

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2012

“CALTIBER S.R.L.”

GIUDICE DELEGATO DR.SSA FRANCESCA ALTRUI

COMMISSARI GIUDIZIALI

RAG. LUCA MILLUCCI

DR. ANTONIO SCAMPOLI

I C.T.U.

DR. AGR. MAURIZIO REFRIGERI

DR. AGR. PAOLO PIZZICHELLI

INDICE

- PREMESSA	pag. 4
- OPERAZIONI PERITALI	pag. 7
1 - STIMA IMMOBILIARE	pag. 10
1.1 - PREMESSA METODOLOGICA	pag. 10
1.2 - CRITERI E METODI DI STIMA	pag. 11
SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE	pag. 16
BENI OGGETTO DI CESSIONE:	
- CESPITE 1	pag. 16
- CESPITE 2	pag. 23
- CESPITE 3	pag. 29
- CESPITE 4	pag. 37
BENI OFFERTI IN GARANZIA:	
- Cespite 5	pag. 43
- Cespite 6	pag. 49
- Cespite 7	pag. 52
- Cespite 8	pag. 53
- Cespite 9	pag. 56
- Cespite 10	pag. 68
- Cespite 11	pag. 76
2 - DESCRIZIONE E STIMA DELLE RIMANENZE	pag. 77
3 - VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL PREZZO PAGATO PER	
GLI AUTOMEZZI CEDUTI IN DATA 23/01/12	pag. 80

4 - VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL PREZZO DI VENDITA	
DELL'IMMOBILE SITO IN LOC. SANTA SABINA, OGGETTO DEL	
PRELIMINARE DI VENDITA DEL 27/11/11	pag. 82
5 - VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO DEI	
RAMI DI AZIENDA CONCESSI AD IN CALTIBER	pag. 83
6 - GRAVAMI RICONTRATI	pag. 90

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Delegato

DR.SSA FRANCESCA ALTRUI,

i sottoscritti Dr. Agr. Maurizio Refrigeri e Dr. Agr. Paolo Pizzichelli venivano nominati in data 20/03/2012 C.T.U. dalla S.V. ed invitati a comparire il giorno 30/03 u.s. per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici.

Accettato l'incarico, agli scriventi veniva assegnato il seguente quesito: <<**Provvedano i C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente, e stimare i beni immobili e mobili ceduti e dati in garanzia ai creditori dalla Caltiber S.r.l., indicando i criteri della valutazione, nonché la congruità del prezzo di vendita dell'immobile sito in Loc. Santa Sabina, oggetto del preliminare di vendita del 27/11/11 e del valore attribuito dalla ricorrente ai canoni di affitto relativi ai rami di azienda concessi in affitto, delle relative rimanenze e del valore degli automezzi ceduti in data 23/01/12. Alleghino altresì la perizia su supporto informatico**>>.

PREMESSA

Il Concordato preventivo in oggetto può essere fatto rientrare tra i cosiddetti Concordati "*conservativi*", poiché l'impresa Caltiber non propone una cessione totale dei beni, ma prevede di cedere solo alcuni cespiti, ritenuti non strategici per la prosecuzione della attività.

Nel contempo essa prosegue la sua attività di impresa, pur limitandola al ramo storico della lavorazione e produzione degli inerti, stipulando parallelamente un contratto di affitto di ramo di azienda con la Società "In Caltiber" con cui le cede le attività di produzione di calcestruzzo preconfezionato, quella di posa in opera nei cantieri di ferro lavorato per cemento armato e quella di commercio al dettaglio ed all'ingrosso di materiale per l'edilizia in genere, manufatti

in cemento, ferramenta, ecc. In realtà le prime due tipologie di attività vengono ormai svolte solo nel centro aziendale sito in Località San Martino in Campo, mentre l'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio è svolta sia a San Martino in Campo, via dell'Aratro n. 3, che in Località Santa Sabina, presso il complesso di nuova edificazione sito in via Tertulliano Marzani n. 4.

Come già indicato, nella proposta concordataria è prevista la cessione dei soli cespiti ritenuti non strategici (aree edificabili in Foligno, Ferro di Cavallo e Santa Sabina); gli altri beni sono posti a garanzia di adempimento degli impegni assunti ed infatti è stato concesso assenso alla trascrizione anche su detti beni del decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo (rendendoli di fatto indisponibili e quindi di garanzia per i creditori).

Quanto ai beni mobili:

- **alcuni automezzi sono stati già alienati** all'inizio dell'anno 2012, per un corrispettivo di €327.151,66 oltre IVA (interessi compresi) e pagamento dilazionato in 36 mesi; viene richiesto agli scriventi di valutare la congruità del prezzo di cessione;
- **altri automezzi e macchinari, unitamente agli impianti, alle attrezzature industriali, ai mezzi di sollevamento e taluni mobili e macchine da ufficio**, sono parte integrante del contratto di affitto di ramo di azienda, per il quale è richiesta la verifica della congruità del canone;
- è prevista l'alienazione delle **scorte di magazzino**, del valore, già svalutato, indicato inizialmente (e riferito all'autunno del 2011) pari a complessivi €871.380,00, nell'ambito del contratto di affitto di ramo di azienda già citato.

In definitiva nel presente elaborato verrà riportato il lavoro svolto, finalizzato alle seguenti attività:

- a) **identificazione, descrizione e stima dei beni oggetto di cessione;**
- b) **identificazione, descrizione e stima dei beni offerti in garanzia;**

- c) **descrizione e stima delle rimanenze;**
- d) **verifica della congruità del prezzo pagato per gli automezzi ceduti in data 23/01/12;**
- e) **verifica della congruità del prezzo di vendita dell'immobile sito in Loc. Santa Sabina, oggetto del preliminare di vendita del 27/11/11;**
- f) **verifica della congruità del canone di affitto dei rami di azienda concessi ad In Caltiber.**

Ognuna di tali attività verrà trattata analiticamente in un capitolo dedicato; è opportuno tuttavia fin da subito riportare **l'elenco dei cespiti immobiliari**, così come già suddivisi dal Tecnico stimatore incaricato dalla Società Caltiber, sulla base di criteri di omogeneità ed ubicazione.

❖ **CESPITI OGGETTO DI CESSIONE:**

- **Cespite 1: Comparto edificatorio sito in Comune di Perugia - Frazione Ferro di Cavallo.**
- **Cespite 2: Lotto edificato, con capannone ed annessi, sito in Comune di Foligno - via Fiamenga.**
- **Cespite 3: Lotto edificabile - lotto D, stralcio B - sito in Comune di Perugia, Località Santa Sabina.**
- **Cespite 4: Lotto edificabile - lotto D, stralcio A - sito in Comune di Perugia, Località Santa Sabina.**

❖ **CESPITI OFFERTI IN GARANZIA:**

- **Cespite 5: Porzioni di edificio - supermercato, uffici al grezzo, magazzino ed archivio - site in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Colle.**
- **Cespite 6: Terreno agricolo seminativo sito in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo.**
- **Cespite 7: Terreno agricolo seminativo sito in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo.**

- **Cespite 8: Terreno ubicato in fascia di rispetto stradale, sito Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo.**
- **Cespite 9: Centro aziendale industriale sito in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo, via dell'Aratro n. 3.**
- **Cespite 10: Opificio industriale sito in Comune di Perugia, Località Santa Sabina, via Tertulliano Marzani n. 4.**
- **Cespite n. 11: Appezamento di terreno agricolo in Comune di Foligno, Frazione S. Eraclio.**

OPERAZIONI PERITALI

Gli scriventi iniziavano la propria attività con la verifica della natura ed ubicazione dei beni immobili oggetto della procedura, sia quelli destinati alla cessione che quelli offerti in garanzia; le verifiche venivano condotte utilizzando a riferimento le relazioni di stima redatte dal Tecnico di parte Dr. Riccardo Trabalza.

In data 6 aprile 2012 veniva poi inviata una comunicazione al Legale della Procedura, e per conoscenza ai Commissari giudiziali, contenente richiesta di acquisizione di documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico affidato, comprendente atti di provenienza, titoli abilitativi ed altre pratiche urbanistiche (**All. n. 1 - comunicazione del 6/04/12**).

Nei giorni successivi si procedeva alla verifica della natura, destinazione e consistenza di tutti gli edifici o porzioni di essi, effettuando anche gli opportuni sopralluoghi presso gli appezzamenti di terreno agricolo ed edificabile oggetto della procedura.

La Società Caltiber metteva a disposizione:

- atti di provenienza immobiliare;
- pratiche edilizie relative agli edifici di San Martino in Campo, San Martino in Colle e Santa Sabina;
- riguardo al complesso industriale di Foligno venivano forniti solo i titoli abilitativi,

mancando completamente gli elaborati grafici.

In data 16/04 veniva pertanto inviata formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso il SUE del Comune di Foligno (**All. n. 2 - richiesta accesso atti Foligno**).

In data 19/04 il Responsabile del SUE rispondeva comunicando di aver già provveduto a chiedere la pratica all'archivio e fornendo i recapiti della persona incaricata per l'accesso agli atti (**All. n. 3 - risposta responsabile SUE Foligno**).

A seguito di un infruttuoso accesso da parte degli scriventi, effettuato in data 8 maggio presso il SUE del Comune di Foligno, veniva inviata in data 17 maggio una ulteriore comunicazione al Dr. Ezio Dignani, Responsabile dell'Ufficio, chiedendogli di far svolgere ulteriori ricerche e verifiche al fine di rintracciare la pratica urbanistica; nella stessa giornata giungeva risposta contenente l'impegno a svolgere ulteriori e più approfondite ricerche (**All. n. 4 - richiesta informazioni e risposta SUE Foligno del 17/05**).

Nel frattempo era stata presentata richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Perugia, al fine di poter acquisire dati relativi a valori dichiarati ed accertati per compravendite di terreni edificabili siti nel Comune di Perugia.

Veniva inoltre predisposta e presentata la **nota di trascrizione** relativa al decreto di ammissione al concordato preventivo; la formalità, acquisita dall'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 30/05/12, assumeva il numero 9013 di registro particolare.

Nei mesi di maggio e giugno venivano completati i sopralluoghi ed i rilievi presso tutti i cespiti rientranti nella procedura; ne venivano verificate caratteristiche, destinazione, stato attuale ed utilizzo, realizzando contestualmente accurati servizi fotografici illustrativi.

In occasione degli accessi al centro aziendale, sito in Frazione S. Martino in Colle, via dell'Aratro, veniva anche presa visione dei macchinari ed attrezzature rientranti nell'affitto di rami di azienda nonché delle giacenze di magazzino di cui era stato previsto il riacquisto da

parte della Affittuaria In Caltiber S.r.l.

In data 20 agosto u.s. gli scriventi inviavano alla Società Caltiber ed al Legale della Procedura una richiesta di acquisizione dati finalizzata a rispondere analiticamente e compiutamente alla parte di quesito riguardante la verifica della congruità del valore attribuito ai canoni di affitto, alle rimanenze ed al valore degli automezzi (**All. n. 5 - richiesta del 20/08**).

Nei giorni successivi la Società comunicava la propria disponibilità a mettere a disposizione i dati richieste e fornire tutta la documentazione ritenuta utile per la risposta al quesito posto dal G.D.

Pertanto venivano operati ulteriori accessi acquisendo:

- copia dei libretti di circolazione degli automezzi venduti nel gennaio 2012;
- consistenza delle giacenze di magazzino al 31/12/11 (inizio contratto di affitto);
- fatture di vendita delle rimanenze da Caltiber S.r.l. ad In Caltiber S.r.l. nel periodo gennaio - luglio 2012.

Tutta la documentazione di cui sopra è stata oggetto di accurata verifica e verrà allegata e descritta nel successivo capitolo n. 2.

Si procedeva poi a verifica di tutti i gravami ipotecari esistenti sui beni oggetto del Concordato mediante indagine presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Perugia; il lavoro svolto è riportato nel successivo capitolo n. 6.

Il risultato delle indagini effettuate veniva anticipato con comunicazione via e-mail ai Commissari in data 24/08/12, allegando prospetto riepilogativo dei gravami presenti sui beni e stampa di tutte le formalità rintracciate (**All. n. 6 - comunicazione ai Commissari del 24/08**).

In definitiva, acquisiti tutti gli elementi tecnici necessari, compiute le indagini di tipo urbanistico ed estimativo ritenute opportune, gli scriventi riportano qui di seguito il lavoro svolto.

1 - STIMA IMMOBILIARE

1.1 - PREMESSA METODOLOGICA:

I beni immobili oggetto di stima (sia perché oggetto di cessione, sia perché offerti in garanzia) sono rappresentati da porzioni immobiliari ad uso industriale, commerciale, direzionale nonché da terreni agricoli ed edificabili posti nei Comuni di Perugia e Foligno.

Dunque la natura dei beni è eterogenea comprendendo:

Beni oggetto di cessione:

- **CESPITE 1: Comparto edificatorio** sito in Comune di Perugia - Loc. Ferro di Cavallo, rappresentato da unico corpo di forma regolare, in prossimità dell'uscita del Raccordo Perugia-Bettolle, lungo la SS 75bis.
- **CESPITE 2: Lotto edificato**, comprendente un capannone in disuso ed annessi adibiti a servizi ed uffici, con area pertinenziale ad uso esclusivo; il tutto sito in Comune di Foligno - Via Fiamenga, in prossimità del centro abitato di Foligno.
- **CESPITE 3: Lotto edificabile** sito in Comune di Perugia, località Santa Sabina, corrispondente al Lotto D - stralcio B.
- **CESPITE 4: Lotto edificabile** sito in Comune di Perugia, località Santa Sabina, corrispondente al Lotto D - Stralcio A, già oggetto di preliminare di vendita.

Beni offerti in garanzia:

- **CESPITE 5: Porzioni di edificio**, site in Comune di Perugia in località San Martino in Colle, rappresentate da supermercato con locali accessori al piano terra e relativo magazzino al piano primo sottostrada; locali al piano sottostrada, ancora in corso di costruzione, da destinare ad uffici ed archivio.
- **CESPITE 6: Terreno agricolo** seminativo pianeggiante sito in Comune di Perugia - Frazione San Martino in Campo.
- **CESPITE 7: Terreno agricolo** seminativo pianeggiante sito in Comune di Perugia - Frazione San Martino in Campo.

- **CESPITE 8: Terreno ubicato in fascia di rispetto alle strade**, sito in Comune di Perugia
- Frazione San Martino in Campo, in prossimità dello svincolo della strada statale E45.
- **CESPITE 9: Opificio industriale** sito in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo, via dell'Aratro n. 3, nei pressi dello svincolo di Montebello della superstrada E45, destinato alla produzione di inerti lavati, calcestruzzo, carpenteria in ferro ed alla vendita di materiali vari per l'edilizia.
- **CESPITE 10: Opificio industriale** in Comune di Perugia, loc. Santa Sabina, via Tertulliano Marzani n. 4, rappresentato da un capannone, con zona uffici e vendite, con relativa area pertinenziale.
- **CESPITE 11: Appezamento di terreno agricolo pianeggiante**, sito in Comune di Foligno - Frazione Sant'Eraclio, posto lungo la strada statale Flaminia.

1.2 - CRITERI E METODI DI STIMA:

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

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

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

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per

espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;

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

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

Vi è inoltre da evidenziare che l'attuale crisi economica, che soffoca le attività produttive del nostro Paese ed in particolare quella del settore edile e delle costruzioni in maniera più pesante rispetto alle altre, ha portato **in quest'ultimo biennio ad un sensibile calo, fino quasi alla stasi delle contrattazioni immobiliari**, soprattutto per le tipologie immobiliari oggetto di stima nella presente procedura (terreni edificabili di elevata consistenza ed insediamenti produttivi).

Di fatto **scarsissime se non addirittura assenti sono state le vendite, con relativi prezzi**, a cui normalmente si fa riferimento per le valutazioni.

Non potendo quindi considerare le serie "storiche", poiché riferite al periodo ante crisi, si è ritenuto opportuno, non volendo eccessivamente svalutare i singoli cespiti, ipotizzare valori proiettati nell'orizzonte di un triennio e basati sulla previsione di una moderata ripresa economica del settore edile/costruzioni e quindi di un interesse crescente per

investimenti immobiliari importanti.

Ciò si è tradotto in un riconoscimento, a media scadenza, dei valori immobiliari che al momento non troverebbero riscontro nel mercato, anche se, ovviamente, inferiori a quelli ante-crisi.

E' questo il criterio generale che ha ispirato tutti i giudizi tecnico valutativi di seguito riportati.

Come riportato in premessa, oltre allo sfavorevole trend di mercato, nel caso in oggetto occorre tenere conto sia dell'**estrema eterogeneità dei beni offerti in Concordato che della finalità del presente elaborato e della opportunità di prevedere il miglior realizzo futuro per ogni singolo cespite omogeneo.**

Si terrà a riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita, senza valutare l'eventuale incidenza negativa dei fattori già riportati, che si lascia al giudizio dei vari Organi della Procedura concorsuale.

Alla luce di quanto premesso, necessario per contestualizzare i giudizi di stima oggetto di relazione, si entra nel merito dei veri e propri criteri e metodi adottati.

Il raggiungimento del **più probabile valore di mercato** di ogni singolo cespite, avverrà attraverso **il procedimento estimativo per confronto diretto** che, in generale, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

1^a fase: rilievo di tutte le caratteristiche dimensionali, natura e destinazione di ogni singolo cespite, verificando lo stato di occupazione e la regolarità catastale/urbanistica.

Questa prima fase viene riepilogata in forma sintetica nelle **SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE** dove, ordinariamente, sono indicati tutti gli elementi, i parametri necessari e propedeutici alla stima e alla regolare eventuale vendita, quali:

- **identificazione catastale**, corredata con visure;

- **proprietà**, desunta dagli atti di provenienza;
- **ricostruzione catastale**: si riportano i vari passaggi storici che hanno portato all'attuale identificazione catastale ed intestazione;
- **descrizione**: dell'immobile e delle sue singole porzioni omogenee, precisando natura, stato conservativo, destinazione e consistenza, corredando con planimetrie e fotografie.
- **stato di occupazione**: se libero o affittato;
- **destinazioni urbanistiche**: la cronistoria urbanistica dell'immobile o dei singoli cespiti precisando l'attuale destinazione nel PRG vigente e, per i fabbricati, i vari titoli abilitativi rilasciati;
- **giudizio di stima**: adottando i criteri e la metodologia riportati in premessa, si effettuano le relative determinazioni, utilizzando i parametri tecnici estimativi più specifici al caso in oggetto;

2ª fase: indagine conoscitiva dei più recenti prezzi di mercato realizzati nella zona di competenza, presso Notai, Professionisti ed Operatori immobiliari presenti ed attivi nel mercato.

