in calcestruzzo armato con interposte pareti perimetrali in pannelli prefabbricati di cemento armato precompresso aventi finitura a cemento liscio sia all'interno che all'esterno, privi della tinteggiatura superficiale.

La copertura è stata realizzata con lastre ondulate di lamiera con all'interno materassino di coibentazione con sovrastante membrana impermeabilizzante di recente installazione.

Internamente il corpo si fabbricato ha caratteristiche e finiture del tipo medio poiché:

- il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento con strato di usura al quarzo in un mediocre stato di manutenzione e conservazione;
- l'illuminazione naturale è garantita da finestre del tipo continuo, cosiddette a "nastro", con infisso in metallo e vetro a singola lastra posizionate nella parte alta delle pareti perimetrali;
- l'illuminazione artificiale è assicurata da corpi illuminanti (plafoniere) installati a soffitto e collegati all'impianto elettrico posto in opera su canaline esterne in pvc con conduttori sfilabili e facente capo ad un quadro generale.

All'interno del volume principale, e precisamente nell'angolo ovest, uniti ed addossati alla parete perimetrale di confine con la proprietà limitrofa (--- Omissis --- - Foglio n°26 Part.IIa n°566), sono presenti altri ambienti rappresentati da un ufficio (utilizzato come spogliatoio), da un servizio igienico per il personale e dal relativo corridoio di disimpegno della superficie netta complessiva rispettivamente di circa **mq 16,53** l'ufficio, di circa **mq 2,89** il bagno e di circa **mq 1,74** il disimpegno.

Costruttivamente ed architettonicamente tale porzione di immobile è stata eseguita con pareti in muratura di laterizio forato, disposti per coltello e uniti mediante malta cementizia, intonacate e tinteggiate nella faccia interna ma non in quella esterna. Tutti e tre gli ambienti hanno una pavimentazione in gres porcellanato; il bagno, oltre al pavimento, ha le pareti i parzialmente rivestite con piastrelle del medesimo materiale e risulta normalmente accessoriato con sanitari in porcellana vetrificata e relativa rubinetteria di qualità medio - bassa.

Lo spazio al di sopra del solaio di copertura di detti ambienti (soppalco), unitamente ad altri locali che si estendono per tutta la lunghezza dell'opificio di primo impianto ma anche sull'ampliamento di più recente costruzione (Zona n°2), è accessibile tramite una scala interna prefabbricata in acciaio ad unica rampa, ma anche da un ulteriore scala, sempre in metallo, installata in aderenza alla facciata nord-ovest del fabbricato.

La realizzazione di tale zona, suddivisa in tre uffici amministrativi, due ripostigli, magazzino, servizio igienico e relativo disimpegno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 122,00, per quanto è stato possibile verificare presso il comune di Corciano, non mai è stata autorizzata dal competente ufficio tecnico municipale e pertanto è da considerarsi abusiva e da rimuovere in quanto non sanabile; perciò non se ne terrà conto nella valutazione riportata alle pagine successive del presente elaborato. Presente e funzionante è anche la dotazione d'impianti tecnologici nel cui novero si comprende quello idrico, collegato all'acquedotto comunale, quello elettrico e quello di smaltimento delle acque reflue provenienti dal suddetto servizio igienico e dalla copertura.

Oltre a quanto sopra descritto all'esterno dell'edificio, collegata ed appoggiata alla parete perimetrale nord-ovest dello stesso, è stata realizzata una tettoia in carpenteria metallica a pianta rettangolare e copertura ad unica pendenza ad intelaiatura scatolare metallica con manto in lastre ondulate di lamiera, edificata in assenza di titoli edilizi abilitativi ed a distanza irregolare dalla viabilità pubblica e dal confine con la proprietà limitrofa.

Tale opera irregolare che verte in stato di precarietà, pur descritta, non sarà oggetto di valutazione in quanto dovrà essere rimossa poiché non sanabile così come dimostrato al successivo punto 2.6)  
Destinazione urbanistica - del presente elaborato.

#### **b. Zona n°2 - Laboratorio n°2.**

Il secondo corpo di fabbrica, edificato in aderenza alla parete sud-est della porzione descritta in precedenza e con la quale comunica direttamente per mezzo di una porta pedonale con apertura a battente, ha un ingombro massimo lordo, comprese le murature perimetrali di ml 10,00 x ml 20,00, una superficie complessiva di circa mq 200,00, una superficie netta di circa mq 188,00, un'altezza costante di ml 5,75 e medesima destinazione d'uso di laboratorio per l'assemblaggio, il montaggio ed il deposito di carpenteria metallica.

Staticamente il detto corpo di fabbrica, similmente al limitrofo, è stato realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, in profilati di acciaio di adeguata sezione, pareti perimetrali in pannelli sandwich modulari in lastre di lamiera preverniciata con all'interno materassino di coibentazione e solaio interpiano a lastra tipo "predellas" con soletta prefabbricati in cls armato.

Internamente il corpo di fabbrica ha caratteristiche e finiture del tipo medio poiché:

- l'illuminazione naturale è garantita da serramenti a nastro in metallo e vetro a singola lastra posizionate nella parte alta della parete perimetrali sud-est del fabbricato, protette da griglie metalliche antifurto (inferriate) installate all'esterno;
- l'illuminazione artificiale è assicurata da plafoniere del tipo industriale installate a soffitto e collegati all'impianto elettrico posto in opera su canaline esterne;
- il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento privo dello strato di usura al quarzo, in un normale stato di manutenzione e conservazione;
- la porta d'ingresso carrabile, posta sulla parete nord-est, è del tipo a più ante "sezionali" verticali con un telaio in profilati metallici e pannelli coibentati nella parte inferiore e vetro in quella superiore incernierati tra loro con apertura "a libro" ad impacchettamento laterale.

In relazione all'epoca di costruzione ed all'attività in essa svolta la porzione d'immobile in parola si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che in aderenza al muro perimetrale sud-est del corpo di fabbrica di cui alle descrizione che precede sono stati realizzati, in assenza di titoli abilitativi rilasciati dal competente comune di Corciano, due ulteriori manufatti utilizzati dalla Srl fallita come magazzini e/o depositi:

- la prima porzione di fabbricato ha planimetricamente una forma rettangolare delle dimensioni lorde complessive di circa ml 20,00 di lunghezza e di circa ml 2.95 di larghezza ed una superficie lorda totale o commerciale di circa mq **59,00**.

Strutturalmente il detto corpo di fabbrica, è stato realizzato con pilastri in profilati scatolari metallici, posti ad interasse pressoché costante, con interposte pareti in pannelli modulari coibentati; la copertura ad unica falda è stata costruita con orditura principale e secondaria metallica con sovrastante manto in pannelli modulari di lamiera grecata con all'interno materassino di coibentazione. La pavimentazione dell'intero ambiente è in battuto di cemento;

- il secondo magazzino e/o deposito, accessibile esclusivamente dalla corte pertinenziale esterna del fabbricato tramite una grande apertura priva dell'infisso, ha dimensioni massime lorde di circa ml 11,50 x ml 7,00, superficie complessiva di circa mq **80,50**, ed ha le medesime caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto descritto al precedente punto (struttura portante verticale e orditura primaria e secondaria della copertura in profilati di acciaio, pareti perimetrali e manto di copertura in pannelli coibentati di lamiera grecata, pavimento in battuto di cemento) . Nelle immediate vicinanze delle suddette porzioni immobiliari è presente anche un box in lamiera delle dimensioni planimetriche massime di ml 3,50 di larghezza e di ml 6.20 di lunghezza e della superficie lorda di mq 21,70, privo delle necessarie autorizzazioni edilizie e collocato a distanza irregolare dai confini di proprietà.

