

1

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

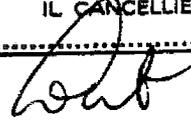
SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTARE

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

24 APR. 2010

IL CANCELLIERE



CONCORDATO PREVENTIVO
SOCIETA' OMISSIS

CP18/2009

sede in OMISSIS

PERIZIA ESTIMATIVA

GIUDICE DELEGATO: Dott. UMBERTO RANA

COMMISSARI GIUDIZIALI: Dott. SERGIO FREDDIO,

Avv. CARLO ADOLFO GINOCCHIETTI

C.T.U. Dott. Ing. Cirimbilli Luca



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTARE

Concordato preventivo: OMISSIS

C.P.18/2009

%%%%%%%%%

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Umberto Rana del Concordato
Preventivo della Società OMISSIS

con sede OMISSIS

con disposizione della S.V. del 24

Febbraio 2010 nominava il sottoscritto Dott. Ing. Cirimbilli Luca quale
stimatore del compendio mobiliare ed immobiliare del Concordato
Preventivo a margine. Nel corso dell'udienza del 09/03/2010, accettato
l'incarico il Sottoscritto prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il
seguinte Quesito Tecnico:

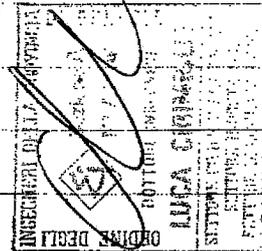
**“Provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, a redigere l’inventario
dei beni nonché a individuare, descrivere (anche mediante l’ausilio di
fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della
Procedura indicando i criteri di valutazione adottati, tenuto conto delle
Perizie di parte già in atti. Riferisca quant’altro utile anche su
indicazione dei CC.GG.”.**

Il G.D. concedeva al C.T.U. termine di gironi trenta, salvo proroghe, per
rispondere ai quesiti con Relazione scritta.

%%%%%%%%%

%%%%%%%%%

Il giorno 19 Marzo 2010 il Perito, accompagnato dal Commissario Giudiziale Avv. Carlo Adolfo Ginocchietti si recava presso l'immobile di proprietà della Società **OMISSIS** ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), Loc. Osteria del Gatto, Zona Industriale S.S.219 Colbassano, Via Industriale n.30 per prendere visione del complesso immobiliare e dei beni mobili ivi presenti. Il giorno 01 Aprile 2010 il Perito si recava a Fossato di Vico per reperire presso Studi Tecnici e agenzie immobiliari della zona informazioni di carattere commerciale utili per la stima dei beni. Successivamente in data 15 Aprile 2010 il Perito si recava presso il Comune di Fossato di Vico per condurre le verifiche urbanistiche dei beni oggetto di stima e per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica. In data 21 Aprile 2010 lo scrivente Perito si recava nuovamente in Fossato di Vico sia presso gli Uffici Tecnici del Comune e sia presso il complesso immobiliare della Società **OMISSIS** per condurre ulteriori accertamenti riguardanti in particolare i beni mobili. Infine ulteriori e ripetuti sopralluoghi sono stati condotti sia presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per acquisire la documentazione catastale, sia presso i due Commissari Giudiziali, sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per effettuare le visure ipocatastali. Durante i sopralluoghi il Perito procedeva alla raccolta di tutti i dati tecnico-economici necessari all'espletamento del mandato ricevuto, oltre ad eseguire un accurato esame di tutte le consistenze sia mobiliari che immobiliari formanti il cespite in oggetto. A seguito dei rilievi planimetrici e fotografici eseguiti sui luoghi, svolte le opportune ricerche documentali, le visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e



consistenza dei beni, proceduto ad eseguire accurate ricerche presso gli Uffici Tecnici al fine di verificare la rispondenza dei beni con gli strumenti urbanistici vigenti, indagato sull'andamento del mercato in materia di compravendita di immobili nel Comune di Fossato di Vico, Loc. Osteria del Gatto e nei suoi dintorni, sviluppati i calcoli delle superfici visionate e rilevate, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente Relazione Peritale la quale sarà suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

-Cap.n.1 – Premessa e Identificazione Catastale.

-Cap.n.2 – Descrizione degli Immobili.

-Cap.n.3 – Descrizione dei Beni Mobili.

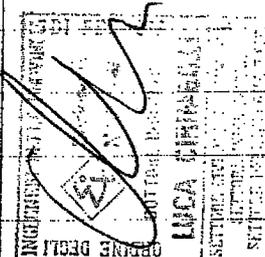
-Cap.n.4 – Regolarità Urbanistica ed Edilizia.

-Cap.n.5 – Criteri Estimativi e Procedimenti di Stima.

-Cap.n.6 – Valutazione dei Beni.

-Cap.n.7 – Conclusioni.

come qui di seguito.



RELAZIONE PERITALE

Cap. n.1 – Premessa e Identificazione Catastale

Il compendio dei beni mobili ed immobili di proprietà della Società **OMISSIS**, oggetto della presente perizia di stima, è costituito da un complesso immobiliare all'interno del quale sono presenti attrezzature e macchinari impiegati per l'attività di metalmeccanica che ad oggi vi viene svolta. Più in particolare detto compendio immobiliare è

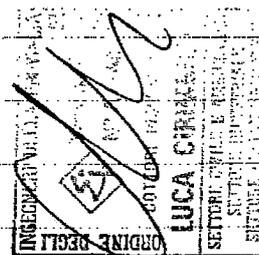
costituito da: 1) un capannone industriale, composto da due unità immobiliari realizzate in tempi successivi in aderenza ed unite tra loro per formare un unico corpo di fabbrica destinato ad officina metalmeccanica con zona uffici, magazzini e servizi; 2) corte circostante pertinenziale destinata ad aree verdi, piazzali per la viabilità interna e parcheggi; 3) attiguo ampio lotto di terreno edificabile. Detto compendio immobiliare in parte è recintato ed in parte no. E' dotato di due accessi carrabili e di uno pedonale mediante cancelli in ferro verniciato.

