

# TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Procedure Concorsuali

CONCORDATO PREVENTIVO N.5/2020

GIUDICE: DOTT. ROBERTO LAUDENZI

## PERIZIA DI STIMA CTU

CTU: Ing. Luca Giovannelli

**Immobili siti a Montecchio (TR)**



ING. LUCA GIOVANNELLI  
CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO  
Cell.: 3355618702  
Mail: l.giovanelli75@gmail.com  
P.E.C.: l.giovanelli@pec.ording.roma.it

**III. mo Giudice Dott. ROBERTO LAUDENZI**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**  
**Ufficio Procedure Concorsuali**

OGGETTO: **Concordato Preventivo N. 5/2020 R.G.E..**

**PARTE RICORRENTE (Creditori procedenti):**

Vari soggetti creditori.

**CONTROPARTE (Debitore):**

**Ditta --- OMISSIS ---** (C.F.: --- Omissis ---) con sede legale a Montecchio (TR) in --- omissis ---, 13, CAP: 05020 – PEC: --- omissis --- rappresentato e difeso dall'Avv. Alessandro Bacchi (C.F.: BCCLSN75C18A475P) con studio in Via  
- PEC: alessandro.bacchi@avvocatiperugiapec.it.

**COMMISSARIO GIUDIZIALE:**

**Dott. Alessio Federiconi** (C.F.: FDRLSS87H09D653D) con studio a Foligno in Via G. Pepe, 15 e a Perugia in Via Campo di Marte, 19 – PEC: alessiofedericoni@pec.it.

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Luca Giovannelli, nato a Roma il 10/03/1975, residente in Via del Castello, 19 – 06042 – Campello sul Clitunno (PG), C.F.: GVNLCU75C10H501L, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia al N. A25812, veniva nominato C.T.U. stimatore nel Concordato Preventivo in oggetto, in data 05/08/2020, dal Giudice Dott. Roberto Laudenzi del Tribunale di Spoleto.

Il Giudice assegnava come termine per il deposito della relazione di stima un tempo pari a 000 giorni dal conferimento dell'incarico (avvenuto in data 05/08/2020 per via telematica), essendo l'udienza, per la comparizione dei creditori davanti al Giudice designato, fissata per il giorno 21.01.2021, salvo proroghe successive.

Per ottemperare all'incarico affidatogli il sottoscritto CTU procedeva, in via preliminare, ad un accurato studio dei dati disponibili relativi al Concordato in oggetto e a tutte le altre successive operazioni necessarie alla redazione della stima.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 29.08.2020 il sottoscritto CTU effettuava il sopralluogo, presso gli immobili, di proprietà della Ditta --- OMISSIS ---, oggetto di Concordato, siti nel Comune di Montecchio (TR) e dopo avere svolto un rilievo fotografico (vedi Allegato 1), un attento esame visivo sia del complesso immobiliare oggetto di stima con le relative verifiche dimensionali che del contesto circostante, redigeva apposito verbale (vedi Allegato 2), in presenza dei titolari rappresentanti della Ditta, Sigg.ri --- Omissis --- e --- Omissis --- e del Commissario Giudiziale, Dott. Alessio Federiconi, che viene di seguito riportato integralmente.

*Il giorno 29.08.2020, il sottoscritto Ing. Luca Giovannelli, nominato CTU dal Giudice Dott. Roberto Laudenzi del Tribunale di Spoleto per il Concordato Preventivo, di cui al Ruolo Generale N.5/2020, della Ditta --- OMISSIS --- in liquidazione, si reca presso gli immobili oggetto di stima, siti a Montecchio (TR) in Via Teverina, 13, per verificare lo stato dei luoghi e per compiere tutte le attività peritali necessarie all'adempimento dell'incarico.*

*In tale procedura il sottoscritto CTU è nominato coadiutore del Commissario Giudiziale, Dott. Alessio Federiconi.*

*Il verbale si apre alle ore 9.40.*

*Sul posto, oltre al sottoscritto CTU risultano presenti:*

- 1) Dott. Alessio Federiconi (Commissario Giudiziale);*
- 2) Sig. --- Omissis ---, come legale rappresentante della Ditta;*
- 3) Sig.ra --- Omissis ---, sorella del Sig. --- Omissis --- e titolare rappresentante.*

*Il Sig. --- Omissis --- dichiara quanto segue: "nell'azienda sono stati realizzati dei lavori edili consistenti nella realizzazione di celle di stagionatura e sala lavorazione legittimati mediante presentazione di SCIA presentata al Comune di Montecchio dal Tecnico Arch. Rodolfo Bellini nell'anno 2019". Inoltre, il Sig. --- Omissis --- dichiara che tutti i materiali, le attrezzature, gli impianti e gli arredi presenti nel capannone sono corrispondenti in numero e tipologia a quelli indicati nelle perizie di stima redatte dal CTP, Arch. Rodolfo Bellini nell'anno 2019, depositate agli atti del Fascicolo.*

*Il titolare rappresentante, inoltre, si impegna a fornire al sottoscritto CTU tutto il materiale documentale in suo possesso necessario a svolgere le attività peritali in oggetto.*

*Il verbale si chiude alle ore 12.00.*

### **ATTIVITA' DI RACCOLTA INFORMAZIONI E DATI NECESSARI AD ESPLETARE LA PERIZIA DI STIMA**

Il giorno 07.08.2020 il sottoscritto CTU riceveva, via mail, dal Commissario Giudiziale, Dott. Alessio Federiconi, le perizie di stima eseguite dall'Arch. Rodolfo Bellini su incarico conferitogli dalla Ditta --- OMISSIS ---.

In data 11.08.2020 il CTU riceveva, via mail, dal Dott. Alessio Federiconi, il verbale di nomina del Commissario Giudiziale con ivi specificate le date di udienza e le scadenze previste per la produzione documentale.

In data 31.08.2020 il CTU riceveva, via mail, dal Commissario Giudiziale, la visura ipocastale relativa ai beni immobili della Ditta --- OMISSIS --- (vedi Allegato 3).

In data 01.09.2020 il CTU, a seguito di specifica richiesta, riceveva, via mail, dalla Sig.ra --- Omissis --- (titolare rappresentante della --- OMISSIS ---), la relazione di stima a cura del Geom. Marco Della Sala, relativa ai beni mobili (impianti, macchinari, attrezzature, arredi e automezzi) facente capo al complesso

aziendale oggetto di concordato, con allegati la documentazione fotografica e l'elenco dei cespiti e il contratto di affitto della Ditta --- OMISSIS ---.

In data 01.09.2020 il CTU, eseguiva visura camerale on line presso la C.C.I.A.A. di Terni della Ditta --- OMISSIS --- (Vedi Allegato 4).

In data 02.09.2020, su richiesta del sottoscritto, il Commissario Giudiziale inviava, tramite PEC, alla Ditta --- OMISSIS ---, richiesta di precisazione relativa all'identificazione esatta dei beni oggetto di Concordato.

In data 08.09.2020 il CTU, a seguito di specifica richiesta, riceveva, via mail, dalla Sig.ra --- Omissis --- (titolare rappresentante della --- OMISSIS ---), la relazione di stima a cura del Geom. Marco Della Sala, relativa ai beni immobili, facente capo al complesso aziendale oggetto di concordato.

In data 10.09.2020 il CTU inviava, tramite PEC, all'Avv. Alessandro Bacchi (rappresentante legale del Soggetto debitore) richiesta di documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività peritale.

Nelle date 16, 17 e 18 Settembre 2020 a seguito di varie richieste, il CTU, riceveva, via mail, dalla Sig.ra --- Omissis --- (titolare rappresentante della --- OMISSIS ---) gli elaborati grafici allegati alle perizie di stima redatte dal CTP, Arch. Rodolfo Bellini relativi agli immobili oggetto di Concordato. Il CTU procedeva, successivamente, sulla base dei dati raccolti e delle verifiche svolte in sito, a redigere gli elaborati grafici di tutti i beni oggetto di stima (Vedi Allegato 5).

In data 08.11.2020 il Commissario Giudiziale inviava, via mail, al sottoscritto, nota relativa alla propria richiesta di chiarimenti sul piano concordatario, inoltrata alla Ditta --- OMISSIS ---.

Il giorno 09.11.2020, il sottoscritto depositava, tramite PEC, agli atti del Fascicolo, richiesta di proroga per la consegna della Relazione, vista la complessità del Concordato in oggetto e le difficoltà, in parte dovute anche all'emergenza legata al COVID 19, nel procedere al reperimento dei dati necessari all'espletamento dell'incarico (Vedi Allegato 6). Tale istanza veniva protocollata dal Cancelliere in data 24.11.2020.

In data 11.11.2020 il CTU, inviava PEC di richiesta di accesso agli atti al Comune di Montecchio, al fine di ottenere informazioni inerenti i titoli edilizi, richiesti nel ventennio 2000-2020, dalla Ditta --- OMISSIS --- e di confrontare queste ultime con il materiale precedentemente raccolto.

In data 16.11.2020 il CTU, riceveva, via PEC, dal Comune di Montecchio, i dati richiesti (Vedi Allegato 7).

In data 20.11.2020 il CTU effettuava on line, presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, la visura ipotecaria (vedi Allegato 8) dell'immobile sito in Via Teverina, 13 (capannone di lavorazioni carni suine);

In data 23.12.2020, tramite lettera, inviata via PEC, all'Avv. Alessandro Bacchi, il CTU, in ragione delle modifiche e integrazioni intervenute sui beni oggetto di Concordato, comunicategli via mail dal Commissario Giudiziale, in data 29.11.2020, richiedeva l'elenco completo e definitivo dei beni da considerare per l'espletamento del proprio incarico.

In data 02.01.2021 il Commissario Giudiziale comunicava, via PEC, al CTU l'elenco dei beni. Nella stessa data il CTU, rispondendo alla nota del Commissario sopra richiamata, chiedeva chiarimenti in merito ad alcuni beni appartenenti alla Ditta --- OMISSIS --- a causa di incongruenze catastali riscontrate nella nota di deposito redatta dall'Avv. Bacchi in data 04.12.2020.

In data 16.01.2021 il Commissario Giudiziale comunicava, via PEC, al CTU, l'ulteriore variazione dei beni da considerare per il Concordato preventivo in oggetto, specificandone gli estremi catastali (vedi Allegato 11).

Ritenendo esaustivo il numero di dati e informazioni ricavate a seguito delle attività svolte e sopra descritte, il CTU procedeva a redigere le stime degli immobili oggetto del presente Concordato.

Per maggiore chiarezza espositiva il CTU ritiene opportuno dedicare un apposito capitolo per ogni stima di cui sopra, essendo molteplici i beni mobili e immobili appartenenti alla Ditta --- OMISSIS ---. Nello specifico si considerino:

- 1) Beni mobili e immobili siti a Montecchio (TR), in Via Teverina, 13, afferenti il Capannone industriale di lavorazione carni suine – di seguito nominata STIMA 1, Parte A (Beni mobili) e Parte B (Beni immobili);

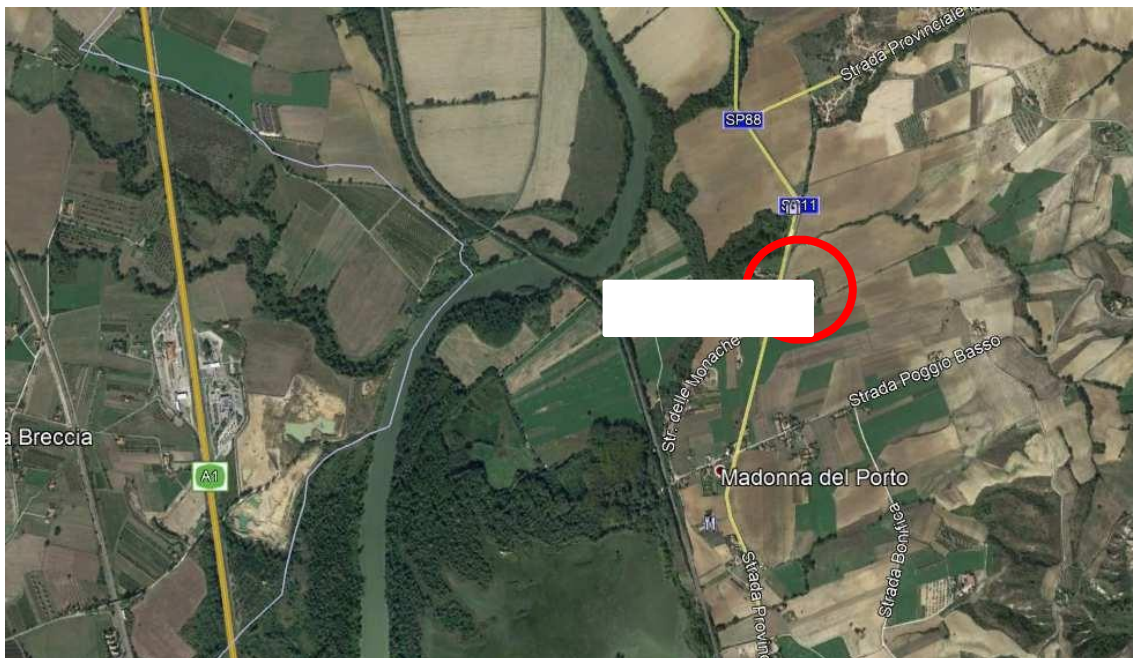
**STIMA – Parte A (Beni mobili)**  
**Via Teverina, 13 – Montecchio (TR)**

**INQUADRAMENTO DELL'AREA**

Il Capannone di lavorazione carni suine della Ditta --- OMISSIS --- è sito in località Madonna del Porto tra i comuni di Montecchio, Guardea e Alviano, tutti in Provincia di Terni, a pochi chilometri dal lago di Alviano e risulta ben collegata alle principali arterie stradali (SP10, SS Amerina e Autostrada del Sole A1) e ferroviarie (ferrovia Firenze-Roma), come risulta dalla fig.1.

Catastalmente l'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 25, P.IIa 96, cat D/7, "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (vedi Allegato 9) e al Catasto Terreni al Foglio 25, P.IIa 96, Ente Urbano di superficie pari a mq 20000, come risulta da visura catastale, effettuata on line, dal CTU, sul sito dell'Agenzia delle Entrate in data 20.11.2020.

In termini urbanistici, come si evince dal PRG del Comune di Montecchio (vedi fig.2), la zona è classificata come D1a - insediamenti produttivi esistenti.



**Fig. 1 – Inquadramento area da Google Earth**

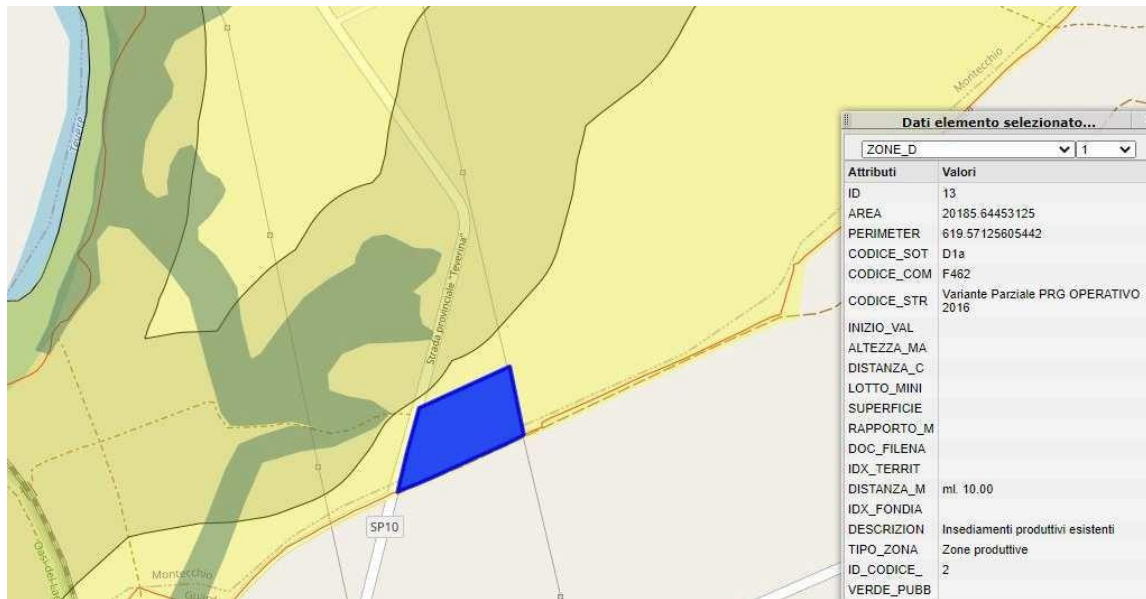


Fig. 2 – Estratto PRG del Comune di Montecchio (TR)

## CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Per la stima di seguito riportata il CTU ha utilizzato il criterio relativo al valore attuale di mercato, ossia il prezzo di realizzo. Tale metodo considera il valore complessivo dei beni suscettibili di una eventuale e attuale alienazione.

La stima è stata riferita ai beni mobili, considerati nello stato di fatto, di diritto e di conformità rispetto alle normative vigenti, risultanti dall'elenco riportato nella Perizia dell'Arch. Rodolfo Bellini, del 19.03.2018, successivamente confrontato, dal sottoscritto, sia con quello prodotto dall'Ing. Danilo Marcelli, ausiliario del primo CTU, Geom. Marco Della Sala, sia con quanto verificato in sito durante il sopralluogo del 29.08.2020.

Si è considerato, nello specifico, il costo del bene al nuovo, al netto dell'IVA, derivante dalla libera contrattazione di compravendita realizzata tra rivenditore e utilizzatore.

Tale valore è stato poi decurtato, in percentuale, tenendo conto, sinteticamente, dei seguenti fattori:

- **fattore di deprezzamento di mercato del bene usato;**
- **fattore legato alla vetustà e all'obsolescenza del bene;**
- **fattore legato alle condizioni di utilizzo (es. ambiente, uso corretto, frequenza d'uso, ecc.);**



- **fattore legato alla corretta manutenzione ordinaria e straordinaria prevista;**
- **fattore legato alla conformità del bene alle normative vigenti (es. presenza marcatura CE, presenza di marca/modello e/o matricola identificativa);**
- **fattore legato alla minore efficienza tecnica;**
- **fattore legato ai costi di smaltimento attuali e futuri,**

ai quali va aggiunto lo stato di conservazione del bene rilevato, visivamente, durante il sopralluogo.

## **STIMA DEL BENE**

Tenendo conto dell'analisi dei cespiti effettuata in sito durante il sopralluogo del 29.08.2020, il CTU ha riportato i risultati ottenuti su apposita tabella (vedi Allegato 10). Nella tabella seguente viene riportata una sintesi dei valori totali ottenuti per ogni tipologia di bene considerato qualitativamente omogeneo.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>VALORE (€)</b>
IMPIANTI	57655,50
MACCHINARI DI PRODUZIONE	47335,65
ATTREZZATURE	42101,11
AUTOMEZZI	31492,50
ARREDI UFFICI	1768,43
MACCHINARI UFFICI	2887,62
ARREDI NEGOZIO	1114,35
MACCHINARI NEGOZIO	2907,00
<b>TOT</b>	<b>187.262,16</b>

Apportando, ai valori sopra indicati, un deprezzamento pari al 15%, si ottiene un valore stimato totale pari a € 159172,83, arrotondato a **€ 160.000,00**

**(Euro centosessantamila/00).**

**STIMA – Parte B (Beni immobili)**  
**Via Teverina, 13 – Montecchio (TR)**

**INQUADRAMENTO DELL'AREA**

Vale quanto riportato nella STIMA - Parte A.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) e presenta una struttura mista in c.a. e acciaio. La destinazione d'uso prevalente risulta essere di tipo produttivo, costituita dalla presenza dell'opificio. Vi sono, poi, altre porzioni adibite rispettivamente ad uso commerciale e ad uso magazzino/deposito. Per quanto attiene lo stato delle finiture esterne ed interne, rilevato nel corso del sopralluogo, queste risultano essere, nel complesso, mediamente accettabili, essendoci in esso presenti porzioni più vetuste ed altre di recente ristrutturazione (vedi figg.3 e 4). Lo stesso dicasi per gli impianti presenti.



**Fig. 3 – Vista esterna dell'immobile**



Fig. 4 – Vista interna dell'immobile

## ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' – ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'esame della visura ipocatastale (vedi Allegato 3) effettuata in data 17.08.2020 e della visura ipotecaria del 20.11.2020 (vedi Allegato 8) risulta quanto di seguito riportato:

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/1999 – Registro Particolare 475 Registro Generale 2726**  
Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 103064 del 22/03/1999  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
2. **ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2003 – Registro Particolare 560 Registro Generale 3070**  
Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 125543 del 18/03/2003  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**  
Documenti successivi correlati:  
1 Annotazione n.706 del 08/05/2004 (EROGAZIONE A SALDO)
3. **ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2003 – Registro Particolare 1814 Registro Generale 8732**  
Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 5135 del 04/08/2003  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**
4. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/01/2006 – Registro Particolare 854 Registro Generale 1201**  
Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO Repertorio 1913 del 30/12/2005

- ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA’**
5. **ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2006 – Registro Particolare 7273 Registro Generale 6124**  
Pubblico ufficiale CLERICO’ FILIPPO Repertorio 2699 del 05/05/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/10/2017 – Registro Particolare 7273 Registro Generale 10537**  
Pubblico ufficiale CLERICO’ FILIPPO Repertorio 19051/13420 del 17/10/2017  
**ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**
7. **ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2017 – Registro Particolare 1507 Registro Generale 11427**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 950 del 04/10/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. **ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2018 – Registro Particolare 13 Registro Generale 85**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 2496 del 18/12/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2019 – Registro Particolare 9025 Registro Generale 12789**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9025 Registro Generale 12789  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2577 del 25/11/2019  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**NOTA: L’area contraddistinta con la P.IIa 96 del Foglio 25 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Montecchio è stata fatta oggetto di Servitù di Acquedotto (a rogito del Presidente della Giunta Regionale del 27/01/1995 Rep. 61, trascritta in data 25/08/1995 al n.p. 5531 di formalità) a favore della Regione Umbria.**

## **IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Gli immobili oggetto di stima vengono riportati nella tabella seguente:

<b>Tipologia</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Categoria</b>	<b>Qualità</b>	<b>Superficie (mq)</b>
Fabbricato	25	96	D/7		
Terreno	25	96		Ente Urbano	20000

## **DATI GEOMETRICI IMMOBILI**

Sulla base degli elaborati grafici prodotti dal CTU (vedi Allegato 5) sono stati ricavati i dati geometrici degli immobili oggetto di stima e inseriti nella tabella di

fig.5, nella quale sono state riportate con la lettera V le varie zone, coerentemente con quanto rappresentato negli elaborati grafici (vedi fig. 7).

Successivamente, adottando appositi coefficienti di omogeneizzazione, si sono ricavate le superfici commerciali relative ad ogni area come riportato nella tabella di fig. 6.

IMMOBILI		Destinazione d'uso	Sup (mq)	H (m)	Volume edificato (mc)
V1a	Zona commerciale PT	Negozi al dettaglio e servizi	161,09	3,5	563,815
V1b	Zona amministrazione PP	Uffici e servizi	146,91	3,5	514,185
V2a	Zona servizi per i dipendenti PP	Spogliatoi e servizi	116,46	3,5	413,105
V2b	Vano scala e ballatoio esterno per zona servizi ai dipendenti (PT e PP)	Vano scala e ballatoio	33,47		0
V3a	Zona servizi tecnici (PT)	Centrale idrica, centrale termica, servizi tecnici e sala compressori	208,04	3,5	728,14
V3b	Zona magazzini (PT)	Magazzini/deposito	945,66	8	7565,28
V4	Zona produzione (PT)	Opificio produzione e lavorazione	1410,46	8	11283,68
V5	Tettoia a ridosso dell'edificio (PT)	Tettoia	380,64		0
V6	Spazio pertinenziale esterno	Area ad uso viabilità e verde	7098		0
V7	Potenzialità edificatoria residua	Superficie realizzabile			0
V8a	Edifici pertinenziali di servizio (PT)	Ufficio pesa (PT)	68,2	3	204,6
V8b		Pesa	26,43	3	79,29
V8c		Cabina elettrica (PT)	43,68	3	131,04
V8d		Centrale termica (PT)	14	3	42

**Fig. 5 – Tabella indicante in dati geometrici dell'immobile**

IMMOBILI		Destinazione d'uso	Coeff. omogeneizzazione	Mq commerciali
V1a	Zona commerciale PT	Negozi al dettaglio e servizi	1	161,09
V1b	Zona amministrazione PP	Uffici e servizi	1	146,91
V2a	Zona servizi per i dipendenti PP	Spogliatoi e servizi	1	116,46
V2b	Vano scala e ballatoio esterno per zona servizi ai dipendenti (PT e PP)	Vano scala e ballatoio	1	33,47
V3a	Zona servizi tecnici (PT)	Centrale idrica, centrale termica, servizi tecnici e sala compressori	0,5	104,02
V3b	Zona magazzini (PT)	Magazzini/deposito	1	945,66
V4	Zona produzione (PT)	Opificio produzione e lavorazione	1	1410,46
V5	Tettoia a ridosso dell'edificio (PT)	Tettoia	0,1	38,064
V6	Spazio pertinenziale esterno	Area ad uso viabilità e verde	0,1	709,8
V7	Potenzialità edificatoria residua	Superfici e realizzabili		0
V8a	Edifici pertinenziali di servizio (PT)	Ufficio pesa (PT)	0,25	17,05
V8b		Pesa	0,25	6,6075
V8c		Cabina elettrica (PT)	0,25	10,92
V8d		Centrale termica (PT)	0,25	3,5

**Fig. 6 – Tabella indicante le superfici commerciali**

PLANIMETRIE PER CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI - PIANO TERRA E PIANO PRIMO  
PROPRIETA' SCIANCA SRL - Via Teverina, 13 - Montecchio (TR)

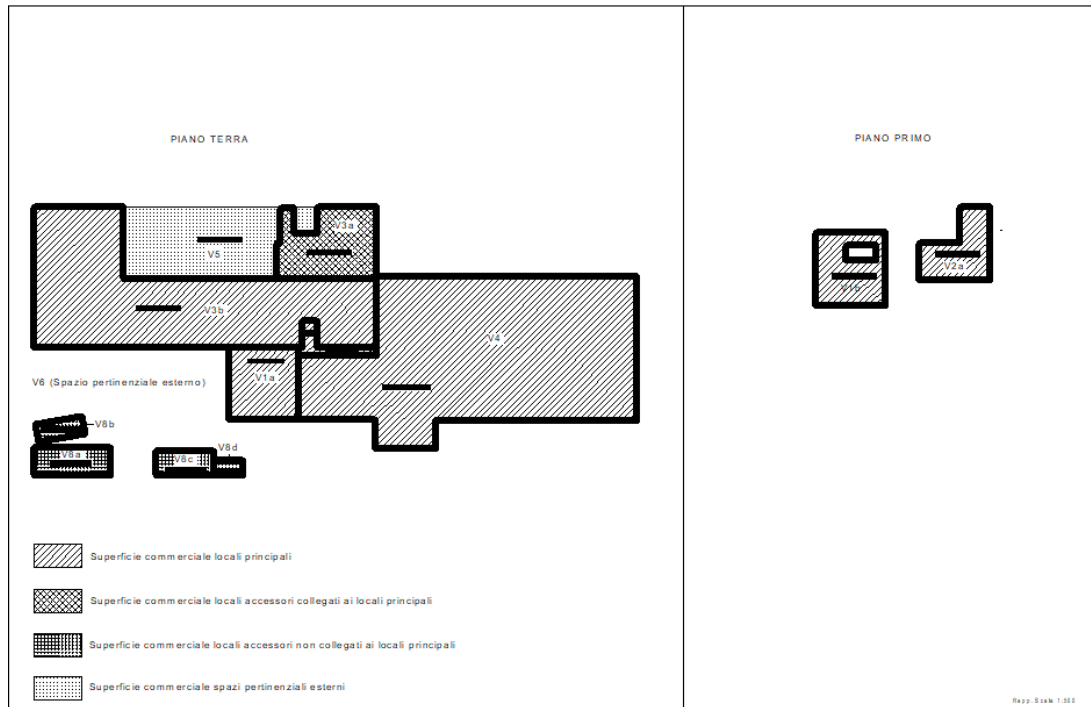


Fig. 7 – Individuazione aree per calcolo superfici commerciali

## DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILI

La destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima risulta quella indicata nel PRG del Comune di Montecchio approvato con le Delibere del Consiglio Comunale N.13 del 20.04.2009 e N.39 del 08.11.2020 e nella sua successiva variante parziale adottata con Delibera consigliare N.5 del 23.03.2018, ossia **Zona D1a = Insediamenti Produttivi Esistenti**.

Per tale zona è previsto un **indice di edificabilità pari a 3 mc/mq** ed una **altezza massima consentita pari a 8,50 m**.

## TITOLI ABILITATIVI

I titoli edilizi abilitativi richiesti dalla Ditta --- OMISSIS ---, per gli immobili oggetto di stima, risultano quelli indicati nella tabella seguente, desunti dalla Perizia del CTU, Geom. Marco Della Sala e ricavati dal sottoscritto a seguito di apposito

accesso agli atti, effettuato presso gli uffici preposti del Comune di Montecchio (vedi Allegato 7).

Soggetto richiedente	Oggetto dei lavori	Protocollo N.	Data presentazione	Identificativi catastali	Titolo di rilascio
--- Omissis - -- --- Omissis ---o	Costruzione di un deposito di olii minerali			Foglio 25, P.IIa 96	Licenza Edilizia N. 2356 del 18.10.1973
--- Omissis - -- --- Omissis ---o	Costruzione di un fabbricato ad uso di stabilimento			Foglio 25, P.IIa 96	Licenza Edilizia N. 3281 del 27.03.1974
--- Omissis --- --- Omissis ---o	Costruzione di un fabbricato adibito alla produzione del cartone	1189	22.05.1974	Foglio 25, P.IIa 96	Autorizzazione di Agibilità
--- Omissis ---	Lavori di rifacimento delle coperture dei locali	175	1 3.06.1990	Foglio 25, P.IIa 96	Autorizzazione Edilizia N. 54/1990
--- Omissis - --di --- Omissis --- & C.	Lavori di ristrutturazione dello stabilimento	712	23.02.1995	Foglio 25, P.IIa 96	Concessione Edilizia N. 6/95
--- Omissis - --di --- Omissis --- & C.	Rif. Pratica Edilizia N. 6/1995 Prot. N. 4702	4702	28.10.1996	Foglio 25, P.IIa 96	Certificato di Agibilità
--- Omissis ---	Lavori di revisione delle coperture, sabbiatura e verniciature delle strutture in ferro	5700	23.02.1995	Foglio 25, P.IIa 96	Autorizzazione Edilizia N.181/94
--- Omissis ---	Lavori di cambio di destinazione, sistemazione settore di stabilimento per vendita prodotti propri derivati dalla lavorazione di carni suine	3994	19.10.1997	Foglio 25, P.IIa 96	Richiesta Concessione Edilizia N. 67/97. Tale Concessione non è stata rilasciata per carenza di adempimenti utili come risulta dalla Lettera inviata dal Comune di Montecchio, Prot. N. 3993 del 13.11.1997 e successiva comunicazione



ING. LUCA GIOVANNELLI  
 CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO  
 Cell.: 3355618702  
 Mail: l.giovannelli75@gmail.com  
 P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

					Prot. N. 3994 del 19.11.1998 con la quale la pratica veniva archiviata
--- Omissis ---		3424	03.11.2000	Foglio 25, P.IIa 96	Autorizzazione allo scarico delle acque derivanti da impianto di depurazione nel corpo d'acqua superficiale denominato "fosso di Cordigliano"
--- Omissis ---	Rinnovo precedente Autorizzazione	2109	28.05.2004	Foglio 25, P.IIa 96	Autorizzazione allo scarico delle acque derivanti da impianto di depurazione nel corpo d'acqua superficiale denominato "fosso di Cordigliano"
--- Omissis ---	Realizzazione impianto di depurazione	1291	31.03.2000	Foglio 25, P.IIa 96	Concessione N. 38 del 30.06.2000
--- Omissis ---	Comunicazione domanda di adesione all'Autorizzazione a carattere generale per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico ai sensi dell'Art. 272, comma 2, del D.lgs 03.04.2006 N. 152 e s.m.i., procedura semplificata con autocertificazione	792	18.02.2013	Foglio 25, P.IIa 96	Comunicazione del 18.02.2013
--- Omissis ---	Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) per impianto di scarico acque reflue di tipo assimilato alle domestiche non recapitanti in	2539	05.06.2015	Foglio 25, P.IIa 96	A.U.A. del 25.05.2017

	pubblica fognatura				
--- Omissis ---	Voltura A.U.A. N. 139 del 25.05.2017	571	01.02.2018	Foglio 25, P.IIa 96	A.U.A. del 20.10.2020
--- Omissis ---	Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) per impianto di scarico acque reflue di tipo assimilato alle domestiche non recapitanti in pubblica fognatura	2403	23.04.2019	Foglio 25, P.IIa 96	IN CORSO DI RILASCIO

### DIFFORMITA' CATASTALI PRESENTI E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità catastali presenti e rilevate già nella prima CTU, dal Geom. Marco Della Sala, vengono riportate nella tabella seguente.

Identificativo catastale	Porzione immobiliare	Descrizione	Destinazione d'uso	Difformità rilevate	Costo di regolarizzazione (€)
CATASTO FABBRICATI Foglio 25, P.IIa 96 Cat. D/7	V1a	Zona commerciale PT	Negozi di vendita al dettaglio e servizi	1) Il portico antistante l'ingresso riportato in planimetria non è presente; 2) Diversa destinazione del locale (sala ristoro al posto del locale vendita)	<b>Per la regolarizzazione è necessario presentare pratiche tipo mappale e Doc.fa con un costo stimato pari a €3.528,00</b>
	V1b	Zona amministrazione PP	Uffici e servizi	1) Realizzazione di tramezzatura per due antibagni anziché uno; 2) Assenza della tramezzatura interna all'ufficio principale	
	V2a	Zona servizi per i dipendenti	Spogliatoi e servizi	1) Diversa distribuzione interna spogliatoio donne	
	V2b	Vano scala e ballatoio esterno a servizio della zona servizi per i dipendenti	Vano scala e ballatoio	Nessuna difformità rilevata	
	V3a	Zona servizi tecnici	Centrale idrica, centrale termica,	1) Porta di collegamento tra centrale idrica e	

ING. LUCA GIOVANNELLI  
CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO

Cell.: 3355618702

Mail: l.giovannelli75@gmail.com

P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

CATASTO TERRENI Foglio 25 P.IIa 96 ENTE URBANO HA 20000			servizi tecnici e sala compressori	magazzino deposito non presente in planimetria; 2) Diversa distribuzione dei locali tecnici	<b>oltre oneri di legge</b>
	V3b	Zona magazzini	Magazzini/deposito	1) Varie tramezzature interne e porte di collegamento con i locali tecnici e la zona vendita non riportate in planimetria	
	V4	Zona produzione	Opificio produzione e lavorazione	1) Varie modifiche nelle individuazioni planimetriche di alcune celle frigo e locali di produzione; 2) Ingresso pedonale nella zona ricevimento merci lato nord/ovest non riportato in planimetria	
	V5	Tettoia a ridosso dell'edificio	Tettoia	Dalla verifica dello stato dei luoghi con la documentazione catastale risulta che i pilastri di appoggio a terra non sono riportati graficamente.	
	V6	Spazio pertinenziale esterno	Area ad uso viabilità e verde	1) La corte esclusiva non è rappresentata graficamente in planimetria; 2) Presenza di manufatti autonomi (tettoie, serre, box di animali) non censiti catastalmente.	
	V7	Potenzialità edificatoria residua	Superficie realizzabile		
	V8a	Edifici pertinenziali di servizio	Ufficio pesa	1) Diversa distribuzione degli spazi interni e delle finestrature	
	V8b		Pesa	1) La pesa non risulta riportata in planimetria	
	V8c		Cabina elettrica	1) Diversa distribuzione degli spazi interni, delle porte e delle finestrature	
	V8d		Centrale termica	1) La centrale termica non risulta riportata né in mappa né in planimetria	

## DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE PRESENTI E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità urbanistico - edilizie sono state confrontate dal CTU con quelle già rilevate nella Perizia del Geom. Marco Della Sala e vengono indicate, con i relativi costi stimati di regolarizzazione, nella tabella sottostante. La Ditta --- OMISSIS ---, inoltre, con mail del 20.11.2020, ha confermato, al sottoscritto, di non avere provveduto a sanare le difformità emerse dalla precedente Perizia sopra citata.

Porzione immobile	Descrizione	Destinazione d'uso	Difformità urbanistico-edilizie rilevate	Costi per la regolarizzazione
V1a	Zona commerciale PT	Negozi di vendita al dettaglio e servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa destinazione del locale (sala ristoro al posto del locale vendita);</li> <li>- Modifica generale dei prospetti, delle aperture e delle finestre lato sud/est;</li> <li>- Portico antistante l'ingresso riportato in progetto e mai realizzato</li> </ul>	<b>Complessivamente stimati in</b>  <b>€ 35.280,00</b>  <b>per sanatoria edilizia e spese tecniche</b>
V1b	Zona amministrazione PP	Uffici e servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa distribuzione degli spazi interni e delle destinazioni d'uso dei locali;</li> <li>- Ampliamento della zona uffici e archivio on presente negli elaborati progettuali;</li> <li>- Modifica generale dei prospetti, delle aperture e delle finestre lato sud/est</li> </ul>	
V2a	Zona servizi per i dipendenti	Spogliatoi e servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa distribuzione interna dei bagni e degli antibagni</li> </ul>	

V2b	Vano scala e ballatoio esterno a servizio della zona per dipendenti	Vano scala e ballatoio	- Diverso posizionamento progettuale del vano scala e del ballatoio
V3a	Zona servizi tecnici	Centrale idrica, termica, servizi tecnici e sala compressori	- Diversa distribuzione interna dei locali e delle relative destinazioni d'uso
V3b	Zona magazzini	Magazzini/deposito	-
V4	Zona produzione	Opificio produzione e lavorazione	- Nella Concessione edilizia, pratica N.6/95 Prot. N. 712/95 del 23.02.1995 rilasciata a nome di --- Omissis --- Suine di--- Omissis --- & C.,per lavori di ristrutturazione dello stabilimento, nell'elaborato di progetto viene riportato erroneamente un ingombro in pianta e una superficie produttiva minore di circa 5 m (N.1 campata in meno). Nell'originario titolo abilitativo, ossia nella Licenza edilizia N.3281 del 27.03.1974 a nome di --- Omissis --- per la costruzione di un fabbricato, viene riportato l'ingombro esatto planimetrico; - Diversa distribuzione e destinazione

ING. LUCA GIOVANNELLI  
CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO

Cell.: 3355618702

Mail: l.giovannelli75@gmail.com

P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

			<p>d'uso interna di alcuni reparti e delle aperture sia interne che esterne;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifica dei prospetti, delle aperture e delle finestrate;</li> <li>- Modifica dell'altezza di una porzione di capannone lato sud/est, dei prospetti, delle aperture e delle finestrate</li> </ul>
V5	Tettoia a ridosso dell'edificio	Tettoia	-
V6	Spazio pertinenziale esterno	Area ad uso viabilità e verde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nessun titolo abilitativo rilevato per ciò che concerne la recinzione e i cancelli realizzati;</li> <li>- Presenza di manufatti autonomi (tettoie, serre, box di animali) in precarie condizioni di conservazione e manutenzione senza titolo abilitativo.</li> </ul>
V7	Potenzialità edificatoria residua	Superficie realizzabile	-
V8a	Edifici pertinenziali di servizio	Ufficio pesa	- Diversa distribuzione degli spazi interni
V8b		Pesa	-
V8c		Cabina elettrica	- Diversa distribuzione degli spazi interni
V8d		Centrale termica	- Manufatto realizzato a confine senza titolo abilitativo

## **STIMA DEGLI IMMOBILI**

La stima del più probabile valore di mercato degli immobili è stata eseguita applicando il metodo sintetico comparativo, in base al quale gli immobili vengono confrontati con altri, aventi caratteristiche simili e con valori di mercato noti.

A livello indicativo, si è fatto riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi al primo semestre del 2020, al Prezzario della Camera di Commercio di Terni, relativo al secondo semestre 2020 ed ai valori desunti dal mercato locale a seguito di consultazione di agenzie immobiliari limitrofe agli immobili in oggetto.

Il CTU ritiene di applicare alle superfici commerciali, sopra ricavate, in base alla relativa destinazione d'uso, i seguenti valori unitari:

- **€ 1.100,00/mq per i locali ad uso commerciale;**
- **€ 450,00/mq per i locali ad uso produttivo.**

Con tali ipotesi si ottiene la tabella di fig. 8.

IMMOBILI		Destinazione d'uso	Mq commerciali	Valore Unitario (€/mq)	Tot Valore (€)
V1a	Zona commerciale PT	Negozi al dettaglio e servizi	161,09	€ 1.100,00	€ 177.199,00
V1b	Zona amministrazione PP	Uffici e servizi	146,91	€ 1.100,00	€ 161.601,00
V2a	Zona servizi per i dipendenti PP	Spogliatoi e servizi	116,46	€ 450,00	€ 52.407,00
V2b	Vano scala e ballatoio esterno per zona servizi ai dipendenti (PT e PP)	Vano scala e ballatoio	33,47	€ 450,00	€ 15.061,50
V3a	Zona servizi tecnici (PT)	Centrale idrica, centrale termica, servizi tecnici e sala compressori	104,02	€ 450,00	€ 46.809,00
V3b	Zona magazzini (PT)	Magazzini/depositi	945,66	€ 450,00	€ 425.547,00
V4	Zona produzione (PT)	Opificio produzione e lavorazione	1410,46	€ 450,00	€ 634.707,00
V5	Tettoia a ridosso dell'edificio (PT)	Tettoia	38,064	€ 450,00	€ 17.128,80
V6	Spazio pertinenziale esterno	Area aduso viabilità e verde	709,8	€ 450,00	€ 319.410,00
V7	Potenzialità edificatoria residua	Superfici realizzabili	0	€ 15,00	€ 192.401,80
V8a	Edifici pertinenza li di servizio (PT)	Ufficio pesa (PT)	17,05	€ 450,00	€ 7.672,50
V8b		Pesa	6,6075	€ 450,00	€ 2.973,38
V8c		Cabina elettrica (PT)	10,92	€ 450,00	€ 4.914,00
V8d		Centrale termica (PT)	3,5	€ 450,00	€ 1.575,00
				<b>TOT</b>	<b>2.059.406,98 €</b>

**Fig. 8 – Tabella indicante il valore complessivo degli immobili**

Per quanto attiene la potenzialità edificatoria residua si è considerato un volume potenziale pari a 60000 mc, essendo l'indice di edificabilità fondiaria pari a 3 mc/mq. Da tale volume è stato sottratto quello edificato e quindi risulta 60000-



21519,36 = 38480,36 mc (volume edificabile). Dal volume edificabile si deduce la superficie edificabile che risulta pari a  $38480,36/3 = 12826,79$  mq. Il CTU assegna a tale superficie un valore unitario pari a 15 €/mq e si ottiene il valore riportato in tabella, ossia € 192.401,80.

Viene, infine, detratto al valore totale, riportato nella tabella di fig.8, un costo forfettario pari al 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti, e gli oneri derivanti dalle regolarizzazioni catastali ed urbanistico-edilizie, sopra stimate, pari complessivamente a € (35.280,00+3.528,00) = € 38.808,00.

Si ottiene, pertanto, un valore stimato finale pari a

**€ 1.711.687,93**

**Arrotondato a € 1.711.688,00**

**(Euro unmilionesettecentoundicimilaseicentoottantotto/00).**

## CONCLUSIONI

I valori complessivi, stimati per i beni mobili e immobili oggetto del presente Concordato Preventivo, risultano pertanto essere pari a:

- **VALORE TOTALE BENI MOBILI: € 160.000,00**  
**(Euro centosessantamila/00);**
- **VALORE TOTALE BENI IMMOBILI: € 1.711.688,00**  
**(Euro**

**unmilionesettecentoundicimilaseicentoottantotto/00);**  
**per un valore totale complessivo pari a € 160.000,00 +**  
**1.711.688,00 = € 1.871.688,00 (Euro**  
**unmilioneottocentosestantunomilaseicentoottantotto/00)**

Avendo esperito l'incarico conferitogli il sottoscritto CTU deposita la presente relazione rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti, osservazioni e delucidazioni, in merito, richiestigli dal Giudice dell'esecuzione e/o dalle parti chiamate in causa.

Campello sul Clitunno, 02.03.2021

**Il sottoscritto CTU**  
**Ing. Luca Giovannelli**

ING. LUCA GIOVANNELLI  
CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO  
Cell.: 3355618702  
Mail: l.giovannelli75@gmail.com  
P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

**ALLEGATI:**

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Verbale di sopralluogo;
- 3 Visura ipocatastale della Ditta --- OMISSIS ---;
- 4 Visura camerale della Ditta --- OMISSIS ---;
- 5 Elaborati grafici dei beni immobili;
- 6 Richiesta di proroga del 09.11.2020;
- 7 Titoli edilizi della Ditta --- OMISSIS --- depositati al Comune di Montecchio;
- 8 Visura ipotecaria opificio di Via Teverina, 13;
- 9 Visura catastale opificio di Via Teverina, 13;
- 10 Tabella di stima dei beni mobili siti in Via Teverina, 13;
- 11 Comunicazione del Commissario Giudiziale.