Tali corpi di fabbrica, come già precedentemente indicato, sono da considerarsi abusivi e non sanabili e quindi da rimuovere; perciò non se ne terrà conto nella valutazione riportata alle pagine successive della presente consulenza tecnica.

### **c. Zona n°3 - Uffici ed alloggio per il custode.**

Gli uffici amministrativi dell'attività e l'alloggio per il custode sono ubicati al piano primo del fabbricato artigianale; l'accesso avviene mediante una scala in linea a tre rampe che si diparte dalla corte esterna e giunge fino al pianerottolo di sbarco che forma un tutt'uno con un terrazzo, in parte coperto tramite una

tettoia ed in parte scoperto, che si sviluppa sia sull'intero prospetto nord-est che sulla facciata nord-ovest, per una superficie totale di **mq 36.02**.

L'accesso alla zona uffici avviene tramite un portoncino ad un'anta, posizionato nel prospetto nord-est, superato il quale ci si trova nella zona destinata ad ingresso. Il detto corpo di fabbrica (**allegato n°8**) è composto da n°5 uffici, servizio igienico, suddiviso in bagno e antibagno, e corridoio di disimpegno oltre ad un balcone esterno, realizzato nella facciata sud-est; il tutto per una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di **mq 98,87** circa oltre a **mq 5.65** circa di balcone.

L'unità abitativa, a cui si accede per mezzo di un portoncino posizionato nella facciata nord-ovest, è suddivisa in pranzo-soggiorno con angolo cottura e/o cucina, tre camere da letto, due ripostigli, di cui uno trasformato in bagno senza le necessarie autorizzazioni edilizie, un ulteriore servizio igienico, disimpegno e balcone esterno per complessivi **mq 99,75** circa di superficie commerciale per l'appartamento e di **mq 5,65** circa per il terrazzo.

L'appartamento e gli uffici per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali presentano finiture economiche e caratteristiche di tipo medio; in relazione a queste si ritiene dover riferire che:

- L'altezza media degli ambienti di entrambe le unità immobiliare è di ml 2.75; ○ tutti i locali sono dotati di illuminazione ed aerazione naturale diretta tramite finestre e/porte finestre, fatta eccezione per i disimpegni e per il ripostiglio dell'unità abitativa, oggi trasformato in servizio igienico;
- l'intero piano ha una pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato di qualità media, di diverse forme, colori e dimensioni ( ml 0.60 x 0.40 per la zona uffici, 0.40 x 0.40 per i servizi igienici e 0.35 x 0.35 per l'appartamento); ○ il battiscopa o zocchetto è in gres porcellanato per tutti gli ambienti, avente le medesime caratteristiche e colorazioni delle pavimentazioni; ○ tutti i bagni hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle di gres porcellanato smaltato di colore chiaro montate a giunto aperto con schema di posa "a scacchiera" e risultano normalmente accessoriati con sanitari di qualità economica (vaso igienico

con cassetta di scarico ad incasso, bidet, lavabo e doccia con cabina per l'appartamento e senza per gli uffici) e relativa rubinetteria; ○ gli infissi esterni (finestre e porte finestre), sono ad anta battente in alluminio di colore bianco e vetro camera protetti esternamente da persiane a lamelle fisse sempre del medesimo materiale ma di differente colorazione ; ○ le porte interne sono in legno tamburato, complete di maniglie e serrature; i portoncini di ingresso sono del tipo blindato con finitura superficiale in legno; ○ le pareti interne,così come i plafoni, sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera ad eccezione della parete attrezzata dell'angolo cottura e/o cucina che è parzialmente rivestita in piastrelle di ceramica installate a giunto aperto con disegno "a scacchiera"; ○ i balconi esterni hanno parapetti in ringhiera metallica verniciata e pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato di forma quadrata, di uguale colore chiaro montate per la maggior parte con schema di posa a 45° rispetto alla parete perimetrale; ○ le alimentazioni delle utenze avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche; ○ l'impianto di riscaldamento e condizionamento, con sistema ad inverter ad aria fredda e calda, è composto da pompe di calore esterne, installate nel sottoscala, e fan-coil a parete; ○ l'impianto idrico-sanitario così come quello di scarico si presenta funzionante;

○ l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e nel suo complesso risulta dotato di quelle che sono le prescrizioni minime previste dalla Legge 46/90 così come modificata e integrata dalla Legge 37/08; ○ le prese a muro, i punti luce, le placche si presentano in normale stato di manutenzione ed in numero adeguato per gli ambienti in cui sono collocati;

Sia l'appartamento che gli uffici, per quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, vertevano in un normale stato di uso e manutenzione e non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

**Si fa presente inoltre che tutte le porzioni immobiliari descritti ai punti che precedono sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e che per tutti gli impianti tecnologici non**

è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" e il relativo "Libretto di Impianto".

A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione della documentazione fotografica (**allegato n°9**), dei disegni tecnici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal comune di Corciano (**allegato n°15**) e a quelli depositati dal sottoscritto agli atti del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (**allegato n°8**).

Oltre quanto sopra descritto in sede di sopralluogo è stato rilevato che entrambe le falde della copertura della zona uffici/alloggio del custode, così come una porzione del tetto dell'opificio artigianale di più remota costruzione, sono occupate da un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 37.60 kW costituito da n°160 moduli fotovoltaici al silicio policristallino "Sun Earth" da 235 W ciascuno, n°2 inverter "REFUso1 13K" e n°1 inverter "REFUso1 17K" posizionati nel sottoscala in apposito manufatto realizzato con struttura metallica in profilati metallici e pareti in pannelli "sandwich". Attualmente il generatore fotovoltaico, i cui componenti visivamente sono in un normale stato di conservazione e manutenzione, non produce energia elettrica in quanto l'utenza intestata alla Srl fallita è stata disattivata (**allegato n°18**).