Più in particolare il capannone industriale, con annesso l'ampio terreno circostante di proprietà, è ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), Loc. Osteria del Gatto, Zona Industriale S.S.219 Colbassano, Via Industriale N.30 ed ha la seguente identificazione catastale (Vedi Estratto di Mappa VAX e Visure Catastali, ALL.1 e 2):

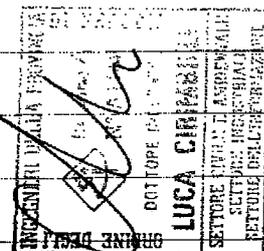
- Capannone Industriale (Parte), censito al N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.III n. 712, Via Eugubina, Piani T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale €.18.746,00;
- Capannone Industriale (Parte), censito al N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.III n. 1034, Via Eugubina, Piani T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale €.13.239,80;
- Cabine Utenza, censito al N.C.E.U. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.III n. 1037, Via Eugubina, Piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale €.108,00;
- Area Sedime e Corte (Parte Capannone), censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.III n. 712, Qualità Ente Urbano, Sup. 4.370 mq., senza Reddito;



- **Area Sedime e Corte (Parte Capannone), censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa n. 1034, Qualità Ente Urbano, Sup. 6.265 mq., senza Reddito;**
- **Area Sedime e Corte (Cabina UtENZE), censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa n. 1037, Qualità Ente Urbano, Sup. 56 mq., senza Reddito;**
- **Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa 1046, Ente Urbano, Sup.475mq., senza Reddito;**
- **Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa n. 827, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Sup. 1.290mq., Reddito Dominicale Euro 2,66, Agrario Euro 4,33;**
- **Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa n. 711, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 525 mq., Reddito Dominicale Euro 1,08, Agrario Euro 1,90;**
- **Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa n. 713, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 495 mq., Reddito Dominicale Euro 1,02, Agrario Euro 1,79;**
- **Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio28, Part.IIa1035, Ente Urbano, Sup.1510mq., senza Reddito;**
- **Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa n. 1036, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 1.904mq., Reddito Dominicale Euro 3,93, Agrario Euro 6,88;**
- **Rata Corte, censita al N.C.T. del Comune di Fossato di Vico al Foglio 28, Part.IIa n. 1044, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Sup. 1.295mq., Reddito Dominicale Euro 2,68, Agrario Euro 4,35;**



- **Rata Corte**, censita al N.C.T. del **Comune di Fossato di Vico** al **Foglio 28, Part.IIa n. 1045**, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Sup. 455mq., Reddito Dominicale Euro 0,94, Agrario Euro 1,53;
- **Rata Corte**, censita al N.C.T. del **Comune di Fossato di Vico** al **Foglio 28, Part.IIa n. 1038**, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 1.270mq., Reddito Dominicale Euro 2,62, Agrario Euro 4,59;
- **Rata Corte**, censita al N.C.T. del **Comune di Fossato di Vico** al **Foglio 28, Part.IIa n. 1039**, Qualità Seminativo, Classe 3, Sup. 220mq., Reddito Dominicale Euro 0,45, Agrario Euro 0,80;
- **Rata Corte**, censita al N.C.T. del **Comune di Fossato di Vico** al **Foglio 28, Part.IIa n. 1040**, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Sup. 1.065mq., Reddito Dominicale Euro 2,20, Agrario Euro 3,58;
- **Rata Corte**, censita al N.C.T. del **Comune di Fossato di Vico** al **Foglio 28, Part.IIa n. 1041**, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Sup. 185mq., Reddito Dominicale Euro 0,38, Agrario Euro 0,62;
- **Rata Corte**, censita al N.C.T. del **Comune di Fossato di Vico** al **Foglio 28, Part.IIa n. 1042**, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Sup. 1.510mq., Reddito Dominicale Euro 3,12, Agrario Euro 5,07;
- **Rata Corte**, censita al N.C.T. del **Comune di Fossato di Vico** al **Foglio 28, Part.IIa n. 1043**, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Sup. 750mq., Reddito Dominicale Euro 1,55, Agrario Euro 2,52.



- Cap. n.2 – Descrizione degli Immobili

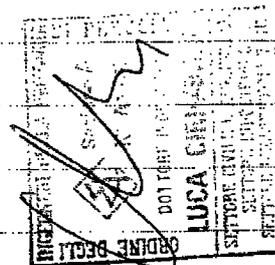
Come precedentemente riportato il complesso dei beni immobili è di proprietà della Società **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**

Il complesso immobiliare in oggetto è tuttavia ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), Loc. Osteria del Gatto, Zona Industriale S.S.219 Colbassano, Via Industriale N.30, ed è costituito da un capannone industriale con annessa corte circostante pertinenziale, oltre ad un attiguo lotto di terreno edificabile.

2.1 – Complesso Industriale

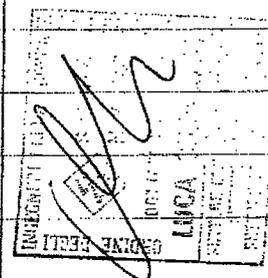
Il complesso industriale è ubicato a poca distanza dal centro storico del Comune di Fossato di Vico, all'interno della nuova zona industriale, artigianale e commerciale in via di espansione in Loc. Osteria del Gatto. Detto immobile si trova in posizione pianeggiante a poca distanza dalla Strada Statale Flaminia e dalla nuova superstrada per Perugia-Ancona, uscita di Osteria del Gatto, dalla quale è facilmente raggiungibile. L'accesso all'immobile, ubicato a circa 3 Km dal centro abitato del capoluogo, avviene sia dalla strada Strada Statale Flaminia che dalla vicina uscita di Osteria del Gatto della nuova superstrada Perugia-Ancona per mezzo della pianeggiante strada di lottizzazione la quale per dimensioni e stato di manutenzione è transitabile con ogni mezzo. Il complesso edilizio in esame confina con la strada di lottizzazione per un esteso fronte di circa 200 mt. ed è servito da due ampi ingressi carrabili dotati di cancelli metallici verniciati motorizzati e da un cancello pedonale sempre in metallo verniciato.

Nel dettaglio trattasi di un complesso industriale di notevoli dimensioni di recente realizzazione la cui costruzione è iniziata nell'anno 1999 circa. Questo è costituito da due unità immobiliari, realizzate in due fasi temporali successive, in aderenza tra di loro ed unite a formare un unico corpo di



fabbrica. Pertanto, visto il breve periodo di tempo intercorso tra la costruzione dei due corpi di fabbrica, questi presentano le stesse caratteristiche tipologiche costruttive e l'impiego di materiali pressoché uguali. L'opificio in oggetto è costituito dal capannone industriale, attualmente destinato ad officina metalmeccanica per la costruzione di macchine operatrici, ed ospita al suo interno anche locali ufficio, magazzino e locali accessori quali spogliatoi, servizi igienici, ecc.. Buono è lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato. L'area pertinenziale al complesso immobiliare, ovvero i piazzali immediatamente circostanti l'opificio e l'adiacente ampio lotto di terreno edificabile, è solamente in parte recintata. Più in particolare la recinzione nella zona antistante agli uffici è realizzata con pannelli in ferro zingato tipo "orsogrill" montati su sottostante muretto in Calcestruzzo mentre gli altri tratti dotati di recinzione sono o con rete metallica sorretta da paletti in ferro sempre su sottostante muretto in Calcestruzzo oppure su semplice muretto in blocchi di cemento. Infine altri tratti retrostanti sono privi di recinzione. I piazzali circostanti l'opificio sono adibiti alla viabilità interna e parcheggi e sono accessibili anche da mezzi pesanti quali gru semoventi ecc.: questi sono costituiti da fondo in massicciata naturale con soprastante bitumatura. Completano il tutto alcune arre verdi destinate a giardini (Vedi Allegato Fotografico, Foto da N. 1 a N.24). Il complesso edilizio è costituito da un capannone industriale a pianta circa rettangolare composto da due corpi di fabbrica, realizzati in due tempi successivi, in posizione adiacente e contigua per costituire un unico edificio.

2.1.1 – Corpo di Fabbrica di 1° edificazione

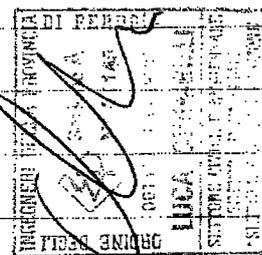


Il corpo di fabbrica in oggetto è composto da due campate attigue e pertanto la struttura è composta da tre file di colonne una delle quali in posizione centrale. La pianta è rettangolare e il fabbricato è realizzato con struttura prefabbricata, ovvero travi e colonne in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli prefabbricati, copertura con travi precomprese e coppelle in c.a. prefabbricate alcune delle quali dotate di finestre a tetto per l'illuminazione naturale dell'opificio sottostante. Le finestre sono del tipo a nastro con infissi in alluminio preverniciato e retrocamera (Vedi Allegato Fotografico, Foto da N. 25 a N.30).

Il capannone ha altezza utile interna di 6,50 mt. c.a., il pavimento è del tipo industriale cemento con finitura superficiale al quarzo, l'impianto elettrico e di forza motrice è del tipo con canalette esterne: è inoltre presente un impianto di aria compressa con tubazioni di distribuzione per le prese a parete, oltre all'impianto idrico. E' assente l'impianto di riscaldamento.

Le porte carrabili sono del tipo in metallo coibentato sezionabili (Vedi Allegato Fotografico Foto, da N.27), ed hanno altezze adeguate per l'accesso degli autocarri e dei muletti di movimentazione delle merci. I pannelli di tamponatura sono del tipo prefabbricato con finitura esterna in granigliato per il prospetto principale della zona uffici (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.1, 4, 5 e 6) e del tipo liscio in cemento armato tinteggiato e quindi di minor valore e resa estetica per i prospetti posteriori dell'edificio (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.7, 8, 14 e 23).

Il capannone in oggetto è inoltre dotato anche di impianti specifici per attività metalmeccanica svolta dall'attuale proprietà. Più in particolare sono presenti:



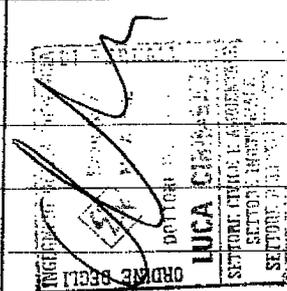
a) tre carroponte dotati di rotaie metalliche poggiate su apposite mensole dei pilastri prefabbricati dell'edificio, predisposti per il sollevamento e la movimentazione delle merci presenti all'interno del capannone. I suddetti carroponte sono stati installati al momento della costruzione del fabbricato e pertanto sono di recente fabbricazione: questi, realizzati dalla Ditta QMSSIS di Pavia, hanno larghezza pari a quella della campata ovvero 19,00 mt. c.a. e portata di 10 ton.. Alla loro istallazione sono stati regolarmente collaudati e dotati dei relativi libretti di collaudo e di funzionamento (Vedi Allegato Fotografico, Foto N. 25 e 26);

b) sette gru a bandiera della portata di 1000 Kg.: queste sono state fissate ai pilastri della struttura dell'edificio ed al sottostante pavimento. Anche queste, così come i carroponte, sono state istallate al momento della realizzazione dell'edificio (Vedi Allegato Fotografico, Foto da N. 26, 29 e 30);

c) impianto di aspirazioni fumi delle specifiche lavorazioni. Questo è del tipo centralizzato con estrattore esterno provvisto di filtro di abbattimento polveri, è dotato di condotte esterne in metallo fissate alle pareti del capannone, e termina in corrispondenza delle diverse postazioni di lavoro mediante bracci mobili telescopici (Vedi Allegato Fotografico, Foto da N.30);

d) impianto di aria compressa. Anche questo è del tipo centralizzato con macchina ubicata all'esterno esterno in un apposito box e condotte di distribuzione all'interno del capannone fino ai singoli rubinetti;

e) impianto elettrico di forza motrice realizzato con i dispositivi necessari al funzionamento delle macchine e attrezzature presenti nella officina (Vedi



Allegato Fotografico, Foto da N.31). Detto impianto è del tipo con canalette esterne ed appositi quadri dotati di prese nelle singole postazioni di lavoro;

f) cabina elettrica di trasformazione energia elettrica al servizio del complesso immobiliare (Vedi Allegato Fotografico, Foto da N.4 e 24).

La distribuzione interna degli spazi del capannone è così composta:

1) tre ampi locali destinati a laboratorio separati tra di loro da pannelli del tipo prefabbricato, dotati di porte e/o grandi aperture per garantire la facile comunicazione interna e la movimentazione dei materiali;

2) un magazzino ubicato nella parte anteriore del capannone e accessibile sia dal disimpegno dei locali di servizio adiacenti che direttamente dall'interno dell'officina;

3) soppalco realizzato con struttura in metallo soprastante parte del magazzino del piano terra (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.32).

Le superfici dei locali sopra descritti sono:

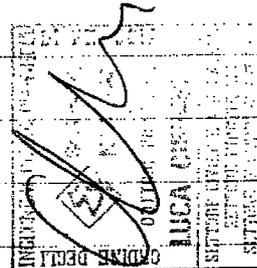
- locali laboratorio al P.T. = 2.470 mq. c.a.

- locali magazzino al P.T. = 110 mq. c.a.

- magazzino-soppalco in metallo P.1 = 120 mq. c.a.

Sempre al Piano Terra, in corrispondenza della zona di testa del capannone lato strada di lottizzazione, sono inoltre presenti uffici e locali di servizio per il personale. In questa zona è presente il locale ingresso del fabbricato, il quale è dotato esternamente di pensilina con accesso diretto dall'antistante piazzale bitumato (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.4 e 5).

Dal vano ingresso, dotato di piccola reception-portineria si accede direttamente o alla scala per gli uffici del piano superiore oppure al retrostante disimpegno del piano terra: quest'ultimo collega gli spogliatoi,



dotati al loro interno dei servizi igienici e docce, un ripostiglio, un ufficio, un ripostiglio e la sala mensa (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.33).

La superficie dei locali sopra descritti è:

- uffici e locali di servizio al P.T. = 290 mq. c.a.

Al piano primo, in corrispondenza dei sottostanti locali ufficio e di servizio, sono presenti cinque locali ufficio, un archivio, un magazzino, oltre alla sala di attesa in corrispondenza della scala di accesso e a ripostigli e servizi igienici (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.34, 35, 36, 37 e 38).

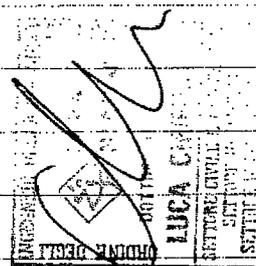
Tutti i locali destinati ad ufficio, sia del piano terra che primo, sono in buono stato di conservazione e di manutenzione ed hanno un buon livello di finiture e di impianti. Più in particolare i pavimenti sono in mattonelle, le pareti sono tinteggiate, i soffitti del piano primo sono controsoffittati, i bagni sono normalmente accessoriati, le porte interne sono tamburate in legno, le finestre sono in alluminio preverniciato con vetri termici: sono presenti inoltre l'impianto di riscaldamento e quello di raffrescamento, oltre agli impianti elettrico e telefonico.

La superficie dei locali sopra descritti è:

- uffici sup. complessiva di entrambe le part. lle al P.1 = 215 mq. c.a.

2.1.2 – Corpo di Fabbrica di 2° edificazione

Il corpo di fabbrica in oggetto, recentemente realizzato da circa due/tre anni in aderenza al primo in precedenza descritto per formare anche funzionalmente un unico complesso edilizio, ha le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive di quello adiacente. Pertanto, pur trattandosi in questo caso di un edificio a pianta rettangolare di una sola campata, le sue caratteristiche sono le seguenti: è realizzato con struttura prefabbricata,



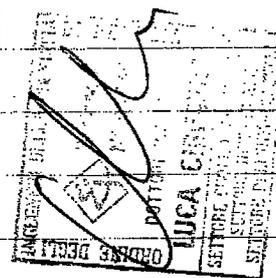
ovvero travi e colonne in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli prefabbricati, copertura con travi precomprese e coppelle in c.a. prefabbricate alcune delle quali dotate di finestre a tetto per l'illuminazione naturale dell'opificio sottostante. Le finestre sono del tipo a nastro con infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.39, 40, 41 e 42). Anche in questo caso i pannelli di tamponatura sono del tipo prefabbricato con finitura esterna in granigliato per il prospetto principale della zona uffici lato strada di lottizzazione (Vedi Allegato Fotografico Foto N.1) e del tipo liscio in cemento armato tinteggiato e quindi di minor valore e resa estetica per i prospetti posteriori dell'edificio (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.14 e 23). Come in precedenza accennato, questa porzione di edificio ha una campata unica ed è dotata anch'essa di carroponte. Anche in questo caso l'altezza interna è di 6,50 mt. c.a., il pavimento è del tipo industriale con finitura superficiale al quarzo, l'impianto elettrico di recente realizzazione è del tipo con canalette esterne, ed infine è presente l'impianto di aria compressa. In sostanza anche questa porzione del complesso edilizio ha lo stesso tipo di finiture, impianti, e dotazione di attrezzature come quello adiacente in precedenza esposto. All'interno di questa porzione di capannone è inoltre presente un magazzino.

Le superfici dei locali sopra descritti sono:

- locali laboratorio al P.T. = 1.358 mq. c.a.

- locali magazzino al P.T. = 142 mq. c.a.

Fanno parte del complesso edilizio, urbanisticamente autorizzate, anche due tettoie contigue presenti sulla corte e realizzate in aderenza



all'edificio principale. Queste sono state costruite entrambe con la stessa tipologia costruttiva e sono di dimensioni analoghe; pertanto la struttura è del tipo metallica con pilastri e travi in profili di acciaio, le pannellature perimetrali e di copertura sono o in lamiera coibentata del tipo sandwich oppure in semplice lamiera. Più in dettaglio in aderenza al capannone di 1° edificazione è presente:

- prima tettoia in ferro

adiacente ed unita alla parete Sud-Est dell'edificio di I° edificazione è realizzata con struttura in acciaio, tamponature e copertura in pannelli di metallo del tipo coibentato (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.8 e 9) ed ha la seguente superficie:

- prima tettoia in ferro superficie complessiva di 228 mq. c.a.

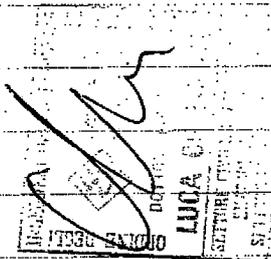
- seconda tettoia in ferro

adiacente ed unita alla parete Sud-Est dell'edificio di II° edificazione è realizzata similmente alla precedente con struttura in ferro e tamponatura e copertura in pannelli di metallo del tipo coibentato, con uguale finitura e dotazione di impianti della precedente, pavimento in cemento, ecc. (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.11, 12 e 13), ed ha la seguente superficie:

- seconda tettoia in ferro superficie complessiva di 228 mq. c.a.

Poiché dagli accertamenti urbanistici svolti non è emersa la regolarità delle altre tettoie presenti sulla corte circostante l'opificio, queste strutture la cui superficie è peraltro di modesta entità (vedi anche la documentazione fotografica allegata), non vengono prese in considerazione ai fini della stima del complesso edilizio nella sua totalità.

- Corte e Piazzali dell'Edificio

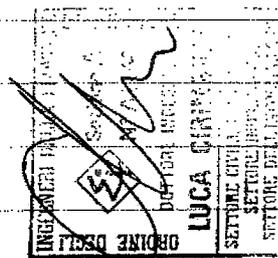


Il complesso edilizio è dotato di una ampia corte circostante pertinenziale della superficie catastale complessiva, compresa l'area di sedime del fabbricato, di 13.640 mq. c.a.. Poiché l'area di sedime del fabbricato è di circa 4.800 mq., ne consegue che la superficie della corte circostante comprensiva dei giardini, piazzali e parcheggi è di circa 8.800 mq.. Detta corte ha giacitura pianeggiante, è recintata su due lati dei confini quello lungo la strada di lottizzazione e quello a nord con il capannone confinante, è dotata di cancelli carrabile e pedonale, in piccola parte è destinata ad area verde mentre per la maggior parte è ad uso piazzale con fondo bitumato e/o in piccola parte in massicciata naturale (Vedi Allegato Fotografico, Foto N.1, 3, 4, 5, 6, 12 e 14).

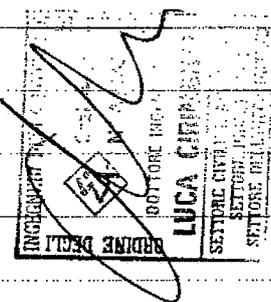
2.2 – Lotto di Terreno Edificabile

Completa il complesso immobiliare sopra punto descritto una vasta area di pertinenza dello stabilimento ubicata a confine con la corte circostante il capannone. Detto appezzamento di terreno, attualmente impiegato come piazzale per il deposito carico e scarico merci, costituisce un ampio lotto di terreno edificabile della superficie di 10.000 mq. c.a.: detto terreno ha giacitura pianeggiante, forma circa regolare, è in parte recintato e da un lato confina con la strada di lottizzazione dalla quale ha l'accesso (Vedi Allegato Fotografico Foto da N.19 al N.24).

Tutte le rate di terreno di proprietà della Società **OMISSIS** sono classificate dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fossato di Vico come Zona "D1" Industriale (Vedi C.D.U. N.013/2010 del 16/04/2010, ALL.5) e (Vedi Estratto di P.R.G. Comune Fossato di Vico, ALL.6). La capacità edificatoria del terreno è regolata dall'Art.2.2.9 delle

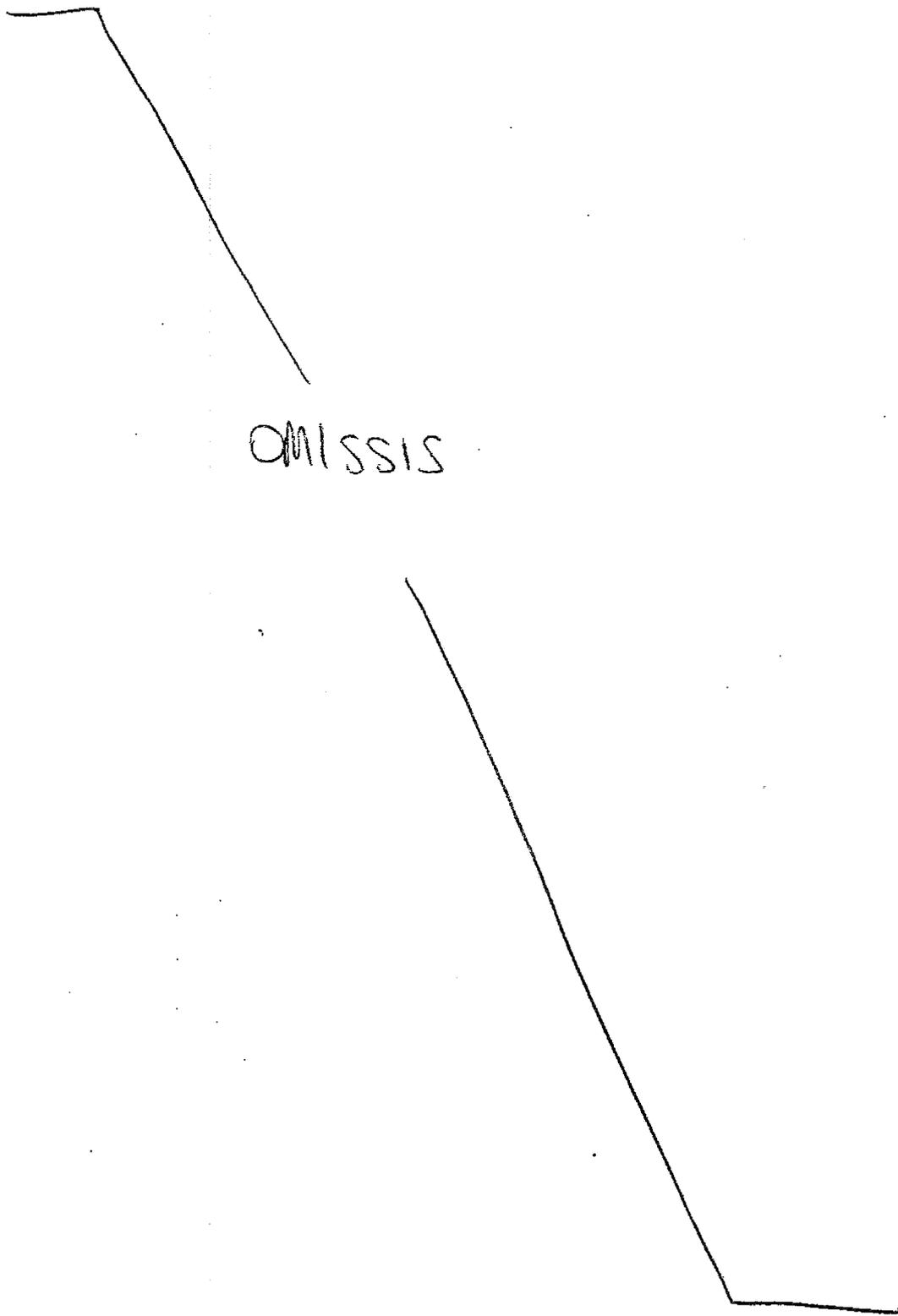


Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. del Comune di Fossato di Vico (Vedi Art.2.2.9 del N.T.A., ALL.7). I parametri urbanistici principali prevedono per questa zona di P.R.G. il rapporto di copertura del 50% con altezza massima fuori terra di 10 mt. (Vedi Art.2.2.9 del N.T.A., ALL.7). Pertanto sulla base della superficie catastale complessiva del terreno di proprietà, tenuto conto delle superficie impegnate per il rispetto degli standard urbanistici, dei vincoli imposti dal Piano Attuativo di Lottizzazione, della superficie coperta già realizzata, ecc., la superficie coperta ancora realizzabile ammonta a circa 5.000 mq. In conclusione l'appezzamento di terreno attualmente impiegato come piazzale per il deposito carico e scarico merci, il quale avendo una superficie catastale complessiva di 10.000 mq. fornisce una possibilità edificatoria di 5.000 mq. di superficie coperta, costituisce un lotto di terreno edificabile sul quale poter realizzare un nuovo grande capannone.

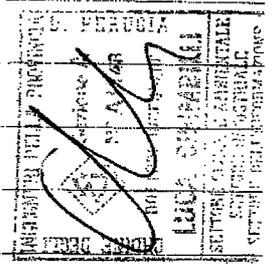


- Cap. n.3 - Descrizione dei Beni Mobili

OMISSIS



OMISSIS



- Cap. n.4 – Regolarità Urbanistica ed Edilizia

4.1 – Complesso Immobiliare

Per quanto concerne il terreno su cui sorge il complesso edilizio questo è classificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fossato di Vico come Zona "D1" Industriale (Vedi C.D.U. N.013/2010 del 16/04/2010, ALL.5 e Vedi Estratto di P.R.G. Comune Fossato di Vico, ALL.6). La capacità edificatoria del terreno è regolata dall'Art.2.2.9 delle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. del Comune di Fossato di Vico (Vedi Art.2.2.9 del N.T.A., ALL.7).

Per quanto concerne il capannone realizzato in più fasi, il Comune di Fossato di Vico ha rilasciato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia N. 09/1998 del 27 Ottobre 1998 avente per oggetto per la Costruzione Capannone Industriale (Vedi C.E. N.09/1998 del 27/10/1998, ALL.10);
 - Concessione Edilizia N.175/1999 del 20 Novembre 1999 avente per oggetto Ampliamento Capannone Industriale (Vedi C.E. N.175/1999 del 20/11/1999, ALL.11);
 - Concessione Edilizia N.85/2000 del 11 Maggio 2001 avente per oggetto Ampliamento Capannone Industriale (Vedi C.E. N.85/2000 del 11/05/2001, ALL.12);
 - Permesso di Costruire N.56/2007 del 28 Novembre 2007 avente per oggetto Costruzione Edificio Industriale (Vedi P.C. N.56/2007 del 28/11/2007, ALL.13);
 - Denuncia di Inizio Attività Edilizia N.74/2005 avente per oggetto Costruzione Cabina Elettrica (Vedi D.I.A. N.74/2005, ALL.14).
- Inoltre la ASL N.1 ha rilasciato parere favorevole Prot.33 del 18/01/2008 (Vedi Parere ASL1, ALL.15) relativamente all'ampliamento del



capannone. Infine anche la ARPA 1 ha rilasciato parere favorevole Prot.AG/163 del 02/03/2001 (Vedi Parere ARPA, ALL.16) sempre relativamente all'ampliamento del capannone.

- Cap. n.5 – Criteri Estimativi e Procedimenti di Stima

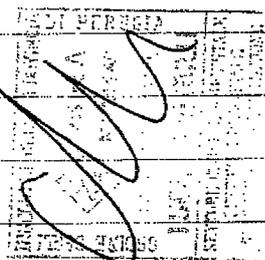
5.1 – Complesso Immobiliare

Una volta definite le consistenze del complesso immobiliare, il quale si ricorda è costituito da un capannone industriale con annessa corte circostante pertinenziale, oltre ad adiacente lotto di terreno edificabile, ai fini della valutazione del bene in primo luogo viene individuato il criterio di stima.

Nel caso in esame, vista la tipologia del bene e la sua ubicazione in un contesto di una zona industriale già in parte realizzata, il procedimento che meglio può rispondere al caso in esame appare quello di stima sintetico comparativo per valori tipici. In questa ottica sia per il fabbricato che per il lotto di terreno edificabile si farà quindi riferimento alle superfici.

Pertanto si pone come aspetto economico, il più probabile "Valore di Mercato all'attualità". *(Come definito anche dall'International Valuation Standard Committe, sostanzialmente corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che: il bene sia stato oggetto di commercializzazione, vi sia un proprietario orientato alla vendita ed un acquirente orientato all'acquisto, che i contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato).*

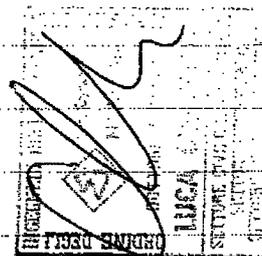
Le stime inoltre possono essere eseguite in base a diversi criteri. Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare il criterio del più probabile valore di



mercato. Ciò richiede una approfondita ricerca di mercato con informazioni, dati, ecc. da raccogliere nella zona in esame.

Per quanto concerne il procedimento di stima, come sopra già esposto, si farà riferimento a quello sintetico comparativo per valori tipici. Questa metodologia di stima implica la necessità di procedere all'acquisizione di una serie di dati informativi riferiti sia al mercato immobiliare attuale che ad alcune informazioni di carattere storico per meglio inquadrare il caso in esame. Schematicamente si procede come di seguito: in primo luogo è necessario individuare, attraverso ricerche catastali ed edilizie, i parametri tecnici di riferimento che in questo caso oltre alle superfici dovranno riguardare ad esempio anche la capacità edificatoria residua. Successivamente, una volta individuati i suddetti parametri tecnici, sono state condotte nella zona delle ricerche in merito ai valori di mercato applicati in recenti compravendite di immobili analoghi e/o simili. Dette ricerche sono state effettuate presso studi tecnici della zona, i cui titolari ad es. lavorano costantemente per la stima dei beni per finanziamenti concessi dalle filiali locali di alcune banche, oltre ad alcune agenzie immobiliari operanti in zona.

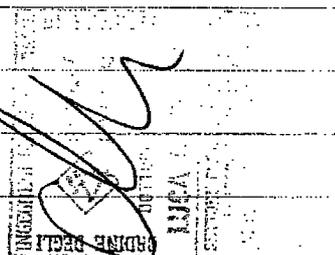
Una volta individuato il prezzo unitario di riferimento questo viene adattato al caso dell'immobile da stimare apportando incrementi o decrementi sulla base delle diverse caratteristiche possedute dal bene in oggetto. Procedimento analogo viene adottato anche per la stima del terreno edificabile: in questo caso esempio influiscono parametri quali il fatto di essere già lottizzato e bene servito dalla viabilità del comparto, ecc. Infine l'ultima fase è quella della individuazione del valore di stima dei singoli



beni che compongono il complesso immobiliare in esame. In via generale, ma anche nel caso in esame, diversi sono i fattori che influenzano l'individuazione del valore di stima, ovvero: l'ubicazione che nel caso specifico è sì vicino alle grandi vie di comunicazione quali la S.S. Flaminia e la quattro corsie Perugia-Ancona, ma tuttavia la sua posizione non è in prima fila bene visibile lungo la viabilità principale, anche se ciò può assumere una rilevante importanza solo nel caso si proceda ad un cambio di destinazione di tipo commerciale che richiede appunto visibilità. Tuttavia nel caso specifico di attività metalmeccanica, se ciò continuerà a rimanere la sua destinazione, la visibilità non è influente in maniera sostanziale. L'accesso ha in questo caso una valenza poco rilevante in quanto trattasi di un immobile ubicato in una lottizzazione di recente realizzazione dove tutti i lotti sono bene serviti dalle ampie strade di accesso.

I piazzali ed in generale la corte circostante, se si esclude la parte più a nord a confine con il capannone limitrofo dove lo spazio disponibile è scarso, questi hanno dimensioni adeguate per la struttura industriale esistente.

Il complesso immobiliare, inteso come fabbricato, si presenta certamente in buone condizioni di manutenzione e di conservazione: ciò è dovuto essenzialmente alla sua costruzione tutto sommato recente. Scarsa invece è l'influenza nella valutazione dei carroponte presenti su tutte le campate: infatti si tratta di attrezzature praticamente non removibili, se non a prezzo della rimozione della copertura, e comunque sono apparecchi realizzati su misura per le luci e le necessità di quello specifico capannone. Pertanto questo tipo di attrezzature può trovare apprezzamento ed utilità solo per future attività metalmeccaniche simili a quelle attuali altrimenti rischiano,

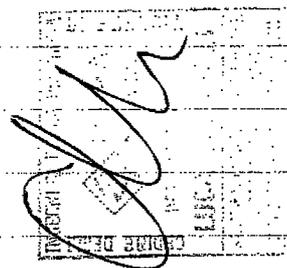


visti anche i costi per il mantenimento a norma ed in efficienza, di rimanere inutilizzati. Se si esclude la cabina elettrica che certamente è utile ad altra futura attività, altri impianti presenti all'interno quali gru a bandiera, impianti di aspirazione fumi, impianto di forza motrice che è stato potenziato al fine di garantire l'utilizzo contemporaneo di tutte le macchine, ecc. non assumono particolari valori commerciali se non per eventuale futura attività analoga a quella attuale.

Le porte di accesso ai capannoni di tipo sezionali, coibentate, ed altezza superiore ai 4 metri rientrano nei moderni standard richiesti per la buona fruibilità di un capannone industriale.

5.2 - Beni Mobili

Si premette che molte delle attrezzature funzionali



OMISSIS

MISSIS

6.1 – Valutazione dei Beni Immobili

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo Scrivente ha seguito il principio dell'ordinarietà ed ha adottato il Criterio di Stima Sintetico-Comparativa scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie. Gli immobili in oggetto sono stati raffrontati con altri simili o quasi nella zona che sono stati oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite. Pertanto sulla scorta di informazioni attinte presso agenzie immobiliari, studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, accessibilità, consistenza, oltre a quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali.

Stampa e firma illeggibili

- BENI IMMOBILI SOCIETA' ~~OMISSIS~~ (Vedi Tabella, ALL.17):

CAPANNONE DI I° EDIFICAZIONE

Tipologia	Superf. (mq)	Valore Unit. (€/mq)	Valore €.
Capannone P.T.	2470,00 mq.	€/mq. 600,00	€. 1.482.000,00
Ufficio, Servizi P.T.	290,00 mq.	€/mq. 750,00	€. 217.500,00
Magazzino P.T.	110,00 mq.	€/mq. 600,00	€. 66.000,00
Ufficio, Servizi P.1	215,00 mq.	€/mq. 950,00	€. 204.250,00
Magazz., Soppalco P.1	120,00 mq.	€/mq. 200,00	€. 24.000,00
Tettoia P.T.	228,00 mq.	€/mq. 300,00	€. 68.400,00

Somma Parziale €. 2.062.150,00

CAPANNONE DI II° EDIFICAZIONE

Tipologia	Superf. (mq)	Valore Unit. (€/mq)	Valore €.
Capannone P.T.	1358,00 mq.	€/mq. 650,00	€. 882.700,00
Magazzino P.T.	142,00 mq.	€/mq. 650,00	€. 92.300,00
Tettoia P.T.	228,00 mq.	€/mq. 300,00	€. 68.400,00

Somma Parziale €. 1.043.400,00

CABINA ENEL

Tipologia	Superf. (mq)	Valore Unit. (€/mq)	Valore €.
Cabina ENEL	21,00 mq.	€/mq. 540,00	€. 11.340,00

Somma Parziale €. 11.340,00

PIAZZALI SISTEMAZIONI ESTERNE CAPANNONE

Tipologia	Superf. (mq)	Valore Unit. (€/mq)	Valore €.
Piazzali Sist. Ester.	8800,00 mq.	€/mq. 9,50	€. 83.600,00

OMISSIS

-Cap.n.7 – Conclusioni.

In risposta sintetica ai quesiti posti lo scrivente C.T.U. riferisce che:

- complesso immobiliare, in Fossato di Vico (PG), Loc. Osteria del Gatto, Zona Industriale S.S.219 Colbassano, Via Industriale n.30, costituito da un capannone industriale con corte circostante ed attiguo lotto di terreno edificabile. All'interno del capannone sono presenti attrezzature per officina e mobili e attrezzature per ufficio.

I beni immobili, ovvero il capannone, la corte circostante pertinenziale e l'attiguo lotto di terreno edificabile vengono stati stimati €3.600.000,00 (Euro Tremilioneisecentomila/00);

OMISSIS

Io sottoscritto Dott. Ing. Cirimbilli Luca ritengo con la presente relazione, che si compone di n.36 pagine (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto dalla S.V..

Perugia, 22 Aprile 2010

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cirimbilli Luca