3ª fase: individuazione di un parametro tecnico in comune, che funga da elemento di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto. Secondo i casi sono stati utilizzati:

- **per i fabbricati sia produttivi che commerciali** si è fatto generalmente riferimento al **metroquadrato di superficie convenzionale vendibile (Scv)** calcolata con i criteri identificati dalla norma UNI 10750:2005, adottati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Ovvero per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;

- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
 - 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati.
- per i **terreni agricoli** si è fatto riferimento alla **superficie catastale** espressa in ettari;
- per i **terreni edificabili** si è fatto riferimento alla **superficie espressa in metriquadrati** o alla **cubatura ammissibile** urbanisticamente espressa a **metro cubo**, a seconda della destinazione e degli usi e consuetudini locali. Quando è stato utilizzato il metrocubo la conversione da metroquadrato a metrocubo è stata ottenuta facendo riferimento all'art. 26 comma 6 del R.R. 3/11/08 n. 9.

4ª fase: definizione del valore medio ordinario scaturito dalle ponderazioni e previsioni dei dati acquisiti, apportando allo stesso le accertate **aggiunte**, nel caso vi siano particolari situazioni di comodo o **detrazioni**, se vi sono particolari situazioni di deprezzamento immobiliare.

Dal raffronto tra le aggiunte e le detrazioni, si determina lo scostamento rispetto al dato ordinario in positivo o in negativo, secondo la prevalenza delle une (aggiunte) sulle altre (detrazioni) o viceversa. **Trattandosi di dati previsionali e quindi probabilistici, in un momento economico così particolare, si è adottato un criterio previdenziale, evitando gli estremi per non sottovalutare o sopravvalutare eccessivamente i beni oggetto di concordato.**

SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE

CESPITE 1

**COMPARTO EDIFICATORIO SITO IN COMUNE DI PERUGIA,
FRAZIONE FERRO DI CAVALLO**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERUGIA:**

Foglio 248:

- **particella 594** - Qualità/Classe ente urbano - Superficie mq 10;
- **particella 1053** - Qualità Seminativo arborato - Classe 3 - Superficie mq 1.200 - R.D. € 5,58 - R.A. € 5,89;
- **particella 6205** - Qualità/Classe ente urbano - Superficie mq 17.890.

Per una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a **mq 19.100**.

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA:**

Foglio 248:

- **particella 594** - categoria D/7, R.C. € 89,71;
- **particella n. 6205** - categoria area urbana, superficie catastale mq 17.890, senza reddito.

A complemento descrittivo si allegano le visure catastali attuali (**All. n. 7 - visure C.T. e C.F.**

- Ferro di Cavallo).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549 in forza dei seguenti atti:

- **fino al 23/05/1980** la proprietà era in capo alla Società in Accomandita Semplice Ferro e Legnami di A. Checcarelli e C. con sede in Perugia;
- **dal 23/05/1980 fino al 14/11/1989** della Ferro e Legnami Srl con sede in Perugia, P.I. 00149870545, in forza di atto pubblico Notaio Dr. Donati Guerrieri Mario del 23/05/1980 repertorio n. 153225;

- **dal 14/11/1989 fino al 16/11/2006** della Immobiliare Gasp Snc di Checcarelli e C. con atto pubblico del 14/11/1989 repertorio n. 211481 Notaio Dr. Paolo Biavati;
- **dal 16/11/2006 fino al 27/12/2006** della Immobiliare Gasp S.r.l. con atto di trasformazione di società redatto dal Notaio Marco Galletti il 16/11/2006 rep. 21.727;
- **dal 27/12/2006** l'Immobiliare Gasp S.r.l. entra a far parte **della Caltiber S.r.l.** con atto pubblico di cessione di quote a rogito Dr. Enzo Paolucci repertorio n. 114.632;
- **dal 03/02/2012 ad oggi della Caltiber S.r.l.** con atto pubblico fusione di società per incorporazione Notaio Dr. Enzo Paolucci repertorio n. 118.526.

Pertanto L'INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE RISULTA CORRETTA.

DESCRIZIONE:

Trattasi di area edificabile pianeggiante di forma pressoché regolare, delimitata in parte da rete metallica ed in parte con muro in cemento armato; l'accesso è garantito da due cancelli carrabili disposti lungo via delle Caravelle (**All. n. 8 - estratto di mappa catastale**).

L'area è interamente asfaltata e sono stati demoliti tutti i fabbricati originariamente presenti, ad eccezione della cabina elettrica.

Nella zona nord è presente inoltre una fascia arborata, con giacitura scoscesa, attualmente classificata come area agricola, che separa la zona di valle dal comparto residenziale posto a monte.

A complemento descrittivo si allega:

- servizio fotografico illustrativo (allegato di seguito al testo).

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'intera area, per quanto è stato possibile accertare, risulta nel pieno possesso della Caltiber e libera da vincoli di utilizzo.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il P.R.G. vigente classifica l'area in esame per la maggior parte come "Zona Ac.Fi. 8 (art. 60

del TUNA)” e per la parte residua come “Zona Ep – Aree Agricole Periurbane (art. 73 del TUNA)” (**All. n. 9 - estratto di P.R.G. e T.U.N.A. artt. 60 e 73**).

In particolare il comparto edificatorio in oggetto prevede la realizzazione di superfici a destinazione diversificata con prevalenza di tipologia direzionale-produttiva e notevole presenza anche di tipologia residenziale.

Quanto alla zona "Ep", trattasi di area agricola residuale che svolge la funzione di connessione ambientale con il territorio extraurbano, ovvero di marginatura degli insediamenti.

VERIFICHE URBANISTICHE:

Dalle ricerche effettuate è emerso che la Caltiber S.r.l. ha formulato al Comune di Perugia una proposta di accordo procedimentale per l'attuazione delle previsioni di PRG in tale zona (**All. n. 10 - Tavola area trasformabile "Ac.Fi. 8"**), avente mix funzionale 3, tramite procedura concertata ai sensi dell'Art. 60 del TUNA del P.R.G.

Tale proposta è stata accolta dal Comune di Perugia con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 246 del 15/12/2008 (**All. n. 11 - D.C.C. n. 246/08**).

Successivamente è stato stipulato in data 12/05/2009 l' "Accordo procedimentale per l'attuazione concertata della zona Ac.fi. n. 8", atto a rogito Notaio Enzo Paolucci rep. 116.582 (**All. n. 12 - Atto Dr. Paolucci del 12/05/2009**) che recepisce i contenuti della già citata D.C.C.

L'accordo stabilisce le seguenti prescrizioni:

- **indice edificatorio 9.750 mq/ha S.U.C.**
- **superficie utile complessiva (S.U.C.) 14.820 mq**
- **altezza massima 16 m.**

La D.C.C. di cui sopra prevede inoltre che, sulla base della SUC aggiuntiva concessa rispetto a quella ordinaria, pari a 4.940 mq, in virtù della procedura concordata, l'Attuatore dovrà versare, al momento della stipula della convenzione, un importo pari ad € 314.814,00 (=€

63,60 x € 4.940 mq), quale contribuzione straordinaria in relazione al perseguimento di obiettivi di sistemazione dell'area Ppu, realizzazione dei collegamenti pedonali ed opere di arredo e/o artistiche all'interno delle realizzande rotatorie.

A ciò si aggiunge inoltre: *"un impegno a destinare il 25% dell'edilizia residenziale che verrà realizzata ad alloggi da alienare a prezzi che saranno concordati con l'Amministrazione Comunale secondo delibera consiliare..."*.

Riguardo a tale impegno si prescrive quanto segue: *"in sede di predisposizione del piano attuativo, dovrà essere precisata la puntuale allocazione delle superfici a ciò destinate e prima del rilascio del permesso a costruire relativo agli edifici contenenti tale destinazione, dovrà essere sottoscritto, da parte della Società attuatrice, apposito atto unilaterale d'obbligo, secondo le modalità stabilite con le più volte citate delibere consiliari n. 27/2003 e n. 114/2006"*.

Inoltre, gli attuatori hanno proposto i seguenti interventi di qualificazione, in ordine di priorità:

- acquisizione e sistemazione area Ppu;
- realizzazione collegamenti pedonali lato Ferro di Cavallo e lato lottizzazione "Vaglie di Fontana";
- realizzazione del corridoio di rinaturalizzazione indicato con il simbolo Cr;
- opere di arredo e/o artistiche all'interno dell'aiuola spartitraffico;

In aggiunta a tale contributo straordinario di concertazione, la società attuatrice si è impegnata a realizzare le due rotatorie poste sulla Strada statale n. 75 bis, secondo i tracciati e le caratteristiche tecniche indicati nella planimetrie del progetto preliminare, già allegato all'accordo procedimentale (**vedi Allegato n. 12**)

Il procedimento attuativo sarà effettuato mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, con mix funzionale 3, che prevede una SUC complessiva di 14.820 mq, così suddivisa:

- **superficie a destinazione residenziale:** mq 5.928 (40 %)

- superficie a destinazione direzionale e produttiva: mq 8.892 (60 %)

All'interno di questa seconda tipologia è ammissibile che venga realizzata una superficie destinata a commercio (superficie di vendita) non superiore a 2.500 mq.

GIUDIZIO DI STIMA:

Per quanto già indicato nel capitolo 1.2 - Criteri e metodi di stima, gli scriventi hanno innanzitutto determinato **l'idonea metodologia di stima, che, stante la complessità e difficoltà del caso in esame, viene identificata nel procedimento estimativo per confronto diretto.**

Tale metodica verrà utilizzata in "senso ampio", poiché, come già ampiamente illustrato, non è possibile rintracciare, limitandosi ad un periodo recente, una casistica di compravendite di beni simili, per caratteristiche e consistenza, posti nel medesimo comprensorio.

Per questo motivo è stata espletata un'accurata indagine volta all'analisi dei valori desumibili da: Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esperienze professionali proprie e di altri Colleghi esperti in materia d'estimo e di edilizia, operanti nel comprensorio in cui ricade il cespite.

I fattori tecnico-economici tenuti in considerazione sono stati i seguenti:

A) ANALISI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE:

- destinazione urbanistica;**
- indici di edificabilità;**
- possibilità di sfruttamento immediato;**

B) FATTORI INCIDENTI:

- opere di urbanizzazione;**
- rispetto standard urbanistici;**
- tasse, spese generali ed utili d'impresa;**
- eventuale rapida monetizzazione.**

C) INDAGINE DI MERCATO:

- **analisi della domanda e dell'offerta attuale di aree in loco;**
- **verifica del tipo di economia locale;**
- **valutazione delle possibilità speculative a carattere edilizio.**

Il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mc** di cubatura urbanisticamente ammissibile.

Sulla base di quanto già riportato in precedenza gli indici da utilizzare sono i seguenti:

- **Superficie a destinazione residenziale: 5.928 mq;**
- **Superficie a destinazione commerciale (per la vendita): 2.500 mq**
- **Superficie a destinazione direzionale-produttiva: 6.392 mq.**
- **pari ad una S.U.C. complessiva di mq 14.820, cui corrisponde una volumetria calcolata pari a mc 44.460, utilizzando i criteri e la normativa già citati nel capitolo 1.2.**

Quanto alle caratteristiche positive, che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- posizione in zona urbanizzata;
- ubicazione in zona ottimamente servita con riferimento ad infrastrutture viarie, servizi sociali, pubblici e privati;
- comparto residenziale di buona vivibilità;

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- **cubatura molto elevata che restringe i potenziali acquirenti** a quelli dotati di elevata disponibilità di investimento sia per l'acquisto che per la successiva realizzazione e valorizzazione;
- l'attuale trend di **mercato è in stagnazione/ribasso** per la crisi economica generale che non incoraggia nell'immediato gli investimenti onerosi, soprattutto per complessi similari laddove, oltre al costo d'acquisto, vi sono ingenti opere da sostenere per la costruzione di

tutta l'area.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte.**

Nel valore di stima espresso di seguito si considera incluso anche quello dell'area "accessoria" attualmente ricadente in zona agricola.

Gli scriventi hanno ritenuto inoltre di diversificare i valori unitari adottati in considerazione delle varie tipologie di destinazione delle superfici da realizzare e della loro diversa appetibilità commerciale futura, adottando valori variabili da un minimo di €/mc 135,00 ad un massimo di €/mc 145,00.

Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:

Tipologia	Consistenza (mq)	Volume urbanistico ammissibile (mc)	Valore unitario (€/mc)	Valore totale
S.U.C. residenziale	5.928	17.784	€140,00	€ 2.489.760,00
S.U.C. commerciale	2.500	7.500	€ 145,00	€ 1.087.500,00
S.U.C. direzionale - produttiva	6.392	19.176	€ 135,00	€ 2.588.760,00
TOTALE				€ 6.166.020,00

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 1 è risultato pari ad € 6.166.020,00.

CESPITE 2

LOTTO EDIFICATO, CON CAPANNONE ED ANNESSI,

SITO IN COMUNE DI FOLIGNO - VIA FIAMENGA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO:

- **Foglio 137 - particella 6** - Qualità ente urbano - Superficie catastale mq 10.000.

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOLIGNO:

- **Foglio 180 - particella 6** - Categoria D/7 - Rendita € 12.735,83.

Per una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a mq 10.000 (**All. n. 13 - visure C.T. e C.F. Foligno**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549 in forza dei seguenti atti:

- **fino al 23/05/1980** la proprietà era in capo alla Società in Accomandita Semplice Ferro e Legnami di A. Checcarelli e C. con sede in Perugia;
- **dal 23/05/1980 fino al 14/11/1989** della Ferro e Legnami Srl con sede in Perugia, P.I. 00149870545, in forza di atto pubblico Notaio Dr. Donati Guerrieri Mario del 23/05/1980 repertorio n. 153225;
- **dal 14/11/1989 fino al 16/11/2006** della Immobiliare Gasp Snc di Checcarelli e C. con atto pubblico del 14/11/1989 repertorio n. 211481 Notaio Dr. Paolo Biavati;
- **dal 16/11/2006 fino al 27/12/2006** della Immobiliare Gasp S.r.l. con atto di trasformazione di società redatto dal Notaio Marco Galletti il 16/11/2006 rep. 21.727;
- **dal 27/12/2006** l'Immobiliare Gasp S.r.l. entra a far parte **della Caltiber S.r.l.** con atto pubblico di cessione di quote a rogito Dr. Enzo Paolucci repertorio n. 114.632;
- **dal 03/02/2012 ad oggi della Caltiber S.r.l.** con atto pubblico fusione di società per incorporazione Notaio Dr. Enzo Paolucci repertorio n. 118.526.

Pertanto **L'INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE RISULTA CORRETTA.**

DESCRIZIONE:

Trattasi di complesso costituito da capannone industriale oggi dismesso, con antistanti annessi uso magazzino e zona uffici, anch'essi in disuso; il tutto inserito in lotto di forma rettangolare,

con affaccio ed accesso da via Fiamenga, a ridosso del centro abitato di Foligno (**All. n. 14 estratto di mappa - Foligno**).

Il capannone è realizzato con struttura e capriate in metallo; le pareti sono state parzialmente tamponate con blocchetti di conglomerato cementizio mentre la porzione sottogronda con lastre in policarbonato; la copertura è a doppia campata, con manto in pannelli sandwich e porzioni a pannelli illuminanti di ondulato trasparente in policarbonato; il pavimento è in battuto di cemento, in cattivo stato conservativo.

Nel capannone, al momento del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di n. 4 carriponte con portata di 5 tonnellate ciascuno.

Antistante al capannone insiste un manufatto adibito a servizi ed uffici, con struttura in muratura con mattoncini a faccia vista e tetto a padiglione, con manto in tegolcoppo.

In aderenza sul lato nord insiste un manufatto in cemento prefabbricato, dotato di finestre in alluminio.

Il complesso insiste su area pertinenziale parzialmente asfaltata ed imbrecciata ad uso esclusivo ed in mediocre stato conservativo, in parte delimitata da cordolo con rete metallica a maglie romboidali ed in parte da cortina arborata.

L'accesso dalla via pubblica (strada provinciale), è assicurato da un cancello metallico carrabile scorrevole elettrificato.

Sul piazzale antistante il capannone insistono anche tre box con strutture prefabbricate, appoggiati al suolo, senza impianti, in cattivo stato conservativo.

Tutto il complesso versa oggi in stato di abbandono ed inutilizzo; l'appetibilità commerciale dell'area è legata alla sua potenzialità edificatoria, prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Foligno.

Relativamente ai fabbricati edificati nell'area in oggetto si riportano di seguito le consistenze calcolate sulla base dei rilievi effettuati in loco:

n. ord.	descrizione	Scv (mq)
1	Capannone industriale	2.614,00
2	Corpo uffici - vendite	54,40
3	Corpo servizi	48,80
4	Ampliamento uffici - abusivo	32,70
5	n. 3 box prefabbricati	68,0
TOTALE		2.817,90

A complemento descrittivo si allegano:

- planimetrie catastali attuali (**All. n. 15**)
- servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'intera area, per quanto è stato possibile accertare, risulta nel pieno possesso della Società Caltiber S.r.l.

Gli immobili risultano ad oggi inutilizzati.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'intero compendio immobiliare ricade in area classificata dal vigente PRG del Comune di Foligno come "Tessuto Produttivo/Commerciale UC/MPC (art. 52 del TUNA)", con un **indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,65 mq/mq**.

Le destinazioni d'uso previste sono:

- C1 - commercio al minuto diffuso (compresi spazi pertinenziali quali magazzini, servizi, etc.);
- C2 - commercio al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.);
- C3 - commercio all'ingrosso;
- C4 - commercio attività di magazzinaggio;
- PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.);
- PE6 - ricreativo - culturale (cinema, teatri, sedi di associazioni etc.);

- PE7 - ricreativo - ludico - sportivo (sale gioco, palestre, etc.);
- AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.);
- AR3 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali;
- AR4 - alloggio a servizio dell'attività artigianale;
- PA - parcheggio pubblico a pagamento.

Tenuto conto quindi che l'area in oggetto ha superficie catastale pari a mq 10.000, il P.R.G. vigente le conferisce una potenzialità edificatoria pari a 6.500 mq di SUC, cui corrisponde un volume potenziale di **mc 19.500**, utilizzando le indicazioni, i criteri e la normativa già citati nel capitolo 1.2.

A complemento descrittivo si allega l'estratto di cartografia di P.R.G. e di T.U.N.A. (**All. n. 16 - estratto P.R.G. Foligno**).

VERIFICHE URBANISTICHE:

Come già precisato nel paragrafo relativo alle operazioni peritali ad oggi il SUE del Comune di Foligno non è stato in grado di mettere a disposizione il fascicolo urbanistico del complesso industriale in oggetto.

Si dispone quindi di documentazione frammentaria ed incompleta.

La si allega per dovere di completezza, anche se in effetti l'appetibilità commerciale dell'area è legata alla sua potenzialità edificatoria, in base a quanto previsto dal P.R.G. comunale vigente e non legata agli edifici oggi esistenti ed alla loro conformità o meno ai progetti approvati.

Peraltro la futura piena valorizzazione dell'area non potrà prescindere dalla demolizione degli edifici oggi presenti su di essa.

L'edificazione del complesso in oggetto è stata iniziata in forza di **Permesso di Costruzione n. 37 prot. 19011 del 28/01/72**, intestato alla Ditta Ferro e Legnami di P. Checcarelli & C. ed avente ad oggetto la "*costruzione di un capannone e di una palazzina per uffici e recinzione*".

In data 28/1/72 la medesima Ditta sottoscrive anche un "Impegno per la realizzazione delle

opere di urbanizzazione" nei confronti del Comune di Foligno, relativamente alle seguenti opere: illuminazione pubblica, fognature e strade.

In data 13/11/73 viene rilasciato il **Permesso di Costruzione n. 1210 prot. 13461** relativo a "Variante progetto n. 37 del 28.1.1972 per la costruzione della palazzina per uffici".

In data 21/03/75 viene poi rilasciata, sempre alla Società Ferro & Legnami di P. Checcarelli & C. il **Permesso di Costruzione n. 253 prot. 125**, relativo a "Variante progetto approvato con permesso n. 1210 del 13.11.73 per la costruzione di una palazzina uso uffici sul terreno di sua proprietà".

In data **14 ottobre 1976 viene rilasciata la dichiarazione di agibilità** relativa ai seguenti locali: centrale termica, uffici, spogliatoio, ingresso, disimpegno, ripostiglio, 3 WC ed un capannone ad uso deposito-magazzino, il tutto sito in via Fiamenga n. 53.

Del successivo **24/09/79 è il Nulla osta n. 96 prot. 13469**, relativo all'allaccio alla pubblica fognatura.

Con la **Concessione Edilizia n. 523 (pratica n. 556 anno 1987) del 28/11/87**, rilasciata a Ferro e Legnami S.r.l. e poi volturata in favore di Immobiliare G.A.S.P. S.r.l. di Checcarelli & C., viene autorizzato l' "ampliamento capannone esistente ed attacco al fabbricato servizi".

La Concessione per la esecuzione di opere n. 604 del 6/12/90 ha autorizzato la variante del progetto approvato con la Conc. n. 523 del 28/11/87 per l'ampliamento di un capannone - ex art. 15 L. 47/85 oltre al cambio di intestazione da "Ferro & Legnami S.r.l." a "Immobiliare G.A.S.P. S.n.c. di Checcarelli & C.".

Esiste infine il **Certificato Prevenzione Incendi pratica n. 75237 del 5/10/2011** relativa ad edificio adibito ad esposizione di prodotti per l'edilizia, con validità fino al 29/08/2014.

A complemento descrittivo si allega copia delle autorizzazioni/concessioni e dei certificati sopra citati (**All. n. 17 - copia precedenti urbanistici complesso di Foligno**).

GIUDIZIO DI STIMA:

Il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mc**, di volumetria urbanisticamente ammissibile.

Sulla base di quanto già riportato in precedenza gli indici da utilizzare sono i seguenti:

- **Suc: 6.500 mq;**
- **Volume realizzabile: 19.500 mc**

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- posizione in zona urbanizzata;
- ubicazione in zona ottimamente servita con riferimento ad infrastrutture viarie, servizi sociali, pubblici e privati;
- comparto sito a ridosso del centro abitato e con affaccio su via di grande comunicazione;
- forma regolare del lotto con ampio fronte strada, con possibilità di frazionamento.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- **cubatura elevata che restringe i potenziali acquirenti** a quelli dotati di elevata disponibilità di investimento sia per l'acquisto che per la successiva realizzazione e valorizzazione;
- l'attuale trend di **mercato è in stagnazione/ribasso** per la crisi economica generale che non incoraggia nell'immediato gli investimenti onerosi, soprattutto per complessi similari laddove, oltre al costo d'acquisto, vi sono ingenti opere da sostenere per la costruzione di tutta l'area;
- **la valorizzazione dell'area non può prescindere dalla demolizione degli edifici esistenti e smaltimento dei materiali di risulta**; tale onere, unitamente alle relative autorizzazioni edilizie, resta a carico dei futuri acquirenti.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte.**

Considerata la sostanziale omogeneità delle destinazioni ammissibili (di tipo commerciale-ricettivo ed accessorie) si adotta un valore unitario unico medio.

In tale valore è stata già considerata l'incidenza del costo di demolizione degli edifici e smaltimento dei materiali di risulta.

Il **parametro** preso come riferimento è **di tipo tecnico ed è rappresentato da €/mc.**

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

- mc 19.500 x €/mc 75,00 = € 1.462.500,00

In definitiva il più probabile valore di stima all'attualità del CESPITE 2 è risultato pari ad € 1.462.500,00.

CESPITE 3

LOTTO EDIFICABILE LIBERO - LOTTO D, STRALCIO B - SITO IN

COMUNE DI PERUGIA - LOC. SANTA SABINA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERUGIA:

Foglio 264

- **part. 677** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 2.292 – R.D. € 4,14 – R.A. € 3,55;
- **part. 678** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 2.088 – R.D. € 3,77 – R.A. € 3,24;
- **part. 684** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 649 – R.D. € 1,17 – R.A. € 1,01;
- **part. 686** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 252 – R.D. € 0,46 – R.A. € 0,39;
- **part. 687** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 299 – R.D. € 0,54 – R.A. € 0,46;
- **part. 688** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 7.696 – R.D. € 13,91 – R.A. € 11,92;
- **part. 694** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 694 – R.D. € 1,25 – R.A. € 1,08;
- **part. 696** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 189 – R.D. € 0,34 – R.A. € 0,29;
- **part. 697** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 25 – R.D. € 0,05 – R.A. € 0,04;
- **part. 698** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 149 – R.D. € 0,27 – R.A. € 0,23;

- **part. 699** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 137 – R.D. € 0,25 – R.A. € 0,21;
- **part. 700** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 191 – R.D. € 0,35 – R.A. € 0,30;
- **part. 709** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 1.233 – R.D. € 2,23 – R.A. € 1,91;
- **part. 710** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 844 – R.D.€ 1,53 – R.A. € 1,31;
- **part. 713** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 31 – R.D. € 0,06 – R.A. € 0,05;
- **part. 723** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 212 – R.D. € 0,38 – R.A. € 0,33;
- **part. 758** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 7.508 – R.D. € 13,57 – R.A. € 11,63.

Per una superficie catastale complessiva di mq 24.489 (**All. n. 18 - visure catastali C.T.**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549.

I beni sono pervenuti alla attuale proprietaria in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita redatto dal Notaio Guido Bianchi del 3/03/1998 rep. n. 52881 da Moncisa S.p.a. nella persona del liquidatore unico Dr. Mario Tracanella
- atto di compravendita del 10/10/2007 redatto dal Notaio Enzo Paolucci, repertorio n. 115310 (limitatamente alle particelle nn. 684, 686 e 687).

RICOSTRUZIONE CATASTALE:

Riguardo all'attuale identificazione catastale si evidenziano i seguenti passaggi nel tempo:

A) Fg. 264 part.lle n. 677, 678, 688, 694, 696, 697, 698, 699, 700, 709, 710, 713, 723, 758:

1. Acquisto del 1998 da Moncisa s.p.a. di appezzamenti di terreno censiti al Comune di Perugia foglio 264 part.lle n. 505, 76, 71, 509, 78,511,513,516,517,519.
2. Successiva fusione delle part.lle n. 505,76,71,509,78,511,513,516,517,519 e contestuale costituzione della nuova part. n. 71 di mq 73.777;
3. Frazionamento della particella 71 del 05/05/2006 n . 103131 .1/2006 in atti dal 05/05/2006 (protocollo n . PG0103131) con cui sono stati generati i seguenti immobili: foglio 264 particella 674, particella 675, particella 676, particella 677, particella 678;

4. Frazionamento del 08/03/2007 n. 98675.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PG0098675): nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 264 particella 674 - foglio 264 particella 675 - foglio 264 particella 676. Sono stati inoltre generati i seguenti immobili: foglio 264 **particella 688** - foglio 264 particella 689 - foglio 264 particella 690 - foglio 264 particella 691 - foglio 264 particella 692 - foglio 264 particella 693 - **foglio 264 particella 694** - foglio 264 particella 695 - foglio 264 **particella 696** - foglio 264 **particella 697** - foglio 264 **particella 698** - foglio 264 **particella 699** - foglio 264 **particella 700** - foglio 264 particella 701 - foglio 264 particella 702 - foglio 264 particella 703 - foglio 264 particella 704 - foglio 264 particella 705 - foglio 264 particella 706- foglio 264 particella 707 - foglio 264 particella 708 - foglio 264 **particella 709** - foglio 264 **particella 710** - foglio 264 particella 711 - foglio 264 particella 712 - foglio 264 **particella 713**.
5. Frazionamento della particella 702 del 05/06/2008 n. 200342.1/2008 in atti dal 05/06/2008 (protocollo n. PG0200342). Sono stati generati i seguenti immobili: foglio 264 particelle n. 722 e n. **723**.
6. Frazionamento della part. 707 (soppressione) del 23/12/2011 n. 489671 .1/2011 in atti dal 23/12/2011 (protocollo n. PG0489671) presentato il 21/12/2011. La soppressione ha originato i seguenti immobili: foglio 264 **particella 758** - foglio 264 particella 759.

B) Foglio n. 264 part.ile 684,686,687: acquisto del 2007 con atto Notaio Dr. Paolucci rep. 115310.

Pertanto, L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA.

DESCRIZIONE:

Appezamento di terreno di forma irregolare, comprendente aree destinate a viabilità di lottizzazione, parcheggi e zone accessorie, con entrostante lotto di terreno edificabile, con doppio fronte strada, di forma irregolare, pianeggiante, dotato di opere di urbanizzazione

primaria, già delimitato perimetralmente da muretto in c.a., il tutto sito in Comune di Perugia, località Santa Sabina (**All. n. 19 - estratto planimetrico catastale lotto D - stralcio "B"**).

Il terreno edificabile, di fatto, corrisponde alla sola particella 758 di superficie catastale pari a mq 7.508.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il terreno in oggetto, per quanto è stato possibile accertare, risulta nel pieno possesso della Caltiber.

DESTINAZIONI URBANISTICHE:

L'appezzamento di terreno in oggetto risulta classificato nel PRG vigente come segue:

- parte come zona **D3****: Zona per le piccole industrie e per attività artigianali, di sviluppo;
- parte come zona **Ep**: aree agricole periurbane;
- parte come **fascia di rispetto** alle strade e ferrovie e fasce di igiene ambientale (**All. n. 20 - estratto di P.R.G.**).

Le zone D3 sono normate all'art. 114 del T.U.N.A.; gli edifici possono avere le destinazioni d'uso previste per le zone D2, trattata all'art. 113.

Anche i parametri edificatori risultano i medesimi previsti per le zone D2, ad eccezione di:

- indice di utilizzazione fondiaria, pari a 0,40;
- altezza massima degli edifici, pari a m.10.

A complemento descrittivo si rimanda all'estratto del T.U.N.A., in cui è stata riportata per completezza anche la disciplina delle aree "Ep" e delle fasce di rispetto ed igiene (**All. n. 21 - estratto T.U.N.A.**).

E' opportuno precisare che lo strumento urbanistico, oltre alla destinazione prevalente (di natura produttiva ed artigianale), ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi ricreativi e per il benessere fisico,
- cliniche veterinarie e centri zoofili,

- esercizi commerciali nel settore alimentare e non alimentare, solo limitatamente al 30% delle superfici utili complessive inferiori o uguali a mq 500 ed al 20% delle suddette SUC per la parte eccedente i mq. 500, fino ad un tetto massimo complessivo di mq 1500,
- uffici privati, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile complessiva,
- istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili, poliambulatori e laboratori medici ed esercizi di ristorazione, soltanto per le zone ricadenti negli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori di cui all'art. 6.

Quanto alle procedure di attuazione del comparto, dalle ricerche effettuate, è emerso che la Caltiber S.r.l. ha sottoscritto le seguenti **convenzioni di lottizzazione** con il Comune di Perugia:

- convenzione di lottizzazione del 27/10/2005, Notaio Dr. Enzo Paolucci rep. n. 113.379 (**All. n. 22 - convenzione di lottizzazione del 2005**).
- convenzione di lottizzazione integrativa del 20/01/2009 del Notaio Dr. Enzo Paolucci, rep. 116.326 (**All. n. 23 - convenzione integrativa di lottizzazione del 2009**).

La convenzione del 2005 prevede, con il progetto di piano attuativo predisposto, la realizzazione di n. 4 lotti e la costruzione di n. 4 edifici di tipo industriale; detto piano attuativo di lottizzazione convenzionata, predisposto dalla Società lottizzante, era già stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n.152 del 18 luglio 2005, divenuta esecutiva ai sensi di legge in data 16 agosto 2005.

Si precisa infine che sulla base della convenzione sottoscritta la società lottizzante aveva l'obbligo di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi necessarie alle lottizzazioni, consistenti in: opere stradali e parcheggi pubblici, rete idrica, impianti fognari relativi alla rete per le acque nere e meteoriche, pubblica illuminazione, rete di distribuzione energia elettrica e aree verdi.

La convenzione di lottizzazione e relativa Delibera del Consiglio Comunale n. 152/2005

indicano una superficie catastale totale di comparto pari a mq 73.777, cui corrisponde una superficie di zona D3** oggetto di intervento pari a mq 64.045.

In tale zona devono essere ricavati mq 3.273 di sedi viarie, mq 6.405 di parcheggi pubblici e mq 3.203 di verde pubblico. Residua quindi una zona effettivamente destinata alla edificazione pari a mq 51.164.

A quest'ultima corrisponde pertanto una superficie copribile totale pari a mq 20.466 (40 % del totale).

La convenzione integrativa del 2009 ha previsto la trasformazione della zona a "verde pubblico", estesa su mq 3.203, in "verde privato", con conseguente monetizzazione, al fine di evitare la cessione di dette aree per il rispetto degli standards.

Il lotto "D" inizialmente previsto aveva una superficie complessiva di mq 15.938, cui corrispondeva una superficie copribile di mq 6.375.

Solo recentemente la proprietà ha reputato opportuno suddividere il lotto "D" in due stralci funzionali e prevedere la realizzazione di due opifici industriali separati, presentando a tal fine una istanza prot. 30158 del 17/01/12, cui il Comune di Perugia ha risposto in data 26/03/12 con comunicazione prot. 43560 nella quale fa richiesta di documenti integrativi (**All. n. 24 - comunicazione prot. 43560/12**).

L'attuale mappa catastale recepisce tale volontà, poiché di fatto sono state create due particelle ed in particolare: la particella n. 758 corrisponde allo stralcio "B" (ovvero il CESPITE 3 della presente relazione) e la particella n. 759 allo stralcio "A", che verrà successivamente trattato come CESPITE 4.

Considerando l'indice di copertura previsto dallo strumento urbanistico comunale all'area in oggetto corrisponde una superficie copribile di mq 3.003,20 (= mq 7.508 x 40 %).

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in

oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** di superficie catastale, riferito alla superficie del lotto edificabile o delle aree accessorie, che restano di proprietà e pertinenza del lotto edificabile.

Occorre precisare che non verrà assegnato alcun valore venale alle aree esterne al perimetro del lotto così come attualmente delimitato, poiché esse costituiscono aree che saranno oggetto di cessione quali parcheggi pubblici e viabilità di comparto.

Sulla base di quanto già riportato in precedenza gli indici da utilizzare sono i seguenti:

- **Superficie del lotto edificabile:** 7.508 mq
- **Superficie accessoria, interna al perimetro del lotto, destinata a verde privato (part. n. 694, 709, 710, 713):** 2.802 mq
- **Altre superfici, oggetto di cessione, costituenti sedime di viabilità e parcheggi pubblici (part. n. 677, 678, 684, 686, 687, 688, 696, 697, 698, 699, 700, 723):** mq 14.179.
- **Superficie massima copribile:** 3.003,20.

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- posizione in zona urbanizzata;
- ubicazione in zona ottimamente servita con riferimento ad infrastrutture viarie, servizi sociali, pubblici e privati;
- comparto sito a ridosso di aree produttive e residenziali nonché nelle vicinanze di vie di comunicazione principali;
- presenza di doppio affaccio e di area accessoria di notevole ampiezza.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- l'attuale trend di **mercato è in stagnazione/ribasso** per la crisi economica generale che non incoraggia nell'immediato gli investimenti onerosi, soprattutto per complessi simili laddove, oltre al costo d'acquisto, vi sono ingenti opere da sostenere per la costruzione di

tutta l'area;

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una sostanziale equivalenza tra aspetti negativi e positivi, tale da non far apportare significative variazioni rispetto ai valori ordinari.**

Gli scriventi hanno assegnato un valore di stima all'area corrispondente al lotto edificabile ed un altro valore autonomo all'area "accessoria", che è stata trasformata da verde pubblico a verde privato in virtù della monetizzazione degli standard risalente al 2009.

Il parametro preso come riferimento è di tipo tecnico ed è rappresentato da €/mq.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

area edificabile: mq 7.508 x €/mq 110,00 = € 825.880,00

area accessoria: mq 2.802 x €/mq 40,00 = €112.080,00

In definitiva il più probabile valore di stima all'attualità del CESPITE 3 è risultato pari ad €937.960,00.

CESPITE 4

**LOTTO EDIFICABILE OGGETTO DI PRELIMINARE - LOTTO D, STRALCIO A -
SITO IN COMUNE DI PERUGIA - LOC. SANTA SABINA**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERUGIA:

Foglio 264

- **particella 701** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 32 – R.D. € 0,06 – R.A. € 0,05;
- **particella 711** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 46 – R.D. € 0,08 – R.A. € 0,07;
- **particella 759** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 8.682 – R.D. € 15,69 – R.A. €13,45.

Per una superficie catastale complessiva pari a mq 8.760 (**All. n. 25- visure catastali C.T.**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caliber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549, in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Guido Bianchi del 3/03/1998 rep. n. 52881 da Moncisa S.p.a. nella persona del liquidatore unico Dr. Mario Tracanella

RICOSTRUZIONE CATASTALE:

Riguardo all'attuale identificazione catastale si evidenziano i seguenti passaggi nel tempo:

1. acquisto del 1998 da Moncisa degli appezzamenti censiti al Comune di Perugia al foglio 264 p.lle 505,76,71, 509,78,511,513,516,517,519.
2. Successivamente fusione delle part.lle n. 505,76,71,509,78,511,513,516,517,519 e contestuale costituzione nuova part. n. 71 mq 73.777;
3. Frazionamento della particella 71 del 05/05/2006 n . 103131 .1/2006 in atti dal 05/05/2006 (protocollo n . PG0103131) con cui sono stati generati i seguenti immobili: foglio 264 particella 674, particella 675, particella 676, particella 677 particella 678.
4. Frazionamento del 08/03/2007 n. 98675.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PG0098675): nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 264 particella 674 - foglio 264 particella 675 - foglio 264 particella 676; Sono stati inoltre generati i seguenti immobili: foglio 264 particella 688 - foglio 264 particella 689 - foglio 264 particella 690 - foglio 264 particella 691 - foglio 264 particella 692 - foglio 264 particella 693 - foglio 264 particella 694 - foglio 264 particella 695 - foglio 264 particella 696 - foglio 264 particella 697 - foglio 264 particella 698 - foglio 264 particella 699 - foglio 264 particella 700 - **foglio 264 particella 701** - foglio 264 particella 702 - foglio 264 particella 703 - foglio 264 particella 704 - foglio 264 particella 705 - foglio 264 particella 706- foglio 264 particella 707 - foglio 264 particella 708 - foglio 264 particella 709 - foglio 264 particella 710 - **foglio 264 particella 711** - foglio 264 particella 712 - foglio 264 particella 713.

5. Frazionamento della part. 707 (soppressione) del 23/12/2011 n . 489671 .1/2011 in atti dal 23/12/2011 (protocollo n . PG0489671) presentato il 21/12/2011. La soppressione ha originato i seguenti immobili:foglio 264 particella 758 - foglio 264 **particella 759**.

Pertanto, L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA.

DESCRIZIONE:

Appezamento di terreno edificabile, di forma rettangolare regolare, sito in Comune di Perugia, località Santa Sabina, con accesso ed affaccio su via Tertulliano Marzani, pianeggiante, dotato di opere di urbanizzazione primaria (**All. n. 26 - estratto planimetrico catastale lotto D - stralcio "A"**).

A complemento descrittivo si allega il servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il lotto di terreno, ad oggi nel pieno possesso della Caltiber S.r.l., è stato oggetto di **contratto preliminare di compravendita** con la Società Etruria Real Estate S.r.l. del 27/12/2011, autenticato nelle firme dal Notaio Dr. Marcello Zazzaro, con il rep. 30.043.

In detto preliminare era previsto che il contratto definitivo dovesse essere stipulato entro il 30/04/12, data entro la quale doveva essere avvenuto anche il rilascio del Permesso di costruzione da parte del Comune di Perugia.

Nella promessa di vendita di cui sopra è citata anche l'esistenza di un **preliminare di locazione commerciale** dell'edificando capannone, sottoscritto in data 4/08/2010 con TNT Global Express S.p.a.

Esso prevedeva un canone annuo di € 305.025,00 ed una durata di anni 9.

Il prezzo indicato per la compravendita è di € 1.200.000,00 oltre IVA, con accollo da parte della Società promittente acquirente di tutti gli oneri concessori e delle spese di progettazione ancora mancanti.

Alcune delle condizioni indicate nel preliminare non sono ad oggi verificate; da notizie recenti risulterebbe che Caltiber S.r.l. è in attesa di sottoscrizione ed accettazione da parte di TNT Global Express S.p.a. di modifiche contrattuali.

DESTINAZIONI URBANISTICHE:

Il terreno in oggetto è classificato dal vigente PRG come ricadente in zona **D3**** - zone per le piccole industrie e per attività artigianali, di sviluppo.

Le zone D3 sono normate all'art. 114 del T.U.N.A.; gli edifici possono avere le destinazioni d'uso previste per le zone D2, trattata all'art. 113.

Anche i parametri edificatori risultano i medesimi previsti per le zone D2, ad eccezione di:

- indice di utilizzazione fondiaria, pari a 0,40;
- altezza massima degli edifici, pari a m.10.

A complemento descrittivo si rimanda all'allegato n. 15

E' opportuno precisare che lo strumento urbanistico, oltre alla destinazione prevalente (di natura produttiva ed artigianale), ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi ricreativi e per il benessere fisico,
- cliniche veterinarie e centri zoofili,
- esercizi commerciali nel settore alimentare e non alimentare, solo limitatamente al 30% delle superfici utili complessive inferiori o uguali a mq 500 ed al 20% delle suddette SUC per la parte eccedente i mq. 500, fino ad un tetto massimo complessivo di mq 1500,
- uffici privati, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile complessiva,
- istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili, poliambulatori e laboratori medici ed esercizi di ristorazione, soltanto per le zone ricadenti negli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori di cui all'art. 6.

Quanto alle procedure di attuazione del comparto, dalle ricerche effettuate, è emerso che la Caltiber S.r.l. ha sottoscritto le seguenti **convenzioni di lottizzazione** con il Comune di

Perugia:

- convenzione di lottizzazione del 27/10/2005, Notaio Dr. Enzo Paolucci rep. n. 113.379 **(vedi Allegato n. 22)**.
- convenzione di lottizzazione integrativa del 20/01/2009 del Notaio Dr. Enzo Paolucci, rep. 116.326 **(vedi Allegato n. 23)**.

La convenzione del 2005 prevede, con il progetto di piano attuativo predisposto, la realizzazione di n. 4 lotti e la costruzione di n. 4 edifici di tipo industriale; detto piano attuativo di lottizzazione convenzionata, predisposto dalla Società lottizzante, era già stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n.152 del 18 luglio 2005, divenuta esecutiva ai sensi di legge in data 16 agosto 2005.

Si precisa infine che sulla base della convenzione sottoscritta la società lottizzante aveva l'obbligo di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi necessarie alle lottizzazioni, consistenti in: opere stradali e parcheggi pubblici, rete idrica, impianti fognari relativi alla rete per le acque nere e meteoriche, pubblica illuminazione, rete di distribuzione energia elettrica e aree verdi.

La convenzione di lottizzazione e relativa Delibera del Consiglio Comunale n. 152/2005 indicano una superficie catastale totale di comparto pari a mq 73.777, cui corrisponde una superficie di zona D3** oggetto di intervento pari a mq 64.045.

In tale zona devono essere ricavati mq 3.273 di sedi viarie, mq 6.405 di parcheggi pubblici e mq 3.203 di verde pubblico. Residua quindi una zona effettivamente destinata alla edificazione pari a mq 51.164.

A quest'ultima corrisponde pertanto una superficie copribile totale pari a mq 20.466 (40 % del totale).

La convenzione integrativa del 2009 ha previsto la trasformazione della zona a "verde pubblico", estesa su mq 3.203, in "verde privato", con conseguente monetizzazione, al fine di

evitare la cessione di dette aree per il rispetto degli standards.

Il lotto "D" inizialmente previsto aveva una superficie complessiva di mq 15.938, cui corrispondeva una superficie copribile di mq 6.375.

Solo recentemente la proprietà ha reputato opportuno suddividere il lotto "D" in due stralci funzionali e prevedere la realizzazione di due opifici industriali separati, presentando a tal fine una istanza prot. 30158 del 17/01/12, cui il Comune di Perugia ha risposto in data 26/03/12 con comunicazione prot. 43560 nella quale fa richiesta di documenti integrativi (vedi allegato n. 18).

L'attuale mappa catastale recepisce tale volontà, poiché di fatto sono state create due particelle ed in particolare: la particella n. 758 corrisponde allo stralcio "B" (ovvero il CESPITE 3 trattato precedentemente) e la particella n. 759 allo stralcio "A", trattato ora come CESPITE 4. Considerando l'indice di copertura previsto dallo strumento urbanistico comunale all'area in oggetto corrisponde una superficie copribile di mq 3.504,00 (= mq 8.760 x 40 %).

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** di superficie catastale.

Occorre precisare che non verrà assegnato alcun valore venale alle aree esterne al perimetro del lotto così come attualmente delimitato, poiché esse costituiscono aree che saranno oggetto di cessione quali parcheggi pubblici e viabilità di comparto.

Sulla base di quanto già riportato in precedenza gli indici da utilizzare sono i seguenti:

- **Superficie del lotto edificabile:** 8.760 mq
- **Superficie massima copribile:** 3.504 mq

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore

effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- posizione in zona urbanizzata;
- ubicazione in zona ottimamente servita con riferimento ad infrastrutture viarie, servizi sociali, pubblici e privati;
- comparto sito a ridosso di aree produttive e residenziali nonché nelle vicinanze di vie di comunicazione principali;
- conformazione regolare, con ampio fronte strada;
- progettazione già in itinere;
- presenza di un preliminare di affitto che assicurerebbe una buona redditività dell'edificio complesso, ma solo in caso di perfezionamento del preliminare stesso, a tutt'oggi non ancora definito.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- l'attuale trend di **mercato è in stagnazione/ribasso** per la crisi economica generale che non incoraggia nell'immediato gli investimenti onerosi, soprattutto per complessi simili laddove, oltre al costo d'acquisto, vi sono ingenti opere da sostenere per la costruzione di tutta l'area;
- a tutt'oggi vi sono ritardi ed ostacoli nel perfezionamento delle scritture preliminari di vendita e di locazione, per cui permane incertezza circa il loro esito.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una leggera prevalenza di quelli positivi rispetto a quelli negativi, per cui si adotta un valore unitario superiore ai valori ordinari**

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

area edificabile: mq 8.760 x €/mq 130,00 = € 1.138.800,00

In definitiva il più probabile valore di stima all'attualità del CESPITE 4 è risultato pari ad €1.138.800,00.

Vale la pena evidenziare che se il preliminare di vendita viene perfezionato durante la procedura concordataria, vale il maggior valore indicato nel preliminare stesso.

CESPITE 5

PORZIONI DI EDIFICIO - SUPERMERCATO, UFFICI AL GREZZO, MAGAZZINO ED ARCHIVIO, SITE IN COMUNE DI PERUGIA - FRAZIONE SAN MARTINO IN COLLE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA:

Foglio 368

- **particella 761 – sub. 9** – Cat. D/8 – Rendita € 5.474,44
- **particella 761 - sub. 13** - bene comune non censibile (vano montacarichi e locale macchine all'interrato).
- **particella 761 – sub. 15** – Cat. C/2 – Classe 6 – Consistenza mq 105 – Rendita € 233,18
- **particella 761 – sub. 33** – Cat. F/3 - "in corso di costruzione"
- **particella 761 – sub. 38** - Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza mq 58 – Rendita € 74,89.

A completamento descrittivo si allegano:

- visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali (**All. n. 27 - visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549, in forza dei seguenti atti:

- con atto Notaio Enzo Paolucci del 29/04/92 rep. 34306 il terreno su cui è stato edificato il complesso di cui fanno parte le porzioni in oggetto venne acquistato da PECIM S.r.l., che negli anni successivi edificò l'immobile;

- con atto Notaio Enzo Paolucci del 15/12/1995 rep. 65794 la Società PECIM S.r.l. ha venduto a Caltiber S.r.l. un locale ad uso commerciale, con locali accessori ed annesso magazzino all'interrato, posti in collegamento con montacarichi e con locale macchine in uso esclusivo, il tutto censito come subb. 9, 13 e 15 della particella n. 761;
- con atto Notaio Enzo Paolucci del 9/12/1999 rep. 90352 la Società PECIM S.r.l. ha venduto a Caltiber S.r.l., tra maggior consistenza, anche la porzione in corso di costruzione, censita come subalterno 33 della particella n. 761; occorre segnalare che la consistenza del sub. 33 non è oggi fisicamente delimitata e separata sul posto in quanto non è stata realizzata la parete terminale e quindi si ha spazio aperto fino alla parete di delimitazione delle autorimesse poste all'interrato.
- il sub. 38, creato con accatastamento successivo e precisamente in data 20/10/2005, è stato assegnato direttamente in proprietà a Caltiber S.r.l. In verità, analizzando e ponendo a confronto le planimetrie catastali dei subb. 33 e 38 si nota che vi è ad oggi **parziale duplicazione di accatastamento tra i subalterni** ed inoltre che **il sub. 38 comprende anche zone in precedenza occupate da terrapieno e quindi mai acquistate da Caltiber S.r.l. Prima di una eventuale vendita occorre pertanto sanare le predette rilevanti difformità.**

Pertanto, L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA QUANTO AI SUBB. 9, 15 E 33. QUANTO AL SUB. 38 SI VEDA QUANTO SOPRA DETTO.

DESCRIZIONE:

Trattasi di porzioni di complesso immobiliare sito in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Colle (**All. n. 28 - estratto di mappa**).

Il subalterno 9 è rappresentato da locale uso commerciale, al piano terra, attualmente adibito a supermercato, con locali accessori al piano terra e relativo magazzino al piano primo sottostrada (sub 15), posti in collegamento da montacarichi interno, ad uso esclusivo, con locale macchine in adiacenza (sub. 13).

La porzione adibita a supermercato è rivestita esternamente in mattoncini a faccia vista; sulle facciate sono presenti sia vetrine espositive che vetrate illuminanti.

Al supermercato si accede tramite marciapiede rialzato dotato di rampe di accesso per disabili e piccolo piazzale piastrellato perimetrale; il complesso è contornato da tigli e aiuole con arbusti di cupressacee e roseti.

All'interno l'intera porzione di fabbricato presenta le seguenti finiture: pavimento piastrellato in gres porcellanato, controsoffittatura con condotte a vista e pareti tinteggiate.

Tutti gli arredi risultano in proprietà della parte conduttrice in forza del contratto d'affitto riportato nel paragrafo a seguire.

Il magazzino in uso al supermercato, al grezzo, presenta pavimento industriale in lastricato di cemento e soffitto in pannelli di cemento armato con tubature degli impianti a vista.

Vi si accede dall'esterno tramite accesso carrabile sito nella corsia condominiale delle autorimesse, destinato allo scarico merci e dall'interno da ascensore/montacarichi interno al supermercato.

Il solaio di copertura dell'edificio è un lastrico solare al grezzo, sul quale sono ubicati gli impianti condominiali (contatori gas, motori dei condizionatori, ecc.).

Le pareti dotate di aperture a vasistas presentano vistose infiltrazioni, che hanno deteriorato l'intonaco.

Allo stesso livello del magazzino sottostrada è presente un ampio locale, al grezzo, in corso di costruzione, dotato di lucernario, da destinare ad uffici (sub 33) con relativo archivio (sub 38); i due subalterni risultano indistinti e provvisti di due vani uso servizi igienici, con rivestimenti e predisposizione per gli allacci idrici.

Come già detto la planimetria del sub. 33 comprende porzioni successivamente "diminuite" ed escluse dal computo urbanistico (con pratica urbanistica dell'anno 2001) poi solo in parte recuperate con procedura di sanatoria, ma riaccatastate come sub. 38.

Pertanto la planimetria del sub. 33, corrispondente a porzione tuttora in corso di costruzione, è difforme rispetto allo stato attuale ed a quanto autorizzato.

Sulla scorta dei rilievi effettuati e delle planimetrie catastali si riportano di seguito le consistenze:

particella	subalterno	piano	Descrizione	Scv
761	9	terra	supermercato	555,39 mq
761	15	interrato	magazzino	114,60 mq
761	33	interrato	uffici al grezzo	252,72 mq
761	38	interrato	archivio (condonato) al grezzo	58,00 mq
TOTALE				980,71 mq

A complemento descrittivo si allega il servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il centro commerciale risulta condotto in affitto da "Al Colle di Tenerini Walter & C. S.n.c." con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato in data 7/08/2002 per la durata di 6 anni fino al 7/08/2008, rinnovato per anni 6.

Il canone di locazione pattuito è pari ad € 30.000 annui (**All. n. 29 - copia contratto di affitto supermercato**).

Le porzioni al piano interrato risultano nel possesso, per quanto è stato possibile accertare di Caltiber.

VERIFICHE URBANISTICHE:

Sulla base di quanto accertato, le porzioni immobiliari rientranti nel presente cespite sono state edificate in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 1032 del 14/05/1993** rilasciata a Pecim S.r.l. avente ad oggetto la "costruzione di un edificio commerciale direzionale (lotto1) in località S.Martino in Colle";

- **Concessione a costruire n. 863 del 03/05/1995** rilasciata a Pecim S.r.l. avente ad oggetto:
"concessione edilizia a sanatoria art.13 L.47/85 per varianti al progetto di costruzione di un edificio commerciale e direzionale (lotto 1) posto in Perugia loc. S.Martino in Colle, già autorizzato con concessione edilizia n.1032 del 14/05/1993".
- **Concessione edilizia n. 225 del 12/02/2003** avente ad oggetto "*lavori di ristrutturazione di un edificio adibito ad attività commerciale posto in Perugia - loc. S. Martino in Colle in zona sottoposta a vincolo ai sensi della legge 29/06/1939 n.1497*", con relazione tecnica ed elaborati grafici. Analizzando i grafici allegati a detta autorizzazione emerge una sostanziale conformità tra quanto autorizzato e quanto presente all'attualità con riferimento alla porzione ad uso commerciale e quella accessoria ad uso magazzino.
- **Titolo abilitativo in sanatoria n. 351 del 18/01/07** rilasciato a Caltiber S.r.l. avente ad oggetto: realizzazione locale interrato ad uso archivio. Detta autorizzazione riguarda una porzione di edificio, posta all'interrato, ad uso archivio, sul retro della zona uffici, in corso di costruzione. Detta porzione, anche se già accatastata, è in realtà ad oggi indistinta all'interno di locale al grezzo di maggiori dimensioni. Non vi è pertanto conformità catastale, come già dettagliatamente segnalato in precedenza.

Si sono rinvenuti altresì:

- **Certificato di agibilità n.15 del 10/06/1995**, rilasciato alla Pecim S.r.l., relativo alla porzione destinata a supermercato al Piano Terra.
- **Certificato di agibilità n. 244 del 05/07/1996**, rilasciato alla Pecim S.r.l., relativo al locale "magazzino al piano primo sottostrada".

A complemento descrittivo si allega copia delle autorizzazioni/certificazioni di cui sopra (**All. n. 30 - copia precedenti urbanistici CESPITE 5**).

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in

oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** e riferito alla superficie convenzionale vendibile.

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- ubicazione all'interno di centro abitato;
- ubicazione in zona ottimamente servita con riferimento ad infrastrutture viarie;
- discreta redditività della porzione ad uso commerciale.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- l'attuale trend di **mercato è in stagnazione/ribasso** per la crisi economica generale che non incoraggia nell'immediato gli investimenti onerosi, soprattutto per porzioni non immediatamente fruibili e necessitanti onerose opere di completamento;
- presenza di difformità catastali limitatamente al sub. 33.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una lieve prevalenza degli elementi negativi rispetto a quelli positivi, per cui generalmente si adottano valori al di sotto di quelli ordinari.**

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

sub.	Descrizione	Scv	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
9	supermercato	555,39 mq	€ 1.400,00	€ 777.546,00
15	magazzino	114,60 mq	€ 600,00	€ 68.760,00
33	uffici al grezzo	252,72 mq	€ 800,00	€ 202.176,00
38	archivio (condonato) al grezzo	58,00 mq	€ 400,00	€ 23.200,00
TOTALE		980,71 mq		€ 1.071.682,00

In definitiva il più probabile valore di stima all'attualità del CESPITE 5 è risultato pari ad €1.071.682,00.

CESPITE 6

**TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO SITO IN COMUNE DI PERUGIA,
FRAZIONE SAN MARTINO IN CAMPO**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERUGIA:**

Foglio 352:

- **particella n. 49** - Qualità seminativo arborato – Classe 2 - Sup. mq 12.440 – R.D. € 86,73 – R.A. € 67,46;
- **particella n. 50** - Qualità seminativo - Classe 2 - Sup. mq 20.210 - R.D. € 140,91 - R.A. € 109,59;
- **particella n. 347** – Qualità seminativo arborato – Classe 2 - Sup. mq 40, R.D. € 2,79 – R.A. € 2,17.

Per una superficie catastale complessiva pari ad Ha 3.30.50 (**All. n. 31 - visure C.T.**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549 in forza di atto di compravendita Notaio Mario Briganti il 27/02/1990 rep. 148221.

Pertanto, **L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA.**

DESCRIZIONE:

Trattasi di terreno agricolo seminativo, pianeggiante, di forma regolare, sito in Comune di Perugia - Loc. San Martino in Campo, per una superficie catastale complessiva pari 3.30.50 Ha (**All. n. 32 - estratto planimetrico catastale**).

Al momento dei sopralluoghi risultava coltivato a girasole; trattasi di ex cava rinaturata e recuperata per l'attività agricola.

A complemento descrittivo si allega il servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli appezzamenti di terreno in oggetto, per quanto è stato possibile accertare, risultano nel pieno possesso della Caltiber.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il P.R.G. vigente classifica l'area in esame per la maggior parte come Aree Agricole "Eb" (art. 32 del TUNA).

Secondo quanto desumibile dal T.U.N.A. trattasi di aree extraurbane destinate all'uso agricolo prive di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, marginali o, comunque, compromesse all'uso agricolo intensivo.

In tali aree tutti gli interventi di trasformazione urbanistica devono essere funzionali al recupero e alla qualificazione del paesaggio e al mantenimento del reticolo idrografico, della copertura forestale (siepi, corridoi e fasce riparie) e della viabilità rurale.

In dette aree è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico.

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** e riferito alla superficie catastale.

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- ubicazione in zona rurale caratterizzata da attività agricola anche intensiva e di pregio;
- conformazione pressoché regolare;
- presenza di ampio fronte strada.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- non è possibile esprimere giudizi certi sulla fertilità dell'appezzamento in quanto trattasi di ex

cava, solo recentemente rinaturata e destinata alla coltivazione agricola; pertanto vi potrebbe essere carenza di sostanza organica e di micro e macroelementi necessari alle colture agricole;

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, si ritiene che vi sia una sostanziale compensazione tra aggiunte e detrazioni.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

mq 33.050 x €/mq 2,50 = € **82.625,00**

CESPITE 7

TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO SITO IN COMUNE DI PERUGIA,

FRAZIONE SAN MARTINO IN CAMPO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERUGIA:

Foglio 352

- **particella 70** - Qualità seminativo - Classe 2 - Sup. Ha 0.40.00 - R.D. € 27,89 - R.A. €21,69;
- **particella 168** – Qualità seminativo – Classe 1 - Sup. Ha 0.39.60 – R.D. € 38,86 – R.A. €22,50 (**All. n. 33 - visure catastali**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549 in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Mario Donati Guerrieri il 20/04/1988 rep. 212089.

Pertanto, **L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA.**

DESCRIZIONE:

Trattasi di terreno agricolo seminativo di forma rettangolare regolare, pianeggiante, sito in Comune di Perugia - Loc. San Martino in Campo, a ridosso del fiume Tevere, di superficie complessiva pari a mq 7.960.

A complemento descrittivo si allega l'estratto planimetrico catastale (**All. n. 34**) ed il servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'appezzamento di terreno in oggetto, per quanto è stato possibile accertare, risulta nel pieno possesso della Caltiber.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il P.R.G. vigente classifica l'area in esame come Area Agricole Ea (art. 31 del TUNA).

Sulla base di quanto contenuto nel T.U.N.A. si ricava che l'area in oggetto ricade tra quelle di pianura destinate all'esercizio dell'attività agricola in forma intensiva, connotate da elementi di particolare interesse ai fini della produzione e della valorizzazione agricola. In dette aree è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica.

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** e riferito alla superficie catastale.

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- ubicazione in zona rurale caratterizzata da attività agricola anche intensiva e di pregio;
- conformazione regolare;
- consistenza esigua, che rende appetibile l'appezzamento per accorpamenti fondiari;

- presenza di ampio fronte strada.

Non si rileva la presenza di caratteristiche negative (**detrazioni**) che possano incidere sensibilmente sui valori di stima, per cui il valore adottato è superiore ai valori ordinari.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

mq 7.960 x €/mq 3,00 = € **23.880,00**

CESPITE 8

TERRENO UBICATO IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE, SITO IN COMUNE DI PERUGIA, FRAZIONE SAN MARTINO IN CAMPO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERUGIA:

Foglio 329:

- **particella 244** - Qualità seminativo arborato – Classe 1 - Sup. Ha 0.27.30 – R.D. € 26,79 – R.A. € 15,51
- **particella 246** - Qualità seminativo arborato – Classe 1 - Sup. Ha 0.05.40 - R.D. € 5,30 - R.A. € 3,07;
- **particella 416** - Qualità seminativo arborato – Classe 2 - Sup. Ha 0.01.70 - R.D. € 1,19 – R.A. € 0,92 (**All. n. 35 - visure catastali C.T.**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549 in forza di atto di compravendita Notaio Mario Briganti del 19/05/2003 rep. 213912.

Pertanto, **L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA.**

DESCRIZIONE:

Trattasi di terreno sito in Comune di Perugia - Loc. San Martino in Campo, in prossimità dello svincolo della strada statale E45, comprendente un'area relitta (part. 416) rimasta interclusa nell'aiuola dello svincolo ed altro appezzamento comprendente le part. n. 244 e 246, di natura seminativa, pianeggiante.

A complemento descrittivo si allega l'estratto planimetrico catastale (**All. n. 36**) ed il servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli appezzamenti di terreno in oggetto, per quanto è stato possibile accertare, risultano nel pieno possesso della Caltiber.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreno classificato dal vigente PRG come "Fasce di rispetto alle strade e ferrovie e fasce di igiene ambientale".

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** e riferito alla superficie catastale.

Occorre innanzitutto precisare che non verrà assegnato alcun valore di stima al piccolo relitto di cui la particella n. 416 poiché interclusa ed in nessun caso utilizzabile.

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- trattasi di appezzamento di forma regolare, di modestissima consistenza, che potrebbe risultare appetibile per soggetti residenti nelle vicinanze, al fine di disporre di una superficie uso orto;

- presenza di ampio fronte strada.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- l'appezzamento è sito a ridosso del tracciato della strada E45 e ricade pertanto in fascia di rispetto.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, si ritiene che vi sia una sostanziale compensazione tra aggiunte e detrazioni.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

mq 3.270 x €/mq 2,50 = € **8.175,00**

CESPITE 9

CENTRO AZIENDALE INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI PERUGIA,

FRAZIONE SAN MARTINO IN CAMPO, VIA DELL'ARATRO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA :

- **Foglio 329 – particella 111 – Cat. D/7 – Rendita € 33.340,00**

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERUGIA:

Foglio 329

- **particella 111 – Qualità ente urbano – Superficie mq 45.670;**
- **particella 118 – porzione AA – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie mq 500 – R.D. € 4,91 – R.A. € 2,84; porzione AB – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie mq 5.325 – R.D. € 37,13 – R.A. € 28,88;**

- **particella 179** – porzione AA – Qualità seminativo – Classe 1 – Superficie mq 500 – R.D. € 4,91 – R.A. € 2,84; porzione AB – Qualità seminativo arborato – Classe 1 – Superficie mq 6000 – R.D. € 58,88 – R.A. € 34,09;
- **particella 372** – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie mq 50 – R.D. € 0,35 – R.A. € 0,27;
- **particella 373** – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie mq 570 – R.D. € 3,97 – R.A. € 3,09;

A completamento descrittivo si allegano le visure catastali attuali (**All. n. 37**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549, per aver acquistato in varie fasi gli appezzamenti di terreno su cui è stato progressivamente edificato il complesso ad uso industriale.

Gli atti di provenienza sono i seguenti:

- atto di compravendita Notaio Mario Briganti del 29/10/1975 rep. n. 83228;
- atto di compravendita Notaio Giuseppe Ventura del 25/10/1983 rep. n. 70108;
- atto di permuta Notaio Giuseppe Ventura del 27/07/1984 rep. n. 72071;
- atto di compravendita Notaio Mario Briganti del 19/05/2003 rep. n. 213912.

Pertanto, **L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA.**

DESCRIZIONE COMPLESSO INDUSTRIALE:

Trattasi di complesso industriale situato nei pressi dello svincolo di Montebello della superstrada E45, per la produzione di inerti lavati, farro lavorato per c.a. e calcestruzzo; vi si effettua anche commercio di materiali vari per l'edilizia.

Tutti gli edifici sono stati realizzati all'interno di area di forma irregolare, con accesso da via dell'Aratro, subito sul retro della prima schiera di capannoni della zona industriale (**All. n. 38 - estratto di mappa**).

Gli immobili che lo costituiscono sono rappresentati dai seguenti fabbricati:

Fabbricato A): trattasi di edificio costituito da tre corpi resi strutturalmente interdipendenti da giunti sismici, intonacato, con tetto in piano e solai in laterocemento. L'edificio è realizzato in calcestruzzo armato gettato in opera e si eleva su due piani così suddivisi:

- **al piano terra** ingresso segreteria, n. 5 uffici, due servizi igienici, disimpegni, mensa, spogliatoio, centrale termica, portico e lastrici;
- **al piano primo** ingresso, disimpegno, n. 4 uffici, sala riunioni, terrazzo coperto, oltre a mini appartamento per il custode, costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazzo coperto.

Le aree destinate ad ingresso, segreteria, uffici, disimpegni al piano terra ed ingresso, disimpegno, uffici e sala riunioni al primo piano presentano tutte pavimentazione in gres porcellanato, controsoffittature con illuminazione a neon, aspiratori e rilevatori di fumo, porte in legno tamburato, infissi in alluminio con doppi vetri, impianto di climatizzazione.

In particolare i vani al piano primo si caratterizzano per un'accentuata luminosità che si deve alle ampie vetrate; è presente inoltre un terrazzo coperto al quale si accede dalla sala riunioni.

I servizi igienici sono forniti di dotazioni minime, sebbene in buono stato.

La zona mensa al piano terra è costituita da un ampio locale dotato di finestre tipo vasistas, in alluminio e doppi vetri, pavimenti in gres porcellanato e condotte a vista.

Rispetto alla planimetria catastale si nota la presenza di una difformità al piano terra consistente nell'annessione alla zona mensa di parte del portico laterale.

In adiacenza alla mensa è presente un locale spogliatoi comprensivo di zone doccia piastrellate in gres porcellanato e di servizi igienici con dotazioni minime.

Le scale d'accesso al secondo piano sono realizzate in ferro rivestite da materiale antiscivolo tipo gomma Pirelli.

Il vano ascensore, ad oggi, è inutilizzato e destinato all'installazione di un montacarichi.

L'intero edificio e' delimitato perimetralmente da un marciapiede in graniglia sopraelevato rispetto al piano di campagna, dotato di rampe di accesso per disabili e contornato di aiuole con essenze arbustive ed arboree. Presenta inoltre aree a portico in carpenteria metallica e tettoia.

Il piazzale posto lateralmente all'entrata principale è asfaltato e in parte adibito a parcheggio, di fatto si contano circa 20 posti macchina delimitati da strutture metalliche coperte da teli ombreggianti.

Fabbricato B): trattasi di edificio costituito da cinque corpi di fabbrica costruiti tra il 1975 e il 1992, realizzati in struttura in cemento armato prefabbricato che sostiene una copertura con travi di cemento armato a doppia pendenza.

Le fondazioni sono a plinti prefabbricati con trave di collegamento, i pilastri presentano un interasse variabile da ml 6 a ml 10.

Il primo corpo di fabbrica è tamponato con blocchetti di laterizio mentre gli altri corpi risultano tamponati con pannelli prefabbricati in cemento.

Il pavimento è realizzato in battuto di cemento con spolvero al quarzo.

L'edificio è suddiviso in zona lavorazione ferro, n. 3 magazzini, di cui uno, destinato allo stoccaggio e corrispondente alla zona di più recente edificazione, indistinto rispetto al resto del capannone; vi è un piccolissimo servizio igienico.

Fabbricato C): costituito da due piccoli magazzini in blocchetti di laterizio e tetto in travi di cemento precompresso, tavelloni e manto in eternit, adiacenti a una tettoia in ferro con copertura in lamiera pressopiegata ancorata con staffe di metallo su un preesistente muro di sostegno in cemento armato.

Fabbricato D): cabina elettrica divisa in tre locali.

Fabbricato E): edificio destinato ad uffici-pesa denominato "ufficio spedizioni" con pianta rettangolare su un unico livello, rialzato rispetto al piano di campagna.

La struttura dell'edificio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, la copertura è realizzata in capriate e arcarecci in legno lamellare di abete.

Il tetto è a due falde, di tipo ventilato, ed è costituito da un doppio tavolato di legno, completato da guaina impermeabilizzante e manto di copertura di tegole in laterizio.

La tamponatura in forati è del tipo a cassa vuota con forato esterno posto in piano, forato interno posto per coltello e materiale isolante inserito nell'intercapedine.

All'esterno è intonacato e presenta uno zoccolo di circa 0.70 ml in laterizio.

Internamente è suddiviso in ingresso, locale esposizione, zona uffici, bagno con antibagno, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, gli infissi in alluminio con doppi vetri, le porte tamburate; i locali sono dotati di impianto di climatizzazione.

L'edificio è dotato di due bascule laterali a tutta lunghezza.

Fabbricato F): rappresenta la palazzina che fa parte dell'impianto di betonaggio ed ospita i quadri di comando ed i locali di servizio. E' elevata su due piani fuori terra in muratura con scala zincata di accesso al primo piano, tetto lamellare ventilato in abete a doppio spiovente e manto in tegola in laterizio.

L'edificio è costituito: al piano terra da un magazzino, Wc ed un laboratorio/area prove; al piano primo la zona destinata al controllo dell'impianto di betonaggio ed una piccola area ufficio ricavata con tramezzature in carton-gesso alte circa ml 2.00.

Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri fumé, pavimenti in gres porcellanato, porte tamburate.

Fabbricato G): piccolo manufatto realizzato nella zona dell'impianto selezione inerti, suddiviso in due locali ad uso magazzino, in cattivo stato conservativo.

Fabbricato H): edificato nelle vicinanze del precedente, elevato su due piani: al piano terra si situa un piccolo magazzino, al primo una zona uffici/comandi in disuso.

Fabbricato I): suddiviso in due locali, adibiti a magazzino, contiene l'impianto di recupero

dell'acqua.

Fabbricati L-M-N): tre vasche di decantazione.

A complemento descrittivo si allega l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali attuali (All. n. 39).

Sulla scorta dei rilievi effettuati e delle planimetrie catastali si riportano di seguito le consistenze:

particella	"corpo"	piano	Descrizione	Scv
111	A	terra	Palazzina uffici - p. T	523,30 mq
111	A	terra	Palazzina uffici - tettoia al p. T	59,40 mq
111	A	terra	Palazzina uffici - portico	53,00 mq
111	A	primo	Palazzina uffici - p. 1	469,60mq
111	A	primo	Palazz. uffici - terrazzo coperto	39,40 mq
111	B	terra	Capannone - zone di lavoraz.	5.220,00 mq
111	B	primo	Capannone - soppalco demolito	16,00 mq
111	C	terra	Tettoia zona nordovest	200,00 mq
111	C	terra	Piccoli manufatti uso magazz.	39,40 mq
111	D	terra	Cabina elettrica	32,00 mq
111	E	terra	Manufatto vendita e zona spedizione	128,30 mq
111	F	terra	Palazzina impianto betonaggio	50,20 mq
111	F	primo	Palazzina impianto betonaggio	50,20 mq
111	G	terra	Annesso su unico livello	23,00 mq
111	H	terra	Annesso su due livelli	35,50 nq
111	H	primo	Annesso su due livelli	18,60 mq
111	I	terra	Annesso zona recupero acqua	157,60 mq
111	L - M - N	terra	Vasche di decantazione	273,20 mq

L'area su cui insistono i fabbricati presenta una residua potenzialità edificatoria, la cui entità è così stimata:

Superficie in zona di rispetto stradale (part. 179/p): mq 240

Superficie catastale totale in zona "D" (part. 111 e 179/p): mq 51,930, di cui:

- Area come **zona D2**: Part. 111/p mq 23.727, Part. 179/p mq 940 = mq 24.667

- Area come **zona D4**: Part. 111/p mq 21.943, Part. 179/p mq 5.320 = mq 27.263;

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA AREA D2:

P.E.T. = (sup. tot. area "D2" X I.U.F.) - S.e.

dove:

P.E.T. = rappresenta la potenzialità edificatoria totale dell'area;

I.U.F. = rappresenta l'indice di utilizzazione fondiaria ammessa dal TUNA per le aree "D2", pari a 0.5 mq/mq;

S.e. = rappresenta la superficie totale dei fabbricati già edificata presenti nell'area pari a mq 6.938,00.

Pertanto avremo:

$(mq\ 24.667 \times 0,5\ mq/mq) - mq\ 6.938,00 = \mathbf{5.395,50\ mq\ Pot.\ edificabili}$

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA AREA "D4":

P.E.T. = (sup. tot. area "D4" x I.U.F.) - S.e.

dove:

P.E.T. = rappresenta la potenzialità edificatoria totale dell'area;

I.U.F. = rappresenta l'indice di utilizzazione fondiaria ammessa dal TUNA per le aree "D4", pari a 0.2 mq/mq;

S.e. = rappresenta la superficie totale dei fabbricati già edificata presenti nell'area pari a mq.

Pertanto avremo:

$(mq\ 27.263 \times 0.2\ mq/mq) - mq\ 177,50 = \mathbf{5.275,10\ mq\ pot.\ edificabili}$

Inoltre si ha le seguenti area:

- Area Agricola "EA": Part. 118, 372, 373 di sup. catastale pari a mq 6.445.

A complemento descrittivo si allega:

- estratto di P.R.G. vigente e planimetria illustrativa (**All. n. 40**);

- servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'intero complesso industriale risulta di proprietà della Caltiber S.r.l. che attualmente conduce direttamente solo l'attività di lavorazione e selezione inerti, utilizzando anche il primo piano della palazzina uffici.

Sul resto del complesso (capannoni, centrale di betonaggio, ufficio vendite e spedizioni ed altri annessi) è insediata la Affittuaria "In Caltiber S.r.l." in forza di contratto d'affitto di rami d'azienda stipulato in data 30/12/2011, con autentica di firma repertorio 118.479 notaio Dr. Enzo Paolucci, con durata triennale a decorrere dall' 01/01/2012 fino al 31/12/2014, rinnovabile per altri tre anni. Il canone d'affitto stabilito è pari a 150.000 euro annui (comprensivo anche di parte degli immobili al cespite 10).

DESTINAZIONI URBANISTICHE:

L'area in oggetto è così classificata dal vigente PRG del Comune di Perugia

- parte come zona D2 con residua potenzialità edificatoria;
- parte come zona D4 con residua potenzialità edificatoria;
- in minima parte come fascia di rispetto;
- parte come zona agricola.

VERIFICHE URBANISTICHE:

Dalle verifiche urbanistiche effettuate dagli scriventi sono stati rinvenuti i seguenti precedenti urbanistici:

RELATIVAMENTE AL CORPO A (PALAZZINA UFFICI):

- **Concessione a costruire n. 1941** rilasciata in data **24/10/1986** avente ad oggetto:
"costruzione di un edificio destinato ad uffici e mensa del complesso industriale destinato a lavorazione ferro e confezionamento calcestruzzi posto in Perugia località San Martino in Campo".

- **Concessione a costruire n.2009** rilasciata in data **23/09/1987** avente ad oggetto: *" il rilascio della concessione edilizia per apportare delle varianti al progetto di costruzione di un edificio destinato ad uffici, mensa ed alloggio custode il tutto al servizio di un complesso industriale destinato a lavorazione ferro e confezionamento calcestruzzi posto in Perugia località San Martino in Campo".*
- **Concessione a costruire n. 2905** rilasciata in data **11/08/1988** avente ad oggetto: *"rilascio della concessione edilizia per apportare delle varianti alla costruzione di un edificio destinato ad uffici, mensa ed alloggio custode da porre al servizio di un esistente complesso industriale posto in Perugia, Loc. S.M. in Campo di cui alla Conc. Edilizia n.2009 del 23/09/1987".*

RELATIVAMENTE AL CORPO B (CAPANNONE):

- a) **Licenza di costruzione n.101** rilasciata in data **27/02/1976** per *"costruire di un capannone industriale (magazzino e lavorazione prefabbricati in cemento in Perugia, località S.-Martino in Campo".*
- b) **Concessione a costruire n. 597** rilasciata in data **18/06/1977** avente ad oggetto *"ampliamento di un capannone esistente in località S. Martino in Campo".*
- c) **Concessione a costruire n. 532** rilasciata in data **18/04/1980** avente ad oggetto *"ampliare un capannone industriale in S.Martino in Campo di cui alla conc. n. 597 del 18/06/1977 e alla L.E. n.101 del 7/02/1976".*
- d) **Concessione a costruire n. 1822** rilasciata in data **24/08/1987** avente ad oggetto *"ampliamento di un edificio industriale destinato alla lavorazione ferro per il preconfezionamento di conglomerati cementizi armati in Perugia Loc. San Martino in Campo".*
- e) **Concessione a costruire n. 3182** rilasciata in data **04/10/1982** avente ad oggetto *"il rilascio della concessione edilizia per apportare delle varianti alla costruzione di un edificio"*

artigianale posto in perugia Loc. San Martino in Campo di cui alla Conc. edilizia n. 1822 del 24/08/1987".

- f) **Concessione a costruire n. 1668** rilasciata in data **04/07/1989** avente ad oggetto "*rilascio della concessione edilizia per apportare ulteriori varianti alla costruzione di un edificio artigianale posto in Perugia Loc. S.Martino in Campo*".
- g) **Concessione a costruire n. 2338** rilasciata in data **12/11/1991** avente ad oggetto "*ampliamento edificio industriale posto in Perugia Loc. San Martino in Campo*";
- h) **Concessione a costruire n. 1882** rilasciata in data **14/09/1992** avente ad oggetto "*rilascio della concessione edilizia per apportare delle varianti all'ampliamento di un edificio industriale posto in Perugia di cui alla Concessione n. 2338 del 12/11/1991*".

RELATIVAMENTE AL CORPO C (TETTOIA):

- **Concessione a costruire n. 3741** rilasciata in data **05/12/1988** avente ad oggetto: "*concessione edilizia per realizzazione di una tettoia per riparo materiali*".

RELATIVAMENTE AI CORPI C (ANNESI):

- **Concessione a costruire n. 5176** rilasciata in data **21/03/1990** avente ad oggetto: "*realizzazione di due locali adibiti a deposito privini in C.L.S. e magazzino oli lubrificanti; realizzazione di due tettoie adibite una a posto auto e l'altra a protezione legname...*"

RELATIVAMENTE AL CORPO D (CABINA ELETTRICA):

- si indica l'ultimo precedente urbanistico, ovvero il **Permesso di costruire n. 2038** rilasciato in data **13/11/2003** avente ad oggetto "*realizzazione di una cabina Enel, in ampliamento all'esistente per la fornitura in bassa tensione della corrente necessaria al complesso industriale posto in Perugia Loc. S. Martino in Campo*"

RELATIVAMENTE AL CORPO E (UFFICIO SPEDIZIONI)

- **Concessione edilizia n. 1000** rilasciata il **31/05/2002** avente ad oggetto: "*lavori di demolizione e ricostruzione di un manufatto per uso ufficio pesa e magazzino posto in*

Perugia Loc. S. Martino in Campo".

RELATIVAMENTE AL CORPO I (MAGAZZINI ED EDIFICI NASTRO PRESSA)

- **Concessione a costruire n. 1268** rilasciata in data **25/07/1997** **avente ad oggetto** *"rilascio della concessione edilizia a sanatoria ex art. 13 L. 47/85 per l'ampliamento di un magazzino sito in Perugia Loc. S.Martino in Campo".*

RELATIVAMENTE ALLA RECINZIONE DEL PIAZZALE:

- **Concessione a costruire n. 469** del 1984 **avente per oggetto:** *"realizzazione di una recinzione in loc. S. Martino in Campo"*

Sono stati inoltre rintracciati altri due precedenti riguardanti rispettivamente l'impianto di separazione fanghi dalle acque di lavorazione inerti (**Concessione a costruire a sanatoria n. 419 del 1985**) e l'impianto di betonaggio (**D.I.A. n. 473/B prot. 26878/2005**).

A complemento descrittivo si allegano copie dei frontespizi di tutti i precedenti urbanistici sopra citati (**All. n. 41 - precedenti urbanistici CESPITE 9**).

Relativamente al presente cespite è ad oggi in auge, a decorrere dal 2/01/2012, una licenza rilasciata dal Comune di Perugia per l'esercizio del commercio al dettaglio rilasciata alla Società "In Caltiber s.r.l." e relativa ad una consistenza di 790 mq al coperto e 300 mq allo scoperto. Tale licenza commerciale subentra a quella concessa alla Caltiber s.r.l. e valida per la stessa superficie.

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** e riferito alla superficie convenzionale vendibile e nel caso delle aree pertinenziali ed edificabili **€/mq** di superficie catastale.

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- notevole estensione dell'area scoperta, anche se non omogeneamente distribuita rispetto agli edifici;
- presenza di potenzialità edificatoria residua;

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- consistenza molto elevata del complesso, costituito da porzioni disetanee, alcune delle quali in mediocre stato conservativo;
- la distribuzione spaziale degli edifici rende in alcuni casi (area "D2") non agevole lo sfruttamento della potenzialità edificatoria residua;
- assenza di accesso diretto da viabilità principale a causa della ubicazione in seconda fascia;
- presenza di fronte strada ridottissimo se rapportato all'estensione del complesso;
- specificità produttiva e scarsa elasticità d'uso;
- attuale sfavorevole trend di mercato per gli insediamenti produttivi.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte.**

Occorre inoltre precisare che è stato espresso un giudizio di stima autonomo per le aree scoperte di pertinenza del complesso, considerando anche che sono dotate di potenzialità edificatoria residua, come precedentemente determinata.

Giudizio a parte viene anche riportato per la porzione a destinazione agricola, posta in adiacenza al perimetro del complesso industriale, sul retro.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

"corpo"	Descrizione	Scv	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
A	Palazzina uffici - p. T	523,30 mq	800,00	€ 418.640,00
A	Palazzina uffici - tettoia al p. T	59,40 mq	200,00	€ 11.880,00
A	Palazzina uffici - portico	53,00 mq	250,00	€ 13.250,00
A	Palazzina uffici - p. 1	469,60mq	900,00	€422.640,00
A	Palazz. uffici - terrazzo coperto	39,40 mq	350,00	€ 13.790,00

B	Capannone - zone di lavoraz.	5.220,00 mq	400,00	€ 2.088.000,00
B	Capannone - soppalco demolito	16,00 mq	N.V.	N.V.
C	Tettoia zona nordovest	200,00 mq	150,00	€ 30.000,00
C	Piccoli manufatti uso magazz.	39,40 mq	250,00	€ 9.850,00
D	Cabina elettrica	32,00 mq	350,00	€11.200,00
E	Manufatto vendita e zona spedizione	128,30 mq	900,00	€115.470,00
F	Palazzina impianto betonaggio	50,20 mq	600,00	€ 30.120,00
F	Palazzina impianto betonaggio	50,20 mq	700,00	€ 35.140,00
G	Annesso su unico livello	23,00 mq	200,00	€ 4.600,00
H	Annesso su due livelli	35,50 mq	200,00	€ 7.100,00
H	Annesso su due livelli	18,60 mq	200,00	€3.720,00
I	Annesso zona recupero acqua	157,60 mq	200,00	€ 7.100,00
L - M - N	Vasche di decantazione	273,20 mq	100,00	€ 27.320,00

- Area "D2" e "D4": superfici pertinenziali al netto dei sedimi, sistemate e con edificabilità residua: mq 45.135,00 x €/mq 40,00 = € 1.805.400,00.

- Terreno in zona agricola "Ea" (part. 118, 372 e 373): mq 6.445 x €/mq 3,00 = € 19.335,00

In definitiva il più probabile valore di stima all'attualità del CESPITE 9 è risultato pari ad €5.106.855,00.

CESPITE 10

**OPIFICIO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI PERUGIA, LOC. SANTA
SABINA, VIA TERTULLIANO MARZANI N. 4**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA

Foglio 264

➤ **particella 704** – Cat. D/7 – Rendita € 39.845,00

- **particella 717** – Cat. D/1 – Rendita € 78,00.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PERUGIA

Foglio 264

- **particella 692** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 126 – R.D. € 0,23, R.A. € 0,20;
 - **particella 695** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 80 – R.D. € 0,14, R.A. € 0,12;
 - **particella 704** – Qualità ente urbano – Sup. mq 16.154, senza redditi;
 - **particella 705** – Qualità seminativo, Classe 4, Sup. mq 3.649, R.D. € 6,60, R.A. € 5,65.
 - **particella 706** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 148 – R.D. € 0,27 – R.A. € 0,23;
 - **particella 717** – Qualità ente urbano – Sup. mq 30, senza redditi;
 - **particella 718** – Qualità seminativo – Classe 4 – Sup. mq 546 – R.D. € 0,99, R.A. € 0,85
- (All. n. 42 - visure catastali attuali).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caliber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549 in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Guido Bianchi del 3/03/1998 rep. n. 52881.

Pertanto, L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA.

DESCRIZIONE:

Trattasi di edificio ad uso industriale-artigianale, con area pertinenziale scoperta, il tutto sito in Comune di Perugia, Località Santa Sabina, via Tertulliano Marzani n. 4, di superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 20.733 (**All. n. 43 - estratto di mappa**).

Il fabbricato è così composto: al **piano terra** si trovano

- 1) zona di lavorazione (di cui una parte destinata alla lavorazione e stoccaggio ferro) in adiacenza ad impianto di betonaggio per il calcestruzzo, attualmente non utilizzato;
- 2) magazzino adibito a deposito materiale da cantiere, oggi ceduto in locazione ed in parte utilizzato come zona vendita;

3) zona uffici, con area commerciale-espositiva e servizi igienici;

Al **piano primo** sono presenti: mensa, spogliatoio, locale doccia e servizi igienici, appartamento per il custode suddiviso in ingresso-soggiorno con angolo cottura, n. 3 camere, doppi servizi igienici.

Riguardo alle caratteristiche costruttive si può precisare quanto segue.

La porzione di capannone adibita a zona lavorazione è stata realizzata con fondazioni su plinti con pilastri prefabbricati e tamponatura in pannelli in cemento armato di circa 4,00 ml, sormontati da pannelli metallici isolanti e pannelli illuminanti.

La copertura a due falde è realizzata con travature di legno lamellare e pannelli tipo sandwich con sporto di gronda della ampiezza di circa 3,80 ml.

La pavimentazione è di tipo industriale, realizzata in lastre di cemento.

Il magazzino in adiacenza è separata dalla restante porzione di capannone da un muro in blocchetti, sormontato da pannelli ELCOM Rei 120.

L'intera struttura è realizzata con le caratteristiche identiche alla precedente porzione ad eccezione del rivestimento esterno in pannelli metallici.

All'interno di questa è ricavata la zona al piano terra adibita ad uffici e al primo adibita a mensa, spogliatoio, appartamento del custode ecc.

L'area, di forma irregolare, risulta interamente recintata con muretto e sovrastante recinzione in rete a maglia sciolta; è presente pavimentazione in lastre di cemento nella zona frontale e lungo il perimetro del capannone.

E' presente doppio accesso carrabile con cancelli metallici scorrevoli.

A lato dell'accesso principale, lungo il fronte strada, è presenta la cabina elettrica (part. 717).

A complemento descrittivo si allegano:

- elaborati planimetrici e planimetrie catastali (**All. n. 44**).
- servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

CONSISTENZE:

Le consistenze sono state calcolate con i criteri già indicati in precedenza, sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto.

particella	piano	descrizione	Scv (mq)
704	terra	Porzione di capannone - magazzino - ceduta in locazione	1.034,88
704	terra	Porzione di capannone - zona lavorazione - libera	3.463,43
704	terra	Zona uffici ed esposizione - piano terra	231,12
704	primo	Zona servizi ed abitazione custode	231,12
704	secondo	Superficie sottotetto, ispezionabile	231,12
717	terra	Cabina elettrica	15,00

L'area all'interno della quale insiste il fabbricato presenta una residua potenzialità edificatoria la cui consistenza è così stimata:

- Superficie edificabile totale lotto A: mq $16.409 \times 0.40 = 6.563,60$ mq
- Superficie totale realizzata: mq 4.960,55

Pertanto avremo:

$$\text{mq } (6.563,60 - 4.960,55) = 1.603,05 \text{ mq potenzialmente edificabili}$$

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il capannone con relativa area pertinenziale di terreno in oggetto, per quanto è stato possibile accertare, risulta nel pieno possesso della Caltiber, ad eccezione di porzione ceduta in locazione ad "In caltiber", in forza di contratto d'affitto di rami di azienda (già citato anche per il cespite 9) stipulato in data 30/12/2011, autenticato nelle firme con repertorio 118.479 Notaio Dr. Enzo Paolucci, con durata triennale a decorrere dal 01/01/2012 fino al 31/12/2014, rinnovabile per altri tre anni.

La porzione affittata comprende: al piano terra *"porzione del capannone industriale/artigianale per la commercializzazione di materiale edile"* destinata alla

commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di materiale per l'edilizia comprendente la porzione open-space e la zona uffici-servizi.

Il canone d'affitto stabilito è pari a 150.000 euro annui (comprensivo anche degli immobili oggetto di contratto distinti al cespite 9).

DESTINAZIONI URBANISTICHE:

Quanto alle procedure di attuazione del comparto, dalle ricerche effettuate, è emerso che la Caltiber S.r.l. ha sottoscritto le seguenti **convenzioni di lottizzazione** con il Comune di Perugia:

- convenzione di lottizzazione del 27/10/2005, Notaio Dr. Enzo Paolucci rep. n. 113.379 **(vedi Allegato n 22)**.
- convenzione di lottizzazione integrativa del 20/01/2009 del Notaio Dr. Enzo Paolucci, rep. 116.326 **(vedi Allegato n. 23)**

La convenzione del 2005 prevede, con il progetto di piano attuativo predisposto, la realizzazione di n. 4 lotti e la costruzione di n. 4 edifici di tipo industriale; detto piano attuativo di lottizzazione convenzionata, predisposto dalla Società lottizzante, era già stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n.152 del 18 luglio 2005, divenuta esecutiva ai sensi di legge in data 16 agosto 2005.

Si precisa infine che sulla base della convenzione sottoscritta la società lottizzante aveva l'obbligo di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi necessarie alle lottizzazioni, consistenti in: opere stradali e parcheggi pubblici, rete idrica, impianti fognari relativi alla rete per le acque nere e meteoriche, pubblica illuminazione, rete di distribuzione energia elettrica e aree verdi.

La convenzione di lottizzazione e relativa Delibera del Consiglio Comunale n. 152/2005 indicano una superficie catastale totale di comparto pari a mq 73.777, cui corrisponde una superficie di zona D3** oggetto di intervento pari a mq 64.045.

In tale zona devono essere ricavati mq 3.273 di sedi viarie, mq 6.405 di parcheggi pubblici e mq 3.203 di verde pubblico. Residua quindi una zona effettivamente destinata alla edificazione pari a mq 51.164.

A quest'ultima corrisponde pertanto una superficie copribile totale pari a mq 20.466 (40 % del totale).

La convenzione integrativa del 2009 ha previsto la trasformazione della zona a "verde pubblico", estesa su mq 3.203, in "verde privato", con conseguente monetizzazione, al fine di evitare la cessione di dette aree per il rispetto degli standards.

VERIFICHE URBANISTICHE:

Per la realizzazione dell'opificio industriale sono stati rinvenuti i seguenti precedenti urbanistici:

- **Permesso di Costruire n. 770** del 26 luglio 2006 avente ad oggetto "*Costruzione di un edificio artigianale e commerciale (lotto A) e installazione di piccolo impianto per la produzione di calcestruzzo in loc. Santa Sabina*";
- **Permesso di Costruire n. 869** del 19 settembre 2007 avente ad oggetto "*Installazione di una cabina elettrica, immobile sito in via Corcianese, Sodi di S.Sabina (PG)*";
- **Permesso di costruire n. 1144** del 23 novembre 2007 avente ad oggetto "*Variante alla costruzione di un edificio commerciale ed artigianale (lotto A) posto in Perugia Loc. Sodi Santa Sabina già assentito con Permesso di costruire n. 770 del 26/07/2006*" (**All. n. 45 - copia precedenti urbanistici complesso produttivo S. Sabina**);

E' stato rilasciato **certificato di prevenzione incendi** pratica n. 62949 del 2/09/11 con validità fino al 1/09/2014 (**All. n. 46 - C.P.I. n. 62949/2011**).

Relativamente al presente cespite è ad oggi in auge, a decorrere dal 2/01/2012 una licenza rilasciata dal comune di Perugia per l'esercizio del commercio al dettaglio rilasciata alla Società "In Caltiber s.r.l." e relativa ad una consistenza di 250 mq. Tale licenza commerciale

subentra a quella concessa alla Caltiber s.r.l. e valida per la stessa superficie.

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** e riferito alla superficie convenzionale vendibile e nel caso delle aree pertinenziali ed edificabili **€/mq** di superficie catastale.

Occorre inoltre precisare che è stato espresso un giudizio di stima autonomo per le aree scoperte di pertinenza del complesso, considerando anche che sono dotate di potenzialità edificatoria residua, come precedentemente determinata.

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- edificio di recentissima realizzazione, con elementi di pregio architettonico;
- il lotto presenta doppio affaccio su vie di comunicazione e pertanto gode di buona visibilità;
- il complesso dispone di vasta area pertinenziale scoperta sul retro;
- presenza di edificabilità residua, anche se di non agevole sfruttamento;

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- consistenza elevata del complesso che, unitamente alle caratteristiche costruttive di pregio, riducono sensibilmente il numero dei potenziali acquirenti;
- la distribuzione spaziale dell'edificio non rende agevolmente sfruttabile tutta la potenzialità edificatoria residua;
- attuale trend di mercato sfavorevole per i cespiti a destinazione produttiva.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una sostanziale compensazione tra aggiunte e detrazioni.**

Occorre inoltre precisare che è stato espresso un giudizio di stima autonomo per le aree

scoperte di pertinenza del complesso, considerando anche che sono dotate di potenzialità edificatoria residua, come precedentemente determinata.

Giudizio a parte viene anche riportato per la porzione a destinazione agricola, posta in adiacenza al perimetro del complesso industriale, sul retro.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

part.	Descrizione	Scv	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
704	Porzione di capannone - magazzino - ceduta in locazione	1.034,88	650,00	€ 672.672,00
704	Porzione di capannone - zona lavorazione - libera - p. T	3.463,43	650,00	€ 2.251.229,50
704	Zona uffici ed esposizione - piano terra	231,12	800,00	€ 184.896,00
704	Zona servizi ed abitazione custode	231,12	900,00	€ 208.008,00
704	Superficie sottotetto, ispezionabile	231,12	n.v.	n.v.
717	Cabina elettrica	15,00	a corpo	€ 10.000,00

- Area "D3": superficie pertinenziale al netto dei sedimi, sistemata e con edificabilità**

residua: mq 16.000,00 (circa) x €/mq 40,00 = € 640.000,00.

In definitiva il più probabile valore di stima all'attualità del CESPITE 10 è risultato pari ad €3.966.805,50.

CESPITE 11

TERRENO AGRICOLO SITO IN COMUNE DI FOLIGNO - LOC. S.

ERACLIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO:

Foglio 251

- **particella 234** – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie Ha 2.44.86 – R.D. € 188,42 – R.A. € 132,78;
- **particella 235** – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie Ha 0.05.35 – R.D. € 4,12 – R.A. € 2,90
- **particella 559** - Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie Ha 0.05.26 – R.D. € 4,05 - R.A. € 2,85 (**All. n. 47 - visure catastali C.T.**).

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di Caltiber S.r.l. con sede in Perugia P.I. 00319610549 in forza di atto di compravendita Notaio Maria Serena Costanzi del 19/10/1993 rep. 30352.

Pertanto, **L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA CORRETTA.**

DESCRIZIONE:

Terreno agricolo di natura seminativa, sito in Comune di Foligno, Loc. Moano – Sant'Eraclio, posto lungo la strada statale Flaminia (**All. n. 48 - estratto di mappa**).

Il fondo si sviluppa in un unico corpo di forma regolare con giacitura pianeggiante, di superficie complessiva pari a mq 25.547.

A complemento descrittivo si allega il servizio fotografico illustrativo (**allegato di seguito al testo**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli appezzamenti di terreno in oggetto, per quanto è stato possibile accertare, risultano nel pieno possesso della Caltiber S.r.l.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il vigente P.R.G. comunale classifica l'appezzamento di terreno in oggetto come zona agricola "EP/AP" ovvero "ambito agricolo di pregio", rientrante nello spazio extraurbano.

La zona ovest dell'appezzamento, inoltre, è inserita nelle fasce di rispetto stradale.

A complemento descrittivo si allegano l'estratto di P.R.G. e del T.U.N.A. (**All. n. 49**).

GIUDIZIO DI STIMA:

Sulla base di quanto già precisato nel capitolo relativo ai criteri e metodi di stima, nel caso in oggetto, il **parametro** preso come riferimento è **rappresentato da €/mq** e riferito alla superficie catastale.

Quanto alle caratteristiche che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo del bene (**aggiunte**) si segnalano:

- ubicazione in zona rurale caratterizzata da attività agricola anche intensiva e di pregio;
- conformazione pressoché regolare;
- presenza di ampio fronte strada, su via di grande comunicazione.

Non si rilevano evidenti caratteristiche negative (**detrazioni**) che possano incidere sensibilmente sul valore di stima.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza come qui di seguito:

mq 25.547 x €/mq 2,50 = € **63.867,50**

RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI DI STIMA

A eguito degli accertamenti e delle indagini compiute, è possibile riassumere i più probabili valori di mercato dei cespiti, determinati all'attualità, nel seguente schema riassuntivo:

❖ CESPITI OGGETTO DI CESSIONE:

1) **Cespite 1: Comparto edificatorio sito in Comune di Perugia - Frazione Ferro di**

Cavallo: € 6.166.020,00

- 2) **Cespite 2: Complesso produttivo in disuso, sito in Comune di Foligno - via Fiamenga: € 1.462.500,00**
- 3) **Cespite 3: Primo lotto edificabile sito in Comune di Perugia, Località Santa Sabina: € 937.960,00**
- 4) **Cespite 4: Secondo lotto edificabile sito in Comune di Perugia, Località Santa Sabina: € 1.138.800,00**

VALORE TOTALE CESPITI OGGETTO DI CESSIONE: € 9.705.280,00

❖ CESPITI OFFERTI IN GARANZIA:

- 5) **Cespite 5: Porzioni di edificio site in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Colle: € 1.071.682,00**
- 6) **Cespite 6: Primo appezzamento di terreno agricolo in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo: € 82.625,00**
- 7) **Cespite 7: Secondo appezzamento di terreno agricolo in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo: € 23.880,00**
- 8) **Cespite 8: Appezzamento di terreno ubicato in fascia di rispetto stradale, Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo: € 8.175,00**
- 9) **Cespite 9: Centro aziendale sito in Comune di Perugia, Frazione San Martino in Campo, via dell'Aratro n. 3: € 5.106.855,00**
- 10) **Cespite 10: Opificio industriale sito in Comune di Perugia, Località Santa Sabina, via Tertulliano Marzani n. 4: € 3.966.805,50**
- 11) **Cespite n. 11: Appezzamento di terreno agricolo in Comune di Foligno, Frazione S. Eraclio: € 63.867,50**

VALORE TOTALE CESPITI OFFERTI IN GARANZIA: € 10.323.890,00

TOTALE VALORE BENI IMMOBILI: € 20.029.170,00

2 - DESCRIZIONE E STIMA DELLE RIMANENZE:

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2 del **contratto di "Affitto di rami d'Azienda"** sottoscritto in data 30/12/2012, previa autentica di firme Notaio Dr. Enzo Paolucci rep. 118.479 racc. n. 19.417, la Società Concedente CALTIBER S.r.l. **consegnava le giacenze di magazzino** alla Parte Affittuaria IN CALTIBER S.r.l., la quale quindi poteva disporre liberamente fino ad esaurimento.

Il corrispettivo di competenza è stato individuato sulla base del costo storico sostenuto dalla Concedente, verificando in contraddittorio la consistenza delle giacenze di magazzino.

A tal fine è stato redatto un inventario di magazzino al 31/12/2011, sottoscritto dalle Parti contraenti il contratto d'affitto, costituito essenzialmente dai seguenti beni mobili:

CALCESTRUZZO (materia prima),

FERRO E FERRO LAVORATO (materia prima)

MATERIALI EDILI (prodotti finiti).

Il valore economico totale, determinato sulla base dei costi storici, è risultato pari a €1.028.090,00, così come riportato nel riepilogo fornito dalla Società Caltiber S.r.l. (**All. n. 50**).

Tale valore si discostava rispetto a quello dichiarato per la procedura di concordato riferito ad un periodo precedente e cioè al 30/11/2011 pari ad **€871.379,60**.

In realtà anche quest'ultimo valore derivava da una decurtazione del 35% applicata all'intero di € 1.340.584,00, ripartito per le stesse categorie commerciali e per ubicazione, come riportato nel riepilogo fornito dalla Società CALTIBER S.r.l. (**All. n. 51**).

La decurtazione sul valore è stata apportata per le seguenti motivazioni:

- prodotti/materiale scaduto;
- prodotti/materiale obsoleto;
- prodotti/materiale fuori norma;

- piccole quantità residue;

-prodotti/materiali rotti o fallati.

I suddetti beni inventariati al 31/12/2011 sono rappresentati da categorie commerciali molto varie, disomogenee e frammentarie, come si evince dagli inventari dettagliati per ogni categoria (**All. n. 52**).

Nel periodo successivo e fino al luglio scorso, la consistenza delle giacenze è variata a causa degli acquisti effettuati dalla Società Affittuaria, come si evince dalle fatture di vendita fornite dalla Società Concedente (**All. n. 53**).

L'importo totale delle rendite al 31/07/2012 (al netto dell'IVA) è risultato pari a €457.252,79 ed ha riguardato la categoria FERRO E FERRO LAVORATO per € 232.208,75 (51%) e MATERIALE EDILE per € 225.044,04 (49%).

Rispetto al valore dichiarato nella procedura concordataria sono stati già venduti beni il cui valore economico rappresenta il 52% del totale iniziale.

Dal punto di vista estimativo, si ritengono sufficientemente attendibili e congrui i prezzi dichiarati nella procedura, per le seguenti motivazioni:

- **la detrazione del 35% al prezzo storico delle giacenze, appare congrua** in relazione alla commerciabilità di categorie così eterogenee e molto spesso riferite a quantità modeste;
- **i prezzi storici indicati negli inventari e successivamente nelle fatture di vendita tra Società Concedente e Società Affittuaria, sono risultati sufficientemente congrui** rispetto a quelli comunemente registrati in commercio all'epoca, come si evince dai prezziari e listini controllati a campione rispetto alle voci di inventario e fatture di riacquisto (**All. n. 54**).

In conclusione si ha buona ragione di considerare congrui anche i prezzi dei beni residui (circa la metà), senza sensibili variazioni economiche, stante il periodo breve di riacquisto.

Unico **deprezzamento** che si ritiene corretto apportare è **sul probabile valore finale di riacquisto, che potrebbe essere inferiore alle aspettative.**

Infatti alcuni beni per le loro caratteristiche commerciali e, soprattutto, l'estrema frammentarietà della singola categoria, di fatto rimarrebbero invenduti.

Stimando prudenzialmente nel 10% questo deprezzamento, il saldo finale nel triennio del valore economico delle giacenze risulterebbe pari a € 372.714,13 (€ 871.379,60 - 457.252,79 - 10%).

3 - VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL PREZZO PAGATO PER GLI AUTOMEZZI CEDUTI IN DATA 23/01/12:

In data 23 gennaio 2012, con fattura n. 14, la Caltiber S.r.l. ha venduto n. 6 autocarri con betoniera alla Società “Vivolo Felice Autotrasporti”, con sede in Castiglione del Lago, via dell’Alborella n. 10.

La vendita è stata fatta concedendo una dilazione del pagamento degli automezzi, prevedendo una rateizzazione fino al 15/04/2015; per tale motivo l’Acquirente ha riconosciuto una ulteriore somma, pari ad € 37.151,66, corrispondente agli interessi per la dilazione del pagamento.

Gli automezzi oggetto di cessione sono i seguenti:

- a - autoveicolo per trasporto specifico, **IVECO Magirus 410E37H 4 2**, con betoniera per trasporto di calcestruzzo di cemento e pompa per calcestruzzo, targa “**CL767RD**”, immatricolato il 30/04/99, venduto al prezzo di € 46.000,00 + IVA;
- b - autoveicolo per trasporto specifico, **IVECO Magirus 410E44H/80 Cifa Magnum MN2**, con betoniera per trasporto di calcestruzzo di cemento e pompa per calcestruzzo, targa “**CE491PP**”, immatricolato il 11/06/03, venduto al prezzo di € 62.500,00 + IVA;
- c - autoveicolo per trasporto specifico, **IVECO Magirus 410E44H/80 Cifa Magnum MN2**, con betoniera per trasporto di calcestruzzo di cemento e pompa per calcestruzzo, targa

“**CE492PP**”, immatricolato il 11/06/03, venduto al prezzo di € 62.500,00 + IVA;

d - autoveicolo per trasporto specifico, **IVECO Magirus** 410E44H/80 Cifa 1300, con betoniera per trasporto di calcestruzzo di cemento, targa “**CE419XW**”, immatricolato il 7/03/03, venduto al prezzo di € 35.000,00 + IVA;

e - autoveicolo per trasporto specifico, **IVECO Magirus** A410T, con betoniera per trasporto di calcestruzzo di cemento, targa “**CV206AL**”, immatricolato il 16/03/05, venduto al prezzo di € 42.000,00 + IVA;

f - autoveicolo per trasporto specifico, **IVECO Magirus** A410T, con betoniera per trasporto di calcestruzzo di cemento, targa “**CV207AL**”, immatricolato il 16/03/05, venduto al prezzo di € 42.000,00 + IVA;

A complemento descrittivo si allega copia della fattura di vendita e dei libretto di circolazione dei n. 6 automezzi di cui sopra (**All. n. 55**).

Quanto alla congruità dei prezzi di cessione si è fatto riferimento al listino Eurotax dei veicoli industriali, basato esclusivamente sul rapporto domanda-offerta delle diverse zone e non compilato applicando percentuali fisse di svalutazione.

I valori riportati nel listino sono riferiti a veicoli in stato medio di usura e comprendendovi gli accessori forniti di serie.

Per tutti gli autocarri cabinati, quali quelli in oggetto, la valutazione del listino è effettuata comprendendovi il cassone; nel caso in oggetto, poiché il cassone è sostituito dalla betoniera, si può considerare che il valore sia sostanzialmente coincidente.

Analizzando l’estratto del listino Eurotax (**All. n. 56**) si può notare che:

- per gli **automezzi di cui ai punti “b”, “c” e “d”**, immatricolati nell’anno 2003, viene riportata una quotazione di € 30.500,00, riferita a mezzi dotati di cassone ribaltabile. L’automezzo di cui al punto d, privo di pompa, è stato ceduto al prezzo di € 35.000,00 + IVA, da ritenere pienamente congruo. Gli altri due automezzi sono invece stati ceduti al

prezzo di € 62.500,00 + IVA, ovvero con un incremento di € 27.500,00 ciascuno, imputabili alla presenza di pompa per calcestruzzo. Anche tali prezzi sono da ritenere pienamente congrui.

- gli **automezzi di cui ai punti “e” ed “f”**, immatricolati nell’anno 2005, sono stati ceduti al prezzo di € 42.000,00 + IVA ciascuno, mentre il listino indica un prezzo di mercato di € 41.000,00, con mezzi dotati di cassone ribaltabile. Tenuto conto che anziché il cassone ribaltabile è presente la betoniera, il prezzo di vendita è da ritenere congruo.
- quanto infine all’**automezzo di cui al punto “a”** non si ha riscontro diretto sul listino poiché trattasi di mezzo immatricolato oltre dieci anni fa, precisamente nell’anno 1999. Considerando tuttavia che per automezzi di caratteristiche pressoché similari (IVECO MP380E38H), immatricolati nell’anno 2002, il listino indica prezzi di mercato di poco superiori agli € 20.000,00 e considerando altresì la presenza di pompa per calcestruzzo (che incide per ulteriori € 25.000,00 circa), il prezzo pagato, pari ad € 46.000,00 + IVA, può essere ritenuto senz’altro congruo.

In definitiva quindi è stato verificato che il prezzo pagato per gli automezzi ceduti in data 23 gennaio 2012 può essere ritenuto congruo se confrontato con i prezzi di mercato di autoveicoli per trasporti specifici di caratteristiche, dotazioni e potenze similari.

4 - VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN LOC. SANTA SABINA, OGGETTO DEL PRELIMINARE DI VENDITA DEL 27/11/11:

L'immobile oggetto del preliminare di vendita del 27/11/11, che a tutt'oggi non è stato perfezionato con atto di compravendita, è quello identificato come CESPITE 4, ovvero il lotto edificabile (Lotto D - Stralcio A) posto in Comune di Perugia, Località Santa Sabina, identificato al foglio n. 264 con le particelle nn. 701, 711 e 759.

Si ritiene che il prezzo espresso nel preliminare predetto sia stato formulato tenendo conto delle particolari "aggiunte" che caratterizzano il cespite, tra cui principalmente si segnalano il fatto che la progettazione del complesso sia già stata redatta e che l'iter urbanistico sia già avviato, nonché il fatto che vi sia già un preliminare di affitto, che garantirebbe una buona redditività dell'edificando complesso per almeno nove anni dopo il suo completamento.

Il prezzo espresso nel preliminare di compravendita è perciò da ritenere pienamente congruo anche in considerazione del fatto che il valore di stima attuale espresso dagli scriventi risulta leggermente inferiore, anche tenendo conto del fatto che permangono a tutt'oggi incertezze circa il perfezionamento delle scritture preliminari di cui si è detto.

5 – VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO DEI RAMI DI AZIENDA CONCESSI AD IN CALTIBER:

Dall'esame del **Contratto d'Affitto di Rami d'Azienda** stipulato tra la Società Caltiber S.r.l. quale Concedente e la Società In Caltiber quale Affittuaria, sottoscritto in data 30/12/2012, si evince che **le componenti oggetto di locazione risultano rappresentate da:**

- A) Avviamento e relative autorizzazioni/certificazioni amministrative per l'attività di produzione di calcestruzzo** preconfezionato, prefabbricati e manufatti in cemento; per l'attività di produzione, commercio ed assemblaggio di **ferro lavorato**; per il commercio all'ingrosso ed al dettaglio di **materiale dell'edilizia in genere**. Le prime due attività limitatamente all'opificio di S.Martino in Campo, mentre l'ultima agli opifici di S. Martino in Campo e S. Sabina.
- B) Macchinari ed attrezzature** per le attività di cui sopra, ivi compresi l'impianto di produzione calcestruzzo, mobili ed arredi presenti al piano terra della palazzina uffici di S. Martino in Campo ed al piano terra del complesso di S.Sabina.
- C) Automezzi** di tipo civile ed industriale/commerciale;

D) Immobili (o porzioni di essi) di tipo civile ed industriale, commerciale ed uffici, così individuati:

✓ **presso l'Opificio di S. Martino in Campo:**

- locali destinati ad uffici posti al piano terra della Palazzina;
- intero capannone per la lavorazione del ferro;
- intero fabbricato per esposizione, vendita e spedizione al dettaglio;
- impianto di betonaggio, completo di strutture edilizie e siti di lavorazione

✓ **presso l'Opificio di S.Sabina:**

- porzione di capannone comprensivo di parte commerciale ed uffici per la vendita di materiale edile.

Rimangono in uso comune con la Società Concedente i piazzali di manovra, sosta e deposito.

Prima di entrare nel merito della determinazione, **si è ritenuto opportuno premettere alcune considerazioni in merito all'attuale contesto in cui il settore edile si viene a trovare ed il trend di mercato.**

E' notorio che stiamo attraversando una crisi produttiva seria e certo non è questa la sede in cui ne evidenzieremo le molteplici cause; sta di fatto che uno dei settori produttivi che sta pagando di più rispetto ad altri è quello edile, comprendendovi sia quello della fornitura dei materiali che dei manufatti, come si evince da due pubblicazioni del settore costruzioni reperite presso le Associazioni di Categoria (**All. n. 57**).

Nella prima pubblicazione, ad opera **dell'Osservatorio dell'ASSOBETON relativa al I trimestre 2012**, pur con le ovvie tolleranze per il campionamento eseguito che apparirebbe statisticamente valido, al capitolo "Conclusioni di Sintesi" si precisa che: **"il consuntivo del I trimestre ha visto contrarsi fortemente il fatturato (-19%) rispetto allo stesso periodo del 2011, con grande pessimismo per il II trimestre, confermato dall'andamento del commissionato nel corso del I trimestre (-43% rispetto allo stesso periodo del 2011)".**

Nella seconda pubblicazione, a cura dell'ANCE del luglio 2012, si ribadisce in sintesi lo stesso andamento rispetto alla produzione cementizia, con sensibile calo di investimenti in costruzioni e così si conclude: **“... in questo contesto il settore delle costruzioni soffre di una crisi durissima e anche il 2012 continua ad essere un anno negativo”**.

Accertata una diffusa e pesante contrazione di consumo e commercializzazione, la casistica a cui far riferimento per le verifiche locative è abbastanza scarsa se non addirittura assente e per lo più riferita a situazioni di più modesta consistenza (es. capannoni industriali di superficie da mq. 500 a 1.000).

Di fatto oggetto del contratto risulta una eterogeneità di beni, servizi/attività che trova difficile collocazione nel libero mercato se non per casi simili, in procedure concordatarie, dove la finalità principale è la continuità del processo produttivo e dell'attività commerciale.

Queste ultime caratteristiche rendono dal punto di vista tecnico/estimativo difficoltosa la verifica a posteriori (anche per la mancanza di valori ordinari locativi) e la proiezione in un triennio, orizzonte in cui l'oscillazione ed il trend sono tutt'altro che rassicuranti.

Si ritiene pertanto opportuno **applicare una metodologia cautelativa e prudentiale**, lasciando ovviamente agli Organi della Procedura la contestualizzazione dei valori all'interno dell'intera richiesta, in modo che vi sia un riscontro oggettivo reale.

Verranno applicati parametri tecnico/valutativi per ricostruire a ritroso il probabile valore locativo dei rami d'azienda affittati, considerando che lo stesso valore è diversificato a seconda delle varie componenti prese in esame e precisamente:

- **la componente di cui alla lettera A (avviamento e relative autorizzazioni/certificazioni) risulta senza dubbio incerta e trascurabile come valore economico**, stante le premesse ed il trend del mercato edilizio in forte affanno ed una concorrenza così forte, da rendere difficilmente apprezzabili estimativamente gli eventuali canali preferenziali od il “pacchetto clienti” di ogni Imprenditore del settore. Il fatto che si continui l'attività, sep-

pure in forma ridotta, permetterà comunque il mantenimento del valore economico-produttivo delle strutture, impianti e macchinari, circostanza che, al momento, rimane l'obiettivo primario ai fini di questa componente.

- **la componente di cui alla lettera B (macchinario, attrezzature, impianto calcestruzzo, mobili ed arredi) dal punto di vista tecnico estimativo è sicuramente apprezzabile**, anche se l'eterogeneità dei beni, la loro dislocazione e destinazione li rendono, in alcuni casi, difficilmente collocabili in maniera autonoma. Infatti vi coesistono macchine ed attrezzature a domanda stabile (cioè quelle aventi caratteristiche di versatilità e funzionalità generiche) rispetto a quelle a domanda rigida (cioè aventi caratteristiche di specificità) il cui valore commerciale è sicuramente diverso.
- per **la componente di cui alla lettera C (automezzi)** valgono le stesse condizioni sopra riportate alla lettera B;
- **la componente di cui alla lettera D (immobili industriali) è senza dubbio quella di maggior consistenza e valore commerciale ai fini locativi**, anche se permangono in forma più contenuta le riserve già espresse per i beni mobili di cui alla lettera B, circa l'eterogeneità della destinazione e funzionalità di ogni singola porzione, unitamente ad una promiscuità con la restante proprietà ancora in uso alla Società Concedente.

Circa i **criteri** che verranno utilizzati per le determinazioni estimative, saranno molto cautelativi e prudenziali stante la particolare situazione in cui versa il settore edile in questo periodo con scarsa o addirittura assente richiesta di materiali e di prodotti finiti in cemento e ferro.

Il criterio sarà diversificato a seconda se trattasi di beni immobili o mobili strumentali all'attività industriale e commerciale ed in particolare:

- A) per gli **immobili industriali/commerciali** verrà utilizzato **il parametro valutativo espresso in euro a metroquadrato di superficie locativa (€/mq)** e riferito alla mensilità;

B) per i **beni mobili strumentali** all'attività industriale/commerciale/direzionale verrà utilizzato **un coefficiente d'uso (espresso in %) applicato al probabile costo deprezzato dello stesso bene.**

Riguardo al primo parametro locativo mensile riferito cioè agli immobili (punto A), la casistica di offerte locative presenti sul mercato evidenzia un range che oscilla tra un minimo di 2,00 € ad un massimo di 3,00 €/mq, valori riferiti a capannoni industriali nel comprensorio perugino, di modesta consistenza e per lo più nuovi. Le quotazioni ufficiali dei canoni riportati dall'Agenzia del Territorio indicano valori più contenuti a prudenziali da 1,20 a 1,60 €/mq, mentre più ampia è la forbice del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia che si attesta tra 2,50 e 4,50 €/mq, ma la genericità del dato è dovuta sia all'ubicazione (tutto il Comune) che alla tipologia (sono compresi anche i capannoni commerciali).

In considerazione del fatto che le porzioni oggetto di affitto sono di elevata consistenza, di vetusta edificazione ed abbastanza diversificate, si ritiene corretto applicare **un valore locativo mensile pari a 1,00 €/mq per la porzione industriale e pari ad 2,00 €/mq per le porzioni commerciali/uffici,** comprendendo in tali valori anche le corti pertinenziali comuni ed esclusive.

Prendendo in esame il secondo criterio (punto B), relativamente alla valutazione locativa dei beni mobili, i parametri presi in considerazione sono stati due così determinati:

- Circa **il coefficiente d'uso** da applicare si è tenuto conto dell'andamento generale del comparto edile in forte contrazione (e quindi scarsa è la domanda) e della circostanza che il macchinario ed attrezzature non sono di recentissima concezione ed acquisto ed in parte già ammortizzati. Discorso a parte merita l'impianto di betonaggio, ma i dati riportati nella pubblicazione non fanno prevedere un suo soddisfacente utilizzo a breve scadenza, per cui è stato allineato con i rimanenti beni. **In considerazione di ciò e della durata del contratto è stato ipotizzato un coefficiente d'uso pari al 5%.**

- Circa i **costi deprezzati** dei vari beni mobili, sono stati determinati sulla base delle risultanze contabili apportando, caso per caso, un deprezzamento percentuale per i fenomeni di vetustà, obsolescenza commerciale e funzionale, in modo che il dato finale sia quanto più possibile reale e oggettivo.

Tutto ciò premesso, la verifica della congruità del valore locativo indicato nel contratto, si concretizza come segue:

VALORE LOCATIVO COMPONENTE D: PORZIONI IMMOBILIARI S. MARTINO IN CAMPO E S. SABINA:

- Capannone e porzione ad uso industriale:

mq 6.500,00 x 1,00 €/mq = € 6.500,00

- Porzione ad uso commerciale/uffici

mq 900,00 x 2,00 €/mq = € 1.800,00

Valore locativo mensile totale = € 8.300,00

VALORE LOCATIVO ANNUALE:

€ 8.300,00 x 12 mensilità= € 99.600,00

VALORE LOCATIVO COMPONENTI B e C: MACCHINE, ATTREZZATURE, IMPIANTO DI BETONAGGIO, AUTOMEZZI ED ARREDI:

Utilizzando un calcolo sintetico si riporta di seguito il prospetto riepilogativo:

n. ord.	Tipologia del bene	Costo deprezzato (€)	Coefficiente d'uso 5%	Canone locativo (€)
1	Impianto di betonaggio	450.000,00	5%	22.500,00
2	n. 2 staffatrici	200.000,00	5%	10.000,00
3	n. 6 carriponte	90.000,00	5%	4.500,00
4	Robot piegatura OMES	120.000,00	5%	6.000,00
5	Robot piegatura OSCAM	5.000,00	5%	250,00
6	Taglio/Sagomatura MEP	140.000,00	5%	7.000,00
7	Carro di taglio vecchio	5.000,00	5%	250,00

8	Macchine ed attrezzature per la lavorazione ferro	40.000,00	5%	2.000,00
9	Automezzi	50.000,00	5%	2.500,00
10	Arredi e mobili	35.000,00	5%	1.750,00
11	TOTALE	1.135.000,00	-	56.750,00

In conclusione sommando il valore locativo degli immobili ad uso industriale/commerciale ai relativi valori dei beni mobili (macchinari, impianti, attrezzature, automezzi, arredi e mobili) avremo un valore locativo annuale pari a €156.350,00, corrispondente ad una mensilità di € 13.000 (arrotondato).

Lasciando ovviamente agli Organi della Procedura ogni altra considerazione sulla congruità, **tale valore è sicuramente minimale e contestualizzato al momento del deposito della consulenza** e quindi potrebbe teoricamente nel breve-medio periodo essere aggiornato, a seconda delle oscillazioni del mercato.

C'è sicuramente da aggiungere che al di sotto dei "valori limite" sopra utilizzati per le verifiche non vi potrebbe essere convenienza al vincolo del contratto d'affitto, come d'altra parte in quest'ottica appare, a nostro parere, **non pertinente l'art. 8 del Contratto d'Affitto di rami d'azienda.**

Su detto articolo, in deroga all'art. 2561 del c.c., si prevede **"l'obbligo di conservazione dell'efficienza dell'organizzazione e degli impianti è a carico del Concedente"** e ciò, stante la vetusta e l'obsolescenza degli stessi, **potrebbe costituire nel breve-medio periodo un ulteriore deprezzamento della minima fruttuosità annua ricavabile dai rami d'azienda affittati, anche e solo nel caso di riparazioni non particolarmente onerose.**

6 - GRAVAMI RISCOINTRATI:

E' stata effettuata una ispezione generale per denominazione nel periodo informatizzato, che ha rilevato la presenza di formalità fin dall'anno 1983, per cui non si è ritenuto necessario eseguire ulteriori indagini sui registri pre-informatizzazione.

La verifica sulle note di iscrizione ha permesso di rilevare la presenza di ipoteche volontarie, ad oggi non cancellate, risalenti al periodo dal 1984 al 1995, per mutui o finanziamenti ormai sicuramente estinti e saldati.

Per dovere di completezza tali formalità sono state comunque riportate nel prospetto riepilogativo generale, già inviato ai Commissari Giudiziali, che si allega alla presente relazione (**All. n. 58 - tabella di riepilogo delle formalità pregiudizievoli**).

A complemento descrittivo si allega l'ispezione ordinaria per denominazione e la stampa di tutte le note di iscrizione presenti a carico dei beni oggetto della Procedura (**All. n. 59 - ispezione e stampa note**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, li 13 settembre 2012

Allegati n. 59 e servizi fotografici illustrativi

I Collaboratori nominati

Dr. Agr. Gerardina Ioli

Dr. Agr. Raffaello Ricci

I C.T.U.

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

ELENCO ALLEGATI

- All. n. 1 - comunicazione del 6/04/12.**
- All. n. 2 - richiesta accesso atti Foligno.**
- All. n. 3 - risposta responsabile SUE Foligno.**
- All. n. 4 - richiesta informazioni e risposta SUE Foligno del 17/05.**
- All. n. 5 - richiesta del 20/08.**
- All. n. 6 - comunicazione ai Commissari del 24/08.**
- All. n. 7 - visure C.T. e C.F. - CESPITE 1.**
- All. n. 8 - estratto di mappa catastale CESPITE 1.**
- All. n. 9 - estratto di P.R.G. e T.U.N.A. artt. 60 e 73 CESPITE 1.**
- All. n. 10 - Tavola area trasformabile "Ac.Fi. 8" CESPITE 1.**
- All. n. 11 - D.C.C. n. 246/08 CESPITE 1.**
- All. n. 12 - Atto Dr. Paolucci del 12/05/2009 CESPITE 1.**
- All. n. 13 - visure C.T. e C.F. CESPITE 2.**
- All. n. 14 estratto di mappa CESPITE 2.**
- All. n. 15 planimetrie catastali attuali CESPITE 2.**
- All. n. 16 - estratto P.R.G. Foligno CESPITE 2.**
- All. n. 17 - copia precedenti urbanistici CESPITE 2.**
- All. n. 18 - visure catastali C.T. CESPITE 3.**
- All. n. 19 - estratto planimetrico catastale CESPITE 3.**
- All. n. 20 - estratto di P.R.G. Perugia CESPITE 3.**
- All. n. 21 - estratto T.U.N.A. CESPITE 3.**
- All. n. 22 - convenzione di lottizzazione del 2005.**

- All. n. 23 - convenzione integrativa di lottizzazione del 2009.**
- All. n. 24 - comunicazione prot. 43560/12.**
- All. n. 25- visure catastali C.T. CESPITE 4.**
- All. n. 26 - estratto planimetrico catastale CESPITE 4.**
- All. n. 27 - visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali CESPITE 5.**
- All. n. 28 - estratto di mappa CESPITE 5.**
- All. n. 29 - copia contratto di affitto supermercato CESPITE 5.**
- All. n. 30 - copia precedenti urbanistici CESPITE 5.**
- All. n. 31 - visure C.T. CESPITE 6.**
- All. n. 32 - estratto planimetrico catastale CESPITE 6.**
- All. n. 33 - visure catastali CESPITE 7.**
- All. n. 34 - estratto planimetrico catastale CESPITE 7.**
- All. n. 35 - visure catastali C.T. CESPITE 8.**
- All. n. 36 - estratto planimetrico catastale CESPITE 8.**
- All. n. 37 - visure catastali attuali CESPITE 9.**
- All. n. 38 - estratto di mappa CESPITE 9.**
- All. n. 39 - planimetrie catastali attuali CESPITE 9.**
- All. n. 40 - estratto di P.R.G. vigente e planimetria illustrativa CESPITE 9.**
- All. n. 41 - precedenti urbanistici CESPITE 9.**
- All. n. 42 - visure catastali attuali CESPITE 10.**
- All. n. 43 - estratto di mappa CESPITE 10.**
- All. n. 44 - elaborati planimetrici e planimetrie catastali CESPITE 10.**
- All. n. 45 - copia precedenti urbanistici complesso produttivo S. Sabina CESPITE 10.**
- All. n. 46 - C.P.I. n. 62949/2011 CESPITE 10.**
- All. n. 47 - visure catastali C.T. CESPITE 11.**

- All. n. 48 - estratto di mappa CESPITE 11.**
- All. n. 49 - l'estratto di P.R.G. e del T.U.N.A. CESPITE 11.**
- All. n. 50 - riepilogo 31/12/2011 rimanenze fornito dalla Società Caltiber S.r.l.**
- All. n. 51 - riepilogo rimanenze al 30/11/2011 fornito dalla Società CALTIBER S.r.l.**
- All. n. 52 - inventari dettagliati per categoria di rimanenze fornito CALTIBER S.r.l.**
- All. n. 53 - fatture di vendita rimanenze fornite dalla Società Concedente**
- All. n. 54 - voci di inventario e fatture di riacquisto rimanenze.**
- All. n. 55 - fattura di vendita e dei libretto di circolazione degli automezzi.**
- All. n. 56 - listino Eurotax.**
- All. n. 57 - pubblicazioni reperite presso le Associazioni di Categoria**
- All. n. 58 - tabella di riepilogo delle formalità pregiudizievoli.**
- All. n. 59 - ispezione e stampa note.**