## **2.6) DESTINAZIONE URBANISTICA.**

L'area su cui insiste il fabbricato di proprietà della soc. "--- **Omissis** ---

--- **Omissis** ----- **Omissis** --- **unipersonale in liquidazione**" è classificata dal **Piano Regolatore**

**Generale Vigente - Parte Operativa** del comune di **Corciano** approvato con Delibere del Consiglio

Comunale n°88/02, n°137/03, n°184/03, n°30/07, n°88/07, n°36/09 e n°67/09 e ss.mm.ii come **Zona**

**CAI2.SA** □ **Zone per il commercio, l'artigianato e la piccola industria sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti**. Si tratta di zone sottoposte a strumenti urbanistici attuativi già operanti

ed in essi valgono le norme tecniche attuative contenute nel relativo piano di lottizzazione. Nelle zone CAI, destinate come già detto al commercio, l'artigianato e la piccola industria sono consentite, a

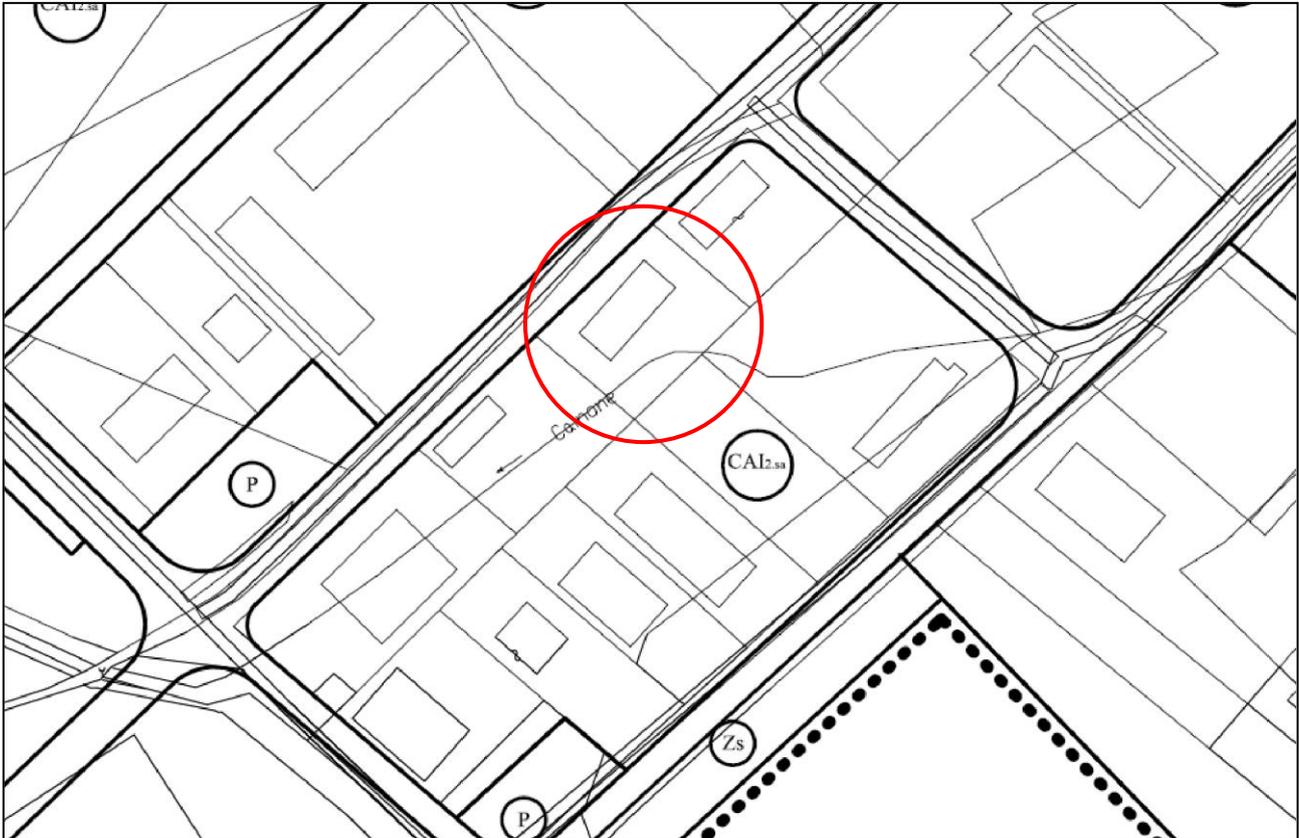
carattere generale, anche le seguenti destinazioni e attività: magazzini e depositi, impianti tecnologici, mostre e vendite permanenti, uffici per una superficie non superiore al 20% della superficie coperta complessiva, mense, attività sportive e ricreative, servizi alle imprese ed agli utenti come sportelli bancari, servizi di ristoro e simili, nonché nel rispetto della D.G.R 23.04.2003 n. 502 aree per la raccolta di rifiuti e per servizi ecologici etc., etc.; sono viceversa escluse la piccola e grande distribuzione di generi alimentari e le attività ricettive, sanitarie e religiose.

Così come rilevato nella relazione tecnica illustrativa a firma del Geom. Leonardo Longarini ed allegata all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal comune di Corciano, Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°185/2012 del 05.09.2012 (**allegato n°10**), per il lotto medesimo è stata interamente utilizzata la superficie edificabile disponibile come si evince dai calcoli eseguiti dal tecnico progettista incaricato che sinteticamente si ripropongono di seguito:

- Superficie urbanistica lotto: **mq 1.250,00**
  - Rapporto di copertura massimo: **0,50 mq** per ogni mq di superficie del lotto; □ **Superficie coperta realizzabile sull'intero lotto:  $mq\ 1.250,00 \times 0,50 = 625,00\ mq$**
  - Superficie coperta realizzata:
    - Edificio originario: 317,46 mq
    - Ampliamento (P.T.+1/2 P.1°): 300,00 mq
    - Terrazza coperta: 10,00 mq
- Totale            627,46 mq > 625,00**
- **Superficie coperta residua: 0,00 mq**

**Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si conferma che tutte le porzioni immobiliari non autorizzate dal competente comune di Corciano e descritte al precedente punto 2.5) Descrizione dell'immobile - non avendo il lotto ulteriore capacità edificatoria, non sono regolarizzabili e pertanto dovranno essere rimosse e/o demolite a cura e spese del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese).**

Per ulteriori chiarimenti e si rimanda alla visione dell'estratto del P.R.G. vigente di seguito riportato:



## **2.7) CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE.**

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Corciano - Sportello Unico per l'Edilizia e l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del compendio immobiliare di cui alla descrizione che precede è emersa la seguente situazione:

- il **02.02.1991**, a seguito della domanda inoltrata dal sig. --- Omissis --- e dalla ditta "*C.M. di Marchesi e Ciampica Snc*", con allegati elaborati progettuali e relazioni tecniche redatti dall'Ing. **Fernando Cacioppolini**, il comune di Corciano rilasciava "*Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica - Pratica n.6721, Prot. n.16356*" per lavori di "*Costruzione edificio artigianale*" sito in Loc. **Taverne** (allegato n°11);

- il **23.04.2001** il sig. --- Omissis --- e la ditta "*C.M. di Ciampica*" presentavano al comune di Corciano "*Denuncia di Inizio Attività ex art.4 della Legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive modifiche*", acquisita al protocollo del Municipio al n°**010583**, completa di grafici tecnici a firma dell'**Ing. Fernando Cacioppolini** per l'esecuzione di "*Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile*" sull'immobile ubicato in via S. di Giacomo della Loc. **Taverne** e censito al vigente catasto al foglio n°26 part.IIe n°565 e n°566 (**allegato n°12**);
- il **08.08.2003** il Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata, Arch. **Valter Gosti**, rilasciava alla ditta "*C.M. di Ciampica*" e al sig. --- Omissis --- "*Certificato di Agibilità di un edificio artigianale censito al N.C.E.U. al foglio n.46 (erroneamente indicato) partt. n.565-566 (Ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n.380)*" riferito ad un edificio ad un edificio artigianale sito in Loc. Taverne via S. di Giacomo così descritto, relativamente alla proprietà della fallita "**Fg. 26, Part. 565, n.c. 9: (P.T.) n.1 laboratorio, n.1 ufficio e n.1 wc**" e relativamente alla proprietà --- Omissis --- "**Fg. 26, Part. 566, n.c. 11: (P.T.) n.1 laboratorio, n.1 locale esposizione, n.1 ufficio e n.1 wc**" (**allegato n°13**);
- il **29.06.2009**, a seguito della domanda inoltrata in data 18.02.2009, registrata il 24.02.2009 al prot. comunale al n°5137, dalla soc. " --- **Omissis** --- --- **Omissis** --- --- **Omissis** ---" con allegati elaborati progettuali e relazioni tecniche redatti dal **Geom. Leonardo Longarini**, il Responsabile dell'Area del comune di Corciano rilasciava "**Permesso di Costruire n.1.010/2009 - Pratica Edilizia n.57/20009P**" per "**Ampliamento di un edificio artigianale esistente**" sito in **Corciano Loc. Taverne (allegato n°14)**;
- il **05.09.2012** il sig. --- Omissis --- in qualità di Legale Rappresentante della " --- **Omissis** ---" inoltrava al Responsabile dell'Area Edilizia del Comune di Corciano "**Istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività**"

*Edilizia, n°185/12*, completa di grafici tecnici redatti dal **Geom. Leonardo Longarini** e dall'**Ing. Francesco Longarini** per "*Variante in corso d'opera* (al PDC 1.010/2009) *per diversa disposizione degli spazi interni, delle aperture e dei prospetti*" sull'immobile ubicato in via S. di Giacomo della loc. Taverne e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n°26 part.IIe n°565 (**allegato n° 15**); Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Corciano (**allegato n° 15**) e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che il corpo di fabbrica di primo impianto (Laboratorio n°1), dal punto di vista edilizio ed urbanistico, è sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Corciano ad eccezione di alcune marginali difformità che riguardano un'apertura interna di collegamento tra detto corpo di fabbrica e l'ampliamento ed una piccola finestra esterna, realizzata nel parete nord-ovest, non rappresentate negli elaborati grafici depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del suddetto municipio; oltre questo non risultano autorizzati i tre uffici amministrativi, i due ripostigli, il magazzino, il servizio igienico e il relativo disimpegno, unitamente alla scala esterna e la relativa porta di ingresso, realizzati all'interno del volume principale al piano "soppalco", che si estendono per tutta la lunghezza dell'opificio di primo impianto ma anche sull'ampliamento di più recente costruzione (Laboratorio n°2);
- che nell'ampliamento (Laboratorio n°2), diversamente da quanto progettato, non è stata realizzata la zona servizi, composta da antibagno/spogliatoio e wc, la cui edificazione era prevista nell'angolo nell'sud-est della suddetta porzione immobiliare; inoltre la porta presente nella parete sud-est è stata realizzata in posizione leggermente diversa rispetto a quanto riportato nel titolo edilizio;
- che tutti i corpi di fabbrica costruiti nella corte esclusiva e pertinenziale del fabbricato artigianale descritti alle pag.15 e 17 del presente elaborato peritale, utilizzati come tettoia, magazzini e/o depositi e box, sono stati edificati in assenza di regolari atti autorizzativi rilasciati dal comune di Corciano e pertanto irregolari dal punto di vista edilizio - urbanistico ;

- che gli uffici e l'alloggio per il custode sono in linea di massima conformi ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Corciano ad eccezione di una pensilina realizzata a copertura del terrazzo presente nella facciata sud-est dell'opificio artigianale e di un ripostiglio dell'unità abitativa trasformato in servizio igienico;
- che il compendio immobiliare dal punto di vista catastale, viste le pratiche burocratiche espletate dal sottoscritto C.T.U. (pag. 6 e seguenti) è correttamente inserito nella mappa catastale, precisamente nel foglio n°26 del comune di Corciano, nonché esiste corrispondenza tra la categoria catastale e l'effettivo stato del fabbricato.
- che il certificato di agibilità relativo agli ultimi titoli abilitativi (Permesso di Costruire n°1.010/2009 e SCIA in variante n°185/12) a tutt'oggi non risulta rilasciato dal comune di Corciano, né tanto meno richiesto dalla proprietà.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario :

- presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Corciano, una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi rilasciati nonché per la demolizione dei corpi di fabbrica abusivi rappresentati da una tettoia, due magazzini e/o depositi ed un box in lamiera;
- inoltrare al comune di Corciano, dopo la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, richiesta del certificato di agibilità.

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione, riportata nelle pagine successive del presente elaborato peritale, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria da versare al medesimo comune e dei costi necessari per la redazione delle pratiche burocratiche sopraelencate.

## 2.8) DISPONIBILITÀ DEL BENE.

Il compendio immobiliare alla data odierna risulta libero da vincoli derivanti da contratti di locazione e/o comodato e quindi in piena disponibilità del fallimento.

## 2.9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

### 2.9.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente.

### 2.9.1) VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI E/O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico:

- della soc. --- **Omissis** --- --- **Omissis** --- --- **Omissis** --- con sede in Corciano (PG) - P. IVA: --- **Omissis** ---;
- della soc. --- **Omissis** --- --- **Omissis** --- --- **Omissis** --- con sede in Corciano (PG) - P. IVA: -- **Omissis** ---;
- della soc. --- **Omissis** --- --- **Omissis** --- --- **Omissis** --- **Unipersonale** con sede in Corciano (PG) - P. IVA: --- **Omissis** ---; è emerso il seguente quadro:

a) **Iscrizione del 04.08.2009**, Registro Generale n°21355, Registro Particolare n°4743: **Ipoteca volontaria per la somma di € 500.000,00** a garanzia del capitale di € 250.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Adriano Pischetola** di Perugia in data 31.07.2009, Rep. n°28600, Racc. n°7343, a favore di

**Unicredit Banca di Roma Spa** con sede in Roma e contro la soc. --- **Omissis** --- con sede in Corciano (PG).

Grava su immobile a destinazione artigianale con area esterna esclusiva ubicato in comune di Corciano Loc. Taverne via S. di Giacomo censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Corciano al foglio n°26 part.IIa n°565 (Cat. C/3, mq 273,00) e al Nuovo Catasto Terreni al foglio n°26 part.IIa n°565 (Ente urbano di mq 510,00);

b) **Iscrizione del 12.11.2019**, Registro Generale n°27601, Registro Particolare n°3983: **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per la somma di € 404.576,94** a garanzia del capitale di € 202.288,47, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo e costituita a mezzo di altro atto del 08.11.2019, Rep. n°3102/8019, a favore di **Agenzia delle Entrate-Riscossioni** con sede in Roma e contro la soc.

--- **Omissis** --- --- **Omissis** ----- **Omissis** --- con sede in Corciano

(PG).

Grava su edificio artigianale e relativa corte pertinenziale sito in comune di Corciano loc. Taverne via S. di Giacomo e identificato al vigente Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio n°26 part.IIa n°565 (Cat. C/3, mq 273,00)

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per altri chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n° 16**.

## **2.10) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.**

Per la valutazione del compendio immobiliare in parola si è usato il metodo di stima per comparazione, cioè raffrontando l'immobile di cui si tratta, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili o quasi simili a quello in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite mirando innanzitutto a determinare il più probabile valore di mercato del bene supposto in condizioni normali e successivamente apportando al processo di stima opportune aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore alle reali condizioni in cui lo stesso si trova al momento della stima.

Per l'applicazione di tale metodo lo scrivente ha eseguito una preliminare ed approfondita indagine conoscitiva necessaria alla definizione dei prezzi unitari di beni paragonabili a quelli oggetto di stima per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione etc., etc., presso studi notarili, agenzie immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili.

I dati così raccolti sono stati comparati:

- a valori certi riportati su documenti di trasferimento e su atti di mutuo ipotecario d'immobili simili a quelli in esame;
- ai valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e nel Listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla locale Camera di Commercio.

Il parametro scelto per la valutazione:

- ✓ **del fabbricato** è la **superficie commerciale**, espressa in metri quadrati, data dalla superficie dell'edificio comprendendo i muri (superficie lorda) più la superficie lorda di eventuali pertinenze, rilevata dalle planimetrie catastali, dagli elaborati progettuali allegati agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Corciano (PG) e da misurazioni effettuate sul posto, a cui si applicheranno i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime, così come previsto dalla Norma UNI 10750/2005, attualmente sostituita dalla Norma UNI EN 15733/2011, e dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n°138.

Lo scrivente precisa inoltre che nella determinazione della superficie commerciale del fabbricato artigianale sono state incluse le superfici delle pareti divisorie interne, mentre i muri in comunione con altre unità immobiliari sono stati conteggiati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, così come previsto dal suddetto dal D.P.R. 138/98.

- ✓ **dell'area pertinenziale** è la **superficie catastale** espressa in metri quadrati.

Oltre a quanto sopra specificato per la valutazione si è anche tenuto conto del particolare momento economico e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dell'elevato numero d'immobili disponibili

rispetto alla richiesta di mercato, della discreta ubicazione dell'edificio rispetto alle principali vie di comunicazione, ai servizi e alle infrastrutture, del grado di commerciabilità, della destinazione d'uso, delle caratteristiche architettoniche e strutturali, della vetustà, della dotazione d'impianti tecnologici, dei piazzali esterni di pertinenza, dello stato di manutenzione e conservazione, degli abusi rilevati e dei relativi costi di regolarizzazione, della destinazione urbanistica prevista dal vigente Piano Regolatore Generale del comune di Corciano, dell'assenza del certificato di agibilità e dell'assenza di garanzia per vizi occulti (Tabella n°1);

In base ai criteri innanzi riportati ed ai i valori unitari, scaturiti da indagini eseguite a parte, si sono ottenuti i seguenti valori:

**Tabella n°1**

LOTTO UNICO							
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)	
2.5)-a.	Laboratorio n°1 (Originario)	313,10	100%	313,10	350,00	109.585,00	
2.5)-b.	Laboratorio n°2 (Ampliamento)	200,00	100%	200,00	350,00	70.000,00	
2.4)	Area esterna	816,90	5%	40,85	350,00	14.297,50	
2.5)-c.	Uffici	98,87	100%	98,87	600,00	59.322,00	
2.5)-c.	Alloggio del custode	99,75	100%	99,75	800,00	79.800,00	
2.5)-c.	Terrazzi	47,32	100%	47,32	200,00	9.464,00	
2.5)-c.	Impianto fotovoltaico	A corpo					30.000,00
<b>Totale</b>		<b>1.575,94</b>		<b>799,89</b>		<b>372.468,50</b>	

che si arrotonda a	372.500,00
--------------------	------------

**Si precisa che il valore dell'area di sedime è stato considerato in quello dell'edificio artigianale.**

Il valore complessivo dell'immobile di proprietà della soc. " --- **Omissis** --- **Unipersonale**", pari ad € **372.500,00** (diconsi euro trecentosettantaduemilacinquecento/00), rappresenta il prezzo di comune commercio per il bene esaminato nelle condizioni in cui si trova attualmente.

## **2.11) FORMULAZIONE DEL BANDO DI VENDITA E DELL'ORDINANZA DI VENDITA.**

Visto quanto esposto nei precedenti capitoli lo scrivente ritiene, come peraltro già indicato, che il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza debba essere messo in vendita in un **LOTTO UNICO**, così concepito e formulato:

### **LOTTO UNICO.**

Diritti di piena proprietà spettanti alla soc. --- **Omissis** --- **Unipersonale** su fabbricato artigianale sito in comune di Corciano (PG) Loc. Taverne via Salvatore di Giacomo n°9 composto da: 1) Laboratorio artigiano al piano terra per l'assemblaggio, il montaggio ed il deposito di carpenteria metallica nonché per la lavorazione di metalli in genere con ufficio e servizio igienico per il personale della superficie commerciale di mq circa 313,10; 2) Ulteriore laboratorio artigiano, sempre al piano terra, per l'assemblaggio, il montaggio ed il deposito di carpenteria metallica nonché per la lavorazione di metalli in genere della superficie commerciale di circa mq 200.00 3) Uffici amministrativi al piano primo costituiti da n°5 locali a destinazione ufficio, un servizio igienico (bagno e antibagno), corridoio e balcone esterno, il tutto per una superficie commerciale di mq 98.87 oltre a circa mq 5.65 di terrazzo; 4) Alloggio per il custode suddiviso in pranzo-soggiorno con angolo cottura e/o cucina, tre camere da letto, due ripostigli, di cui uno trasformato in bagno senza le necessarie autorizzazioni edilizie, un ulteriore servizio igienico, disimpegno e balcone esterno per complessivi mq 99.75 circa di superficie commerciale per l'abitazione

e per mq 5.65 circa per il terrazzo.; 5) Corte esterna esclusiva e pertinenziale in parte occupata dal sedime dell'edificio (mq 513.10) e in parte utilizzata come parcheggio, zone di manovra e di carico/scarico (mq 816.90).

Il tutto posto a confine con via Salvatore di Giacomo, --- Omissis ---, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Corciano (PG) al **foglio n°26 particella n°565**, Categoria D/1, **Rendita € 5.252,00**, indirizzo via Salvatore di Giacomo n°9, Piano terra, primo e secondo.

**PREZZO BASE DI VENDITA: € 372.500,00** (diconsi euro trecentosettantadueemilacinquecento/00)

**Sono necessarie pratiche per la regolarizzazione edilizia-urbanistica del compendio immobiliare nonché la rimozione di alcuni manufatti realizzati abusivamente e non regolarizzabili e, come da Avviso di Accertamento n°2022PG0075110, l'aggiornamento catastale dell'immobile mediante la redazione di una nuova pratica catastale suddividendo il capannone dall'abitazione del custode.**

### **3) BENI MOBILI.**

#### **3.1) DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di attrezzature funzionali ed accessorie per processi lavorativi legati all'assemblaggio, al montaggio e al deposito di carpenteria metallica e alla lavorazione di metalli in genere nonché sussidiarie ad altri indirizzi produttivi e/o commerciali intrapresi dalla S.r.l. fallita nel corso degli anni.

I beni inventariati sono stati suddivisi nelle categorie di seguito indicate:

- 1) **Arredi e attrezzature da ufficio:** sono le suppellettili e gli elettrodomestici che ammobiliano l'alloggio del custode nonché gli arredi e le apparecchiature elettroniche ed informatiche costituenti la dotazione degli uffici amministrativi.

- 2) **Macchinari e attrezzature:** sono rappresentate da macchine, in alcuni casi anche molto datate e prive di valori rilevanti, ma necessarie all'attività svolta. Sono costituite da utensileria varia, in parte in disuso e/o non funzionante, viteria e bulloneria di molteplici tipi, armadi metallici, banchi da lavoro artigianali e non, carrelli, cassettiere, mola, saldatrici, aspira fumo, sega, smerigliatrici, trapani, attrezzatura da officina, cesoia, bilancia, porta profili, scaffalature, macchina per la lavorazione di alluminio, cisterne, plafoniere, etc. etc.
- 3) **Materie prime:** trattasi di materiale di consumo (lamiera, tubi, etc., etc.) destinato ed utilizzato nel ciclo produttivo;
- 4) **Oggettistica:** trattasi di oggettistica varia in ferro battuto e non prodotta e/o commercializzata dalla Srl fallita.

### **3.2) METODO DI VALUTAZIONE**

Nell'elaborazione della valutazione ci si è attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- **metodo di stima per comparazione**, basato sul confronto con beni simili o quasi simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, ed oggetto di recenti valutazioni e/o transazioni;
- **metodo del "costo"**, basato sul principio di sostituzione, che esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per sostituire un bene con un altro avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello in esame; il valore viene calcolato applicando, al costo di sostituzione a nuovo, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnologica ed economica attribuibili al cespite al momento della stima.

A seconda del tipo di bene stimato si è proceduto all'applicazione di un singolo metodo o all'integrazione dei due procedimenti, tenendo conto anche di quanto specificato in seguito:

- 1) **Arredi e attrezzature da ufficio** (Rif. Tabella n°2 - pag. 34): la valutazione dei mobili che arredano l'unità abitativa e gli uffici amministrativi, costituiti essenzialmente da beni realizzati con materiali

semplici, è stata fatta in funzione del loro stato di usura e facendo comunque riferimento all'attuale mercato dei mobili usati ma anche consultando operatori del settore e fonti specialistiche.

Per quanto attiene gli elettrodomestici, le apparecchiature elettroniche ed informatiche, la valutazione ha necessariamente tenuto conto che tali articoli sono caratterizzati da una veloce obsolescenza tecnologica oltre che commerciale ciò comportando, per i beni usati, pur in utilizzo, un ridotto ricavo di realizzo rispetto al valore originario d'acquisto; dette macchine sono state valutate in funzione del loro anno di fabbricazione presunto, del modello, della capacità tecnica e dello stato di manutenzione;

- 2) **Macchinari e attrezzature** (Rif. Tabella n°3 - pag.36 ): la stima di mercato dei beni è stata redatta facendo riferimento alle ordinarie fonti tecnico economiche costituite dalle varie pubblicazioni di settore riportanti le quotazioni medie e svolgendo indagini presso i rivenditori di beni analoghi per tipologie e caratteristiche.

In particolare, stante l'eterogeneità dei beni rinvenuti, è stato preso a riferimento il costo storico dei singoli cespiti, operando specifici deprezzamenti in relazione allo stato di conservazione, all'usura ed all'obsolescenza del bene tenendo anche in considerazione la possibilità di ricollocarli nel libero mercato con più o meno facilità.

Il valore è stato redatto controllando solo visivamente lo stato di conservazione dei beni; non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di ognuno, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a batteria.

- 3) **Materie prime** (Rif. Tabella n°4 - pag.40 ): per quanto attiene la valutazione delle materie prime è stato considerato che ci si trova in presenza di materiale di consumo di piena e pronta disponibilità e giacente nello stabilimento della società dalla data di chiusura delle attività produttive. La

valorizzazione economica dei singoli cespiti si è fondata sul costo di acquisto del materiale a cui sono stati applicati dei coefficienti correttivi per adeguarla all'attuale stato della merce.

- 4) **Oggettistica** (Rif. Tabella n°5 - pag.40 ): la valutazione è stata eseguita analizzando i singoli beni ed attribuendo ai vari articoli un valore residuale di realizzo.

**Il valore di tutti i beni mobili riportati ai precedenti punti è stato redatto controllando solo visivamente lo stato di conservazione dei cespiti poiché non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di ognuno, soprattutto per quei beni funzionanti mediante alimentazione elettrica, a batteria o a motore.**

### **3.3) VALUTAZIONE ECONOMICA DEI SINGOLI BENI.**

La valutazione dei beni inventariati è la seguente:

**Tabella n°2**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>ARREDI E ATTREZZATURE DA UFFICIO</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°17)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<i>UFFICIO LABORATORIO N°1 (PIANO TERRA)</i>					
1	8	Armadietti metallici	Mediocre	n°10	40.00
2	2	Sedie con ruote e tavolo	Mediocre	n°11-12	0.00
3	2	Sedie rotte + 1 trapano	Non funzionante		0.00
4	1	Frigorifero	Non funzionante	n°14	0.00

<b>LABORATORIO N°1 (PIANO TERRA)</b>					
5	1	Stufa a Legna	Mediocre	n°32	100.00
<b>LABORATORIO N°2 - AMPLIAMENTO (PIANO TERRA)</b>					
6	1	Armadio metallico	Normale	n°58	0.00
<b>UFFICI AMMINISTRATIVI (PIANO PRIMO)</b>					
7	1	Scrivanian in laminato con n° 2 sedie e telefono	Normale	n°161-162	€ 50.00
8	2	Scrivanie in laminato con sedia e telefono	Normale	n°163-164	€ 50.00
<b>ALLOGGIO DEL CUSTODE (PIANO PRIMO)</b>					
9	2	Divano di colore arancio	Mediocre	n°166-167	0.00
10	1	Forno REX	Non funzionante	n°168	0.00
11	1	Lavandino in acciaio	Mediocre	n°169	40.00
12	1	Camera con letto matrimoniale con armadio a 5 ante + comò e cassetiera	Normale	n°170-171-172-173	300.00
13	1	Lavatrice	Normale	n°175	50.00
14	1	1 Case per computer	Non funzionante	n°176	0.00
<b>UFFICI AMMINISTRATIVI (PIANO PRIMO)</b>					
15	2	Scaffalature pesanti	Normale	n°178	200.00
16	2	Espositori in ferro	Normale	n°179-180	50.00
17	2	Poltrone in tessuto	Normale	n°181	10.00
18	3	Scaffali metallici leggeri	Normale	n°182-183	10.00
19	1	Armadio metallico a due ante	Normale	n°184	30.00
20	1	Armadio metallico basso a due ante	Normale	n°185	10.00
21	5	Sedie	Normale	n°185-186-187-192	25.00

22	1	Scrivania in melamminico e n°2 telefoni	Normale	n°188-189	20,00
23	1	Termosifone elettrico	Normale	n°190	10,00
24	1	Registratore di cassa	Normale	n°191	0,00
25	1	Stampante marca Lexmark Modello X264dn	Normale	n°193	20,00
26	1	Termosifone elettrico	Normale	n°194	10,00
27	1	Tavolo in ferro e vetro e n°6 in ferro	Normale	n°195	€ 500,00
28	1	Libreria con ante e parte a giorno	Normale	n°196	100,00
29	1	Mobile basso ad ante	Normale	n°197	30,00
30	1	Scrivania in laminato	Normale	n°198	20,00
				<b>TOTALE ARREDI DA UFFICIO</b>	<b>1.675,00</b>

**Tabella n. 3**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>MACCHIANARI E ATTREZZATURE</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°17)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>ESTERNO - SOTTO TETTOIA (PIANO TERRA)</b>					
31	1	Armadio Metallico a 2 ante	Mediocre	n°1	20,00
32	1	Porta Bombole ossigeno in acciaio zincato + 7 bombole in comodato d'uso	Normale	n°2	10,00
33	1	Cassonetto porta rifiuti	Normale	n°3	20,00
34	6	Taniche da kg 25 incapsulante fibre amianto "cemblock base performance" pronto all'uso	Normale	n°4-5	180,00
35	1	Armadietto metallico piccolo a 2 ante	Mediocre	n°6	0,00
36	1	Carrello su Ruote e una piegaferro	Mediocre	n°7-8	20,00

37	1	Mola Super Brow elettrica	Normale	n°9	30.00
<b>UFFICIO LABORATORIO N°1 (PIANO TERRA)</b>					
38	1	Trapano ABH 14 WURT	Mediocre	n°13	10.00
39	1	Timbra Cartellini	Non funzionante	n°15	0.00
40		Utensileria varia in disuso	Non funzionante	n°16	20.00
<b>LABORATORIO N°1 (PIANO TERRA)</b>					
41	1	Saldatrice a scoppio marca Mosa motosaldatrici tipo M.S. 170	Non funzionante	n°17	50.00
42	1	Sega elettrica DEWALT	Mediocre	n°18	40.00
43	1	Saldatrice elettrica marca Deca modello TITAN 200DV	Mediocre	n°19	30.00
44	1	Smerigliatrice angolare	Mediocre	n°20	30.00
45	1	Viteria varia su scaffalatura e cassetiera in metallo	Normale	n°21-22-23-24	25.00
46	1	Tavolo da lavoro con maniglie	Normale	n°25	20.00
47	1	Cassone porta attrezzi per camion	Normale	n°26	40.00
48	1	Bilancia bascola con carrello a ruote	Normale	n°27	60.00
49	1	Trapano ad aria compressa	Normale	n°28	10.00
50	1	Banco da lavoro	Normale	n°29	15.00
51	1	Banco da lavoro con cassetti e attrezzi	Normale	n°30	30.00
52	1	Banco da lavoro con morsa e varie chiavi	Normale	n°31	30.00
53	2	Aspira fumi	Normale	n°33-34	400.00
54	1	Saldatrice plasma PL10X Plasma Power	Mediocre	n°35	200.00
55	1	Banco lavoro artigianale	Normale	n°36	20.00
56	1	Banco da lavoro artigianale con morsa	Normale	n°37	20.00

57	1	Banco da lavoro con rullo per carico e scarico barre in ferro	Normale	n°38	20.00
58	1	Scarti di ferro vari	Normale	n° 39-40-41-42-43	100.00
59	1	Cassettiera metallica e scaffalature artigianali	Mediocre	n°44	0.00
60	1	Porta profili in ferro rettangolari	Normali	n°45	15.00

61	4	Porta profili in ferro con ruote	Normali	n°46	120.00
62	1	Armadio in ferro e scaffalatura leggera	Normale	n°47	0.00
63	1	Bulloneria varia	Normale	n°48-49	5.00
64	1	Saldatrice marca Sincosald modello Energy 351	Normale	n°50	150.00
65	1	Banco artigianale in ferro	Normale	n°51	10.00
66	1	Scaffalatura pesante con tubi corrugati (forassiti)	Normale	n°52	200.00
67	1	Generatore aria calda marca Sial modello Mirage 35	Normale	n°53	60.00
68	1	Forgia fucina elettrica	Mediocre	n°54	70.00
69	1	Cesoia marca SACMA	Normale	n°55-55-56	3.500.00

**LABORATORIO N°2 - AMPLIAMENTO E MAGAZZINO E/O DEPOSITO (PIANO TERRA)**

70	2	Banchi su ruote	Normale	n°59-60	40.00
71	2	Banco rulli per scorrimento barre in ferro	Normale	n°61-62	50.00
72	1	Scaffalature a ripiani per lamiera	Normale	n°63	100.00
73	1	Scaffalature sopra soppalco con confezioni di nastro segnaletico e varie viti	Normale	n°72	180.00
74	1	Mobiletto ad ante scorrevoli	Mediocre	n°76	0.00
75	1	Scala in alluminio	Normale	n°77	30.00
76	3	Estintore	Normale	n°78	30.00

77	1	Bancone da lavoro	Normale	n°80	0.00
78	1	Mobiletto porta oggetti	Mediocre	n°81	0.00
79	1	Cancello in ferro	Normale	n°82	50.00
80		Profilati vari per finestre	Mediocre	n°83-84	0.00
81	1	Pancake di Pellet (SEQUESTRATO)	Mediocre	n°85-86	0.00
82	1	Macchina per lavorazione leghe leggere Marca Cloema Modello - Forex 25-180/1994	Normale	n°87-88	300.00
83	1	Macchine per lavorazione alluminio marca Rinaldi S.r.l. modello Lilliput 9M	Normale	n°89-90	200.00
84	1	Trapano per ferro	Mediocre	n°91	150.00
85	4	Cerchi in lega leggera Mercedes-Benz	Normale	n°92	200.00

**MAGAZZINO E/O DEPOSITO (PIANO TERRA)**

86	34	Pannelli isolanti per coperture curve (ELCOV)	Normale	n°93	100.00
87	2	Trappola per zanzare Mosquito magnet defender	Normale	n°94	600.00
88	4	Scaffalature leggere con raccordi vari e skimmer	Normale	n°95-96-97- 98	150.00
89	1	Armadio metallico colore blu	Mediocre	n°99	50.00
90	1	Sega a nastro MD DARIO	Normale	n°100	1.300.00
91		Attrezzatura varia per piscina	Normale		50.00
92	7	Termometri da piscina	Normale	n°101	50.00
93		Tavolette per piscina	Normale	n°102	20.00
94	1	Salvagente	Normale	n°103	30.00
95	12	Confezioni per isolante da tetto in sughero	Mediocre	n°104	0.00
96	1	Saldatrice MIG LEA	Non funzionante	n°105	0.00

97	1	Capriata smontata n legno	Normale	n°106	100.00
98		Vari spezzoni di travi (recupero)	Normali	n°107-108	50.00
99	1	Saldatrice SILARC 200 A	Non funzionante	n°109	0.00
<b>PIAZZALE ESTERNO E BOX LAMIERA (PIANO TERRA)</b>					
100	3	Cisterne in PVC 1000L	Mediocre	n°110-111	0.00
101	4	Plafoniere	Normale	n°112	20.00
102	16	Parapetti anticaduta temporanei per costruzioni	Normale	n°113	80.00
103	5	Scaffalatura con bulloneria varia e materiali di scarto	Mediocre	n°114-115	15.00
104	2	Mobiletti ad ante scorrevoli	Mediocre	n°116	15.00
105	1	Cassone per ferro	Normale	n°117	10.00
106	1	Traspallet	Non funzionante	n°119	10.00
107	1	Compressore senza motore	Non funzionante	n°120	0.00
108	1	Cestello per elevatore	Mediocre	n°121	50.00
109	1	Sega da banco	Non funzionante	n°122-123	200.00
110	1	Porta barre in ferro artigianale con ruote	Mediocre	n°124	100.00
111	1	Forca per muletto	Normale	n°177	70.00
<b>AREA ESTERNA</b>					
112		Materiale ferroso, legno etc. etc. in parte da smaltire	Normale	n°199-200	0.00
				<b>TOTALE MACCHINARI E ATTREZZATURE</b>	<b>9.980,00</b>

**Tabella n°4**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>MATERIE PRIME</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°17)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>LABORATORIO N°2 - AMPLIAMENTO (PIANO TERRA)</b>					
113	2	Rotoli nastri zincato 2.00 x 1500 e 1.50 x 1500 (kg 612 e kg 638)	Normale	n°64-65-66-67	1.000,00
114	1	Rotolo lamiera verniciato	Normale	n°68	800,00
115	11	Rotoli lamiera grigliata	Normale	n°69-70	1.500,00
116	6	Rotoli lamiera varia	Normale	n°71	300,00
117	16	Raccordi curvi per calate gronde	Normale	n°73-74-75	32,00
118	3	Cappe in acciaio inox	Normale	n°79	300,00
119	3	Cappe in acciaio inox	Normale	n°79	300,00
<b>TOTALE MATERIE PRIME</b>					<b>4.232,00</b>

**Tabella n°5**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>OGGETTISTICA (PRODOTTI FINITI)</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°17)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>UFFICI AMMINISTRATIVI (PIANO PRIMO)</b>					
120	1	Porta vaso con vaso in rame	Normale	n°125	€ 100,00
121	1	Portavaso	Normale	n°126	€ 10,00
122	1	Stampante marca Samsung Modello SCX4521F	Normale	n°127	0,00
123	1	Stampante marca Samsung Modello SC3200	Normale	n°128	0,00
124	1	Armadietto a 2 ante	Normale	n°129	15,00
125	7	Vasi in coccio	Normale	n°130 -131	70,00

126	1	Scaffalatura in ferro battuto	Normale	n°131	150,00
127	1	Tavolo in ferro battuto con ripiano in ferro e n°4 seggiole in ferro battuto	Normale	n°132	600,00
128	1	Porta quadro in ferro battuto con quadretto in rame	Normale	n°133	100,00
129		Soprammobili vari	Normale	n°134	50,00
130	2	Brucialegna in ferro verniciato	Normale	n°135	60,00
131	1	Portavaso	Normale	n°136	10,00
132	1	Portavaso alto	Normale	n°137	15,00
133	1	Set accessori per camino a legna	Normale	n°138	50,00
134	2	Portavaso	Normale	n°139	30,00
135		Parascintille rettangolare	Normale	n°140	50,00
136	1	Parascintilla a fiore	Normale	n°141	70,00
137	1	Parascintilla	Normale	n°142	90,00
138	1	Alari	Normale	n°143	40,00
139	1	Alari	Normale	n°144	50,00
140	1	Alari	Normale	n°145	120,00
141	1	Parascintilla	Normale	n°146	90,00
142	1	Portaombrelli	Normale	n°147	60,00
143	1	Treppiede	Normale	n°148	5,00
144	1	Appendiabiti "uomo morto"	Normale	n°149	90,00
145	1	Lampione da esterno	Normale	n°150	80,00
146	1	Portavaso alto per angolo	Normale	n°151	30,00
147	1	Portavaso alto	Normale	n°152	30,00
148	1	Tavolo da fumo in ferro e vetro	Normale	n°153	200,00

149	1	Porta quadro in ferro battuto con quadretto cotto	Normale	n°154	10,00
150	1	Leggio da tavolo	Normale	n°155	25,00
151	1	Soprammobile in cotto	Normale	n°156	20,00
152	1	Tavolo in ferro e vetro e n°6 sedie su ruote	Normale	n°157	600,00
153		Vari pezzi ricambio per cancelli	Normale	n°158	150,00
154	1	Espositore doppio in legno con vari pezzi in ferro battuto	Normale	n°159-160	200,00
155		Porta vaso	Normale	n°165	15,00
<b>ALLOGGIO DEL CUSTODE (PIANO PRIMO)</b>					
156	1	Appendiabiti in ferro battuto	Normale	n°174	150,00
<b>TOTALE OGGETTISTICA</b>					<b>3.435,00</b>

Il valore complessivo di tutti i beni mobili in attivo al fallimento della soc. " --- **OMISSIS** ---

--- **OMISSIS** --- di --- **Omissis** ----- **Omissis** --- **Unipersonale** " è il seguente:

- 1) Arredi e attrezzature da ufficio: € 1.675,00
- 2) Macchinari e attrezzature: € 9.980,00
- 3) Materie prime: € 4.232,00
- 4) Oggettistica: \_\_\_\_\_ € 3.435,00

per un totale di: € 19.322,00

Si rimarca che la mancanza di assistenza tecnica specializzata non ha reso possibile effettuare sui macchinari e attrezzature da lavoro e sulle apparecchiature elettroniche d'ufficio una verifica funzionale più approfondita che avrebbe evidenziato eventuali difetti e/o manchevolezze non rilevabili direttamente a vista; pertanto non è possibile escludere la presenza di vizi occulti. Inoltre,

non avendo a disposizione la documentazione e/o i libretti, non si ha certezza sul fatto che siano stati sottoposti alle revisioni periodiche previste dalle norme.

La presente perizia, pertanto, non presta alcuna garanzia in ordine alla rispondenza dei macchinari e delle attrezzature alle vigenti norme in materia di sicurezza, la cui verifica è demandata al futuro acquirente.

Lo stesso acquirente si farà espressamente carico di adeguare i macchinari per la produzione e le attrezzature alle normative vigenti in materia prima della loro messa in esercizio.

#### **4) CONCLUSIONI.**

➤ Il valore dei beni immobili di proprietà della soc. "---- **OMISSIS** --- di--- **Omissis** ----- **Omissis** --- **Unipersonale**" descritti nella trattazione che precede, sulla base degli elementi costitutivi esaminati e descritti e dei principi estimativi indicati, tenuto conto dei fattori positivi e negativi incidenti sul valore ed appetibilità dei beni, alla data odierna ammontano ad € **372.500,00** (diconsi euro trecentosettantaduemilacinquecento/00)

➤ Il valore venale complessivo dei beni mobili inventariati, stimati singolarmente, è pari ad € **19.322,00** (diconsi euro Diciannovemilatrecentoventidue/00).

Tale valutazione ha tenuto conto sia della disponibilità sul mercato di macchine ed attrezzature uguali e/o similari, sia della mancanza di garanzia sull'effettiva funzionalità, non essendo stato possibile verificarla nel corso del sopralluogo, sia dello stato di conservazione, in alcuni casi ritenuto pessimo, sia della vetustà tecnica.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Trestina, lì 16 Giugno 2022

**Il Tecnico Estimatore**

**Geom. Luca Medici**

