
Tribunale di Perugia

UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento: 28/2015

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore : Avv. Stefano Mazzuoli

Fallimento 

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Lotto -1-

Foligno

Il Tecnico

Il 20.07.2021

Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti

STUDIO TECNICO GEOM. MIRKO CAVADENTI GASPARETTI

VIA LA LOUVIERE,2 -06034 FOLIGNO (PG) TEL/FAX 0742.321919 E-MAIL: mirkocg@libero.it

Indice

1. Premessa.....	2
1.1 Individuazione e formazione dei lotti.....	3
2. Dati Generali Lotto -1-	4
2.1 Ubicazione e natura del bene oggetto di stima.....	4
2.2 Descrizione degli immobili	4
2.3 Dati catastali e conformità.....	15
2.4 Provenienza	16
2.5 Stato di possesso.....	16
2.7 Dati urbanistici	16
2.8 Atti pregiudizievoli	19
3. Stima Lotto -1-	20
4. Allegati Lotto -1-.....	23

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4461 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 2405,

premessò

- che ricevuto l'incarico dal curatore fallimentare Avv. Stefano Mazzuoli, prestava giuramento di rito in data 12.11.2015 davanti al Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Altrui;
- che a seguito dei successivi avvenimenti riguardanti la sospensione (seguita da revoca) dell'autorizzazione all'attività di escavazione da parte del Comune di Nocera Umbra non si è provveduto ad attivare le procedure di vendita dei beni del fallimento, vista la possibilità di procedere all'intero compendio aziendale (maggiormente appetibile) e non dei singoli beni che lo costituivano;
- che a seguito della rinuncia alla liquidazione di alcuni beni, nello specifico trattasi dei terreni individuati al NCT al foglio 69 particelle 592,594,569,18, e 237, come da istanza depositata in cancelleria il 22.07.2019;
- che Il Giudice Delegato disponeva l'incarico per l'aggiornamento della stima dei beni come da provvedimento emesso in data 17/12/2020.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'aggiornamento ed adeguamento della presente perizia.

1.1 Individuazione lotto di stima

➤ **LOTTO -1-**

Opificio costituito da edificio destinato ad attività produttiva e servizi, casa del custode ed area esterna sito nel Comune di Nocera Umbra per la **quota di proprietà pari ad 1/1**, tale bene è censito al Nuovo Catasto Urbano al foglio 69 particella 251 sub 2-3-4-5. Oltre a terreni, censiti al Catasto Terreni al foglio 69 particelle 251-243-236-906.

2. Dati Generali Lotto -1-

2.1 Ubicazione e natura del bene oggetto di stima

L'immobile in esame è ubicato nella prima periferia del comune di Nocera Umbra, in località Campodarco nella zona industriale denominata "Zingaretti"; tale area è prevalentemente a carattere industriale e si sviluppa lungo il vecchio tracciato della Flaminia Strada Statale n.3 (attualmente Via Fano).

2.2 Descrizione degli immobili

Il compendio immobiliare di cui sopra confina ad est con via Fano (vecchio tracciato della Flaminia SS n.3), a sud con la strada comunale per Ponte Parrano, ad Ovest con il nuovo tracciato della Flaminia SS n.3 e a Nord con il corso d'acqua demaniale denominato Fosso di Valle Feggio.

L'area di cui sopra ha un andamento plano-altimetrico degradante sia verso Nord che verso Ovest ed è attualmente gravata dalla servitù di elettrodotto delle FF SS (alta tensione della linea Roma-Ancona).

Si procede quindi alla descrizione dell'intero complesso immobiliare/industriale e consistente in:

- a) Edificio uffici/magazzino;
- b) Casa del custode;
- c) Manufatto cabina enel.
- d) Terreni

a) Edificio uffici/magazzino

Il manufatto, a pianta rettangolare, è di lunghezza pari a circa 66.60 ml con larghezza pari a circa 22,90 ml, è costituito da due livelli di cui il primo seminterrato ed il secondo completamente fuoriterra; il piano terra era destinato alla parte tecnico-amministrativa dell'azienda quindi vi erano gli uffici, il porticato, il laboratorio materiali, la mensa ed altri locali di servizio per gli operai; il piano seminterrato invece era (e lo è a tutt'oggi) destinato all'attività dell'azienda, quindi senza alcuna specifica divisione è destinato a deposito attrezzi-materiali, ricovero mezzi ed officina.

L'intero fabbricato, realizzato intorno ai primi anni novanta, è costituito da 4 edifici strutturalmente distinti ciascuno con struttura portante in cemento armato costituita da telai in travi e pilastri e pareti controterra al piano seminterrato; i solai sono anch'essi in cemento armato e parte (piano terra) in laterocemento, mentre le tamponature perimetrali del piano terra sono in laterizio parzialmente intonacate; la copertura è a padiglione del tipo a "muricci", lo sporto di gronda è in piano con soletta in cemento armato mentre il manto di copertura è in tegol-coppo, i canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera verniciata e di forma quadrata; in termini generali sia a causa di una evidente mancanza di manutenzione nel tempo (vedasi i canali di gronda distaccati e/o le tegole 'scivolate'), sia per il livello di finitura rilevato (intonaci grezzi e in alcuni casi assenti) lo stato esterno generale del fabbricato può essere definito mediocre.

Il piano terra si presenta diviso sostanzialmente in due blocchi principali, la zona posta a nord a destinazione uffici e la zona sud, destinata a 'servizi' per l'attività, ossia il laboratorio materiali, la mensa completa di magazzino e cucina e gli spogliatoi; tali aree sono separate dal porticato centrale lasciato allo stato grezzo ed utilizzato sostanzialmente come area di parcheggio coperta.

Zona nord

Attraverso l'ingresso principale dal porticato coperto, per mezzo di una porta in alluminio e vetro scorrevole con automazione, si accede ad un primo locale adibito a sala d'attesa; lateralmente a destra del locale rispetto all'ingresso, una piccola scala a scendere, ancora allo stato grezzo, collega agli spazi archivio e magazzino; sempre sul lato destro, oltre alla scala si ha anche un ulteriore locale, adibito a servizio igienico; sul fondo di tale primo locale, sulla parete opposta all'ingresso invece si ha contatto diretto con lo spazio segreteria-ragioneria, mentre sul lato sinistro una porta in alluminio e vetri collega allo spazio sostanzialmente dedicato all'area tecnica la quale ha anche un ulteriore accesso indipendente dall'atrio esterno. In sostanza quindi il corridoio centrale che dall'atrio arriva sino al locale archivio divide di fatto l'intera zona uffici nell'area amministrativo-contabile sulla parte destra e area tecnico-direzionale sul lato sinistro. In sostanza comunque la tipologia di finiture interne

riscontrate come anche il livello di conservazione delle stesse è sostanzialmente il medesimo tra le due parti, mentre l'unica differenza sostanziale è rappresentata dal fatto che nell'area amministrativo-contabile, gran parte dei divisori interni tra i vari locali sono eseguiti in tramezzi di altezza pari a circa 1.0m intonacati e tinteggiati, soprastante soglia in granito e quindi infisso in vetro e alluminio sino al soffitto; in generale inoltre tra i vari uffici, ad eccezione della ragioneria rispetto alla sala d'aspetto, al fine di garantire maggior privacy per gli occupanti, la prima parte di detti vetri, per un'altezza di circa 70cm, risulta satinata. Ovviamente in relazione a tale tipologia di pareti fanno eccezione i servizi igienici ed anche il locale archivio.

In termini generali le pareti 'piene' sono intonacate con finitura liscia e tinteggiate, il battiscopa è in monocottura della stessa tipologia del pavimento che è realizzato con piastrelle 40x40 montate a 45°; la stessa tipologia di pavimento è anche presente all'interno dei servizi igienici, ove le pareti risultano però rivestite con piastrelle in gres porcellanato 20x20 (per un'altezza pari a circa 2.00m) senza alcuna greca ma solamente con alcuni decori 'isolati'; gli stessi inoltre presentano sanitari in ceramica, doccia (in un caso anche dotata di box) e cassetta di scarico del tipo 'ad incasso'.

Le porte interne sono parte in alluminio e vetro e parte in solo alluminio, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera ed inoltre risultano sprovvisti sia di persiane/serrandine come anche di inferriate anti-intrusione; nella maggior parte dei casi, la protezione dall'irraggiamento solare esterno è garantita dalla presenza di tende interne del tipo a fasce verticali.

Per quanto concerne gli impianti si evidenzia che è presente l'impianto elettrico, per la maggior parte sottotraccia ma anche in parte a vista mediante canaline in pvc; i corpi illuminanti sono per la maggior parte del tipo antiriflesso a soffitto, mentre risulta presente anche l'impianto di trasmissione dati con adeguate prese a parete e server dedicato per la linea interna e quindi l'adsl.

L'impianto di riscaldamento è rappresentato da condizionatori alimentati elettricamente con funzione anche di raffrescamento; gli stessi sono muniti di split interni e unità macchine esterne; non si riscontra la presenza di radiatori interni. Per quanto concerne la produzione dell'acqua calda sanitaria sui servizi igienici sono presenti, su ciascuno, dei piccoli scaldacqua elettrici direttamente collegati con una presa mobile a muro; nel locale sala d'aspetto inoltre, in adiacenza alla scala di accesso all'archivio posto sul mezzanino, vi è posizionata una caldaia a metano con scarico fumi sulla parete esterna e per la quale non è stato possibile valutare né l'eventuale funzionamento, né il circuito da questa alimentato.

Si è inoltre rilevata la presenza di estintori a parete all'interno dei locali, secondo quanto correttamente riportato nelle planimetrie di evacuazione appese alle pareti. Il livello di finiture riscontrate appare medio come normale risulta anche il loro stato di conservazione.

Dalla piccola scala a scendere, completamente allo stato grezzo ed anche con alzate abbastanza disuniformi, si accede al piano 'mezzanino' ove è stato allestito l'archivio della società; tale locale, di altezza pari a circa 2.50m è completamente allo stato grezzo, con le strutture in c.a. e i tamponamenti in blocchetti di cls 'a vista' l'unico impianto presente è quello di illuminazione costituito da canaline esterne in pvc e corpi illuminanti a soffitto. Tale locale è completamente attrezzato con scaffalature metalliche a vista riempite per intero con le pratiche della società. Proseguendo la discesa della scala si arriva ad altro locale 'deposito' ricadente quindi al piano seminterrato ove sono collocate altre scaffalature per il deposito e la conservazione sia dell'abbigliamento sia dei DPI da consegnare agli operai ai sensi dei disposti del D.L. 81.

Porticato

Attraverso il prospetto principale del fabbricato posto sul lato est, nella parte centrale si ha tale porticato costituito di fatto dal piano terra di un edificio strutturalmente indipendente da tutto il resto; lo stesso appare completamente allo stato grezzo, con le strutture in cemento armato delle travi e dei pilastri 'a vista' come 'a vista' risulta il solaio il laterocemento di appoggio dei soprastanti muricci. Anche il pavimento risulta quasi completamente allo stato grezzo, ossia senza massetto ne pavimento, se si eccettua una piccola fascia di larghezza paria circa 1.20m su tutto il lato del blocco uffici posto a nord del fabbricato, quasi a rappresentare un vero e proprio marciapiede. L'unico impianto presente è quello di illuminazione costituito da corpi illuminanti posti a soffitto proprio in corrispondenza delle travi a spessore in cemento armato, quanto sopra con ovvio nocumento alla struttura portante in c.a., denota un'assoluta incuria e dozzinalità nella lavorazione eseguita, testimoniata anche dalle tracce eseguite per il passaggio dei corrugati che oltre ad aver comportato la rimozione quantomeno del calcestruzzo copriferro delle travi, non sono nemmeno state richiuse con alcun tipo di malta. Tali spazi, con molta probabilità, venivano parzialmente sfruttati come spazio di parcheggio coperto per le auto dei dirigenti della società.

Zona sud

Nonostante vi sia un accesso predisposto nel porticato centrale analogamente al blocco uffici posto a nord, per tale compendio gli ingressi principali sono situati sul lato est del fabbricato. In prima battuta, uscendo dal porticato centrale si trovano le finestre prima e l'ingresso poi del laboratorio materiali attualmente non in funzione; la porta di accesso è sempre del tipo in alluminio e vetro come del resto anche gli infissi; dalla stessa si accede ad un primo locale ad uso ufficio-archivio dal quale a sua volta si ha accesso sia ad un antibagno e quindi a due servizi igienici separati, sia al primo locale di prova allestito con tutta una serie di attrezzature di prova specifiche di rilevante ingombro e con tre finestre

aggettanti sul porticato centrale; da tale primo locale di forma pressoché quadrata, si accede ad un secondo ed ultimo vano ben più piccolo e di forma rettangolare (stretto e lungo), sempre allestito con strumenti di prova, ma di dimensioni assai più contenute; lo stesso non ha finestre ma solamente un portoncino di ingresso (lato porticato interno) dal quale però non si ha illuminazione naturale. Il pavimento risulta uniforme su tutti i locali ed è rappresentato da piastrelle in monocottura 50x50 montate a 45° con relativo battiscopa, fanno eccezione i bagni ove si ha pavimento diverso in piastrelle 40x40 montate dritte e rivestimenti in gres porcellanato per un'altezza di circa 2.0m e senza alcun decoro. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica, doccia (priva di box) e cassetta di scarico esterna del tipo 'a vista'; su ciascuno è inoltre presente un radiatore in ghisa. Negli altri locali è evidente la traccia di convettori oggi rimossi come rimossa risulta anche la caldaia. Da un punto di vista elettrico per l'ufficio ed i servizi igienici l'impianto è del tipo in traccia con analogia, anche in termini di frutti e placchette, con quanto rilevato negli uffici del 'corpo nord', per quanto riguarda invece i due locali attrezzati a laboratorio lo stesso è eseguito praticamente tutto esterno con canaline in pvc e prese di potenza (probabilmente anche del tipo trifase) munite di protezione singola e pulsante di 'sgancio'; le stesse risultano ovviamente posizionate in corrispondenza dei diversi macchinari presenti, in quanto all'uso predisposte. Le pareti come anche i soffitti risultano completamente intonacate con finitura liscia e tinteggiate di bianco; in termini generali lo stato di finiture interne rilevato può essere definito medio come normale risulta anche il loro stato di conservazione.

In adiacenza a tali locali procedendo verso sud si ha un altro compendio funzionalmente autonomo costituito da un ufficio e relativi servizi igienici in analogia al primo locale del laboratorio di prove materiali; il pavimento risulta uniforme su tutti i locali ed è rappresentato da piastrelle in gres porcellanato 40x40 montate a 45° anche nei bagni, con relativo battiscopa, fanno eccezione però i bagni ove si hanno rivestimenti in gres porcellanato 20x25 per un'altezza di circa 1.75m e con decori isolati posti unicamente sulla parte alta. I bagni sono uno attrezzato con sanitari in ceramica e rubinetteria, quindi funzionante, l'altro invece ha solo gli attacchi a muro e viene praticamente utilizzato come ripostiglio. L'impianto di riscaldamento è costituito da convettori posti a parete, mentre l'impianto elettrico è del tipo in traccia con analogia, anche in termini di frutti e placchette, con quanto rilevato negli uffici del 'corpo nord' le porte interne sono in legno del tipo 'tamburato'. Come per gli altri locali, le pareti come anche i soffitti risultano completamente intonacate con finitura liscia e tinteggiate di bianco, anche se, sul locale principale è presente un decoro in cartongesso a soffitto rappresentato da una veletta comprendente dei faretti; in termini generali lo stato di finiture interne rilevato può essere definito medio come normale risulta anche il loro stato di conservazione.

A terminare i locali di tale porzione di fabbricato c'è un'altra parte con accesso dal camminamento coperto lato ovest costituita sempre da un ufficio-magazzino e relativi servizi aventi finiture del tutto

analoghe a quanto sopra già descritto e per il quale quindi non si ritiene di dover ulteriormente approfondire la descrizione; più importanti invece risultano i locali destinati mensa con relativa cucina, dispensa e servizi. Tali locali, a cui si accede principalmente dal lato sud dell'intero edificio, (alla sala mensa anche dal terrazzo coperto posto sul lato ovest) presentano un livello di finiture analogo a quanto già rappresentato per i precedenti locali descritti ossia con pavimenti in monocottura di piastrelle parte 40x40 (dispensa, cucina e zona servizio pasti) e parte 50x50 (zona consumazione pasti) montate a 45° con relativo battiscopa, fanno eccezione i bagni ove si ha pavimento (rialzato probabilmente per una questione di pendenze degli scarichi) e rivestimento delle pareti in piastrelle di gres porcellanato 20x20 montate dritte (per un'altezza sulle pareti di circa 2.0m) e senza alcun decoro; tale rivestimento è presente anche in tutte le pareti della cucina sempre per un'altezza pari a circa 2.0m. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica e cassetta di scarico esterna del tipo 'a vista'; sugli stessi non vi è inoltre impianto di riscaldamento, come del resto non risulta presente nemmeno sul locale cucina e sulla dispensa. Nell'area deputata al consumo dei pasti invece è evidente la traccia di convettori oggi rimossi. Da un punto di vista elettrico per le aree comuni ed i servizi igienici l'impianto è del tipo in traccia con analogia, anche in termini di frutti e placchette, con quanto rilevato negli uffici del 'corpo nord', per quanto riguarda invece la cucina, la zona servizio pasti e la dispensa, lo stesso è eseguito praticamente tutto esterno con canaline in pvc e prese di potenza (probabilmente anche del tipo trifase) munite di protezione singola e pulsante di 'sgancio'; le stesse risultano ovviamente posizionate in corrispondenza delle diverse attrezzature presenti, in quanto all'uso predisposte. In particolare infatti è necessario rilevare come seppur trattasi di apprestamenti rimovibili, ad oggi tutti i locali di servizio appaiono dotati di adeguate attrezzature professionali quali forni, lavastoviglie banchi da lavoro, cappe di aspirazione, congelatori, cella frigorifera, banchi caldi per il mantenimento ed il servizio delle pietanze e pertanto anche l'impiantistica è stata opportunamente adeguata a tale ciclo di lavoro; invero in alcuni casi si rileva come determinati apprestamenti impiantistici hanno determinato, vedasi ad esempio in cucina, tracce a terra posteriori alla realizzazione del pavimento e quindi con ovvia rottura dello stesso. Le pareti come anche i soffitti risultano completamente intonacate con finitura liscia e tinteggiate di bianco; in termini generali lo stato di finiture interne rilevato può essere definito medio come normale risulta anche il loro stato di conservazione.

Il piano seminterrato invece risulta sostanzialmente ad unica destinazione senza particolari divisioni fisiche che ne individuino zone specifiche a diversa destinazione d'uso; in particolare infatti oggi tali ambienti sono indistintamente utilizzati sia come deposito mezzi, area officina per la riparazione degli stessi, area stoccaggio materiali ed attrezzature varie. Il pavimento è del tipo industriale, le strutture

portanti in cemento armato rappresentate da pilastri travi e solaio sono prive di intonaco e quindi 'a vista' con unicamente in qualche caso una mano di tinteggiatura; le stesse in maniera particolare per quanto riguarda le travi ricalate ed il solaio, presentano notevoli e diffuse micro-lesioni da fessurazione del cls probabilmente ascrivibili alle elevate dimensioni delle campate ed anche alle notevoli vibrazioni e scuotimenti che per l'uso riscontrato possono essere trasmesse al fabbricato. Sono presenti n.2 grandi ingressi carrabili posti uno sul lato nord e l'altro su quello sud ed altri 2, di dimensioni un po' più limitate, ma sempre carrabili, posizionati sul lato ovest; tutti sono dotati di serranda in lamiera zincata. Sul lato nord e su quello ovest sono inoltre presenti delle finestre, sulla parte alta delle pareti, dotate di infissi in alluminio e vetro; la parte bassa di tali tamponature invece è costituita da pannelli 'monoblocco' in cls ancorati alla struttura portante in c.a. mediante perfori armati in alcuni casi ancora visibili in quanto non adeguatamente ricoperti. L'impianto termico risulta assente, mentre l'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline in pvc, corpi illuminanti al neon posti a soffitto e prese di potenza poste prevalentemente sulla fila di pilastri centrali ad altezza d'uomo; sono inoltre presenti estintori mobili a parete. I vari spazi sono attrezzati, seppur caoticamente, a seconda delle specifiche attività svolte e pertanto può individuarsi una prima area destinata ad officina e riparazione dei mezzi della società, munita di una buca per ispezione e un ponte per il sollevamento dei mezzi, una seconda parte destinata prevalentemente a ricovero mezzi ed attrezzature di lavorazione ed infine un'ultima zona, separata da una parete parte in blocchi di cls e parte 'leggera' con porta scorrevole in termo-pannello tipo 'TPM' ed intelaiatura in ferro, dedicata allo stoccaggio dei materiali e/o parti meccaniche necessarie alle riparazioni; la stessa è anche dotata di un soppalco in acciaio e scaffalature metalliche poste perimetralmente sulle pareti. È inoltre da sottolineare come sulla parte est del piano interrato, ossia il lato controterra, sono presenti delle pareti in blocchetti di cls unicamente tinteggiate che delimitano alcuni piccoli locali di servizio dell'attività. Nel complesso il livello di finiture riscontrato, anche in ragione dell'uso riscontrato, può essere definito scarso e lo stato di conservazione delle stesse risulta mediocre, anche con particolare riferimento ai prospetti esterni.

Nello specifico le unità immobiliari oggetto della presente perizia, in termini di superfici 'nette', hanno le seguenti consistenze:

AUTORIMESSA		
DESTINAZIONE	<i>piano</i>	<i>SUP.(mq)</i>
Rimessa mezzi/autorimessa	seminterrato	1375,32
Archivio	ammezzato	45,00
TOTALE		1420,32

MENSA-LABORATORI-SPOGLIATOI OPERAI		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>piano</i>	<i>SUP.(mq)</i>
Mensa aziendale	terra	116,61
Magazzino	terra	42,21
Magazzino	terra	16,70
w.c.	terra	3,43
w.c.	terra	3,57
Locale distr. Alimentare	terra	41,60
Cucina	terra	36,58
Magazzino	terra	50,39
Disimpegno	terra	5,76
w.c.	terra	5,16
w.c.	terra	5,16
Locale spogl. Operai	terra	17,55
Disimpegno	terra	5,76
w.c.	terra	2,97
w.c.	terra	2,97
Locale spogl. Operai	terra	34,65
TOTALE		391,07
UFFICI		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>piano</i>	<i>SUP.(mq)</i>
Magazzino	terra	20,20
Studio	terra	23,00
Magazzino	terra	11,38
Archivio	terra	13,95
Ufficio	terra	25,03
Atrio	terra	66,61
w.c.	terra	8,79
Ufficio	terra	19,76
Ufficio	terra	61,43
Ragioneria	terra	40,95
w.c.	terra	5,74
Sala aspetto	terra	32,34
Ufficio	terra	26,52
Ufficio	terra	28,05
Archivio	terra	10,64
Sala riunioni	terra	54,15
Studio	terra	20,40
Strumenti	terra	7,68
Bagno	terra	8,16
Disimpegno	terra	8,50
Sala tecnografi	terra	33,00
Ufficio	terra	78,21
TOTALE		604,49
Loggiato/portico	terra	360,63
TOT. LOGGIATO		360,63

b) Casa del custode

Circa 10 metri più a sud rispetto all'edificio principale e comunque all'interno del terreno pertinenziale si ha un'abitazione oggi in evidente stato di abbandono. L'immobile, a pianta quadrata, presenta i lati di lunghezza pari a circa 11.00 metri ed è costituito da due livelli, un piano seminterrato costituito da garage, cantine e bagno ed un piano terra rialzato a destinazione residenziale. I due livelli sono collegati internamente da una scala in cemento armato rivestita in granito.

L'edificio è stato realizzato intorno ai primi anni novanta, ed è costituito da telai in travi e pilastri in c.a oltre che da pareti perimetrali in c.a. al piano seminterrato; le tamponature perimetrali del piano terra sono in laterizio intonacate 'al grezzo' e prive di tinteggiatura, la copertura è a padiglione del tipo a "muricci", lo sporto di gronda è in piano con soletta in cemento armato e il manto di copertura è in tegol-coppo. Da una prima analisi esterna della copertura emerge la presenza di notevole vegetazione spontanea nelle gronde, segno inequivocabile dell'assenza di qualsiasi intervento manutentivo negli ultimi anni. Stessa situazione si riscontra al piano seminterrato ove, accedendo dal retro del fabbricato per il tramite di una porta basculante in lamiera zincata, si entra in un primo locale destinato a garage pavimentato con piastrelle di monocottura quasi non visibile a causa dell'immondizia sparsa. Al medesimo piano è quindi ricavata una cantina, un fondo, una lavanderia ed un piccolo bagno tutti con finiture mediocri e stato d'uso pessimo. È da rilevare, a tale piano, l'assenza dell'impianto di riscaldamento salvo un termo-camino posto nella cantina, l'impianto elettrico è parte in traccia e parte del tipo esterno a canaline in pvc, mentre le porte sono in legno del tipo tamburate.

Oltre che dalla sopradetta scala, al piano terra rialzato si può accedere direttamente dall'esterno per una piccola scala rivestita in cotto sul lato est; tramite un portoncino blindato a due ante si accede al locale soggiorno-cucina, quindi per il tramite di un piccolo disimpegno si arriva alla zona notte costituita da 2 camere e 2 bagni, completa il piano un terrazzo ad L sui lati sud ed ovest in continuità con la scala esterna di accesso.

Per quanto concerne le finiture interne l'appartamento è dotato di pavimenti in piastrelle di gres 35cm x 35cm montato a 45° e con il battiscopa in tono, il rivestimento della cucina è in piastrelle di gres porcellanato monocromatiche 15cm x 15cm montate su un'unica parete per un'altezza pari a circa 2.0m; i bagni invece sono in piastrelle di gres porcellanato 20x20 completamente diverse da quelle del resto dell'appartamento ed i rivestimenti sono eseguiti con piastrelle di gres porcellanato 20x30 monocromatiche e dotate di n.2 greche, una più piccola in basso ed una più larga sulla parte alta; gli stessi sono dotati di water con cassetta di scarico incassata, bidet, lavabo termo-arredo ed uno è attrezzato con vasca e l'altro con doccia.

Gli infissi sono in legno con vetro camera, le persiane sono in alluminio di colore scuro, mentre le porte interne sono in legno del tipo tamburate, di colore scuro e maniglie ottonate.

Nell'ingresso dell'appartamento, sulla zona soggiorno, è presente un termo-camino ed un convettore a parete; l'intero impianto termico comunque è a radiatori in alluminio e caldaia a metano. L'immobile è servito dall'acquedotto comunale e, per quanto concerne l'impianto elettrico lo stesso, eseguito completamente in traccia, sembra di recente realizzazione e comunque di buona fattura; va sottolineato comunque che non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Tutte le pareti dell'appartamento, ove non rivestite, risultano intonacate con finitura liscia e tinteggiate di colore bianco. I terrazzi sono invece pavimentati con piastrelle di klinker di colore rosso 10cm x 25cm con soglia finale in granito; i parapetti sono eseguiti con ringhiera in ferro di tipo semplice verniciata col medesimo colore delle persiane.

La corte pertinenziale dell'unità immobiliare, essendo comune con l'adiacente fabbricato uffici-laboratorio-mensa, non è ben definita e comunque presenta oggi una vegetazione spontanea 'infestante' che non consente nemmeno un facile accesso all'abitazione.

Si evidenzia che la realizzazione della casa del custode è prevista dalle Norme Tecniche di attuazione del piano di lottizzazione, infatti l'articolo 3 recita: ... *"è consentita altresì la realizzazione di un alloggio a servizio custodia, per ogni attività produttiva di superfici utile massima pari a mq 120, l'edificazione di tale alloggio potrà avvenire dopo o contestualmente alla realizzazione dei locali destinati alla produzione;"*. Alla luce di quanto sopra il sottoscritto ritiene che la suddetta casa del custode è di pertinenza all'edificio produttivo.

Per quanto concerne la valutazione globale dell'unità immobiliare, è inoltre importante porre l'attenzione anche sulla posizione della stessa, infatti è necessario evidenziare che la zona ove sorge il fabbricato è in un contesto prettamente industriale nella periferia (a nord) della cittadina di Nocera Umbra in un contesto quindi scarsamente fornito in termini di servizi.

Per tutto quanto sopra esposto, in considerazione della tipologia del fabbricato, della zona in cui si trova, del grado di finiture presente e dello stato manutentivo e di conservazione riscontrato, si ritiene che l'unità in oggetto possa essere scarsamente appetibile dal punto di vista commerciale, se non come casa di custodia dell'adiacente attività. Il riepilogo delle superfici riscontrate è il seguente:

ABITAZIONE		
DESTINAZIONE		SUP.(mq)
Soggiorno	terra	33,91
Cucina	terra	12,22
Bagno	terra	6,23
Disimpegno	terra	3,27
Camera	terra	14,78
Bagno	terra	5,61
Camera	terra	19,18
TOT. RESIDENZIALE		95,20
Garage	seminterrato	45,45
Taverna	seminterrato	34,45
Bagno	seminterrato	7,77
Lavanderia	seminterrato	5,92
Fondo	seminterrato	25,75
TOT. PERTINENZE RESIDENZIALE		119,34

c) Manufatto cabina Enel

Tale manufatto è in realtà un insieme di corpi distinti (comunque in comunicazione tra loro) eseguiti in cemento armato gettato in opera e posti al di sotto della tramoggia di cargo. Data la specifica tipologia di che trattasi ed avendone riscontrato il funzionamento ed il sufficiente stato di conservazione, non si ritiene necessario, ai fini estimativi, procedere alla descrizione dettagliata degli stessi.

La consistenza di tali manufatti è la seguente:

CABINA ELETTRICA		
DESTINAZIONE		SUP.(mq)
centrale elettrica	terra	17,18
centrale elettrica	terra	10,56
centrale elettrica	terra	14,94
centrale elettrica	terra	15,37
TOTALE		58,05

d) Terreni

Detti terreni sono situati in prossimità dell'opificio e risultano classificati al vigente P.R.G. come Zona per insediamenti produttivi direzionali e per servizi, esistenti e di nuova previsione. La superficie catastale è pari a mq 4440,00 mq oltre alla corte di pertinenza dell'opificio pari a 7100,00 mq.

Si evidenzia che i terreni individuati al NCT al foglio 69 particelle 236 e 243 non sono direttamente accessibili dalla strada .

2.3 Dati catastali e conformità

Con specifico riferimento agli estratti di mappa, visure catastali e planimetrie catastali di cui in allegato, si riportano nel seguito i dati dell'immobile in esame con riferimento al Catasto Fabbricati e Terreni.

Catasto dei Fabbricati						
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
Fabbricati	69	251	2	A/2	7,5 vani	€ 581,01
Fabbricati	69	251	3	C/6	45 mq	€ 99,93
Fabbricati	69	251	4	D/7	/	€ 14 004,00
Fabbricati	69	251	5	D/2	/	€ 3 688,00

Catasto Terreni						
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Qual. Classe	Superficie	Reddito D.
Terreni	69	236	/	Semintivo 1	910 m ²	€ 3,48
Terreni	69	243	/	Semintivo 1	1200 m ²	€ 4,59
Terreni	69	906	/	Semintivo 2	2330 m ²	€ 7,02

Intestato a:



Conformità

Dall'esame della documentazione catastale si evidenziano le seguenti difformità:

- Nella planimetria catastale, al piano seminterrato, dell'unità immobiliare individuata al foglio 69 particella 251 sub 2 (abitazione) non è stato riportato il locale posizionato dietro la scala, il quale è posto al disotto del marciapiede di ingresso dell'abitazione. Tale locale presenta una larghezza di circa 2,55 ml e lunghezza pari a circa 10,35 ml. Si precisa inoltre che la rappresentazione dei locali taverna bagno e lavanderia (sempre piano seminterrato) non è corrispondente con lo stato dei luoghi. Al piano terra sono stati riportati due terrazzini uno nella camera e uno nel soggiorno.
- Nella planimetria catastale, al piano seminterrato, dell'unità immobiliare individuata al foglio 69 particella 251 sub 4 (uffici/autorimessa) si evidenzia che non è stato rappresentato un locale uso archivio posto al piano ammezzato (tra il piano terra e il piano seminterrato), si evidenzia inoltre che al piano seminterrato in corrispondenza dell'arrivo della scala è stato creato un locale uso deposito e un localino uso ufficio. Si pone inoltre l'attenzione che una minima parte del locale al piano interrato presenta un soppalco metallico.
- Nella planimetria catastale, piano terra, dell'unità immobiliare individuata al foglio 69 particella 251 sub 5 (mensa/laboratorio/spogliatoi operai) si precisa che non corrispondono

alcune tramezzature nel locale mensa aziendale e nel magazzino posto ad est, tali difformità comunque non risultano rilevanti.

2.4 Provenienza

L'immobile di cui all'oggetto è pervenuto alla società ██████████ S.R.L. IN FALLIMENTO per atto di compravendita a rogito Notaio Marco Galletti di Perugia in data 28.01.2013 repertorio n. 32051.

2.5 Stato di possesso

L'immobile è libero.

2.6 Dati urbanistici

Il compendio immobiliare oggetto di stima, dal punto di vista urbanistico, può essere suddiviso nelle due seguenti zone:

- Zona a) area individuata tra la linea dell'alta tensione delle FF SS ed il vecchio tracciato della Flaminia, al cui interno ricadono gli immobili distinti al catasto terreni al foglio 69 particelle 251-906. Tale aree risultano classificate al vigente P.R.G in parte come zona per insediamenti produttivi "D2" e in parte come zona di verde attrezzato "VA"
- Zona b) area individuata tra la linea dell'alta tensione delle FF SS e il nuovo tracciato della Flaminia, al cui interno ricadono gli immobili distinti al catasto terreni al foglio 69 particelle 236-243. Tale aree risultano classificate al vigente P.R.G come zona per insediamenti produttivi "D1".

Descrizione zona a).

Tale area rientra in un piano di lottizzazione approvato con deliberazione del commissario straordinario del Comune di Nocera Umbra n. 347 del 24.05.1988 relativa convenzione a rogito del Notaio Angelo Frillici repertorio n. 53236 in data 28.09.1988, il piano prevede la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria con aree di verde attrezzato e parcheggi oltre alla formazione di n°3 lotti edificabili destinati alla costruzione di opifici destinati ad attività produttiva, industriale artigianale commerciale e direzionale:

lotto 1 di superficie 3400 mq con superficie coperta massima 1360 mq,

lotto 2 di superficie 4100 mq con superficie coperta massima 1640 mq,

lotto 3 di superficie 8780 mq con superficie coperta massima 3512 mq.

In data 13.01.1989 viene rilasciata concessione edilizia n.1/1989.1989 relativa all'esecuzione *del piano di lottizzazione convenzionata zona "D2"*.

All'interno della lottizzazione sono presenti i seguenti manufatti edili:

opificio, abitazione del custode, cabina enel e impianto di lavorazione inerti.

I manufatti sopra descritti sono stati realizzati nel corso degli anni con i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 27/1989 - rilasciata il 28 aprile 1989 installazione impianti di frantumazione, lavaggio, selezione inerti, costruzione capannone per rimessa attrezzi ed uffici, costruzione casa di civile abitazione per custode e realizzazione cabina elettrica;

- C.E. 116/1992 - rilasciata il 18 dicembre 1992 modifica impianto produttivo

- C.E. 271/1993 - rilasciata il 19 aprile 1994 installazione per un impianto di conglomerato cementizio ed installazione di una pesa sotterranea;

- D.I.A. 63/2006 - del 07 giugno 2006 cambio di destinazione d'uso di parte di un edificio adibito a magazzino e a locali per la distribuzione alimentare aziendale;

- D.I.A. in sanatoria 94/2007 - del 29 settembre 2007 sanatoria per modifica apertura esterna da finestra a porta;

- certificato di AGIBILITA' del 08 ottobre 2007.

Si precisa che le opere di urbanizzazione previste in lottizzazione sono parzialmente eseguite.

Descrizione zona b).

Tali aree rientrano in un piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n.25 del 15.03.1997 e successiva e successiva variante autorizzata con atto della delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 6 Luglio n.2002.

Attualmente l'intera area di lottizzazione è adibita a piazzale di stoccaggio e **non presenta opere di urbanizzazione e il piano risulta decaduto.**

Conformità

Dalla documentazione reperita nei diversi accessi eseguiti presso il Comune di Nocera Umbra ed effettuato un riscontro presso l'immobile oggetto di perizia sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Nell'unità immobiliare casa del custode (foglio 69 particella 251 sub 2) la scala di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato e i locali cucina tinello e il wc presentano una diversa distribuzione rispetto allo stato assentito . Al piano seminterrato

attualmente sono presenti locale bagno, lavanderia e fondo non rappresentati nello stato assentito. Si evidenzia inoltre che la sagoma del piano interrato è ampliata rispetto al progetto assentito è stato creato un locale fondo di circa 2.55 ml di larghezza per l'intera lunghezza del fabbricato che è posto in aderenza alla scala e corrispondente al sotto del marciapiede di ingresso dell'abitazione.

Sono altresì riscontrate un diverso posizionamento di alcune finestre, nello stato di fatto il piano di campagna non è corrispondente rispetto a quello assentito nel titolo abilitativo in tutti e quattro i lati dei prospetti, inoltre sono presenti due terrazzi uno con accesso dal soggiorno e uno dalla camera , non previsti nel titolo abilitativo.

2. Nell'unità immobiliare uffici al piano terra e autorimessa al piano seminterrato (foglio 69 particella 251 sub 4) la difformità riscontrata consiste in un locale uso archivio posto al piano ammezzato (tra il piano seminterrato e il piano terra) non presente nel titolo abilitativo, in corrispondenza dell'arrivo della scala è stato creato un locale uso deposito e un localino uso ufficio anche questi non evidenziati nei vari titoli abilitativi. E' presente inoltre un soppalco metallico.
3. Nell'unità immobiliare mensa laboratori al piano terra (foglio 69 particella 251 sub 5) sono presenti delle diverse tramezzature tra mensa e magazzino.
4. L'edificio tecnico della cabina enel presenta una sagoma e consistenza molto differente rispetto al titolo abilitativo.

Per le difformità riscontrate di cui sopra, si ritiene che le stesse possano essere regolarizzate ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

2.8 Atti pregiudizievoli

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, sugli archivi informatizzati, per l'immobile oggetto della presente stima, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

CONVENZIONE EDILIZIA del 17/10/2002 - Registro Particolare 17618 Registro Generale 25961
Pubblico ufficiale FRILLICI ANGELO Repertorio 167240/29374 del 01/10/2002.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
del 05/10/2009 - Registro Particolare 5971 Registro Generale 26664
Pubblico ufficiale NAPOLITANO LUIGI Repertorio 31742/12851 del 02/10/2009
Importo: € 3.150.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.P.A.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI
CREDITO del 05/10/2009 - Registro Particolare 5972 Registro Generale 26665
Pubblico ufficiale NAPOLITANO LUIGI Repertorio 31744/12852 del 02/10/2009
Importo: € 600.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.P.A.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI
CREDITO del 05/10/2009 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 26666
Pubblico ufficiale NAPOLITANO LUIGI Repertorio 31745/12853 del 02/10/2009
Importo: € 210.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.P.A.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 02/05/2012
- Registro Particolare 1173 Registro Generale 9676
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA Repertorio 1667 del 13/10/2011
Importo: € 21.000,00 a favore di Cav. G. Zazzaretta S.R.L.

IPOTECA VOLONTARIA del 16/02/2012 - Registro Particolare 475 Registro Generale 4193
Pubblico ufficiale COGLIANDRO ROBERTO DANTE Repertorio 3272/2040 del 10/02/2012
Importo: € 2.200.000,00 a favore della SCAI S.P.A.

3. Stima Lotto -1-

Nel presente capitolo, in relazione ai diversi compendi immobiliari precedentemente individuati per omogeneità di tipologia e soprattutto di estimo, si procede alla stima sintetica comparativa, ritenuti di volta in volta maggiormente adeguati a meglio rappresentare la situazione in esame. Ove possibile viene fatto diretto riferimento a valori parametrici oggettivi, pubblicati dagli organi ufficiali del settore, anche se con particolare attenzione a valutare sempre il diretto riscontro con la realtà del mercato locale e della particolarità del complesso immobiliare.

Per quanto sopra riportato, fermo restando che la stima degli immobili viene eseguita “a corpo”, e non “a misura”, e nello stato di fatto in cui gli immobili medesimi si trovano attualmente, per ognuna delle unità si è determinata anche la cosiddetta consistenza commerciale definita con le modalità riportate nel Dpr 138/98.”

Ora nella logica della finalità per cui viene redatta la presente perizia, non si può prescindere da valutazioni di mercato direttamente riscontrabili sulla zona, per beni analoghi a quelli in esame.

Quanto sopra tenendo debitamente in conto sia la zona ove il bene è collocato, sia il contesto delle unità immobiliari limitrofe, oltre al livello di finiture presenti ed allo stato manutentivo e di conservazione delle stesse.

Nello specifico trattandosi di un fabbricato costruito per le speciali esigenze dell'attività industriale per cui lo stesso è stato concepito, si ritiene che non sia suscettibile a diversa destinazione senza radicali trasformazioni.

Al solo fine estimativo il sottoscritto ha ritenuto di determinare i seguenti prezzi medi unitari riferiti alle superfici ‘nette’ tenendo in particolare conto la specificità dei beni, la loro collocazione, lo stato d'uso ed il livello manutentivo riscontrato e soprattutto la possibile appetibilità e quindi commerciabilità degli stessi all'attualità; in particolare inoltre per quanto concerne sia l'abitazione sia i locali archivio viene anche tenuto debitamente in conto l'aspetto delle difformità ben evidenziato al paragrafo 2.3:

Valore di Mercato	
Tipologia Superficie	Medio
Autorimessa/archivio	200 €/m ²
Mensa/laboratori/spogliatoi operai	350 €/m ²
Uffici	450 €/m ²

Porticato/loggiato	130 €/m²
Abitazione	380 €/m²
Superficie pertinenziale abitazione	150 €/m²
Cabina Enel	100 €/m²
Aree esterne zona D1-D2	2.50 €/m²

In particolare i valori di cui sopra, tengono debitamente in conto il fatto che gli stessi appartengano quasi totalmente (con l'eccezione della sola casa del custode) ad un unico edificio collocato tra l'altro in una posizione estremamente 'periferica' rispetto all'abitato della piccola città di Nocera Umbra; è inoltre necessario ricordare che il fabbricato nasce per speciali esigenze dell'attività industriale di lavorazione inerti, ora in considerazione della sospensione all'attività di escavazione seguita da revoca, rimane complessa la ricollocazione sul mercato senza radicali trasformazioni.

<i>Tipologia Superficie</i>	<i>Consistenza [m²]</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Valore di Stima</i>
		<i>[€/m²]</i>	
Autorimessa/archivio	1420,32	200,00	284.064,00 €
Mensa/laboratori/spogliatoi operai	391,07	350,00	136.874,50 €
Uffici	604,49	450,00	272.020,50 €
Porticato/loggiato	360,63	130,00	46.881,90 €
Abitazione	95,20	380,00	36.176,00 €
Superficie pertinenziale abitazione	119,34	150,00	17.901,00 €
Cabina Enel	58,05	100,00	5.805,00 €
Aree edificabili zona D1-D2	11.540,00	2,50	28.850,00 €
Totale			€ 828.572,90

Ora in considerazione che l'acquisto viene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza garanzia per vizi e difetti, in considerazione dei costi da sostenere per le difformità riscontrate ed elencate nei precedenti paragrafi si ritiene di applicare una prudenziale decurtazione del 15% del valore precedentemente stimato.

Per tutto quanto sopra esposto si ha che la stima del lotto in oggetto, approssimando, è pari a

Euro 704.286,96 .

In fede.

Resa in Foligno il 19.07.2024

Il Tecnico

Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti