

INDICE

- Operazioni peritali	pag. 3
1 – Identificazione catastale e descrizione degli immobili	pag. 5
2 – Indagini urbanistiche	pag. 15
3 - Criteri, metodi e giudizio di stima degli immobili	pag. 22
4 - Gravami presenti	pag. 35
5 – Criteri, metodi e giudizio di stima dei beni mobili	pag. 37

Procedura di Concordato Preventivo: la formalità trascritta ha assunto il **n. 6830 di registro particolare** del 29/04/2015 (**All. n. 3 - stampa nota di trascrizione**).

In data 4 maggio sono state visionate le pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Perugia, cercando di ricostruire la lunga vicenda urbanistica che ha caratterizzato il complesso immobiliare in oggetto, iniziata nel 1972, che ha avuto - fino ad oggi - l'ultimo episodio nella D.I.A. n. 2284/2010 presentata per la bonifica della copertura in cemento amianto e contestuale installazione di impianto fotovoltaico.

Nella stessa occasione è stata anche acquisita copia della documentazione ritenuta indispensabile o rilevante ai fini della completezza del presente elaborato.

Collateralmente sono state compiute le verifiche su natura e consistenza dei beni mobili offerti per la cessione, già identificati e descritti dal Geom. Ravanelli, nella sua relazione estimativa asseverata il 31/01/2015, avendo escluso i beni per i quali è nel frattempo stata perfezionata la vendita, come da comunicazione via e-mail del 29/04/2015 del Rag. Emiliano Pierini, eliminando altresì anche la stampante laser XEROX Phaser 3250/N per la quale esiste dichiarazione di reso da noleggio alla ~~XXXXXXXXXXXX~~ risalente al 27/02/2015.

Da ultimo sono state verificate le caratteristiche, consistenza, stato conservativo e stato di occupazione di tutte le porzioni costituenti il complesso immobiliare di proprietà della Cooperativa, chiedendo anche chiarimenti (con comunicazioni via e-mail al Legale Rappresentante ed all'Amministratore del 06/05/15 e dei giorni successivi) su taluni aspetti, tra i quali la presenza o meno di certificato di agibilità dell'immobile, accessibilità alla porzione frontale del piano terra e durata residua del contratto di locazione commerciale esistente su porzione del capannone.

Compiute infine le opportune indagini di tipo tecnico ed estimativo si riepiloga il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

articolata nei seguenti capitoli:

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

2) INDAGINI URBANISTICHE.

3) CRITERI , METODI E GIUDIZIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI.

4) GRAVAMI PRESENTI.

5) CRITERI , METODI E GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI MOBILI.

* * * * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

I beni offerti per la cessione nell'ambito della proposta concordataria sono rappresentati da **complesso immobiliare ad uso industriale** sito in Comune di Perugia, zona industriale S. Andrea delle Fratte, via Adalberto Migliorati, con ampia corte scoperta circostante.

Il complesso è ubicato al margine della zona industriale, nella porzione terminale di via secondaria del comparto, in posizione caratterizzata da scarsa visibilità, come ben desumibile dalla stampa di foto aerea, con sovrapposizione dei fogli catastali, in cui sono state evidenziate in colore arancione le due direttrici principali dell'ampia zona industriale, via Pietro Soriano e via Sandro Penna (**All. n. 4 - stampa foto aerea anno 2011 da SIAT regionale**). La posizione del complesso oggetto di stima è indicata con un cerchio di colore rosso.

L'edificio è attualmente suddiviso in due unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia come qui di seguito:

Foglio	particella	subalterno	categoria	Rendita catastale
●	●	●	D/8	€ 8.004,67
●	●	●	D/8	€ 6.110,72

L'area di sedime e pertinenza di dette unità è censita al Catasto Terreni al **foglio n. [REDACTED]** con **la particella n. [REDACTED]** ente urbano di superficie catastale pari a mq 16.400 (**All. n. 5 - visure catastali C.F. e C.T.**).

L'identificazione catastale attuale delle unità immobiliari urbane deriva da D.V. n. 30217.1/1990 del 17/12/1990, per frazionamento, con cui sono state create due sub-unità funzionalmente autonome ed in particolare (**All. n. 6 - planimetrie catastali**):

- il **subalterno n. 1** comprende la maggior parte della porzione sud del capannone, ad eccezione della zona terminale, nonché l'appendice comprendente i due magazzini e la tettoia sul retro; inoltre parte del piano terra della zona frontale (angolo sud) e l'intero piano primo a destinazione uffici.
- il **subalterno n. 2** comprende invece la maggior parte del piano terra della porzione frontale (lato nord) fino al locale ex mensa compreso, oltre a tutta la superficie del capannone retrostante, inclusa l'area oggi condotta in affitto dalla **[REDACTED]**, sviluppantesi anche sulla zona in cui è stato ricavato un piccolo soppalco. Oltre a ciò nel sub. 2 rientra un'altra porzione, corrispondente all'angolo sud del complesso immobiliare, oggi priva di delimitazioni fisiche rispetto alla restante porzione della campata.

Quanto all'area pertinenziale, ha forma rettangolare, con appendice di prolungamento verso nord, in direzione della strada pubblica (via Adalberto Migliorati) con cui ha un fronte di confine di lunghezza pari a 30 m circa (**All. n. 7 - estratto di mappa**).

* * * * *

Non sono state effettuate verifiche approfondite sulla provenienza immobiliare dei beni.

Le indagini ed ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate hanno permesso tuttavia di verificare che l'area su cui fu poi realizzato il complesso edificato venne acquistata dalla Cooperativa **[REDACTED]**

██████████ sede in Perugia con atto Notaio Dr. Mario Donati Guerrieri rep. 105303/22227 del 5/10/1972, trascritto in data 17/11/1972 al numero di formalità 11.601. Il venditore risultava essere ██████████

Nel periodo di stipula dell'atto l'edificazione del complesso immobiliare doveva già essere in corso visto che la licenza edilizia era stata rilasciata fin dal marzo 1973..

Dalla Società a responsabilità limitata (avente C.F. ██████████) i beni sono poi stati trasferiti alla Società Cooperativa (avente C.F. ██████████) con atto Notaio Dr. Roberto Mattace rep. 164905/5616 del 22 dicembre 1990, trascritto a Perugia in data 10/01/91 al n. 927 di formalità.

* * * * *

L'immobile è stato edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso; ha struttura portante prefabbricata in c.a., con copertura realizzata a doppio spiovente su ciascuna delle due campate longitudinali, sorretta da travi a capriata a maglia reticolare.

Le tamponature perimetrali sono realizzate in pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio, di struttura molto leggera e privi di qualsiasi tipo di materiale coibente.

Vi è inoltre una parete divisoria centrale, realizzata successivamente, ed in particolare all'epoca in cui si rese necessaria la suddivisione del complesso in due sub-unità (inizio anni '90), in pannelli sandwich, oggi in mediocre o cattivo stato.

La copertura è realizzata in pannelli di lamiera grecata tipo "Aluzinc" posta in opera nell'anno 2010 a seguito della rimozione dell'originario manto di cemento amianto. Trattasi di copertura molto leggera, priva di proprietà coibenti, sotto la quale è stato posto in opera un panno anticondensa.

Le fasce perimetrali e quella posta in prossimità del compluvio centrale erano state inizialmente realizzate con pannelli di materiale plastico traslucido che oggi, pur presentandosi ancora sostanzialmente integro, a causa dell'azione degli agenti atmosferici e

della vetustà, si presenta opacizzato ed indebolito.

Quanto agli infissi vi è una grande quantità di aperture di grandi dimensioni sia lungo il lato sud che quello nord, protette da portoni metallici ad ante, che presentano anche, limitatamente a quelli del prospetto nord, porzioni vetrate.

Ciò rispondeva alle specifiche esigenze di utilizzo dell'immobile, adibito a magazzino di carico e scarico merci; dette aperture si presentano rialzate dal piano di calpestio del piazzale circostante di circa 1,20 m, fatto che consentiva l'agevole spostamento delle merci da e verso i pianali di carico degli automezzi.

E' chiaro che tale aspetto, in caso di riconversione e diverso utilizzo dell'immobile, rappresenta un forte vincolo ed handicap.

Una porzione dei locali in passato utilizzati come laboratorio, estesa su mq 450 circa, all'interno della campata destra e posta a ridosso della zona frontale, suddivisa in minima parte in due livelli, è oggi utilizzata da una Ditta manifatturiera e pertanto presenta finiture e dotazioni impiantistiche aggiuntive, quali controsoffittatura in pannelli modulari ed elementi radianti a soffitto (vetusti) per il riscaldamento. Sono presenti inoltre pompe di calore per la climatizzazione estiva. Vi sono stati ricavati due bagni con antibagni, un piccolo locale uso spogliatoio ed altro ad uso ufficio segreteria. La porzione affittata dispone di ulteriore spazio realizzato su soppalco, con struttura metallica, su cui sono stati ricavati due locali, tamponati con pareti in alluminio e vetro. Dal locale in affitto a ~~XXXXXXXXXX~~ si accede direttamente anche a piccola porzione ricavata nella zona frontale del complesso, comprendente due locali ad uso ripostiglio e mensa.

La pavimentazione è di tipo industriale, al quarzo, generalmente in mediocre stato.

Lungo le pareti laterali , limitatamente alla porzione di maggiore ampiezza del capannone, è presente una tettoia sorretta da pensilina metallica, posta a copertura della zona rialzata di carico-scarico; detta tettoia termina con una veletta inclinata realizzata in materiale plastico

ondulato; il tutto in mediocre stato.

La zona terminale comprende altri due locali uso magazzino ed una tettoia aperta su tre lati, era destinata alla manutenzione degli automezzi e presenta infatti le rampe su cui venivano posizionati i mezzi da mantenere; il tutto oggi in disuso.

A lato è presente un piccolo box in muratura, in cattivo stato, che contiene l'allaccio idrico ed alloggia la idropulitrice.

In corrispondenza del prospetto sud vi è inoltre un altro piccolo corpo di fabbrica in muratura, realizzato in aderenza alla parete del capannone, che in passato ospitava la centrale termica; esso oggi è in disuso ed in cattivo stato conservativo, come anche la attigua piccola tettoia in lamiera, peraltro mai indicata negli elaborati progettuali depositati in Comune.

Nella porzione frontale del complesso è stata realizzata un'area distribuita su due livelli.

Al piano terra vi sono locali di servizio ad uso magazzino, locale di controllo dell'impianto fotovoltaico, centrale termica, ripostiglio ed una porzione risultata inaccessibile (poiché probabilmente contenente merci di proprietà di una procedura fallimentare). Gli infissi sono in metallo e vetro, di vecchia fattura, le dotazioni sono minimali; il tutto in mediocre o cattivo stato conservativo.

Al primo piano, che dispone di doppio accesso sia da rampa di scale esterna in struttura metallica, sia da porta pedonale posta sul prospetto nord, sono stati ricavati vari locali ad uso ufficio, mediante apposizione di pareti divisorie in alluminio e vetro, poggianti su basamento in muratura.

Vi sono inoltre un archivio, una sala riunioni ed un piccolo servizio igienico, dotato di antibagno. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura; gli infissi in alluminio, con vetro camera, le pareti tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è dotato di termoconvettori e pompe di calore. Il tutto in discreto stato conservativo.

Quanto alle altezze si precisa che:

- i locali uso magazzino o laboratorio, non controsoffittati, hanno altezza variabile da un minimo di m 5,30 in gronda ad un massimo di m 7,10 al colmo della copertura;
- il locale uso laboratorio dotato di controsoffitto ha altezza interna pari a m 4,50 circa.
- la zona su due livelli presenta altezza di m 2,80 circa al piano terra e di m 3 circa al piano primo.

Cenni a parte merita l'impianto fotovoltaico, realizzato ed allacciato alla rete nel 2010, di cui si dirà in seguito.

Riguardo alla **corte scoperta** si presenta solo parzialmente bitumata (zona accesso e porzione sudest) per il resto presenta fondo in massiciata. Vi sono alberature sporadiche, sparse lungo il perimetro. La recinzione perimetrale ha caratteristiche eterogenee ed in alcuni punti si presenta in stato di evidente degrado. L'accesso avviene solo dal lato di via Migliorati, a mezzo di cancello scorrevole metallico, con apertura elettrocomandata.

In realtà l'area pertinenziale confina con viabilità interna anche dal lato sudovest, opposto a via Migliorati, ma, per quanto è stato possibile verificare, non vi è su tale lato un accesso autorizzato anche perché non vi è viabilità pubblica sistemata.

Inoltre nell'area insistono:

- n. 15 box in lamiera ondulata, in cattivo stato, la cui installazione è stata regolarmente autorizzata all'inizio degli anni '90, ma che oggi risultano di fatto inutilizzabili e costituiscono un onere poiché vanno rimossi e smaltiti;
- piattaforma di un vecchio impianto di autolavaggio, poi rimosso, con attiguo piccolo casotto in blocchetti cementizi, il tutto in cattivo stato conservativo; rappresentano manufatti da demolire e smaltire;
- cisterna in passato utilizzata per lo stoccaggio di oli minerali esausti. Non se ne conosce con precisione la capienza. Dalle informazioni acquisite sembrerebbe che in passato ne è

stato rimosso e smaltito secondo legge il contenuto, ma che successivamente vi si è accumulata acqua meteorica. Pertanto occorrerà prevederne la bonifica e l'interramento;

- impianto di erogazione carburanti, con cisterna interrata, pompa e pensilina posta a protezione; l'impianto appare in discreto stato ma è attualmente in disuso. Il software di gestione dei prelievi, che ne regola il funzionamento, sembrerebbe essere stato installato in PC presente nella zona uffici, non inserito nella stima redatta dal CTP Geom. Ravanelli.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Impianto fotovoltaico:

Trattasi di impianto realizzato nell'anno 2010 beneficiando delle tariffe incentivanti e delle previsioni di cui al D.M. 19/02/07, mediante conferimento di appalto alla Società ~~XXXXXXXXXX~~ per la installazione di un impianto da kWp 41,5 (potenza di picco preventivata pari a 41,472 kWp), connesso alla rete, di tipologia totalmente integrato.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici della Cooperativa risulta che l'impianto è stato installato previa rimozione della copertura in cemento amianto e sua sostituzione con copertura costituita:

- per mq 1065 circa da moduli FTV Unisolar PVL 144+144 Roof integrati in Aluzinc grecato, con sottostante panetto anticondensa (copertura fotovoltaica);
- per la residua superficie (1.150 mq circa) da pannelli Roof in Aluzink grecato in alluminio zincato oltre a panetto di lana di roccia anticondensa (copertura non fotovoltaica).

Sono stati forniti pannelli in silicio amorfo tripla giunzione e realizzato un impianto destinato a soddisfare l'autoconsumo delle unità immobiliari presenti nell'edificio nonché il c.d. "scambio sul posto" con la rete elettrica.

Detto meccanismo consente di cedere alla rete elettrica nazionale l'energia prodotta quando

non sussistono necessità di consumo e di riprelevarla quando si rende necessario, eliminando il costo di acquisto dell'energia per una quantità pari a quella prodotta dall'impianto.

Oltre al risparmio derivante dal mancato acquisto di energia vi è il beneficio economico rappresentato dalla tariffa incentivante riconosciuta dal gestore (GSE).

In via preliminare era stata ipotizzata una produzione elettrica annuale di 55.208 kWh al primo anno e 47.898 kWh al ventesimo anno.

La ██████████ su richiesta dello scrivente ha elaborato e fornito un prospetto aggiornato contenente proiezione su 20 anni degli incassi del contributo in conto energia, nonché prospetti relativi alle quote di energia prodotta presunta, energia ceduta, energia autoconsumata ed energia prelevata (**All. n. 8 - prospetto ██████████ e foto scattate durante i lavori, visibili su sito ██████████**).

E' tutt'altro che facile elaborare un quadro attendibile delle previsioni di produttività e flusso economico dell'impianto e lo scrivente non dispone a tal fine di tutti gli elementi necessari.

Infatti occorre precisare che il credito relativo al contributo del conto energia (tariffa incentivante) è stato ceduto dalla Cooperativa ad MPS, inoltre vi sono difficoltà legate al fatto che oggi l'autoconsumo è praticamente nullo poiché l'immobile oggetto di stima è quasi inutilizzato; ciò ovviamente stravolge tutte le previsioni e le proiezioni fatte in fase preliminare, sulle quali, peraltro, si è fondato il giudizio di convenienza alla realizzazione dell'impianto stesso.

Occorre tuttavia precisare che è in ogni caso necessario, al fine di continuare a beneficiare delle tariffe incentivanti, che vengano rispettati e mantenuti gli adempimenti annuali previsti nella gestione dell'impianto, in difetto dei quali GSE bloccherebbe l'erogazione degli incentivi.

Stato di occupazione:

Una porzione del complesso immobiliare oggetto di stima, corrispondente ad un ampio locale uso laboratorio, posto a ridosso della porzione frontale, all'interno della campata destra, unitamente ai due locali ricavati nel soppalco e due ricavati al piano terra della porzione frontale stessa, è attualmente **condotta in locazione dalla Società ~~XXXXXXXXXX~~**. ~~XXXXXXXXXX~~ con contratto di locazione commerciale registrato a Perugia al n, 9144 serie 3° in data 11/10/02 (**All. n. 9 - copia contratto di locazione commerciale**).

Il canone annuo iniziale era stato stabilito in € 19.200,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.600,00 + IVA ciascuna; da comunicazione del 24/01/13 fornita dalla Ditta affittante risulta che per il 2013 il canone mensile era stato aggiornato in €1.863,00 + IVA, in virtù dell'adeguamento sulla base degli indici ISTAT,

Si tratta di contratto avente durata originaria di 6 anni, con validità dal 1/09/2002 al 30/08/08, che evidente si è tacitamente rinnovato sia il 01/09/2008 che il 01/09/2014 e che pertanto dovrebbe avere scadenza al 30/08/2020, salvo che siano intervenute altre circostanze di cui lo scrivente non è a conoscenza.

Vi è poi **una piccola porzione del piano terra, posta in adiacenza a quella utilizzata in forza del contratto di cui sopra, che è risultata chiusa ed inaccessibile durante i sopralluoghi.**

In merito a ciò non sono state fornite indicazioni precise dalla Cooperativa su chi stia occupando detti locali.

Consistenze:

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, si considera quella espressa in termini di superficie commerciale, al lordo delle murature interne e perimetrali, con

riferimento alla planimetria catastale ed ai rilievi effettuati sul posto, con rilevazione di misure a campione.

Le consistenze delle porzioni di immobile oggetto di stima sono elencate qui di seguito:

n. ord.	piano	descrizione	Superficie commerciale (mq)
1	terra	locali uso magazzini e laboratorio, in disuso	1.525
2	terra	locale uso magazzino, condotto in locazione da ██████████	450
3	terra	locali di servizio, locali uso ufficio non accessibili, locali in affitto a ██████████	346,10
4	primo	zona soppalcata, in affitto a ██████████	65
5	primo	zona uffici e servizi	346,10
6	terra	tettoia sul retro	176
TOTALE			2.908,20

Vi è poi l'area di sedime e pertinenziale, estesa - tra coperto e scoperto - su di una superficie catastale complessiva di mq 16.400.

Se si considera che, come verrà meglio precisato nel capitolo successivo, lo strumento urbanistico vigente consente, per l'area in oggetto, di realizzare superfici coperte che occupino fino alla metà della superficie catastale, vi è una ipotetica potenzialità massima complessiva di mq 8.200 di superficie coperta.

Tenuto conto che la superficie coperta già presente (escludendo i manufatti fatiscenti o da demolire) è di mq 2.500 circa, vi sarebbe una potenzialità edificatoria ulteriore di mq 5.700 circa, che è tuttavia da considerare solo virtuale ed ipotetica.

Ciò per il fatto che il lotto così come oggi conformato dispone di un unico accesso e

l'edificio presente ne occupa la porzione centrale, ostacolando quindi fortemente la realizzazione di altri edifici dotati di propria autonomia funzionale, dovendo rispettare distanze legali, spazi di manovra e rispetto degli standards.

Detta potenzialità è quindi perlopiù utilizzabile in ampliamento al complesso esistente il quale tuttavia è stato realizzato ponendo a quota rialzata il piano di calpestio degli spazi uso magazzino e laboratorio, rendendo quindi difficile l'inserimento di porzioni in ampliamento.

Inoltre è del tutto evidente che un potenziale acquirente di un complesso immobiliare quale quello oggetto di stima viene stimolato all'acquisto o perché ritiene quanto già realizzato adatto (o agevolmente adattabile) all'uso per cui ne ha bisogno, mediante la realizzazione di interventi edilizi non necessariamente rilevanti, o perché ritiene conveniente acquistare un complesso immobiliare che consenta, mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento, necessariamente stravolgendo l'assetto e consistenze attuali, di ottenere un organismo edilizio in parte nuovo.

E' pertanto altrettanto evidente che nessun acquirente sarebbe disposto a pagare a prezzo di mercato e nello stesso tempo sia l'edificato che la potenzialità edificatoria residua.

Tutto ciò per dire che la edificabilità residua è ben lungi dal poter essere considerata, dal punto di vista estimativo e commerciale, quale potenzialità edificatoria assimilabile a quella di un lotto ancora privo di edifici.

2) INDAGINI URBANISTICHE:

FABBRICATI:

L'edificazione del complesso immobiliare oggetto di stima è avvenuta in forza di **Licenza di Costruzione n. 304** del 24 marzo 1972 avente ad oggetto "*Costruire un capannone con annessi servizi per la nuova sede della Trasporti, in Perugia, Loc. S. Sisto*" (**All. n. 10 -**

copia L. di C. 304/72).

Con la successiva **Licenza di Costruzione n. 613** del 15 maggio 1976 veniva richiesta la autorizzazione ad apportare delle varianti al progetto di cui la Licenza n. 304/72; in effetti leggendo la richiesta presentata in data 8/03/76 prot. 7816 si ricava che le modifiche per le quali si chiedeva la autorizzazione in variante, riguardanti la sola dislocazione degli uffici posti al piano primo, erano già state introdotte nell'edificio (**All. n. 11 - copia L. di C. n. 613/76 con documenti allegati**).

Vi è stata una prima richiesta di variante con domanda prot. 59986 del 24/10/85 in seguito rigettata dal Comune di Perugia poiché non sono state ritenute accettabili le modalità di smaltimento fognario.

E' stata in seguito rilasciata la **Concessione a Costruire n. 1137** del 2 giugno 1987, a sanatoria art. 13 L. 47/85 per il "*completamento e variante di un immobile sito in Perugia Loc. S. Andrea delle Fratte*"; con tale titolo in particolare è stata autorizzata una diversa distribuzione degli spazi interni e la messa in opera della scala in ferro esterna che dà accesso autonomo alla parte di uffici posti al piano primo (**All. n. 12 - copia C. a C. n. 1137/87 e documenti allegati**).

Nella relazione tecnica allegata alla richiesta di rilascio variante si fa cenno anche ad adempimenti portati a termine a seguito di verbale prot. n. 29380 del 3/06/80, finalizzati al rilascio dell'abitabilità; tuttavia in atti non è stata rintracciata né copia di detto verbale né tantomeno il certificato di agibilità.

Risale invece al 1989 la **Concessione a Costruire n. 1459** del 12 giugno 1989 rilasciata per "modifica distribuzioni interne, recinzione interna, installazione pensilina in un capannone industriale, posto in Perugia Loc. S. Andrea delle Fratte" (**All. n. 13 - copia C. a C. n. 1459/87 e documenti allegati**). Nel fascicolo della pratica di cui sopra vi è anche l'istanza per la autorizzazione all'installazione di n. 15 box prefabbricati, i quali tuttavia

sono stati autorizzati con titolo rilasciato successivamente.

L'anno 1990 è stato caratterizzato dal rilascio di numerosi nuovi titoli probabilmente perché ha coinciso con il periodo di riorganizzazione degli spazi e cessione di parte della superficie in locazione a terzi.

Si inizia con la **Concessione a Costruire n. 896** del 31 marzo 1990 rilasciata per "installazione di 15 box metallici in Perugia Loc. S. Andrea delle Fratte" (**All. n. 14 - copia C. a C. n. 896/90 con relazione tecnica**) per poi proseguire con la **Concessione a Costruire n. 1484** del 2 giugno 1990, rilasciata per "*apportare delle varianti alla costruzione di un capannone industriale*" (**All. n. 15 - copia C. a C. n. 1484/90 e documenti allegati**).

Sempre al 1990 risale anche la **Concessione a Costruire n. 2343** del 17 settembre 1990 rilasciata per "*ulteriore variante ad edificio artigianale posto in Loc. S. Andrea delle Fratte*" (**All. n. 16 - copia C. a C. n. 2343/90 con documenti allegati**). Con tale titolo abilitativo è stata sancita la suddivisione del complesso immobiliare in due distinte unità immobiliari, con contestuale cambio di destinazione d'uso di parte della superficie da magazzino a laboratorio artigianale, nonché realizzazione del soppalco. Se ne ricava pertanto lo stato autorizzato per i locali del piano primo e soppalco, non modificato ma solo riproposto dai titoli successivi, che risulta infatti sostanzialmente conforme allo stato attuale, salvo la diversa compartimentazione interna dei primi due uffici posti a lato dell'ingresso dalla scala esterna. Destinazioni e suddivisioni autorizzate con la Concessione predetta sono state interamente e conformemente riportate nelle planimetrie catastali presentate nel dicembre 1990, tuttora in atti ma ad oggi non più perfettamente conformi.

La successiva richiesta di Concessione Edilizia acquisita al prot. n. 45620 del 17/06/97, presentata per ottenere la autorizzazione ad ampliare il complesso industriale non è mai stata rilasciata.

Vi sono infine i due titoli più recenti ed in particolare:

- **D.I.A. n. 3144A** prot. 94711 del 29/07/2002 presentata per la esecuzione di opere interne ed in particolare per la diversa ripartizione degli spazi nel capannone. Di fatto è stata eliminata la precedente suddivisione in due porzioni del complesso (a seguito probabilmente del rilascio degli spazi da parte della ditta Cuore Verde che li conduceva in precedenza) inserendo inoltre una parete divisoria posta trasversalmente, a circa metà della lunghezza della campata di destra. Vi sono state piccole modifiche anche al piano terra della porzione frontale (**All. n. 17 - copia D.I.A. n. 3144A/2002 e documenti allegati**). Il grafico del piano terra allegato a detta D.I.A. mostra l'ultimo stato autorizzato e pertanto su di esso occorre svolgere le verifiche in merito alla conformità edilizia o meno, come si dirà meglio in seguito.
- **D.I.A. n. 2284** prot. 123403 del 29/06/2010 presentata per la installazione dell'impianto fotovoltaico previa sostituzione di elementi in cemento amianto. Detta dichiarazione ha consentito di poter installare l'impianto fotovoltaico, previa rimozione e bonifica della copertura in cemento amianto, ma non ha apportato alcun tipo di modifica alla distribuzione e destinazione degli spazi interni (**All. n. 18 - D.I.A. n. 2284/2010 e documenti allegati**). Permangono fondati dubbi sulla correttezza delle altezze interne indicate nelle tavole di progetto (sezione A-A).

Infine di ribadisce che, sulla base delle ricerche effettuate nell'archivio informatico del Comune di Perugia e della documentazione messa a disposizione, non è stato rintracciato nessun certificato di agibilità rilasciato alla Cooperativa e relativo al complesso immobiliare in oggetto; ciò comunque già stato affermato dal Geom. Ravanelli nella sua consulenza tecnica.

Tutto ciò premesso pertanto, sulla base della documentazione visionata e messa a disposizione per la consultazione dal Comune di Perugia, **la verifica della conformità**

edilizia deve essere condotta a partire:

- per tutti i locali del piano terra dalla D.I.A. n . 3144A/2002

- per i locali del piano primo e soppalco dalle tavole di progetto di cui la C. a C. n. 2343/90

In definitiva si rileva quindi la presenza di **alcune difformità nella suddivisione, destinazione e distribuzione interna degli spazi, quali:**

- **al piano terra nella zona frontale** al posto del magazzino con attiguo piccolo bagno è stato in realtà realizzato il locale adibito alle strumentazioni di controllo e misura dell'impianto fotovoltaico, con contestuale ridimensionamento della superficie, con creazione di piccolo antibagno, che dà accesso al bagno e si apre sul retrostante locale, ex sala polivalente oggi adibita a magazzino. Quest'ultimo locale non presenta più il collegamento diretto, a mezzo rampa di scale, con l'ampio magazzino sul retro. Il piccolo locale indicato come "C.E." in realtà è stato unito a quello frontale ed entrambi posti in collegamento con l'altro indicato nella tavola come "mensa" ma oggi in realtà adibito a magazzino. La porzione indicata come zona uffici è risultata inaccessibile e pertanto non possono essere riportate considerazioni in merito alla conformità edilizia o meno. I due locali indicati come "ufficio" e "disimpegno" posti in collegamento al laboratorio retrostante a mezzo di rampa di scale sono oggi inglobati nella consistenza ceduta in locazione a ██████████ che li utilizza come mensa e magazzino.
- **al piano terra nella zona laboratorio** è stato realizzato un piccolo disimpegno in corrispondenza dell'accesso laterale, a lato della centrale termica, mediante apposizione di pareti in cartongesso. La parete divisoria trasversale che divide i due locali uso laboratorio non ha andamento rettilineo ma presenta una nicchia nella zona centrale.
- **al piano terra nella zona magazzino** della campata sinistra si ha oggi un unico locale open space essendo pertanto stata demolita la parete che era stata realizzata con la D.I.A. 3144/2002 nonché quella trasversale preesistente.

- **nella zona uffici del piano primo** vi è una diversa compartimentazione interna dei primi due locali posti a lato dell'ingresso dalla scala esterna

A parere dello scrivente non esistono elementi ostativi alla regolarizzazione dello stato di fatto.

Quanto alla **conformità catastale** esistono le medesime problematiche già evidenziate per la conformità edilizia visto che le attuali planimetrie catastali sono state redatte in base allo stato autorizzato al dicembre 1990, pertanto risultano difformi per tutti gli aspetti già sopra elencati.

Per gli aspetti catastali vi è tuttavia una ulteriore problematica da segnalare.

Occorre infatti tenere conto della recente **Circolare n. 36/E** della Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto e Cartografia, risalente al 19 dicembre 2013, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

In essa si precisa che ai fini dell'obbligo di accatastamento e della determinazione della rendita catastale di un impianto fotovoltaico non è fondamentale esclusivamente la facile amovibilità delle sue varie componenti impiantistiche quanto piuttosto il rapporto di tali componenti con la capacità ordinaria della unità immobiliare a cui appartengono di produrre un reddito temporalmente rilevante.

In ogni caso, sulla base dei chiarimenti resi ai fini fiscali dalla Agenzia delle Entrate, gli impianti fotovoltaici sono qualificabili come beni mobili quanto:

- possono essere asportati da un punto per essere installati in un altro senza perdere le loro caratteristiche;
- l'operazione di spostamento non si presenti antieconomica, vale a dire non comporti oneri gravosi.

Nel caso in oggetto trattasi certamente di bene immobile sia per dimensione, per capacità produttiva e soprattutto per il fatto di essere stato integrato nella copertura dell'edificio.

In linea generale, sulla base di quanto precisato nella risoluzione n.3/T del 6 novembre 2008, **gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria "D/1 - opifici" e nella determinazione della relativa rendita catastale, devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in quanto ne determinano il carattere sostanziale di centrale elettrica e, quindi, di "opificio".**

Con riferimento alle installazioni fotovoltaiche poste su edifici ed a quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio urbano, in coerenza con i principi generali esposti nella citata risoluzione n. 3/T del 2008, non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili.

Pertanto è **necessario procedere, con dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, alla rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare a cui risulta integrato**, allorquando l'impianto fotovoltaico ne incrementa il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale.

In tal senso, erano state fornite istruzioni con circolare n. 10/T del 4 agosto 2005, nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311. Non spetta allo scrivente in questa sede esprimere giudizi ed indicazioni certe e definitive ma è chiaro che vi è la necessità di accatastare l'impianto fotovoltaico rideterminando la rendita catastale, contestualmente alla rettifica delle difformità oggi presenti nelle planimetrie catastali, sia in riferimento alla distribuzione degli spazi che alla suddivisione in unità immobiliari.

TERRENI:

L'intera superficie della particella ● del foglio n. ● costituente l'area di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare oggetto di stima è classificata nel vigente P.R.G. del

Comune di Perugia come area a destinazione produttiva "D2" - "zone per le piccole industrie e le attività artigianali", normata all'art. 113 del T.U.N.A. parte strutturale ed operativa del P.R.G. a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti (**All. n. 19 - estratto P.R.G. e T.U.N.A.**).

Quali parametri salienti si possono indicare:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq
- altezza massima edifici m 15
- interventi edilizi attuabili direttamente.

Non è stata rilevata la presenza di particolari vincoli.

3) CRITERI , METODI E GIUDIZIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI:

In relazione alla tipologia dei beni e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili poiché destinati ad una cessione in tempi quanto più brevi, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

A tal proposito vale la pena richiamare il provvedimento n. 1915/g del 20/07/01 dell'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, avente per oggetto *“disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati”*.

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

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il

- prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
 - il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
 - il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
 - l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

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

Tuttavia, tenuto conto della finalità del presente elaborato, con riferimento anche al fatto che la procedura concordataria può prevedere tempi di liquidazione non necessariamente immediati, quindi della opportunità di prevedere il miglior realizzo per ogni singolo cespite omogeneo, si terrà a riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita, senza valutare l'eventuale incidenza negativa dei fattori già riportati.

Peraltro si tiene in considerazione anche il fatto che trattasi di complesso in parte ceduto in locazione e sulla copertura del quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico integrato: si assume pertanto che l'immobile dovendo essere oggetto di interventi di ordinaria manutenzione non dovrebbe andare incontro a fenomeni di degrado ed ammaloramento straordinari.

Inoltre **l'orizzonte temporale** all'interno del quale prevedere la cessione dei beni **viene per forza di cose esteso almeno ad un triennio** - periodo ordinariamente occorrente per

completare le procedure di liquidazione dei beni - ciò **anche al fine di non deprimere eccessivamente il valore dei beni, a causa dell'andamento del mercato attuale, particolarmente sfavorevole e molto penalizzante per gli stessi.**

Nel caso in oggetto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, **possono essere adottate molteplici metodologie estimative**, ma principalmente si può fare riferimento al **metodo di comparazione diretta o confronto diretto** ed a quello del **costo di riproduzione deprezzato**.

Riguardo alla **prima metodologia** occorre fare riferimento al mercato - seppure negli ultimi anni molto limitato ed asfittico - delle compravendite di beni similari per ubicazione e consistenza. Ovvero ci si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare nella zona in oggetto, sulla base della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato ivi realizzatisi in occasione di compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, in epoca recente.

Va ribadito tuttavia che, se si tenesse conto solo del periodo attuale o dei mesi appena trascorsi, si dovrebbe prendere atto di **una stagnazione quasi completa del mercato e di una pesante perdita di appetibilità commerciale di immobili ad uso produttivo, soprattutto se di elevata estensione e vetusta epoca di edificazione**; perciò è inevitabile fare riferimento ad un orizzonte temporale più ampio, nel contempo prevedendo ed auspicando una moderata ripresa di interesse per immobili di tale tipologia nel medio periodo.

Per quanto sopra detto vi potrebbe essere il rischio che non si possa disporre di una casistica sufficientemente ampia ed affidabile di compravendite a cui fare riferimento, pertanto può risultare opportuno prediligere la **seconda metodologia** sopra indicata, ovvero quella del **costo di riproduzione deprezzato**

Tra l'altro ci si trova di fronte ad un complesso immobiliare avente caratteristiche peculiari: esso è stato edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso sulla base delle specifiche

esigenze di un consorzio di trasportatori che avevano bisogno di un centro di stoccaggio e distribuzione merci.

Pertanto si è venuta a creare una struttura che all'epoca si dimostrava particolarmente idonea a consentire il carico e scarico di merci da mezzi di trasporto su gomma.

Di ciò si ha chiara percezione dal fatto che la quota del piano di calpestio dei locali ad uso magazzino si trova rialzata di circa un 1,20 m rispetto a quella del piazzale circostante, mentre nella zona frontale la quota del solaio del piano terra della porzione ad uffici e servizi coincide con quella del piazzale stesso.

Ciò con l'evidente intento di agevolare le operazioni di carico e scarico da cassoni e rimorchi.

Dall'utilizzo cui erano destinati tali spazi – semplici magazzini temporanei di stoccaggio – deriva anche il fatto che essi sono stati corredati di impiantistica e dotazioni minimali, limitate in pratica ai soli infissi esterni ed all'impianto elettrico trifase in una conformazione lineare ed essenziale; rispetto a ciò nulla è stato modificato, se non in misura molto limitata e marginale.

Da qui ovviamente la oggettiva difficoltà di dover assegnare un valore ad un complesso immobiliare ad uso produttivo di superficie coperta rilevante, dalle caratteristiche particolari, che dovrebbe essere posto in vendita, in modo unitario, per poter essere alienato nel più breve tempo possibile, nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziaria.

E' chiaro che si potrebbe manifestare un certo grado di appetibilità commerciale solo se il potenziale acquirente ottenesse un sensibile vantaggio nel prendere in carico un immobile già edificato in epoca tutt'altro che recente (e strutturato secondo esigenze e gusti altrui), piuttosto che provvedere direttamente ad una costruzione ex novo, in base ai suoi parametri e prospettive di utilizzo e valorizzazione, dovendo peraltro poi sostenere inevitabilmente ulteriori costi per adeguamenti, adattamenti, frazionamenti, completamenti, ecc.

Tutto ciò premesso, venendo al metodo del **costo di riproduzione deprezzato**, si precisa che esso, applicabile a beni già esistenti, è rappresentato dalla **somma dei costi che sarebbe necessario sostenere, al momento della stima, per riprodurre l'immobile in oggetto, con riferimento alle specifiche caratteristiche, materiali, tecniche costruttive ed a costi attuali, il tutto in condizioni ordinarie, applicandovi poi gli opportuni deprezzamenti.**

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

In molti casi, pertanto, si verifica che, per immobili di vetusta realizzazione, il costo di riproduzione non possa essere ottenuto tenendo a riferimento il costo storico che si rese necessario per la prima edificazione del bene stesso.

Basti pensare che l'edificio oggetto di stima presenta dotazioni che non potrebbero in alcun modo essere più utilizzate, quali ad esempio i pannelli prefabbricati utilizzati per le tamponature (di spessore molto contenuto e totalmente privi di materiale coibente) o che sarebbe preferibile non utilizzare (almeno per locali da destinare a laboratorio od opificio), quali gli elementi di copertura tipo Aluzinc, anch'essi sprovvisti di idonei strati coibenti.

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

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

In pratica si applica la seguente formula:

$$Vo = Co \times Cd$$

dove:

Vo: valore ordinario del bene (corrispondente al costo di riproduzione deprezzato);

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

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

Il costo di costruzione viene stimato in forma sintetica, considerando l'incidenza dei singoli elementi costitutivi dell'edificato ed in particolare le seguenti tipologie di opere: lavori preparatori, fondazioni, opere in elevazione e strutture orizzontali, opere di tipo architettonico, finiture, impianti, sistemazioni esterne.

Occorre inoltre considerare l'incidenza delle spese tecniche, delle opere di urbanizzazione e l'incidenza della eventuale monetizzazione di alcuni standards urbanistici.

A tutto ciò occorre infine aggiungere il valore del terreno di sedime e pertinenza dell'edificio.

Per motivi di semplicità e sinteticità il costo relativo alle opere di urbanizzazione ed alle sistemazioni esterne, nonché le spese tecniche possono essere inclusi nel costo di ricostruzione e quindi imputati pro quota a tutte le porzioni edificate.

Negli impianti si considerano ovviamente solo quelli stabilmente infissi nell'edificio ovvero quelli generali e non quelli legati alla produzione che negli stessi viene eventualmente realizzata.

Quanto ai **deprezzamenti esistono:**

- **una obsolescenza funzionale ed un deterioramento fisico cosiddetti "rimediabili",** a cui pertanto si può porre rimedio con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- **una obsolescenza funzionale ed un deterioramento fisico cosiddetti “non rimediabili”**, che rappresentano il costo di ammortamento di un bene, ossia la quota capitale che viene idealmente accantonata al fine di consentire la ricostruzione del bene nel momento in cui si sia prodotto il suo deperimento totale o intervenga l'impossibilità o convenienza del suo ulteriore utilizzo, al netto dell'eventuale valore dei materiali residui o recuperabili.

Tutti gli aspetti di cui sopra corrispondono di fatto a “**condizioni interne**” ovvero legate alle caratteristiche ed alla vicenda di ciascun bene.

Vi sono inoltre le cosiddette "**condizioni esterne**" e le "**condizioni di collegamento**" ossia l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che incidono sui valori immobiliari, dall'esterno.

Possono essere prese in considerazione, tra le prime:

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

Tra le seconde:

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

Per quanto riguarda **i deprezzamenti imputabili alle "condizioni esterne"** sono da ricercare soprattutto nei due seguenti aspetti:

- **evoluzione quali-quantitativa della domanda:** ovvero il modo in cui si è modificata negli ultimi anni la situazione del mercato, con riferimento all'attività svolta nel complesso immobiliare oggetto di stima. A tale fine si tiene conto in particolare della concorrenza presente sul mercato, della quantità e qualità dei potenziali acquirenti, nonché del costo dei mezzi di produzione (in particolare modo il carburante). Si può senz'altro concludere che, dal momento in cui è stato realizzato il complesso ad oggi, vi

è stato un generalizzato peggioramento delle condizioni (peraltro già testimoniato all'inizio degli anni '90 dalla cessione in locazione di ampia parte del complesso stesso), sia in riferimento all'aumento dei costi di produzione, alla presenza di ditte concorrenti, ai diminuiti volumi di merci trasportate.

- **localizzazione del complesso produttivo rispetto alla domanda:** il complesso immobiliare in oggetto, pur ricadendo nel vasto comparto industriale di S. Andrea delle Fratte, è stato realizzato in zona defilata e non può beneficiare del fatto di trovarsi lungo una direttrice principale di traffico, caratterizzata da grande visibilità, che rende appetibili gli immobili anche per altri usi (esposizione, commercio, uffici, ecc.).

Per quanto riguarda **i deprezzamenti imputabili alle "condizioni di collegamento"** acquisisce particolare rilevanza **la possibilità più o meno agevole di adibire il complesso ad usi diversi rispetto a quello a cui è destinato all'attualità.**

Lo strumento urbanistico vigente, avendo identificato l'area di sedime e pertinenza del complesso in oggetto come zona produttiva "D2" (*zone per le piccole industrie e per le attività artigianali, di completamento*), non esclude a priori che possa essere effettuato un frazionamento in più unità immobiliari, ma ovviamente tale ipotesi prevede il rilascio di un titolo abilitativo e soprattutto un completo stravolgimento del complesso, con particolare riguardo ad accessi, impianti, distribuzione interna ed ubicazione/dislocazione delle zone uffici.

Si è già detto infatti della notevole "rigidità d'uso" derivante dalla conformazione dell'edificio e dalla sua struttura, che lo rendevano idoneo alla funzione del carico-scarico e stoccaggio temporaneo di merci, ma che rappresentano un ostacolo in caso di riconversione e frazionamento.

* * * * *

Anche il C.T.P. Geom. Mauro Ravanelli nella sua perizia di stima del 29/09/14 ha ritenuto

opportuno utilizzare la metodologia di stima del costo di ricostruzione deprezzamento, affidandosi alla formula “UEEC” elaborata dall’Unione Europea degli Esperti Contabili.

In realtà l’utilizzo di tale formula empirica è consigliato soprattutto nei casi in cui il deterioramento di un bene sia prevalentemente imputabile a fattori fisici (ossia alla vetustà), potendosi trascurare il fattore dell’obsolescenza funzionale.

Nel caso in oggetto non si può dire che sia del tutto trascurabile quest’ultimo fattore, come sopra precisato con riferimento alle condizioni c.d. "esterne" e "di collegamento", in ogni caso lo scrivente intende utilizzarlo, **adattando tuttavia alcune grandezze ed alcuni fattori in modo che risultino più pertinenti e calzanti al caso in oggetto**, così da riuscire ad evitare una sovrastima dell'edificato.

Dunque la formula generale è quella già indicata in precedenza:

$$V_o = C_o \times C_d$$

Nella procedura UEEC il coefficiente C_d è un moltiplicatore percentuale che si ottiene dalla seguente formula:

$$C_d = 100 \% - D$$

Dove, a sua volta, la grandezza “D” si ottiene dalla seguente formula:

$$D\% = \{ [(100 \times V_{\text{eff}}/V_{\text{utile}}) + 20]^2 / 140 \} - 2,86$$

La prima grandezza da determinare è V_{eff} che indica il numero di anni trascorsi dal momento della edificazione del fabbricato oggetto di stima. Inespugnabilmente il CTP indica quale data di costruzione il 1976 quando invece risulta che il fabbricato è stato realizzato nel 1972. Sono pertanto trascorsi **43 anni** dalla sua edificazione.

Quanto poi alla grandezza V_{utile} indica la durata complessiva presumibile di vita utile dell’edificio; pur non esistendo regole universalmente valide si può ragionevolmente concordare con la scelta effettuata dal CTP di adottare una durata complessiva di 70 anni,

anche in considerazione del fatto che vi sono almeno quindici anni residui di previsto idoneo funzionamento dell'impianto fotovoltaico integrato nelle falde di copertura.

Pertanto il rapporto $V_{\text{eff}}/V_{\text{utile}}$ risulta pari a 0,6143 (= 43/70), che inserito nella formula di cui sopra dà origine ad un valore di D pari a 44,50 %.

Pertanto **Cd sarà uguale a 55,50 %** (= 100 % - 44,50 %).

In definitiva, quindi, il costo di ricostruzione delle singole porzioni omogenee andrà deprezzato moltiplicandolo per un coefficiente pari a 55,50 %.

Quanto al **costo di costruzione**, non si può ovviamente fare riferimento ai costi storici effettivamente sostenuti dai proprietari per l'edificazione del complesso oggetto di stima, poiché riferiti a periodo troppo remoto.

Si può tuttavia far riferimento a dati acquisiti da Ditte specializzate, progettisti e casi conosciuti di immobili aventi caratteristiche assimilabili, riferiti al comprensorio perugino.

Dalle indagini eseguite, sulla scorta di dati ed informazioni acquisite, si ritiene di poter adottare i seguenti valori riferiti al **costo di costruzione delle singole porzioni omogenee**, applicandovi poi il coefficiente di deprezzamento già sopra determinato:

n. ord.	piano	descrizione	Superficie commerciale (mq)	Co (€/mq)	Cd	Vo (€)
1	terra	locali uso magazzini e laboratorio, in disuso	1.525	€ 400,00	55,50 %	€ 338.550,00
2	terra	locale uso magazzino, condotto in locazione da ██████████	450	€ 600,00	55,50 %	€ 149.850,00
3	terra	locali di servizio, locali uso ufficio non accessibili, locali in affitto a ██████████	346,10	€ 600,00	55,50 %	€ 115.251,30

4	primo	zona soppalcata, in affitto a ██████████	65	€ 750,00	55,50 %	€ 27.056,25
5	primo	zona uffici e servizi	346,10	€ 750,00	55,50 %	€ 144.064,13
6	terra	tettoia sul retro	176	€ 200,00	55,50 %	€ 19.536,00
TOTALE			2.908,20			€ 794.307,68

Si precisa inoltre che nel costo di costruzione deprezzato, come sopra determinato, è da intendere incluso anche il valore delle dotazioni stabilmente infisse nell'immobile; si fa in particolare riferimento all'impianto di videosorveglianza, con telecamere esterne e centralina e monitor interno.

Vi è inoltre incluso il valore dell'impianto fotovoltaico, con tutte le precisazioni e cautele, già riportate in precedenza, in fase descrittiva.

Con riferimento infine al costo di costruzione adottato dal CTP Geom. Ravanelli si può far rilevare che:

- l'importo pari a 215 €/mq appare sovrastimato se riferito alla porzione corrispondente alla tettoia sul retro, che è dotata del solo telaio strutturale ed è priva di tamponature e di qualsiasi tipo di finitura ed impianto.
- l'importo di €/mq 430,00 appare altresì sovrastimato anche per le residue porzioni destinate a magazzino open space e laboratorio sul retro, tutte prive di finiture, di servizi igienici e provviste di solo impianto elettrico (peraltro con dotazioni minimali, anche se ristrutturato in epoca abbastanza recente). Inoltre, come si è detto, non vi è alcun tipo di coibentazione o di controsoffittatura. Pertanto l'importo di €/mq 400,00 appare già più che congruo. Esso invece è di certo sottostimato se riferito alla porzione attualmente locata alla ██████████ ove è presente la controsoffittatura, l'impianto di illuminazione al neon, un impianto di riscaldamento, seppure rudimentale, nonché alcune dotazioni

ulteriori (pompe di calore), per la quale quindi si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario di € 600,00 a metroquadrato.

- l'importo di €/mq 860,00 utilizzato indistintamente per le porzioni frontali appare in tutti i casi ampiamente sovrastimato. Quelle del piano terra, infatti, almeno per quanto è stato possibile verificare, non sono mai state caratterizzate da dotazioni o finiture particolari. Vi è una dotazione di servizi igienici alquanto contenuta ed una compartimentazione limitata; gli infissi sono in metallo e vetro. Si ritiene pertanto che sia pienamente congruo un costo di costruzione pari a 600 €/mq. Detto costo si può attestare invece a 750 €/mq per la porzione del primo piano e la piccola porzione del soppalco, in quanto, pur essendovi una dotazione minimale di servizi igienici, si riscontra la presenza di pareti divisorie in muratura, alluminio e vetro, pavimenti in monocottura, pareti tinteggiate ed impianto elettrico ordinariamente accessoriato.

Avendo determinato il costo di ricostruzione deprezzato, occorre infine aggiungere il **valore del terreno edificato**, comprensivo della potenzialità edificatoria residua, in merito alla quale valgono le considerazioni già espresse nel capitolo precedente (indagini urbanistiche).

Si ribadisce pertanto che la potenzialità edificatoria residua che in effetti spetta al lotto di proprietà della Cooperativa è solo virtualmente utilizzabile e di fatto quasi esclusivamente per ampliamenti all'opificio già esistente.

Essa pertanto è caratterizzata da utilizzabilità molto ridotta e difficoltosa.

Come elementi ed aspetti che interferiscono positivamente e negativamente sulla stima del valore del terreno occorre poi considerare i seguenti:

Aggiunte:

- presenza di impianto di distribuzione di carburante, attualmente in disuso, la cui installazione è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Perugia;

Detrazioni:

- presenza di n. 15 box fatiscenti, in lamiera zincata, installati lungo il confine sudest dell'area scoperta, da rimuovere e smaltire;
- presenza di serbatoio interrato utilizzato in passato per lo stoccaggio degli oli minerali esausti, posto lungo il confine sudovest dell'area scoperta, da bonificare;
- l'area scoperta si presenta solo in parte bitumata; la recinzione è realizzata con materiali eterogenei ed in alcuni tratti si presenta in cattivo stato conservativo;
- il lotto di terreno, pur avendo consistenza rilevante, presenta un limitatissimo fronte strada lungo via Migliorati e di conseguenza anche scarsa visibilità, essendo peraltro posto nella porzione terminale di una via secondaria della zona industriale di S. Andrea delle Fratte. Un eventuale frazionamento dà inevitabilmente origine ad estese porzioni ad uso comune o gravate da servitù.

E' pertanto evidente che l'incidenza delle detrazioni rilevate risulta molto più pesante rispetto a quella delle aggiunte, oltre a tutte le considerazioni già riportate in precedenza, che spingono a valorizzare solo in misura molto ridotta la potenzialità edificatoria residua.

Oltre a ciò occorre considerare le opere e sistemazioni presenti e soprattutto il loro stato conservativo e di effettivo completamento ed utilizzabilità.

Si fa in particolare riferimento alla assenza quasi totale di soprassuolo verde, alla eterogeneità e precario stato conservativo della recinzione perimetrale, alla bitumatura parziale delle zone di transito e manovra.

Tutto ciò premesso si ritiene di poter attribuire un valore unitario di stima non superiore ad €/mq 30,00 per tutta la superficie della particella di proprietà della Cooperativa, il cui valore attuale risulta pertanto pari a:

$$\text{mq } 16.400 \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 492.000,00$$

In definitiva, quindi, il più probabile valore di stima del complesso immobiliare di

Trattasi di formalità ancora non decaduta poiché non è trascorso un ventennio dalla data di iscrizione, anche se probabilmente il debito è stato ripagato (**All. n. 23 - stampa nota di iscrizione 4606/99**).

- **n. 1302 del 16/05/2014**: ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale Civile di Terni (rep. 709/2014 del 28/04/14) per la somma capitale di €62.000,00 e totale di €124.000,00, in favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa (**All. n. 24 - stampa nota di iscrizione 1302/2014**).
- **n. 1748 del 01/07/2014**: ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia (rep. 1677/2014 del 20/06/14) per la somma capitale di €190.356,60 e totale di €250.000,00, in favore di [REDACTED] [REDACTED] (**All. n. 25 - stampa nota di iscrizione 1748/2014**).
- **n. 2292 del 20/08/2014**: ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna (rep. 4570/2014 del 12/08/14) per la somma capitale di €80.907,77 e totale di €107.607,33, in favore di Unipol Banca S.p.a. (**All. n. 26 - stampa nota di iscrizione 2292/2014**).

Trascrizioni contro:

- **n. 6830 del 29/04/2015**: decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo; la stampa di tale formalità, trascritta a favore della Massa dei Creditori del Concordato preventivo n. 44/2014, è già stata allegata (vedi allegato n. 3).

Nell'interesse del Commissario giudiziale sono state inoltre svolte **ulteriori verifiche con riferimento a due iscrizioni a favore della Cooperativa**, relative a riconoscimenti di debiti da parte di Terzi; si tratta di:

- **iscrizione a favore n. 667 del 10/01/2005**: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito, iscritta contro [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], Comproprietari di porzioni di edificio site in [REDACTED], sulle quali è stata iscritta garanzia ipotecaria a seguito di riconoscimento di debito in favore della Società "[REDACTED]" da parte di [REDACTED], in qualità di titolare della omonima impresa individuale della somma di €197.669,94 per anticipazioni a valere su prestazioni di lavoro assoggettate ad I.V.A. e rese alla predetta Società Cooperativa (All. n. 27 - stampa nota n. 667/2005).

- **iscrizione a favore n. 2459 del 08/08/2012:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito, iscritta contro [REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED] Comproprietari di porzioni di edificio site in [REDACTED], sulle quali è stata iscritta garanzia ipotecaria a causa di alcune fatture emesse dalla "[REDACTED]", rimaste totalmente o parzialmente insolute, nonché a garanzia di anticipazioni finanziarie e spese sostenute dalla "[REDACTED]" in nome e per conto della predetta "[REDACTED]". L'ipoteca è stata iscritta per complessivi € 85.000,00 ed è stata iscritta anche a garanzia delle spese legali, giudiziali e stragiudiziali.: per espressa pattuizione tra la parti, sulla somma dovuta di €85.000,00 non sono dovuti interessi (All. n. 28 - stampa nota n. 2459/2012).

5) CRITERI , METODI E GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI MOBILI.

Anche il giudizio di stima dei beni mobili offerti per la cessione nell'ambito della Procedura deve necessariamente tener conto delle finalità della Stessa e cioè la dismissione in tempi quanto più brevi possibile del patrimonio mobiliare della Società Cooperativa in

oggetto.

E' importante precisare ciò poiché, come è possibile desumere con facilità dall'analisi dell'inventario, **i beni oggetto di stima appartengono a tipologie diverse, spesso di tipologie e stili eterogenei, comprendenti anche beni di interesse commerciale molto limitato, a causa soprattutto delle condizioni attuali e della vetustà.**

Per ciascuna tipologia, si riportano brevi note relative ai criteri e metodi adottati per la stima.

- **Mobili e arredi da ufficio:** trattasi generalmente di beni di remoto acquisto e di caratteristiche e stili eterogenei, spesso peraltro non in buone condizioni e stato conservativo. Si esprimono generalmente valori di stima molto cautelativi, in considerazione del fatto che risultano beni soggetti a perdere in brevissimo tempo il loro valore a seguito dell'utilizzo ed inoltre caratterizzati da ridottissima appetibilità commerciale da usati.
- **Attrezzature e dotazioni elettroniche da ufficio:** in questo caso la perdita di appetibilità commerciale è addirittura più marcata rispetto al caso precedente, tanto da poter affermare che in pochissimi anni si ha una perdita completa di valore. Ciò vale in particolare modo per il server. Inoltre nel caso dei personal computer sono rimasti in carico alla Cooperativa solo i monitor ed altri accessori, poiché i PC erano in comodato e sono stati ripresi dalla Concedente. Non è stato inserito nell'elenco e stima redatti dal Geom. Ravanelli neppure quello in cui è installato il software da utilizzare per la gestione del distributore di carburante. Sono stati pertanto assegnati valori minimali, che tengono conto esclusivamente del limitato interesse che vi potrebbe essere per il riutilizzo di qualche elemento dei macchinari a seguito del loro disassemblaggio.
- **Macchinari e dotazioni di magazzino:** in alcuni casi trattasi di cespiti il cui acquisto risale all'inizio degli anni '70, pertanto caratterizzata da appetibilità commerciali quasi

nulla: sono macchinari privi dei requisiti necessari per poterli utilizzare in sicurezza ed a norma di legge. Inoltre in tutti i casi ci si trova di fronte a cespiti caratterizzati da un elevato grado di usura ed obsolescenza; sono stati pertanto assegnati valori ampiamente cautelativi. Nel caso delle catene da neve è stato assegnato un valore sostenuto in considerazione del fatto che esse, in base a quanto dichiarato da personale della Ditta, non sono mai state utilizzate. Caso a sé è quello del semirimorchio refrigerato, per il quale è stato confermato il valore assegnato dal Geom. Ravanelli per il motivo che la Cooperativa è in possesso di offerta reale di acquisto del 14/01/2015.

Adottando i criteri e le indicazioni riportate sopra, la stima è stata riportata in una tabella riepilogativa (**All. n. 29 - Tabella n. 1 - Identificazione e stima dei beni mobili**) contenente una breve descrizione di ciascun cespite, rimandando comunque anche al servizio fotografico allegato.

Il valore complessivo di stima dei beni è risultato pari ad € 17.154,00.

Il giudizio di stima, pur con tutte le cautele e premesse già espresse, **è stato redatto considerando i beni presi singolarmente.**

Occorre tuttavia precisare che il **valore complessivo** come sopra espresso **potrebbe subire ulteriori decurtazioni qualora venisse effettuata o proposta una vendita a stock dei beni stessi.**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 14 maggio 2015

Allegati n. 29 e servizio fotografico illustrativo.

Il C.T.U.

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli