

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2019

Giudice Delegato: Dott. Roberto Laudenzi

Commissario Giudiziale: Dott. Giuliano Cervini

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI DI PROPRIETA'

Data:

Spoletto, 31 agosto 2020

IL PERITO STIMATORE

Geom. RUGGERI NICOLA



1. PREMESSA

Con provvedimento del 11/03/2020 il sottoscritto **geom. Nicola Ruggeri**, residente in Fratta Todina (PG) alla via Stazione n. 12, con ufficio in Fratta Todina Via 1° Maggio n. 9 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 5383 è stato nominato, Perito Stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della **Società** con sede in **Marsciano (PG) Via** al fine di provvedere alla stima dei beni immobili e mobili di proprietà della **Società** costituiti da fabbricati, terreni ed attrezzature, attualmente in uso.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'identificazione è avvenuta mediante riscontro fisico dei beni immobili e mobili rinvenuti in fase di inventario presso la sede e unità locali della società conduttrice, rilevando ove possibile tutte le caratteristiche utili ad una adeguata valutazione.

Altre informazioni sono state fornite dai titolari della **Società**

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto provvedeva ad acquisire presso le Agenzia del Territorio di Perugia, Terni e Massa Carrara la documentazione catastale dei beni immobili di proprietà della **Società** e presso gli Uffici Urbanistici dei comuni di Marsciano, Calvi dell'Umbria e Massa (MS) per la verifica della conformità urbanistica.

Successivamente il sottoscritto accompagnato dal Commissario Giudiziale Dott. Giuliano Cervini procedeva all'accesso alla sede centrale della **Società** nel comune di Marsciano per procedere alla individuazione e verifica dei fabbricati da stimare e alla acquisizione della Relazione Tecnica di Stima di parte redatta dal Dott. Piero Paglicci Reattelli, come da Verbale Operazioni Peritali n. 1 in data 18/06/2020. Il sottoscritto procedeva ad ulteriori sopralluoghi nel comune di Marsciano fraz. Cerqueto per completare la verifica dei beni immobili e per inventariare le attrezzature presenti negli opifici, come da verbali



operazioni peritali n. 2 in data 25/06/2020 e n. 3 in data 02/07/2020.

In data 07/07/2020 è stato effettuato sopralluogo presso il comune di Calvi Dell'Umbria per la verifica dell'immobile ad uso villetta abitativa, come da verbale operazioni peritali n. 4.

In data 29/07/2020 è stato effettuato sopralluogo presso il comune di Massa (MS) per la verifica delle unità immobiliari ad uso commerciale, come da verbale operazioni peritali n. 5.

(Cfr. Allegato n. 01)

Tutto ciò premesso, in esito di un attento studio della documentazione, tenuto altresì conto di quanto emerso sui luoghi nel corso dei sopralluoghi, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dal quesito formulato dalla S.V.I. lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

4. IDENTIFICAZIONE DEGLI BENI IMMOBILI

Ai fini di una corretta identificazione dal punto di vista commerciale ed estimativo si ritiene di dovere procedere alla individuazione di **quattro lotti** autonomi costituenti unità funzionali perfettamente indipendenti sia per la loro localizzazione che per la loro destinazione.

4.1. Localizzazione:

4.1.a. - **Lotto n. 1:** Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale Marscianese n. 317.

4.1.b. - **Lotto n. 2:** Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".

4.1.c. - **Lotto n. 3:** Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata" Via P. Bonomi.

4.1.d. - **Lotto n. 4:** Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.



4.2. Identificazione catastale:

4.1.a. - Lotto n. 1: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale Marscianese n. 317.

Al Catasto Fabbricati del comune di Marsciano (Cfr. Allegato n. 02):

DITTA:

con sede in Marsciano codice fiscale

proprietà per 1000/1000;

Foglio	Part.lla	Sub.	Cat.	Rendita €.	Indirizzo	Piano
83	108	1	D/1	18.304,00	Vocabolo Sant'Agostino snc	S1-T
83	108	2	D/1	5.912,00	Vocabolo Sant'Agostino snc	S1-T-1

DITTA:

con sede in Marsciano codice fiscale

proprietà per 500/1000;

proprietà per 500/1000;

Foglio	Part.lla	Sub.	Cat.	Rendita €.	Indirizzo	Piano
83	441		D/1	20,66	Vocabolo Cerqueta snc	T

Bene Comune non censibile

Foglio	Part.lla	Descrizione	Indirizzo	Catasto Terreni	Superficie mq.
83	405	Bene comune non censibile area riservata alla viabilità comune alla particella 108 ed ai subalterni 3,4,6,7 della particella 403	Vocabolo Sant'Agostino (Cerqueto)	Ente Urbano	580
83	407	Bene comune non censibile area riservata alla viabilità comune alla particella 108 ed ai subalterni 3,4,6,7 della particella 403	Vocabolo Sant'Agostino (Cerqueto)	Ente Urbano	395

Al Catasto Terreni del comune di Marsciano (Cfr. Allegato n. 02):

DITTA:

con sede in Marsciano codice fiscale

proprietà per 1000/1000;



Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		Dati derivanti
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario	
83	107	Seminativo	3		91	50	40,17	42,53	Impianto meccanografico del 08/07/1977

4.1.b. - Lotto n. 2: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale
Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".

Al Catasto Terreni del comune di Marsciano (Cfr. Allegato n. 03):

DITTA:

con sede in Marsciano codice fiscale

proprietà per 1/1;

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		Dati derivanti
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario	
103	41	Uliveto	2		48	90	13,89	7,58	Tabella di variazione del 11/05/2005 prot. n. PG0113743
103	553	Seminativo	3		61	08	26,81	28,39	Frazionamento del 12/03/2008 prot. n. PG0089722
103	557	Seminativo	3		08	85	3,89	4,11	Frazionamento del 12/03/2008 prot. n. PG0089722
103	562	Seminativo	3		01	60	0,70	0,74	Frazionamento del 12/03/2008 prot. n. PG0089722
103	567	Seminativo	3		61	66	27,07	28,66	Frazionamento del 12/03/2008 prot. n. PG0089722

4.1.c. - Lotto n. 3: Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata"
Via P. Bonomi.

Al Catasto Terreni del comune di Calvi dell'Umbria (TR) (Cfr. Allegato n. 04):

DITTA:

con sede in Marsciano codice fiscale

proprietà per 1/1;



Foglio	Part.lla	Qualità	Superficie			Dati derivanti
			Ha	Are	ca	
26	365	Ente Urbano		07	30	Tipo mappale del 20/11/2009 prot. n. TR0161411 in atti dal 20/11/2009 presentato il 20/11/2009 (n. 161411,1/2009)

4.1.d. - Lotto n. 4: Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.

Al Catasto Fabbricati del comune di Massa (MS) (Cfr. Allegato n. 05):

DITTA:

- con sede in Marsciano codice fiscale n. 01070070700

proprietà per 1000/1000;

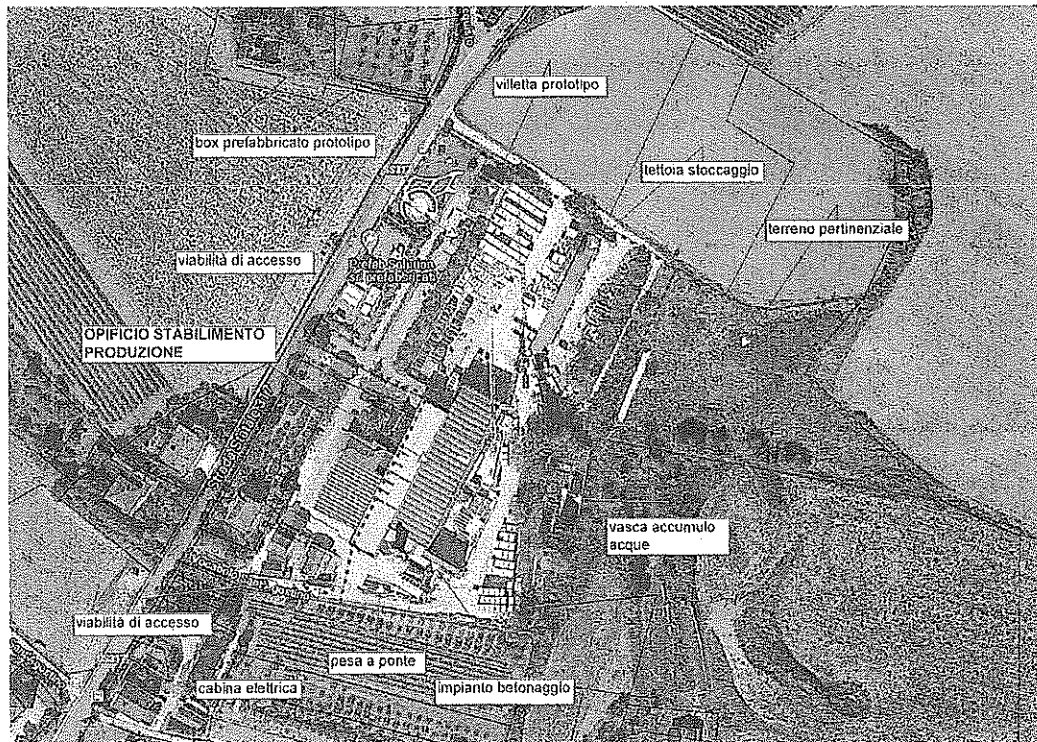
Foglio	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €.	Indirizzo	Piano
76	119	21	1	C/1	9	51 m ²	61 m ²	1.606,70	Via Ubaldo Formentini n. 41	1
76	119	22	1	C/1	9	51 m ²	61 m ²	1.606,70	Via Ubaldo Formentini n. 43	1

. DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA'

Lotto n. 1: **Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale Marscianese n. 317.**

Il compendio è situato nella fraz. Cerqueto del comune di Marsciano (PG) a ridosso del centro abitato, ad una distanza di circa km. 5 dal capoluogo, lungo la Strada Statale n. 317 Marscianese al Km. 40, con facile ed immediata individuabilità ed accessibilità raggiungibile a mezzo viabilità ordinaria risultando a km. 10 uscita "Marsciano" del raccordo autostradale Perugia-Orte "E45", con giacitura in lieve pendio facilmente sfruttabili anche ai fini edificatori. Il lotto su cui sorge il complesso oggetto del compendio è composto dalla particella n. 108 del foglio n. 83 della superficie complessiva di mq. 24.663,00.





Il complesso industriale è stato realizzato negli anni '70 ed è costituito da:-
Stabilimento di produzione piano terra:

Costituito di fatto da due edifici realizzati in aderenza a formare unico complesso edilizio, uno realizzato in struttura di ferro e l'altro in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 01) .

La porzione con struttura portante in ferro (colonne e capriate del tetto) ha tamponatura esterna nel lato a monte e nelle due testate in pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 02) .

Locale a pianta rettangolare delle dimensioni di circa m. 69,00 x m. 14,60 per una superficie di circa mq. 1.010,00 con altezza interna di circa mt. 7,70, destinato alla lavorazione dei prefabbricati, con nella testata lato sud di un ampio locale ad uso laboratorio, a servizio dell'impianto di betonaggio, della superficie di circa mq. 162,00.

Presente un carroponete su binari laterali in travi di ferro della portata di 20 ton., il tutto in normale stato di manutenzione e conservazione in relazione alla



destinazione d'uso del locale.

La porzione posta a valle del complesso edilizio sopra citato è costituita da un secondo capannone realizzato in aderenza con struttura portante con pilastri e capriate in elementi prefabbricati di cemento armato precompresso, tamponatura presente sul lato a valle e nelle due testate e aperta verso il capannone adiacente in pannelli prefabbricati di cemento armato (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 03) .

Locale a pianta rettangolare delle dimensioni di circa m. 70,00 x m. 21,00 per una superficie di circa mq. 1.468,00 con altezza interna di circa mt. 8,30, destinato alla lavorazione dei prefabbricati, nella testata lato sud locale comando dei quadri elettrici e centrale di betonaggio per una superficie di circa mq. 77,00, presente un carroponete su binari laterali in travi di ferro della portata di 20 ton., con nel lato nord-ovest di un locale ad uso laboratorio analisi cubetti cl.s. della superficie di circa mq. 14,00, il tutto in normale stato di manutenzione e conservazione in relazione alla destinazione d'uso del locale.

-Magazzini-locali di deposito al piano seminterrato:

Al piano seminterrato del capannone posto più a valle sono presenti alcuni locali accessibili dal piazzale costituente la corte pertinenziale del complesso, utilizzati come laboratorio, ripostiglio, locali deposito e locali al servizio della centrale di betonaggio (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 04) .

I locali si sviluppano sul lato est per su una superficie coperta pari a circa mq. 312, sono adibiti a laboratorio, ripostiglio e deposito (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 05 e n. 06) con altezza interna di mt. 2,60 struttura perimetrale in muri di cemento armato e solaio superiore in pannelli di latero-cemento. Risultano essere in normale ed ordinario stato di manutenzione e conservazione in relazione alla loro destinazione d'uso.

Sempre al piano seminterrato nella porzione nord sempre al disotto dalla edificazione più recente è presente un locale ad uso laboratorio delle dimensioni di mt. 21,00 x 9,10 per una superficie di circa mq. 191 di cui circa mq. 70 con solaio superiore per un'altezza utile di mt. 2,60 mentre per la restante porzione l'altezza complessiva è di mt. 11,30 (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 07 e n. 08).

-Centrale di betonaggio:



Su lato sud dello stabilimento si sviluppa la centrale di dosaggio e betonaggio con presenza di silos per cemento, vasche raccolta inerti selezionati, nastri estrattori, mescolatrice (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 09 e n. 10).

-Attrezzature e strutture presenti sul lotto:

Sul lato sud-ovest del lotto è presente una stazione di pesa del tipo interrato con pedana in grado di ospitare un autotreno e/o autoarticolato, con relativo locale in muratura per alloggiamento sistema di controllo del peso e tettoia adiacente complessivamente per una superficie di mq. 70,00 (Cfr. Allegato n. 06 -foto n. 11 e n.12).

Sul lato Est del lotto è presente una vasca interrata per la raccolta di acque meteoriche della superficie di circa mq. 254,00, realizzata in calcestruzzo armato in opera dell'altezza interna di accumulo pari a mt. 3,00 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 13 e n. 14) .

All'interno del lotto nella zona nord-est è stata realizzata una tettoia con funzione di deposito per stoccaggio materiali prefabbricati, con muro in cemento armato in opera a monte di sostegno del terrapieno esistente, muri costituenti la delimitazione delle aree di deposito realizzati in cemento armato in opera per una lunghezza di mt., 3,00 con copertura costituita da struttura in ferro e lamiera grecata superiore per una superficie coperta di circa mq. 458,00 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 15 e n. 16).

Fa parte dello stabilimento anche una cabina elettrica realizzata in pannelli prefabbricati in calcestruzzo a servizio dello stabilimento stesso della superficie complessiva di mq. 27,00 con solo una porzione di proprietà in quota per 500/1000 esclusiva ditta [®] per una superficie di mq. 4,40 particella catasto fabbricati n. 441 del foglio n. 83 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 17).

-Villetta abitativa e box prefabbricato utilizzo mostra:

Nel lotto edificato è presente una costruzione di tipo prefabbricato con tipologia di "villetta unifamiliare" realizzata per fini pubblicitari/mostra/esposizione della produzione aziendale con struttura realizzata interamente dalle lavorazioni aziendali (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 18, n. 19 e n. 20).

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano terra con accesso dal piazzale circostante l'edificio è costituito da soggiorno, cucina, bagno, studio, ripostiglio, portico esterno, scala di accesso al



piano primo e al piano seminterrato. Il tutto della superficie utile coperta di mq. 140,00, portico esterno mq. 47,00 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 21 e n. 22).

Al piano primo con accesso tramite scala interna dal piano terra si sviluppa la zona notte costituita da disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due terrazzi ed un portico esterni. La superficie coperta è pari a mq. 112,00, terrazzi mq. 11,00 e portico di mq. 15,00 (Cfr. Allegato n. 07 -foto n. 23 e n. 24) (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 25).

Il piano seminterrato accessibile dal piano terra tramite scala interna e dal piazzale dello stabilimento è costituito da locali ad uso fondi-magazzino, w.c. - lavanderia, locale tecnico. Il tutto della superficie utile coperta di mq. 191 con altezze interne utili dei piani pari a mt. 2,70 (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 26, n. 27 e n. 28).

I locali sono ultimati nelle finiture e negli impianti, lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Il box esterno prototipo sempre del tipo in struttura prefabbricata è della superficie coperta pari a mq. 40,00 (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 29 e n. 30).

-Viabilità di accesso:

L'accesso agli immobili oggetto della presente perizia estimativa è garantito da due strade individuate dalle particelle n. 405 e 407 che si sviluppano dalla strada statale Marscianese n. 317 fino agli edifici di proprietà della soc. Prefab srl. (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 31 e n. 32).

-Terreno pertinenziale:

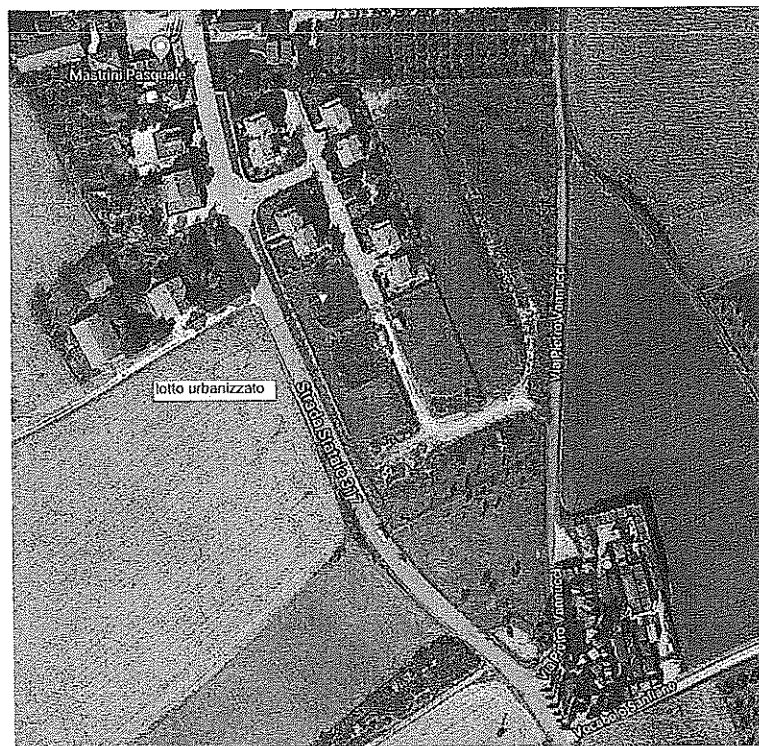
A valle del piazzale dello stabilimento è presente un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 9.150,00, di forma irregolare, giacitura in lieve pendio, di comodo e facile accesso dalla via pubblica, parte risulta edificabile, circa mq. 6.550,00 e parte agricolo mq. 2.600,00 (Cfr. Allegato n. 08 -foto n. 33 e n. 34).

**Lotto n. 2: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale
Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".**

La _____ è proprietaria di terreni posti in località Cerqueto nel



comune di Marsciano facenti parte della previsione di Piano Attuativo di Iniziativa Privata di comparto "C1" denominato "RESIDENCE IL VIGNETO".



Nella porzione oggetto del primo stralcio esecutivo ricade la particella n. 557 della superficie di mq. 885 con previsione di edificazione lotto "Malvasia" e lotto "Tocai" ciascuno con mc. 480 di edificazione max realizzabile (Cfr. Allegato n. 09 -foto n. 1 e n. 2).

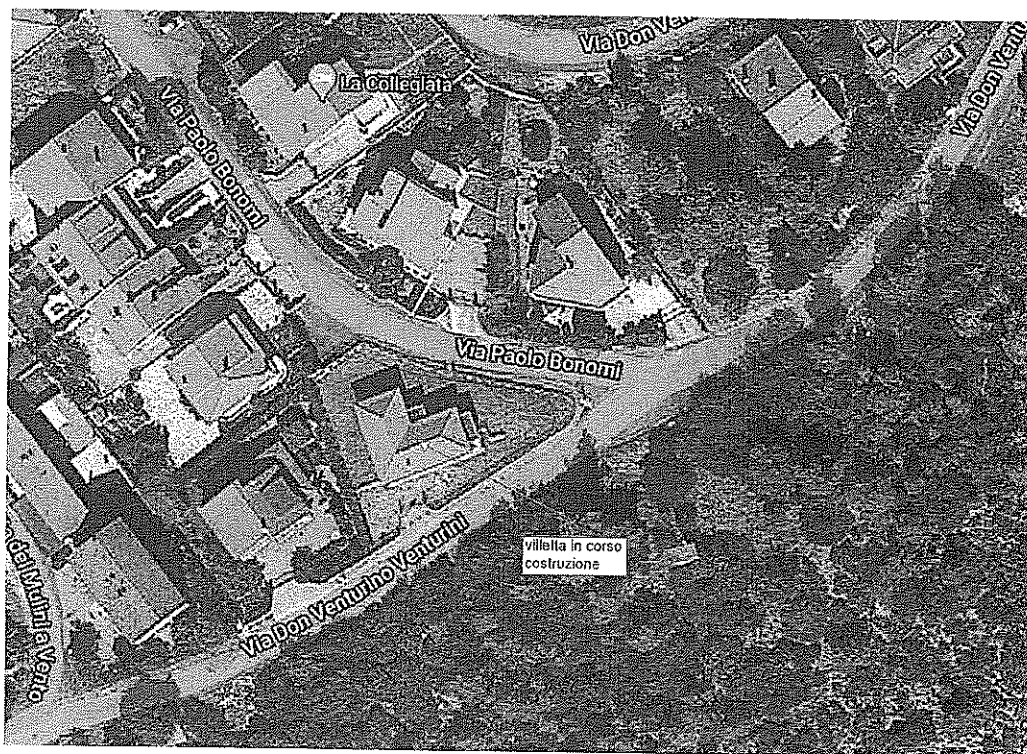
Il restante terreno è di forma irregolare, giacitura collinare, ben esposto e panoramico situato lungo la Strada Provinciale Marscianese (Cfr. Allegato n. 09 -foto n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6).

Il terreno è stato oggetto di Piano Attuativo di Iniziativa Privata ai fini di procedere alla lottizzazione che però è scaduto il 27/02/2018 alla data odierna risultano ultimate le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio costituito da n. 5 lotti con realizzate n. 8 villette rimane ineditato il lotto di proprietà della ditta particella n. 557.



- Lotto n. 3: **Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata"**
Via P. Bonomi.

Trattasi di un lotto di terreno della superficie di mq. 730 su cui è stata edificata nell'anno 2008 una villetta a destinazione abitativa non ancora ultimata con struttura di tipo prefabbricato di produzione della ditta



Il fabbricato si sviluppa su due piani terra e seminterrato, è allo stato grezzo in quanto risultano completate tutte le strutture portanti sia verticali, orizzontali e di copertura mentre sono ancora da realizzare tutte le finiture, le opere interne, impianti, infissi ecc. (Cfr. Allegato n. 10 -foto n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4).

Il piano terra è costituito da portici esterni (mq. 17,00) soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, scala interna di accesso al piano seminterrato e terrazzo esterno (mq. 13,00). La superficie coperta dell'alloggio al piano terra è di mq. 118,00 (Cfr. Allegato n. 10 -foto n. 5, n. 6 e n. 7).

Al piano seminterrato oltre alla scala interna di accesso al piano terra, si avrà locale cantina, lavanderia, bagno, garage e cantina per una superficie utile

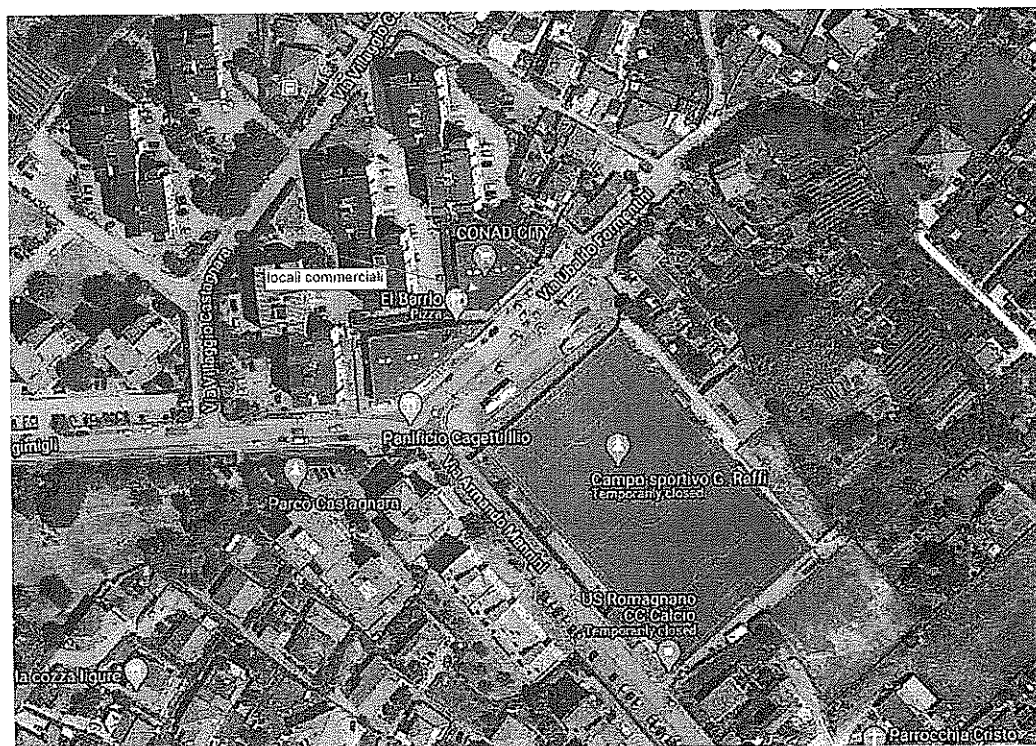


coperta di mq. 118,00 (Cfr. Allegato n. 10 -foto n. 8 e n. 9).

Il lotto delimitato su tre lati dalla strada di lottizzazione risulta attualmente risulta in stato di abbandono con presenza di erbacce, delimitato da muro in cemento armato in opera di contenimento del terreno con sovrastante rete da cantiere arancione, cancello in ferro da cantiere sul passo carrabile esistente delimitato da colonne in c.a.o..

- Lotto n. 4: **Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.**

Trattasi di due locali commerciali posti all'interno di un ampio centro commerciale situato nella zona periferica lato Nord in Via Ubaldo Formentini nel comune di Massa (MS).



I due locali adiacenti sono posti al piano primo presentano destinazione negozio, con ampio locale principale e un piccolo locale w.c.. (Cfr. Allegato n. 11 -foto n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4).

Attualmente il tramezzo di divisione tra i due locali presente nelle planimetrie catastali risulta demolito al fine di poter unire i due locali (Cfr. Allegato n. 11 -



foto n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8).

La superficie coperta di ogni u.i. è pari a mq. 61 con altezza interna pari a mt. 3,50. Il complesso commerciale in cui sono situati i due locali oggetto del compendio è stato realizzato nella fine anni '80 attualmente versa in stato di abbandono e di degrado presentando stato di mancata cura e manutenzione, con numerosi locali vuoti e non utilizzati da anni al piano primo, necessario un importante intervento di recupero e riqualificazione.

6. VERIFICA URBANISTICA P.R.G. E ATTI AUTORIZZATIVI

- Lotto n. 1: **Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale Marscianese n. 317.**

Previsioni di P.R.G. nell'area ove ricade il lotto

L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano ricade per la particella n. 108 interamente in:

Zona "DBR" (Aree del consolidamento e del completamento prevalentemente artigianale) sono zone prossime agli insediamenti delle frazioni con carattere prevalentemente artigianale disciplinata dalle norme di attuazione Art. 39.

Il terreno particella n. 107 parte per una superficie di mq. 6.550,00 ricade in **Zona "DBR"** e parte superficie di mq. 2.600,00 in **Zona "EC"** (Aree Agricole) (Cfr. Allegato n. 12 -lotto 1).

Atti autorizzativi rilasciati per l'edificazione dal comune di Marsciano

(Cfr. Allegato n. 13)

- Licenza per esecuzione lavori n. 560 del 22.6.1971 per "Costruzione laboratorio per manufatti in cemento";
- Concessione edilizia in sanatoria n. 197 del 12.09.1987 pratica n. 197 per "Ampliamento opificio artigianale in assenza di concessione edilizia";
- Concessione edilizia n. 1943/88 del 19.08.1988 prot. n. 13941 per "Ampliamento edificio artigianale; concessione sanatoria art. 13 legge n. 47/87";
- Concessione edilizia n. 1716/90 del 13.02.1991 prot. n. 3002 per "Realizzazione silos e tettoia su insediamento produttivo";



- Concessione edilizia n. 2861/94 del 05.01.1995 prot. n. 262 per " Ampliamento di fabbricato artigianale";
- Concessione edilizia n. 1462/96 del 02.10.1996 prot. n. 19186 per "Realizzazione piazzali e vasche raccolta acque meteoriche.";
- Concessione edilizia n. 1463/96 del 01.10.1996 prot. n. 19185 per "Ampliamento insediamento produttivo – variante impianto smaltimento reflui";
- Concessione edilizia n. 403/98 del 11.06.1998 prot. n. 11383 per "Realizzazione piazzale stoccaggio materiali e manufatti finiti";
- Concessione edilizia n. 803/99 del 08.02.1999 prot. n. 2772 per "Istallazione gru per movimentazione manufatti in c.a.";
- Denuncia Inizio Attivita' (D.I.A.) n. 784 del 21.04.1999 prot. n. 8802 per "Realizzazione recinzione";
- Concessione edilizia n. 979/99 del 24.04.1999 prot. n. 9309 per "Realizzazione cabina elettrica di trasformazione";
- Concessione edilizia n. 1023/99 del 13.01.2000 prot. n. 6910/99 per " Ampliamento opificio e modifiche interne uffici";
- Concessione edilizia n. 0572/2001 del 13.12.2001 prot. n. 19076 per "Variante in corso d'opera - Ampliamento fabbricato artigianale modifiche interne locali uffici";
- Concessione edilizia n. 1124/2002 del 31.05.2002 prot. n. 9172 per "Annullamento prescrizione c.e. n. 0572/2001";
- Permesso di costruire n. 2509/2003 del 15.12.2003 prot. n. 24143 per "Ampliamento fabbricato artigianale";
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 3462/04 del 18.10.2004 per "Sostituzione del manto di copertura su parte fabbricato artigianale – Variante in corso d'opera P. di C. n. 2509/03";
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 5542/2006 del 16.11.2006 per "Realizzazione deposito per stoccaggio materiali prefabbricati";
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 6700/2008 del 14.01.2008 per "Variante D.I.A. n. 5542/2006 Realizzazione deposito per stoccaggio materiali prefabbricati";
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6453/2007 prot. n. 11623 del 11.04.2008 per "Accertamento di conformità per opere realizzate in difformità al permesso di costruire n. 25.09.2003";



- S.C.I.A. istanza n. 52/2015 del 24.03.2015 prot. n. 7610 per "Tinteggiatura esterna";

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con rilascio di certificato di:
- Attestazione di Agibilità n. 5 – 72/2012 del 14.09.2012.

Dai sopralluoghi effettuati non sono state rilevate delle difformità che hanno determinato variazioni essenziali rispetto alla situazione evidenziata negli atti abilitativi rilasciati.

- Lotto n. 2: **Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale**
Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".

Previsioni di P.R.G. nell'area ove ricade il lotto

L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano ricade in:

Zona "C1" (Aree residenziali di espansione a medio-bassa densità edilizia) disciplinata dalle norme di attuazione Art. 24, parametri urbanistici Iut 0,33 mq/mq Scf Max % su St. 30, H max. mt. 10,00, distanza minima dai confini mt. 5,00, distanza minima dalle strade mt. 5,00.

Zona "VPR" (Aree di verde privato) disciplinata dalle norme di attuazione Art. 52.

Zona "FVA" (Spazi ricreativi del tempo libero) Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati anche per il gioco di bambini, viali, aree verdi di arredo urbano, ecc., disciplinata dalle norme di attuazione Art. 43.

Zona "P" (Aree di parcheggio).

(Cfr. Allegato n. 12 -lotto 2).

Atti autorizzativi rilasciati dal comune di Marsciano

(Cfr. Allegato n. 14)

- Piano Attuativo di Iniziativa Privata relativo alla lottizzazione di terreni edificabili ubicati in Marsciano frazione Cerqueto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 148 del 12/09/2005, convenzione con il Comune di Marsciano a stipula Dr. Adriano Crispolti notaio in Perugia il 07/02/2006 rep. n.



50.760 raccolta n. 15.193 registrato a Perugia il 01/03/2006 al n. 4.156.

Il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione è scaduto il 27/02/2018 alla data odierna risultano ultimate le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio costituito da n. 5 lotti con realizzate n. 8 villette rimane inedificato il lotto di proprietà della ditta _____ particella n. 557.

Dal sopralluogo effettuato non sono state rilevate delle difformità nelle opere fino ad oggi eseguite rispetto al piano di lottizzazione approvato.

- Lotto n. 3: **Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata"**

Via P. Bonomi.

Previsioni di P.R.G. nell'area ove ricade il lotto

L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Calvi dell'Umbria ricade in:

Zona "N" (Zona di previsione confermate) disciplinata dalle norme di attuazione Art. 16, lottizzazione convenzionata denominata "Collegiata" previsione precedente "C3" indice di edificabilità territoriale 0,85 mc/mq, superficie minima del lotto mq. 600, altezza massima mt. 7,00, numero piani 2, distacchi tra edifici mt. 12, dalla strada mt. 6,00, dai confini mt. 6,00.

(Cfr. Allegato n. 12 -lotto 3).

Atti autorizzativi rilasciati per l'edificazione dal comune di Calvi dell'Umbria

(Cfr. Allegato n. 15)

- Permesso di costruire n. 30 in data 10.08.2007 per esecuzione lavori per "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione", committenti

- Permesso di costruire n. 20 in data 21.05.2008 per esecuzione lavori per "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione", voltura titolo abilitativo, committente

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 566/08 in data 20.11.2008 per variante in corso d'opera lavori per "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione", committente



I lavori sono stati sospesi con verbale in data 04/05/2009 del direttore dei lavori Geom. Ornella Quattrini.

Dal sopralluogo effettuato non sono state rilevate delle difformità che hanno determinato variazioni essenziali rispetto alla situazione evidenziata negli atti abilitativi rilasciati per i lavori fino ad oggi eseguiti per il completamento dei lavori è necessario presentare una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) a completamento .

- Lotto n. 4: **Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.**

Previsioni di P.R.G. nell'area ove ricade il lotto

L'immobile nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Massa ricade in:

Zona "Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale" all'interno del sistema territoriale di pianura disciplinata dalle norme di attuazione Art. 38, 39 e 40 (Cfr. Allegato n. 12 -lotto 4).

Atti autorizzativi rilasciati per l'edificazione dal comune di Massa (MS)

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto in data 20/05/20020 ha presentato tramite PEC istanza di accesso formale al comune di Massa per visionare gli atti autorizzativi rilasciati per le unità immobiliari oggetto del compendio. Come da comunicazione telefonica con _____ dell'Ufficio U.O. Edilizia Residenziale del Comune di Massa ha dichiarato che la pratica relativa non si trova in archivio.

Quindi si fa riferimento agli atti autorizzativi citati nell'atto di compravendita Notaio Dott. Giulio Faggioni in data 19/07/1994 Rep. n. 17.861 in cui è venuta in possesso dei locali la _____ (Cfr. Allegato n. 16 – lettera "D").

- Concessione Edilizia n. 88-6-19 in data 22.07.1988;

-Variante in corso d'opera Concessione Edilizia n. 89-03-04 in data 07.04.1989;

-Variante in corso d'opera Concessione Edilizia n. 89-08-16 in data 11.08.1989;

-Variante in corso d'opera Concessione Edilizia n. 90-05-07 in data 05.05.1990.

I lavori sono stati iniziati in data 09.01.1989 ed ultimati in data 21.08.1990 e per il fabbricato è stata rilasciata dal sindaco di Massa Autorizzazione all'uso in



data 14,12,1990 numero 44/90.

Dal sopralluogo effettuato in assenza di grafici forniti dal comune di Massa si fa riferimento alle planimetrie presenti nel Catasto Edilizio Urbano si è rilevata una difformità relativa alla demolizione del tramezzo di divisione tra i due locali tale opera non incide sulla valutazione degli immobili in quanto opera interna.

7. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

- Lotto n. 1: **Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale Marscianese n. 317.**

Il terreno su cui sorge lo stabilimento è pervenuto all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita in data 02/12/1998 rogito Notaio Dott. Adriano Crispolti notaio in Perugia, rep. n. 39.290 raccolta n. 9.877, registrato a Perugia il 21/12/1998, atto di compravendita rogito Notaio Dott. Adriano Crispolti notaio in Perugia, registrato a Perugia il 20/01/1999 al n. 130, atto di compravendita in data 17/01/2006 rogito Notaio Dott. Adriano Crispolti notaio in Perugia, registrato a Perugia il 07/02/2006 al n. 1291 (Cfr. Allegato n. 16 - lettera "A").

- Lotto n. 2: **Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".**

Il terreno in questione è pervenuto all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita in data 29/06/2005 rogito Notaio Dott. Adriano Crispolti notaio in Perugia, rep. n. 50.061 raccolta n. 14.812, registrato a Perugia il 06/07/2005 al n. 6218 trascritto il 07/07/2005 al n. 13698 (Cfr. Allegato n. 16 - lettera "B") .

- Lotto n. 3: **Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata" Via P. Bonomi.**

Il lotto in questione è pervenuto all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita in data 03/10/2007 rogito Notaio Dott. Adriano Crispolti notaio in Perugia, rep. n. 52.399 raccolta n. 16.215, registrato a Perugia il



23/10/2007 al n. 15.532 trascritto a Terni il 24/10/2007 al n. 8283 (Cfr. Allegato n. 16 -lettera "C") .

- Lotto n. 4: **Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.**

I due locali risultano pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di vendita in data 19/07/1994 rogito Notaio Dott. Giulio Faggioni notaio in Carrara, rep. n. 17.861 raccolta n. 6.657, registrato a Carrara il 28/07/1994 al n. 644 trascritto il 29/07/1994 al n. 4.953 (Cfr. Allegato n. 16 -lettera "D").

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

- Lotto n. 1: **Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale Marscianese n. 317.**

Il complesso industriale sopra descritto risulta locato alla società con contratto di affitto di ramo d'azienda commerciale rogito Dott. Piergentile Corneli notaio in Perugia in data 24/05/2019 repertorio n. 1.538 raccolta n. 805 registrato a Perugia il 28/05/2019 al numero 11442 serie 1T protocollato nel Registro Imprese di Perugia il 28/05/2019 al n. 20839 (Cfr. Allegato n. 17).

L'affitto avrà durata di anni quattro con scadenza il 23/05/2023 e si rinnoverà tacitamente di due anni in due anni in assenza di disdetta di una delle parti contraenti. Fanno parte del contratto gli immobili foglio n. 83 particella n. 108 sub. 1, 108 sub. 2 con diritto ai beni comuni foglio n. 83 part. 405 e 407 e diritti del 50% su foglio n. 83 particella n. 441, inoltre terreno foglio n. 83 particella n. 107. Il canone annuo è stato determinato in €. 24.000,00 annui, oltre iva come per legge.

In riferimento al canone annuo applicato si fa notare che per la zona di Marsciano la quotazione immobiliare per l'affitto di capannoni produttivi varia da un minimo di €. 0,59 ad un massimo di €. 0,89 al mq. per ogni mese.

Considerata l'ubicazione dell'attività e la situazione strutturale ed impiantistica dell'immobile si può prendere come riferimento il prezzo di €. 0,65 al mq/mese comprendente anche l'utilizzo degli impianti produttivi, macchinari operativi, macchine elettroniche ecc..



Da ciò avremo:

IMMOBILE	Fog.	Part	Sub	Piano	Superficie coperta mq.	Coeff. Param.	Superf. Param. mq.	Valore Unitario €/mese	Valore €/mese
STABILIMENTO INDUSTRIALE									
Laboratorio calcestruzzo porzione acciaio	83	108	1	Terra	1.010,00	80%	808,00		
Laboratorio calcestruzzo locale porzione c.a.p.	83	108	1	Terra	1.468,00	100%	1.468,00		
Laboratori vari, locale comando dei quadri, locale centrale betonaggio	83	108	1	Terra	253,00	90%	227,70		
Laboratorio, ripostiglio e deposito	83	108	1	Semint.	312,00	50%	156,00		
Laboratorio	83	108	1	Semint.	191,00	50%	95,50		
Pesa a ponte e tettoia	83	108	1	Terra	70,00	40%	28,00		
Vasca	83	108	1	Terra	254,00	15%	38,10		
Tettoia per stoccaggio deposito	83	108	1	Terra	458,00	25%	114,50		
Piazzali parcheggi	83	108	1	Terra	16.000,00	1%	160,00		
Cabina enel	83	441		Terra	4,40/2=2,20	90%	2,00		
SOMMANO mq.							3.097,80	0,65	2.013,57
TERRENO PERTINENZIALE									
Terreno	83	107			9.150,00	Si considera un importo annuo di €. 300,00 come terreno agricolo			25,00
IMPORTO TOTALE									2.038,57

Quindi si può considerare congruo l'importo di €. 24.000,00 annui stabilito nel contratto di affitto sopra evidenziato.

- Lotto n. 2: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale
Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".

Il lotto di terreno rientrante nella porzione già urbanizzata part. 557 e il restante terreno in cui è scaduta la convenzione urbanistica con il comune di Marsciano risultano nella disponibilità della



- Lotto n. 3: **Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata" Via P. Bonomi.**

Il lotto di terreno e il fabbricato sovrastante allo stato grezzo rientrano nella disponibilità della *ARUBAPEC S.P.A.*

- Lotto n. 4: **Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.**

I due locali al piano primo del centro commerciale rientrano nella disponibilità della *ARUBAPEC S.P.A.*

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Al fine di una esatta e puntuale indicazione dei gravami insistenti su ogni singolo bene (sia terreno che fabbricato), il sottoscritto ha eseguito ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Perugia, Terni e Massa Carrara a nome della *ARUBAPEC S.P.A.* con sede in Marsciano (PG) *ARUBAPEC S.P.A.* con repertori aggiornati alla data del 30 luglio 2020, risultano le seguenti formalità:

- PERUGIA - (Cfr. Allegato n. 18 -lettera "A").

1) **trascrizione a favore** del 23/01/1995 - registro particolare 1438 registro generale 1874 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 29964 del 31/12/1994 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

2) **trascrizione a favore** del 16/12/1998 - registro particolare 16440 registro generale 24738 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 39290/9877 del 02/12/1998 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

3) **trascrizione a favore** del 08/07/2004 - registro particolare 14006 registro generale 22307 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 48897/14105 del 28/06/2004 atto tra compravendita immobili siti in Marsciano (PG); Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 15073 del 27/07/2005

4) **trascrizione a favore** del 07/07/2005 - registro particolare 13698 registro generale 23165 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 50061/14812 del 29/06/2005 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

5) **rettifica a trascrizione a favore** del 27/07/2005 - registro particolare 15073 registro generale 25615 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 50070 del 30/06/2005 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);



6) **trascrizione a favore** del 07/02/2006 - registro particolare 2681 registro generale 4622 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 50705/15152 del 17/01/2006 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

7) **trascrizione contro** del 01/03/2006 - registro particolare 4156 registro generale 7464 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 50760/15193 del 07/02/2006 atto tra vivi - convenzione edilizia immobili siti in Marsciano (PG);

8) **iscrizione contro del 25/10/2006** - registro particolare 8235 registro generale 36331 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 51575/15723 del 24/10/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Marsciano (PG);

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4610 del 08/09/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 4611 del 08/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4495 del 27/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 415 del 07/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 155 del 21/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3138 del 17/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 4386 del 05/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1386 del 13/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 3844 del 10/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9) **trascrizione contro** del 29/10/2007 - registro particolare 20034 registro generale 35952 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 52432/16233 del 15/10/2007 atto tra vivi - preliminare di compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

10) **trascrizione contro** del 03/07/2008 - registro particolare 10988 registro generale 19182 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 52969/16561 del 18/06/2008 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

11) **trascrizione a favore e contro** del 03/07/2008 - registro particolare 10989 registro generale 1918 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 52969/16561 del 18/06/2008 atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso immobili siti in Marsciano (PG);

12) **trascrizione contro** del 01/10/2008 registro particolare 16043 registro generale 27230 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 53152/16652 del 17/09/2008 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

13) **trascrizione contro** del 21/12/2011 registro particolare 21724 registro generale 31606 pubblico ufficiale Domenici Luca repertorio 3140/2171 del 13/12/2011 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

14) **trascrizione contro** del 03/02/2012 - registro particolare 2502 registro generale 3206 pubblico ufficiale Domenici Luca repertorio 3236/2244 del 30/01/2012 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);



15) **trascrizione contro** del 03/07/2013 - registro particolare 10777 registro generale 16814 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 56650/18413 del 19/06/2013 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

16) **trascrizione contro** del 20/01/2015 - registro particolare 912 registro generale 1179 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 57567/18860 del 23/12/2014 atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito immobili siti in Marsciano (PG);

17) **trascrizione contro** del 10/08/2017 - registro particolare 14918 registro generale 21233 pubblico ufficiale Cirilli Paolo repertorio 60055/27384 del 09/08/2017 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

18) **trascrizione contro** del 05/12/2017 - registro particolare 21528 registro generale 30534 pubblico ufficiale Casazza Giuseppina repertorio 33271/20009 del 29/11/2017 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

19) **trascrizione contro** del 13/04/2018 - registro particolare 6565 registro generale 9291 pubblico ufficiale Tiecco Niccolò repertorio 3716/2825 del 05/04/2018 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

20) **trascrizione contro** del 25/09/2018 - registro particolare 16389 registro generale 23479 pubblico ufficiale Clerico' Salvatore repertorio 7731/5735 del 20/09/2018 atto tra - compravendita immobili siti in Marsciano (PG);

- TERNI - (Cfr. Allegato n. 18 -lettera "B").

1) **trascrizione a favore** del 24/10/2007 - registro particolare 8283 registro generale 13412 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 52399/16215 del 03/10/2007 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Calvi dell'Umbria (TR);

- MASSA CARRARA- (Cfr. Allegato n. 18 -lettera "C").

1) **trascrizione a favore** del 29/07/1994 -registro particolare 4953 registro generale 6796 pubblico ufficiale Faggioni Giulio repertorio 17861 del 19/07/1994 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Massa (MS);

10. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI

In esito di un attento studio degli atti della procedura e dei documenti in essa riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima con suddivisione in quattro lotti vendita in base alla loro destinazione ed ubicazione.



**- Lotto n. 1: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale
Marscianese n. 317.**

Catasto Fabbricati

Foglio	Part.lla	Sub.	Cat.	Rendita €.	Indirizzo	Piano	Diritti proprietà
83	108	1	D/1	18.304,00	Vocabolo Sant'Agostino snc	S1-T	1000/1000
83	108	2	D/1	5.912,00	Vocabolo Sant'Agostino snc	S1-T-1	1000/1000

Foglio	Part.lla	Sub.	Cat.	Rendita €.	Indirizzo	Piano	Diritti proprietà
83	441		D/1	20,66	Vocabolo Cerqueta snc	T	500/1000

Bene Comune non censibile

Foglio	Part.lla	Descrizione	Indirizzo	Catasto Terreni	Superficie mq.
83	405	Bene comune non censibile area riservata alla viabilità comune alla particella 108 ed ai subalterni 3,4,6,7 della particella 403	Vocabolo Sant'Agostino (Cerqueto)	Ente Urbano	580
83	407	Bene comune non censibile area riservata alla viabilità comune alla particella 108 ed ai subalterni 3,4,6,7 della particella 403	Vocabolo Sant'Agostino (Cerqueto)	Ente Urbano	395

Catasto Terreni

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		Diritti proprietà
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario	
83	107	Seminativo	3		91	50	40,17	42,53	1000/1000

**- Lotto n. 2: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale
Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".**

Catasto Terreni

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		Diritti proprietà
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario	
103	41	Uliveto	2		48	90	13,89	7,58	1/1
103	553	Seminativo	3		61	08	26,81	28,39	1/1
103	557	Seminativo	3		08	85	3,89	4,11	1/1
103	562	Seminativo	3		01	60	0,70	0,74	1/1
103	567	Seminativo	3		61	66	27,07	28,66	1/1



- Lotto n. 3: Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata" Via P. Bonomi.

Catasto Terreni

Foglio	Part.IIIa	Qualità	Superficie			Diritti proprietà
			Ha	Are	ca	
26	365	Ente Urbano		07	30	1/1

- Lotto n. 4: Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.

Catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Rendita €.	Indirizzo	P.	Diritti proprietà
76	119	21	1	C/I	9	51 m ²	61 m ²	1.606,70	Via Ubaldo Formentini n. 41	1	1000/1000
76	119	22	1	C/I	9	51 m ²	61 m ²	1.606,70	Via Ubaldo Formentini n. 43	1	1000/1000

11. MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati Industriali, abitativi, commerciali - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile) - Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25



centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Terreni -Per i terreni la superficie nominale catastale espressa in metri quadrati.

Le risultanze delle misurazioni determinate con le modalità sopra descritte vengono così riassunte:

- Lotto n. 1: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale

Marscianese n. 317.

IMMOBILE	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Piano	Superficie coperta mq.
STABILIMENTO INDUSTRIALE					
Laboratorio calcestruzzo porzione acciaio	83	108	1	Terra	1.010,00
Laboratorio calcestruzzo locale porzione c.a.p.	83	108	1	Terra	1.468,00
Laboratori vari, locale comando dei quadri , locale centrale betonaggio	83	108	1	Terra	253,00
Laboratorio, ripostiglio e deposito	83	108	1	Semint.	312,00
Laboratorio	83	108	1	Semint.	191,00
Pesa a ponte e tettoia	83	108	1	Terra	70,00
Vasca	83	108	1	Terra	254,00
Tettoia per stoccaggio deposito	83	108	1	Terra	458,00
Piazzali parcheggi	83	108	1	Terra	16.000,00
Cabina enel	83	441		Terra	4,40/2=2,20

Bene Comune non censibile

IMMOBILE	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Piano	Superficie catastale mq.
OPIFICIO VIABILITA' DI ACCESSO					
Strada accesso	83	405		Terra	580,00
Strada accesso	83	407		Terra	395,00



IMMOBILE	Foglio	Part.IIa	Sub.	Piano	Superficie coperta mq.
CASA PREFABBRICATA PROTOTIPO					
Fondi	83	108	2	Semint.	191,00
Alloggio	83	108	2	Terra	140,00
Portico	83	108	2	Terra	47,00
Alloggio	83	108	2	Primo	112,00
Terrazzi	83	108	2	Primo	11,00
Portico	83	108	2	Primo	15,00
Area pertinenziale	83	108	2	Terra	3448,00

IMMOBILE	Foglio	Part.IIa	Sub.	Piano	Superficie coperta mq.
BOX PROTOTIPO PREFABBRICATO					
Box	83	108	2	Terra	40,00

IMMOBILE	Foglio	Part.IIa	Piano	Destin. P.R.G.	Superficie catastale mq.
TERRENO PERTINENZIALE					
Terreno edificabile	83	107	Terra	DBR	6.550,00
Terreno agricolo	83	107	Terra	EC	2.600,00

- Lotto n. 2: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale
Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".

IMMOBILE	Foglio	Part.IIa	Destin. P.R.G.	Superficie catastale mq.
Lottizzazione loc. Cerqueto				
Terreno edificabile	103	557	C1	885,00
Terreno edificabile	103	567	C1	6.166,00
Terreno edificabile	103	562	C1	160,00
Terreno a servizi, parcheggio verde ecc.	103	41	VPR, FVA, P	4.890,00
Terreno a servizi, parcheggio verde ecc.	103	553	C1, VPR, FVA	6.108,00



- Lotto n. 3: Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata" Via P. Bonomi.

IMMOBILE	Foglio	Part.lla	Sub. Piano	Superficie coperta mq.
VILLETTA PREFABBRICATA				
Fondi	26	365	Semint.	118,00
Alloggio	26	365	Terra	118,00
Portico	26	365	Terra	17,00
Terrazzi	26	365	Terra	13,00
Corte pertinenziale	26	365	Terra-Semint.	594,00

- Lotto n. 4: Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.

IMMOBILE	Foglio	Part.lla	Sub.	Piano	Superficie coperta mq.
LOCALI COMMERCIALI					
Negozi	76	119	21	Primo	60,00
Negozi	76	119	22	Primo	60,00

12. STIMA IMMOBILIARE DEI LOTTI BENI IMMOBILI

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo", in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.



La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

L'esito delle ricerche ha portato numerosi riscontri per le tipologie di immobili interessate sia nel Comune di Marsciano, di Calvi dell'Umbria e del Comune di Massa.

Il Perito Stimatore valuterà l'immobile del complesso industriale nel suo stato d'uso attuale, di produzione prefabbricati in c.a.p., determinando un valore unitario per gli immobile e le attrezzature in essi contenute, che concettualmente vengo definite "fisse per destinazione" ovvero parte integrante dell' immobile. Il criterio fonda sulla ricerca di mercato fatta dal Perito Stimatore, al cui esito è emerso che l'immobile separato dalle attrezzature e queste separate dall'immobile non hanno alcun mercato, i fabbricati perché migliorati negli anni in funzione dei macchinari e i macchinari realizzati su misura dei fabbricati, pertanto i primi non facilmente trasformabili a meno di costi elevati



che inciderebbero fortemente nella valutazione, i secondi perché non troverebbero un struttura simile dove essere reimpiegati.

Tutti i valori di stima sono riferiti alla data del 31/07/2020.

12.1.a. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Terni e Massa.
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato poste nel territorio dove sono ubicati gli immobili.
 Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari Provincia di Perugia, Terni e Massa.
 Borsino delle quotazioni immobiliari.

12.1.b. Dati Riscontrati Sul Mercato

Comune di Marsciano (PG)

TIPOLOGIA	Prezzo /mq €.	comparabilità	Prezzo ponderato €.
Opificio industriale	470,00	80%	376,00
Opificio industriale	450,00	90%	405,00
Opificio industriale	420,00	90%	378,00
Media valori	446,66	Media valori ponderati	386,00
	Valore adottato		385,00

TIPOLOGIA	Prezzo /mq €.	Comparabilità edificio per mostra	Prezzo ponderato €.
Casa prefabbricata civile abitazione	950,00	40%	380,00
Casa prefabbricata civile abitazione	820,00	40%	328,00
Media valori	885,00	Media valori ponderati	354,00
	Valore adottato		350,00

TIPOLOGIA	Prezzo /mq €.	comparabilità	Prezzo ponderato €.
Terreno Edificabile zona industriale	40,00	90%	36,00
Terreno Edificabile zona industriale	38,00	90%	34,00
Media valori	39,00	Media valori ponderati	35,00
	Valore adottato		35,00



TIPOLOGIA	Prezzo /mq €.
Terreno Agricolo limitrofo zona industriale	1,30

TIPOLOGIA	Prezzo /mq €.	comparabilità	Prezzo ponderato €.
Terreno Edificabile zona residenziale da urbanizzare	70,00	80%	56,00
Terreno Edificabile zona residenziale da urbanizzare	55,00	90%	49,50
Terreno Edificabile zona residenziale da urbanizzare	70,00	90%	63,00
Media valori	65,00	Media valori ponderati	56,17
Valore adottato			55,00

TIPOLOGIA	Prezzo /mq €.
Terreno Edificabile zona residenziale urbanizzato	80,00

Comune di Calvi dell'Umbria (TR)

TIPOLOGIA	Prezzo /mq €.	Comparabilità grezzo avanzato dell'edificio	Prezzo ponderato €.
Villino abitativo finito	730,00	67%	489,00
Villino Abitativo finito	939,00	67%	629,00
Villino Abitativo finito	825,00	67%	553,00
Media valori	831,00	Media valori ponderati	557,00
Valore adottato			560,00

Comune di Massa (MS)

TIPOLOGIA	Prezzo /mq €.	Comparabilità stato attuale immobile	Prezzo ponderato €.
Locali commerciali normali	1.068,00	30%	320,00
Locali commerciali normali	1.035,00	30%	310,00
Media valori	1.051,00	Media valori ponderati	315,00
Valore adottato			315,00



12.1.c. Valutazione beni immobili

- Lotto n. 1: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto Strada Statale
Marscianese n. 317.

Catasto Fabbricati

IMMOBILE	Fog.	Part	Sub	Piano	Superficie coperta mq.	Coeff. Param.	Superf. Param. mq.	Valore Unitario €.	Valore €.
STABILIMENTO INDUSTRIALE									
Laboratorio calcestruzzo porzione acciaio	83	108	1	Terra	1.010,00	80%	808,00	385,00	311.080,00
Laboratorio calcestruzzo locale porzione c.a.p.	83	108	1	Terra	1.468,00	100%	1.468,00	385,00	565.180,00
Laboratori vari, locale comando dei quadri, locale centrale betonaggio	83	108	1	Terra	253,00	90%	227,70	385,00	87.664,50
Laboratorio, ripostiglio e deposito	83	108	1	Semint.	312,00	50%	156,00	385,00	60.060,00
Laboratorio	83	108	1	Semint.	191,00	50%	95,50	385,00	36.767,50
Pesa a ponte e tettoia	83	108	1	Terra	70,00	40%	28,00	385,00	10.780,00
Vasca	83	108	1	Terra	254,00	15%	38,10	385,00	14.668,50
Tettoia per stoccaggio deposito	83	108	1	Terra	458,00	25%	114,50	385,00	44.082,50
Piazzali parcheggi	83	108	1	Terra	16.000,00	1%	160,00	385,00	61.600,00
Cabina enel	83	441		Terra	4,40/2=2,20	90%	2,00	385,00	770,00
VALORE TOTALE									1.192.653,00

Bene Comune non censibile

IMMOBILE	Foglio	Part.lla	Piano	Superficie catastale mq.	Valore per diritti di 1/2 al mq.	Valore €.
STABILIMENTO INDUSTRIALE VIABILITA' DI ACCESSO						
Strada accesso	83	405	Terra	580,00	7,50	4.350,00
Strada accesso	83	407	Terra	395,00	7,50	2.962,00
VALORE TOTALE						7.312,00



IMMOBILE	Fog.	Part	Sub	Piano	Superficie coperta mq.	Coeff. Param.	Superf. Param. mq.	Valore Unitario €.	Valore €.
CASA PREFABBRICATA PROTOTIPO									
Fondi	83	108	2	Semint.	191,00	40%	76,40	350,00	26.740,00
Alloggio	83	108	2	Terra	140,00	100%	140,00	350,00	49.000,00
Portico	83	108	2	Terra	47,00	35%	16,45	350,00	5.757,00
Alloggio	83	108	2	Primo	112,00	100%	112,00	350,00	39.200,00
Terrazzi	83	108	2	Primo	11,00	25%	2,75	350,00	962,00
Portico	83	108	2	Primo	15,00	35%	5,25	350,00	1.837,00
Area pertinenziale	83	108	2	Terra	3.448,00	1,00%	34,48	350,00	12.068,00
VALORE TOTALE									135.564,00

IMMOBILE	Fog.	Part	Sub	Piano	Superficie coperta mq.	Coeff. Param.	Superf. Param. mq.	Valore Unitario €.	Valore €.
BOX PROTOTIPO PREFABBRICATO									
Box	83	108	2	Terra	40,00	50%	20,00	350,00	7.000,00
VALORE TOTALE									7.000,00

IMMOBILE	Fog.	Part	Superficie catastale mq.	Coeff. Param.	Superf. Param. mq.	Valore Unitario €.	Valore €.
Terreno pertinenziale							
Terreno edificabile	83	107	6.550,00	100%	6.550,00	35,00	229.250,00
Terreno agricolo	83	107	2.600,00	100%	2.600,00	1,30	3.380,00
VALORE TOTALE							232.630,00

TOTALE VALORE LOTTO n. 1	€. 1.575.159,00
---------------------------------	------------------------



- Lotto n. 2: Comune di Marsciano (PG) Fraz. Cerqueto località Il Casale

Lottizzazione denominata "Residence Vigneto".

IMMOBILE	Fog.	Part	Superficie catastale mq.	Coeff. Param.	Superf. Param. mq.	Valore Unitario €.	Valore €.
Lottizzazione loc. Cerqueto							
Terreno edificabile	103	557	885,00	100%	885,00	80,00	70.800,00
Terreno edificabile	103	567	6.166,00	100%	6.166,00	55,00	339.130,00
Terreno edificabile	103	562	160,00	100%	160,00	55,00	8.800,00
Terreno a servizi, parcheggio verde ecc.	103	41	4.890,00	20%	978,00	55,00	53.790,00
Terreno a servizi, parcheggio verde ecc.	103	553	6.108,00	20%	1.221,60	55,00	67.188,00
VALORE TOTALE							539.708,00

TOTALE VALORE LOTTO n. 2	€.	539.708,00
---------------------------------	-----------	-------------------

- Lotto n. 3: Comune di Calvi dell'Umbria (TR) Località "La Collegiata"

Via P. Bonomi.

IMMOBILE	Fog.	Part	Piano	Superficie coperta mq.	Coeff. Param.	Superf. Param. mq.	Valore Unitario €.	Valore €.
VILLETTA PREFABBRICATA								
Fondi	26	365	Semint.	118,00	40%	47,20	560,00	26.432,00
Alloggio	26	365	Terra	118,00	100%	118,00	560,00	66.080,00
Portico	26	365	Terra	18,00	30%	5,40	560,00	3.024,00
Terrazzi	26	365	Terra	13,00	25%	3,25	560,00	1.820,00
Corte Pertinenziale	26	365	Terra-Semint.	594,00	2%	11,88	560,00	6.653,00
VALORE TOTALE								104.009,00

TOTALE VALORE LOTTO n. 3	€.	104.009,00
---------------------------------	-----------	-------------------



- Lotto n. 4: Comune di Massa (MS) Via Ubaldo Formentini n. 41 e n. 43.

IMMOBILE	Fog.	Part	Sub.	Piano	Superficie coperta mq.	Coeff. Param.	Superf. Param. mq.	Valore Unitario €.	Valore €.
LOCALI COMMERCIALI									
Negozio	76	119	21	Primo	60,00	100%	60,00	315,00	18.900,00
Negozio	76	119	22	Primo	60,00	100%	60,00	315,00	18.900,00
VALORE TOTALE									37.800,00

TOTALE VALORE LOTTO n. 4	€.	37.800,00
---------------------------------	-----------	------------------

13. RIEPILOGO DEI VALORI BENI IMMOBILI

LOTTO	COMUNE	PROV.	DESTINAZIONE	VALORE €.
1	Marsciano	PG	Opificio industriale, casa prefabbricata mostra, terreno pertinenziale	1.575.159,00
2	Marsciano	PG	Terreno edificabile fraz. Cerqueto	539.708,00
3	Calvi dell'Umbria	TR	Villetta civile abitazione	104.009,00
4	Massa	MS	Negozi centro commerciale	37.800,00
VALORE TOTALE €.				2.256.676,00

14. IDENTIFICAZIONE DEGLI BENI MOBILI

A seguito dei vari sopralluoghi effettuati lo scrivente ha accertato la presenza di numerosi beni mobili di proprietà della **CAPI** rappresentati da materie prime, prodotti finiti, attrezzature, mezzi d'opera, mobili ed arredi per ufficio, ubicati presso l'opificio industriale nel territorio del Comune di Marsciano Fraz. Cerqueto sede della Società. Trattasi dei materiali e delle attrezzature



utilizzate dall'azienda per la propria attività di impresa per la produzione di opere in calcestruzzo prefabbricato le quali sono stati ricondotte alle seguenti categorie:

- a) materie prime;
- b) prodotti finiti;
- c) impianto di produzione-attrezzature;
- d) automezzi e mezzi d'opera;
- e) macchine e mobili per ufficio.

Il tutto con consistenza riferita alla data del 31 luglio 2020.

Lo scrivente in virtù della vastità del numero di pezzi e della varietà degli oggetti da valutare, nella oggettiva impossibilità di provvedere alla descrizione dei singoli beni ritiene, per quanto riguarda le caratteristiche, marca, modello, etc. di ogni singolo oggetto, far riferimento a quanto riportato nelle tabelle seguenti e quanto meglio e in dettaglio nelle fotografie allegate.

Si è presa visione anche del libro dei cespiti ammortizzabili fornito dalla soc.

al fine di inquadrare il complesso dei beni nel contesto della ditta.

Lo scrivente per il procedimento di stima procede adottando procedimento di stima "Sintetico Comparativo per valori tipici" e cioè in diretto riferimento ai "correnti reali valori di mercato" di prodotti e materiali specifici per "prefabbricatori" e quindi nel mercato dell'usato per le attrezzature, automezzi, mobili per ufficio, etc..

Tale modo di operare, a giudizio di chi scrive, si ritiene il più adatto e corrispondente allo scopo per cui è stata richiesta la valutazione in quanto consente di esprimere un giudizio di stima su dati certi, oggettivi, basati su prezzi praticati nel mercato delle aziende ed impresa edili. In esito ad indagini di mercato esperite presso qualificate ditte specializzate nel commercio di impianti per "prefabbricatori" e comunque per ditte operanti nel "mondo del calcestruzzo" e per edilizia e presso commercianti di questi ultimi, e quindi presso concessionari per la valutazione degli automezzi oltre che presso commercianti di mobili usati/rigattieri per mobili ed attrezzature da ufficio.



14.1. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE BENI MOBILI

14.1.a. MATERIE PRIME (consistenza alla data del 31/07/2020)

Sono rappresentate da un ridotto numero e quantità di materie prime che venivano utilizzate dall'azienda nelle fasi di lavorazione all'interno dello stabilimento.

MATERIE PRIME						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Bussola filettata 016	NR	50	0,40	20,00	1
2	Distanziali pvc mm.30	NR	2000	0,02	40,00	2
3	Filo saldatrice mm.1	KG	125	1,00	125,00	3
4	Inerte selezionato colorato	TN	10	29,00	290,00	4
5	Inerte selezionato locale	TN	10	26,00	260,00	5
6	Mezza staffa	NR	50	2,30	115,00	6
7	Forcina per connettore	NR	500	0,45	225,00	7
8	Pannello poliuretano	MQ	258,72	4,00	1.034,88	8/9
9	Paraspigolo in ferro zincato	MT	400	0,10	40,00	10
10	Polistirolo dens. 10	MC	3	14,50	43,50	11
11	Profilo ancoraggio 36/18	MT	35	2,50	87,50	12
12	Profilo ancoraggio 40/22	MT	30	4,00	120,00	12
13	Rete su misura per loculi	KG	1500	0,70	1.050,00	13
14	Rete a misura per case	KG	500	0,45	225,00	14
15	Tubo pvc 032	MT	1110	0,40	444,00	15
16	Guaina metallica	MT	500	0,95	475,00	16
17	Zanca Nasello 2,5 T	NR	220	1,60	352,00	17
18	Zanca Nasello 4 T	NR	150	2,55	382,50	17
19	Zanca Nasello 5 T	NR	100	3,25	325,00	17
20	Zanca Nasello 7,5 T	NR	50	4,90	245,00	17
21	Regoli in legno cm 110x7x5	NR	700	0,70	490,00	18/19
22	Regoli in legno cm 10x15x120	NR	800	1,20	960,00	18/19
23	Tavole sottomisura 100x8x1,8	NR	500	0,20	100,00	18/19
VALORE COMPLESSIVO €.					7.449,38	

14.1.b. PRODOTTI FINITI (consistenza alla data del 31/07/2020)

Sono prodotti finiti realizzati nel tempo dall'azienda costituiti da pannelli prefabbricati, loculi per cimitero, elementi per costruzione di capannoni prefabbricati in calcestruzzo.



PRODOTTI FINITI						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Anello prolunga 130x90	NR	1	90,00	90,00	20/21
2	C.A.cm 20 min mq 8 mattoncino	MQ	43,16	47,00	2.028,52	22
3	Loculo 75x70 2x4 non port 5/5	NR	3	174,00	522,00	23
4	Loculo 75x70 2x5 non port	NR	2	320,00	640,00	24
5	Loculo 80x70 2x5	NR	4	246,00	984,00	25
6	Loculo 2x5 5/5 non strutt.	NR	2	214,00	428,00	26
7	Loculo front. cm5 16 elementi	NR	35	257,00	8.995,00	27/28
8	Loculo 2x5 pareti 5/5	NR	4	228,00	912,00	30
9	Loculo 1x4 5/5 port.	NR	6	185,00	1.110,00	29
10	Loculo singolo scatolato	NR	4	34,00	136,00	31
11	Ossarina doppia cm42x42 cm90	NR	20	23,35	467,00	32
12	Ossarina vert 2x7 cm70	NR	1	70,00	70,00	33
13	Lastre cls chiusura loculi	NR	303	2,10	636,30	34
14	Lastre cls chiusura ossari	NR	339	1,10	372,90	34
15	Tetto alfa	NR	3	180,00	540,00	35
16	Copertura	NR	2	170,00	340,00	34
17	Loculo rapid cm5 4 elementi	NR	36	81,00	2.916,00	36
18	Loculo rapid cm5 2 elementi	NR	6	58,00	348,00	37
19	Loculo 2x5 port. 5/5 con guaine	NR	1	340,00	340,00	33
20	Modulo 2x5 ossari cm70	NR	1	58,00	58,00	33
21	Ossari 2x7 cm65 con veletta	NR	25	60,00	1.500,00	38
22	Ossari a cantera 4 posti cm35	NR	52	32,00	1.664,00	39
23	Pann. 10/20 con matrice	MQ	75,06	12,50	938,25	40-41
24	Loculo front. cm5 8 elementi	NR	6	255,00	2.763,00	42
25	Trave di base cm 20x30 liscio	MT	227	10,00	2.270,00	43
26	Loculo 1x5 5/5	NR	2	173,00	346,00	44
27	Loc. laterale 4 buche	NR	4	191,00	764,00	45
28	Rapid 5 elementi pareti 10cm	NR	20	194,00	3.880,00	46
29	Copertura loculi	MQ	88,60	22,00	1.949,20	47
30	Mosaico quarzite giallo	MQ	720	2,00	1.440,00	48
31	Lastre in marmo cm. 70x70	Corpo	1	300,00	300,00	49
VALORE COMPLESSIVO €.					39.748,17	



14.1.c. ATTREZZATURE (consistenza alla data del 31/07/2020)

Sono costituiti dall'impianto di betonaggio (impianto di miscelazione inerti con acqua, cemento ed additivi per la realizzazione del cl.s. da gettare in opera), stampi, casseformi per la realizzazione dei prodotti, carrelli, piegaferro, taglierine, ed attrezzature connesse e correlate utilizzate dalle maestranze per la preparazione anche delle gabbie metalliche necessarie per la realizzazione dei prodotti prefabbricati.

ATTREZZATURE						
IMPIANTO DI PRODUZIONE						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Impianto di betonaggio	a corpo	1	18.000,00	18.000,00	50
2	Stampi per getti strutture: - scala a 12 gradini, tecnoscala senso orario cm. 120, gradini a chiocciola n. 3, anelli scala a chiocciola, anelli 180x180x50, gradini a chiocciola nucleo cm. 40 anello 60 lunghezza max cm. 200, scala con pianerottolo verticale, stampo tecnoscala tipo antiorario nucleo cm. 130 pedata max cm. 150, stampi gradini 120x45x22, rampa scala 10 gradini cm. 150, stampi gradini n. 5, n. 3 stampi in ferro per tecnoscala, scala getto verticale ped. cm. 30 h= cm. 17, setto centrale scala, scala l=cm. 129-120,	a corpo	1	1.500,00	1.500,00	/
3	Stampi per getti strutture: - loculi cimiteriali n. 6 buche ap. laterale, loculi batteria 5 elementi, loculi 5 elementi apertura laterale, loculi 6 elementi, loculi 5 buche idraulico, loculi 10 elementi verticali, loculi ad apertura laterale n. 6 piani,	a corpo	1	3.600,00	3.600,00	/
4	Stampi per getti strutture: - loculi batteria da n. 16 elementi completi di impianto idraulico n. 2	a corpo	1	1.000,00	1.000,00	/
5	Stampi per getti strutture: - loculi batteria da n. 12 elementi completi di impianto idraulico	a corpo	1	400,00	400,00	/
6	Stampi per getti strutture: - loculi 6 elementi trasversali idraulico	a corpo	1	200,00	200,00	/



7	Stampi per getti strutture: - loculi batteria da n. 10 elementi verticali idraulico	a corpo	1	350,00	350,00	/
8	Stampi per getti strutture: - ossari, ossarine 10 elementi, copertura loculi, ossarine doppio 26 buche, tettini cappelle, canale triplo con coperchio, cornicione lineare, in vetroresina per capitelli, tettino misura cm. 570x255	a corpo	1	700,00	700,00	/
9	Stampi per getti strutture: - travoni per alloggio gradoni, travi portagradoni n. 2, travoni gradinata, gradinate ml. 13X2,55, gradoni completi di sponde e testine, per pilastri d. 170 mm h= cm. 227, pilastri diam. cm. 22 h=cm. 440, pilastro circolare diam. cm. 40 n. 2, pilastro circolare D cm. 25 h= cm. 440	a corpo	1	700,00	700,00	/
10	Stampi per getti strutture: - panchina la francescana, dissuasori di sosta, in vetroresina moduli recinzione, manufatti recinzione, in vetroresina per griglie loculi, pannello mostra, fioriera da cm. 120X40x55 e 60x60x55, fioriera 119x120x70 n. 3,	a corpo	1	550,00	550,00	/
11	Tagliarete Oleodinamica Reggiana – anno 1994	N.	1	3.600,00	3.600,00	51
12	Staffatrice automatica MEP- anno 2001	N.	1	16.200,00	16.200,00	52
13	Tagliaferro Schenell	N.	1	4.000,00	4.000,00	53
14	Piegaferro Schnell	N.	1	2.500,00	2.500,00	54
15	Saldatrice a filo	N.	3	180,00	540,00	55
16	Sega alternativa Saw Mill Automatic 270	N.	1	450,00	450,00	56
17	Smeregliatrice Spadi – anno 2003	N.	1	180,00	180,00	/
18	Sega a ferro bianco – anno 2001	N.	1	720,00	720,00	57
19	Punzonatrice Ims Hy 65v - anno 2001	N.	1	450,00	450,00	58
20	Trapano a colonna Serr mac - anno 2007	N.	1	180,00	180,00	59
21	Troncatrici manuali per ferro	N.	3	100,00	300,00	60
22	Saldatrice ad elettrodi	N.	1	630,00	630,00	60
23	Legatrice elettrica per filo di ferro	N.	3	90,00	270,00	61
24	Trapano-martello demolitore	N.	2	180,00	360,00	60
25	Smeregliatrice	N.	4	72,00	288,00	60
26	Inverter	N.	4	45,00	180,00	62
27	Minuteria e bulloneria varia	a corpo	1	90,00	90,00	60



28	Sega per laterizi	N.	1	180,00	180,00	63
29	Cisterna rifornimento automezzi lt. 6.000	N.	1	900,00	900,00	64
30	Gru con basamento fisso Comedil (terex) m. 75 – portata q.li 40 in punto – anno 1999	a corpo	1	16.200,00	16.200,00	65
VALORE COMPLESSIVO €.					75.218,00	

MAGAZZINO-GOMMA						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Betoniera	N.	1	90,00	90,00	89
2	Rete da cantiere (circa ml. 100) rossa in pvc	a corpo	1	45,00	45,00	66-67
3	Guarnizioni in gomma per chiusura stampi	a corpo	1	100,00	100,00	66-67
4	Rotolo di guaina catramata	N.	3	15,00	45,00	66-67
VALORE COMPLESSIVO €.					280,00	

MAGAZZINO MONTAGGI 1						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Angolari montaggi 1	a corpo	1		900,00	68-69
2	Cordoncino dim. 10		980			68-69
3	Piegarete Oscam		8			70
4	Cordoncino dim. 15		800			68-69-71
5	Cordoncino dim. 20		400			
6	Cordoncino dim. 30		100			
7	Ferox ml. 750		1			
8	Supporti in neoprene		50			
9	Profilo in alluminio		2.408,30			
10	Elettrodi da 3,25 basico		1.500			
11	Silicone acr grigio		20			
12	Silicone poliur. grigio		20			
13	Spessori in pvc mm 2		4.000			
14	Spessori in pvc mm 5		5.000			
15	Spessori in pvc mm 9		4.000			
16	Chiodi xc 47		600			
17	Stop meccanico hsa km/8x75		225			
18	Stop meccanico hsa m20x170		35			
19	Stop meccanico hsa m12x180		25			
20	Stop meccanico hsa m12x300		75			
21	Chiodi xc 32 p 8		3.000			
22	Cartuccia gialla C.A. 6.8/11		3.000			
23	Stop Hps 6/30x55		400			



24	Stop meccanico hsa m16x140		15			
25	Stop meccanico hus3 m12x100		300			
26	Stop meccanico hus3 m12x120		400			
27	Stop meccanico hus3 m12x115		150			
28	Stop chimico sb 390		527			
29	Stop hus3-h 10x100		30			
30	Stop hus3-h 10x60		50			
31	Stop hus3-h 10x80		50			
VALORE COMPLESSIVO €.				900,00		

MAGAZZINO-MONTAGGI 2						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Compressore SSR 1000 matr 667/92	N.	1	90,00	90,00	72
2	Martello demolitore Hilti	N.	1	180,00	180,00	73
3	Carotatrice	N.	1	270,00	270,00	76-77
4	Sega per calcestruzzo Stihl	N.	1	450,00	450,00	78
5	Scala in alluminio	N.	4	30,00	120,00	79
6	Generatore di corrente kw 5- alimentato a bezina	N.	2	450,00	900,00	80
7	Smereglia Hilti	N.	2	50,00	100,00	81
8	Minuteria ed attrezzatura varia	a corpo	1	200,00	200,00	/
VALORE COMPLESSIVO €.					2.310,00	

LABORATORIO						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Vasca per maturazioni cubetti cls	N.	1	270,00	270,00	82
2	Attrezzatura per prove di laboratorio	N.	1	135,00	135,00	83
3	Forno microne per asciugatura inerti	N.	1	40,00	40,00	84
4	Bilancia elettronica	N.	1	90,00	90,00	85
5	Pressa Tecnotest per prove schiacciamento cubetti-anno 1977	N.	1	360,00	360,00	86
6	Misuratore di inerti (setaccio) Tecnotest- anno 1997	N.	1	225,00	225,00	83
VALORE COMPLESSIVO €.					1.120,00	

VALORE COMPLESSIVO IMPIANTO DI PRODUZIONE E ATTREZZATURE €.	79.828,00
--	------------------



14.1.d. AUTOMEZZI (consistenza alla data del 31/07/2020)

La società è rimasta proprietaria di n. 3 carrelli elevatori (muletti) alimentati a gasolio tutti funzionanti ed in normale stato di manutenzione e conservazione in relazione all'anno di costruzione ed alle ore lavorative svolte.

N.	Descrizione	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Muletto Linde H160-qli.160-alimentazione diesel	1	12.000,00	12.000,00	87
2	Muletto Om q. li 40-alimentazione diesel-anno 1995	1	1.500,00	1.500,00	88
3	Muletto Om q. li 25- alimentazione diesel-anno 1995	1	1.500,00	1.500,00	89
VALORE COMPLESSIVO €.				15.000,00	

14.1.e. MOBILI PER UFFICIO (consistenza alla data del 31/07/2020)

Sono presenti nei locali adibiti ad Ufficio attualmente utilizzati dalla società che ha in affitto gli immobili, l'inventario è stato distinto per locale per locale. I computer e le macchine elettroniche sono ordinarie per il tipo di azienda, in buono stato di manutenzione e conservazione, quasi tutte funzionanti, ma di tipo non attuale in quanto superate da nuovi modelli usciti nel mercato. I mobili e gli arredi presenti negli uffici sono di qualità economica in laminato/metallo in normale stato di manutenzione e conservazione.

UFFICIO RECEPTION - piano terra -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Scrivania ad "L" in laminato color verde	N.	2	90,00	180,00	90
2	Cassettiera in laminato color verde a 4 cassetti	N.	2	30,00	60,00	91
3	Postazione pc completa di monitor-fastiera-mouse	N.	2	72,00	144,00	90
4	Mobile in laminato color celeste 4 ante nella parte superiore e 4 cassetti nella parte inferiore	N.	1	108,00	108,00	92



5	Mobile in laminato color verde 2 ante nella parte superiore e 2 ante nella parte inferiore	N.	1	72,00	72,00	93
6	Sedia a gas su ruote con braccioli con seduta e schienale in tessuto	N.	2	20,00	40,00	90
7	Telefono	N.	2	5,00	10,00	90
8	Porta Abiti	N.	1	5,00	5,00	94
9	Plotter Hp desingjet t975 anno 2018	N.	1	1.080,00	1.080,00	95
10	Taglierina	N.	1	45,00	45,00	96

UFFICIO TECNICO - piano terra -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Scrivania ad "L" in laminato color verde	N.	2	90,00	180,00	97
2	Cassettiera in laminato color verde a 4 cassetti	N.	2	30,00	60,00	97
3	Postazione pc completa di monitor-tastiera -mouse	N.	2	72,00	144,00	97
4	Mobile in laminato color verde con 4 ante nella parte superiore e 4 cassetti nella parte inferiore	N.	1	108,00	108,00	98
5	Televisore schermo piatto Samsunk 60"	N.	1	270,00	270,00	99
6	Mobile in laminato color verde 6 ante nella parte superiore e 6 ante nella parte inferiore	N.	1	135,00	135,00	100
7	Telefono	N.	2	5,00	10,00	97
8	Sedia a gas su ruote con braccioli con seduta e schienale in tessuto	N.	4	20,00	80,00	100
9	Sedia a gas su ruote con braccioli e seduta e schienale in semipelle	N.	1	20,00	20,00	100

UFFICIO COMMERCIALE - piano terra -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Scrivania in ferro e laminato color celeste	N.	1	45,00	45,00	101
2	Sedia su gambe con seduta e schienale in tessuto	N.	3	20,00	60,00	101
3	Telefono	N.	2	5,00	10,00	101



SALA D'ATTESA - piano terra -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Sedia su gambe in metallo e pvc	N.	4	5,00	20,00	102
2	Tavolo da fumo con struttura in metallo e piano in vetro	N.	1	10,00	10,00	103
3	Porta abiti	N.	1	5,00	5,00	104

UFFICIO PRODUZIONE - piano terra -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Scrivania ad "L" in laminato color bianco	N.	1	50,00	50,00	105
2	Sedia a gas su gambe con braccioli con seduta e schienale in tessuto	N.	3	20,00	60,00	105
3	Mobile in metallo a 2 ante scorrevoli con 4 ripiani	N.	1	45,00	45,00	106
4	Sgabello in metallo e legno	N.	1	5,00	5,00	107
5	Telefono	N.	1	5,00	5,00	105

LOCALE PER IL PERSONALE-MENSA - piano terra -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Tavolo in legno	N.	2	20,00	40,00	108
2	Sedia in plastica su gambe con braccioli	N.	12	8,00	96,00	108
3	Armadio spogliatoio in metallo a 3 ante	N.	6	18,00	108,00	109
4	Armadio spogliatoio in metallo a 2 ante	N.	2	10,00	20,00	110

UFFICIO AMMINISTRAZIONE - piano primo -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Scrivania ad "L" in laminato color bianco	N.	2	90,00	180,00	111-112
2	Cassettiera in laminato a 3 cassetti	N.	2	25,00	50,00	111
3	Postazione pc completa di monitor-tastiera-mouse	N.	2	72,00	144,00	113
4	Mobile basso in laminato color celeste con 4 ante	N.	1	40,00	40,00	114
5	Sedia a gas su ruote con braccioli con seduta a schienale in tessuto	N.	2	20,00	40,00	112
6	Sedia su gambe con braccioli	N.	2	15,00	30,00	111



	con seduta e schienale in tessuto					
7	Telefono	N.	2	5,00	10,00	112
8	Schedario in metallo 4 cassetti	N.	1	72,00	72,00	114
9	Mobile in metallo a 2 ante scorrevoli con 4 ripiani	N.	1	45,00	45,00	115
10	Mobile in laminato color celeste con 4 ante nella parte superiore e 4 cassetti nella parte inferiore	N.	1	108,00	108,00	116
11	Mobile basso in laminato color bianco con 2 ante	N.	2	30,00	60,00	117
12	Mobile basso a 3 cassetti	N.	1	30,00	30,00	112
13	Tavolo dattilo in metallo con cassetto	N.	1	15,00	18,00	113

UFFICIO COMMERCIALE - piano primo -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Scrivania in laminato	N.	1	70,00	70,00	118
2	Mobile basso in laminato 3 ante	N.	1	25,00	25,00	119
3	Mobile in laminato 2 ante	NR	1	25,00	25,00	120
4	Mobile basso in laminato con 1 anta- 2 cassetti- 3 ripiani	NR	1	20,00	20,00	121
5	Sedia a gas su ruote con braccioli con seduta e schienale in tessuto	NR	1	20,00	20,00	122
6	Sedia su gambe con seduta e schienale in tessuto	NR	1	15,00	15,00	118
7	Schedario in metallo 4 cassetti	NR	1	70,00	70,00	123
8	Postazione pc completa di monitor-tastiera-mouse	NR	1	72,00	72,00	122

SALA RIUNIONI - piano primo -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Sedia su gambe in metallo e pvc	N.	5	5,00	25,00	/
2	Mobile basso in laminato color nero con 6 ante 1 ripiano	N.	1	30,00	30,00	124
3	Sedia su gambe con seduta e schienale in tessuto	N.	1	18,00	18,00	125
4	Schedario in metallo a 4 cassetti	N.	1	90,00	90,00	/

UFFICIO DIREZIONALE - piano primo -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Scrivania in laminato	N.	1	135,00	135,00	126
2	Sedia a gas su ruote con braccioli con seduta e schienale in semipelle	N.	1	72,00	72,00	127



3	Mobile in laminato 4 ante	N.	1	25,00	25,00	128
4	Mobile in laminato con 4 ante in vetro e 1 in laminato	N.	1	30,00	30,00	129
5	Postazione pc completa di monitor-tastiera-mouse	N.	1	72,00	72,00	126
6	Telefono	N.	2	5,00	10,00	126
7	Mobile basso in laminato a 2 ante e 3 cassetti	N.	1	10,00	10,00	127
8	Mobile basso in laminato a 3 cassetti	N.	1	10,00	10,00	127
9	Sedia in legno con seduta in pelle	N.	3	5,00	15,00	126-130

SALA SERVER - piano primo -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Mobile scrittoio in legno con 3 cassetti	N.	1	50,00	50,00	131
2	Scrivania in laminato e ferro con 4 cassetti	N.	1	45,00	45,00	132
3	Scrivania in laminato e ferro con 6 cassetti	N.	1	50,00	50,00	133
4	Scrivania in legno con 2 cassetti	N.	1	80,00	80,00	134
5	Mobile a giorno con 3 ripiani e 2 cassetti nella parte sottostante	N.	1	50,00	50,00	135
6	Fotocopiatrice Toshiba Estudioo 205x con mobiletto-non funzionante	N.	1	100,00	100,00	136
7	Server per rete uffici	N.	1	300,00	300,00	137

UFFICIO CENTRALE DI BETONAGGIO - produzione -						
N.	Descrizione	Unità misura	Quantità	Prezzo Unitario €.	Valore del bene €.	Foto n.
1	Scrivania in laminato color bianco	N.	1	30,00	30,00	138
2	Tavoli porta pc in laminato color bianco	N.	1	20,00	20,00	139
3	Cassettiera in laminato color bianco a 3 cassetti	N.	1	10,00	10,00	138
4	Mobile in laminato color verde-giallo con 3 ripiani e 5 cassetti	N.	1	50,00	50,00	140
5	Postazione pc completa di monitor-tastiera-mouse	N.	2	72,00	144,00	138

VALORE COMPLESSIVO MOBILI PER UFFICIO €.	5.945,00
---	-----------------



RIEPILOGO BENI MOBILI		
Let.	Descrizione	Valore €.
a	MATERIE PRIME	7.449,38
b	PRODOTTI FINITI	39.748,17
c	ATTREZZATURE	79.828,00
d	AUTOMEZZI	15.000,00
e	MOBILI PER UFFICIO	5.945,00
VALORE TOTALE		147.970,55

**15. TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI COMPLESSIVI
BENI IMMOBILI E MOBILI**

LOTTO	COMUNE	PROV.	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA DEL BENE	VALORE €.
1	Marsciano	PG	Opificio industriale, casa prefabbricata mostra, terreno pertinenziale	BENI IMMOBILI	1.575.159,00
1	Marsciano	PG	Opificio industriale, casa prefabbricata mostra, terreno pertinenziale	BENI MOBILI	147.970,55
VALORE TOTALE LOTTO n. 1					1.723.129,55
2	Marsciano	PG	Terreno edificabile fraz. Cerqueto	BENI IMMOBILI	539.708,00
3	Calvi dell'Umbria	TR	Villetta civile abitazione	BENI IMMOBILI	104.009,00
4	Massa	MS	Negozi centro commerciale	BENI IMMOBILI	37.800,00
VALORE TOTALE GENERALE €.					2.404.646,55



ALLEGATI :

- All. 01: Verbali operazioni peritali
- All. 02: Visure catastali, vax, planimetrie – Marsciano Lotto 1
- All. 03: Visure catastali, vax, planimetrie – Marsciano Lotto 2
- All. 04: Visure catastali, vax, planimetrie– Calvi dell’Umbria Lotto 3
- All. 05: Visure catastali, vax, planimetrie – Massa Lotto 4
- All. 06: Documentazione fotografica – lotto 1 – foto da n. 1 a n. 12
- All. 07: Documentazione fotografica – lotto 1 – foto da n. 13 a n. 24
- All. 08: Documentazione fotografica – lotto 1 – foto da n. 25 a n. 34
- All. 09: Documentazione fotografica – lotto 2 – foto da n. 1 a n. 6
- All. 10: Documentazione fotografica – lotto 3 – foto da n. 1 a n. 9
- All. 11: Documentazione fotografica – lotto 4 – foto da n. 1 a n. 8
- All. 12: Previsioni Piano Regolatore Generale
- All. 13: Titoli abilitativi comune di Marsciano – lotto 1 -
- All. 14: Titoli abilitativi comune di Marsciano – lotto 2 -
- All. 15: Titoli abilitativi comune di Calvi dell’Umbria – lotto 3 -
- All. 16: Atti provenienza degli immobili
- All. 17: Contratto di affitto ramo aziendale
- All. 18: Ispezione Ipotecaria Agenzia Entrate
- All. 19: Beni Mobili – Docum. Fotog. Materie Prime
- All. 20: Beni Mobili – Docum. Fotog. Prodotti Finiti
- All. 21: Beni Mobili – Docum. Fotog. Attrezzature - Automezzi
- All. 22: Beni Mobili – Docum. Fotog. Mobili per Ufficio



Conclusioni:

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti assegnati rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione che si compone di n. 51 pagine e con n. 22 allegati.

Con Perfetta Osservanza.

Perugia, 31 agosto 2020

L'ESPERTO STIMATORE
geom. Ruggeri Nicola



