

sede dello stabilimento industriale, dei beni mobili e dei macchinari oggetto del Concordato Preventivo e successivamente per ulteriori accertamenti e rilievi i giorni 17-18-24/02/2020 e 29/06/2020, formando un'abbondante documentazione fotografica degli stessi.

Le operazioni peritali proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Umbertide (PG), presso i quali in data 11/03/2020 inoltrava richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 0005577/2020 del 11/03/2020 [REDACTED] al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

In data 18/03/2020, in seguito al D.P.C.M. del 04/03/2020 relativo all'emergenza sanitaria Covid-19, il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Comune di Umbertide (PG) con allegata ordinanza Sindacale n° 33 con la quale, con decorrenza immediata e fino al 3 aprile 2020 ordinava che l'accesso agli uffici comunali era consentito esclusivamente per servizi e procedure indifferibili ed urgenti, pertanto l'accesso agli atti presentato in data 11 marzo c.a. Prot. n° 5577 era rimandato a data da destinarsi [REDACTED]

In data 16/04/2020 il C.T.U. riceveva comunicazione PEC dal Tribunale di Perugia con allegato il Decreto di differimento udienza per l'adunanza dei creditori per il C.P. 1/2020 R.G. al giorno 17/09/2020, ore 11.30 [REDACTED]

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul

luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal G.D., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente perito si ritiene ora essere in grado di poter riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
 - 4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
 - 4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 8) SITUAZIONE URBANISTICA;
- 9) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI IN

CONCORDATO PREVENTIVO;

- 10) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI;
- 11) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
- 12) CONCLUSIONI.

* * * * *

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

La ██████████ possiede, al mese di luglio 2020, i beni immobili siti nel Comune di Umbertide (PG), Provincia di Perugia, di seguito elencati:

1. Edificio di grandi dimensioni suddiviso in unità immobiliari adibite a stabilimento opificio industriale per la lavorazione di vetri, specchi ed infissi, a residenza, ad autorimessa e a centrale termica al servizio di tutte le unità immobiliari, dislocato in Comune di Umbertide (PG), Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero – Umbertide (PG);
2. Terreno di pertinenza allo stabilimento industriale di superficie planimetrica complessiva residua di circa 4.670 mq.

* * * * *

Stabilimento industriale Via Portelle delle Ginestre n° 8

Lo stabilimento industriale è situato in Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero, nel territorio del Comune di Umbertide (PG).

Gli immobili sono censiti:

- COMUNE DI UMBERTIDE

C.T. Foglio n° 84, particella n° 233

C.F. Foglio n° 84 particelle n° 233 sub. 1 - 233 sub. 2 – 233 sub. 4 – 233 sub. 5

COMPLESSO IMMOBILIARE OPIFICIO INDUSTRIALE

A) C.T. Foglio n° 84, particella n° 233

ENTE URBANO, Superficie 6.470 mq;

C.F. Foglio n° 84, particella n° 233 sub. 1

B.C.N.C. Corte esclusiva e vano scala, piano T-1

B) Foglio n° 84, particella n° 233 sub. 2

Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 37 mq, Superficie Catastale 55 mq, Rendita Euro 68,79, piano T;

C) Foglio n° 84, particella n° 233 sub. 4

Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 175 mq, Rendita Euro 570,68, piano 1;

D) Foglio n° 84, particella n° 233 sub. 5

Cat. D/7, Rendita Euro 9.472,00, piano T;

tutte site in Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero – Umbertide (PG),

intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

I confini sono con Via Portelle delle Ginestre, proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

Si allegano la mappa catastale, le planimetrie, le visure catastali, gli

elaborati planimetrici, l'elenco immobili e l'elenco dei subalterni del complesso immobiliare al momento del C.P. [REDACTED]

* * * * *

2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di Concordato Preventivo sono site in Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero – Umbertide (PG), e sono costituite da un complesso immobiliare, edificio di grandi dimensioni suddiviso in unità immobiliari adibite a stabilimento opificio industriale per la lavorazione di vetri, specchi ed infissi, a residenza, ad autorimessa e a centrale termica con corte esclusiva comune a tutte le unità immobiliari.

L'accesso al complesso è possibile dalla Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero – Umbertide (PG), a circa 2,5 Km dal centro della cittadina (Foto 17/02/2020 n° 6184-6185-6186-6187-6188-6189-6190-6191-6192), mentre dista meno di 3,0 Km dal raccordo della superstrada E45 Orte-Cesena [REDACTED]

L'ingresso è possibile direttamente dalla Via Portelle delle Ginestre tramite il lungo fronte strada del lotto di circa 50m di lunghezza, attraverso un primo grande cancello metallico scorrevole automatizzato carrabile (Foto 17/02/2020 n° 6190-6191) e un secondo cancello metallico non automatizzato carrabile con annesso cancelletto pedonale (Foto 24/02/2020 n° 6457-6458) [REDACTED]

*

A) L'unità immobiliare A) è costituita dalla corte esclusiva esterna e dal vano scala per l'accesso al piano primo.

Il lotto di terreno, della superficie complessiva di 6.470 mq, è delimitato lungo la strada con una recinzione costituita da un muro intonacato a cemento, con una inferriata metallica su un muretto in cemento su due lati, mentre il quarto lato sul retro dell'edificio è diviso dalla proprietà adiacente da un muretto basso in corrispondenza di un dislivello del terreno (Foto 17/02/2020 n° 6187-6188-6189 - Foto 24/02/2020 n° 6448-6449-6452-6453-6454-6555).

L'area intorno al fabbricato è inerbata ed alberata con alberi di alto fusto e siepi sui confini, ad esclusione della zona d'ingresso al lotto, delle strisce laterali immediatamente adiacenti all'edificio e di una parte del piazzale sul retro dello stesso, che sono imbrecciate in terreno stabilizzato per consentire il transito di automezzi anche pesanti, con spazi ampiamente sufficienti per le manovre di carico e scarico (Foto 24/02/2020 n° 6429-6430-6431-6432-6433-6434-6435-6436-6437-6438-6439-6440-6441-6442-6443-6444-6445-6446-6447-6448-6449-6452-6453-6454-6455-6457-6458-6459-6460).

Nei pressi dell'ingresso principale si trova il pozzo aziendale (Foto 24/02/2020 n° 6559).

Complessivamente, escluse le aree di sedime dei fabbricati, la residua parte di terreno pertinenziale ha un'estensione superficiale di 4.670 mq.

Al vano scale si accede al piano terra tramite un portone in legno e vetro a due ante (Foto 24/02/2020 n° 6367), pavimento con mattonelle in monocottura e rampe delle scale con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro e legno (Foto 24/02/2020 n° 6367-6369-9370).

Il vano scale consente l'accesso all'unità immobiliare C) appartamento.

*

B) L'unità immobiliare B) è costituita dall'autorimessa, situata al piano terra con ingresso dal piazzale fronte edificio, tramite una porta scorrevole a due ante in lamiera, in adiacenza al vano scale.

Il locale è pavimentato con battiscopa, intonacato, tinteggiato e controsoffittato, dotato di impianto elettrico (Foto 24/02/2020 n° 6550-6552-6553).

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare appare buono, in stato di normale utilizzo.

*

C) L'unità immobiliare C) è costituita dall'appartamento per civile abitazione situato al piano primo, con accesso dal piazzale fronte edificio tramite un portone in legno e vetro a due ante (Foto 24/02/2020 n° 6367), percorrendo il vano scale a due rampe con pianerottolo intermedio.

L'ingresso all'abitazione è possibile dal portoncino il legno a due ante con sopra luce (Foto 24/02/2020 n° 6370-6372), all'interno si sviluppano una zona di ingresso (Foto 24/02/2020 n° 6373-6374), il soggiorno con camino (Foto 24/02/2020 n° 6375-6376-6377-6378-6379-6380) con accesso al terrazzo coperto (Foto 24/02/2020 n° 6377), una zona pranzo con cucinino/angolo cottura dotato di finestra (Foto 24/02/2020 n° 6381-6382-6383-6385-6386-6387-6388-6389) e al bagno con antibagno, con lavabo, water e bidet, pavimento e rivestimento in mattonelle monocottura colore azzurro dimensione

20cmx20cm (Foto 24/02/2020 n° 6393-6394-6395-6396).

Dall'ingresso si accede al disimpegno che immette nella zona notte (Foto 24/02/2020 n° 6397-6398-9399), costituita da tre camere (Foto 24/02/2020 n° 6400-6401-6402-6403-6404-6405-6406-6407-6408-6414-6415-6416-6417-6418-6419-6420) e un bagno con lavabo, water e bidet e vasca, pavimento e rivestimento in mattonelle monocottura colore bianco dimensione 20cmx20cm (Foto 24/02/2020 n° 6409-6410-6411-6412).

Tutta l'unità immobiliare, ad esclusione di bagni, è pavimentata con mattonelle monocottura colore beige dimensione 20cmx30cm (Foto 24/02/2020 n° 6413) e battiscopa in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, gli infissi interni in legno.

Gli impianti tecnologici sono di realizzazione a norma di legge vigente. Impianto idrico, con rifacimento completo negli anni 1997-1998, con approvvigionamento dall'acquedotto comunale e scarico in fognatura comunale.

L'impianto elettrico con rifacimento completo negli anni 1997-1998.

L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas metano cittadino per il riscaldamento degli uffici, degli spogliatoi dei dipendenti e dell'abitazione e per la produzione di acqua calda sanitaria per i servizi igienici, con radiatori in lamiera di acciaio (Foto 24/02/2020 n° 6558).

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare appare buono, in stato di normale utilizzo.

*

D) L'unità immobiliare D) è costituita dall'edificio principale, opificio industriale.

L'ingresso al capannone è possibile dalla zona uffici al piano terra (Foto 17/02/2020 n° 6204), lateralmente e dal retro dell'edificio (Foto 17/02/2020 n° 6203-6456-6462).

L'opificio industriale si sviluppa interamente al piano al piano terra, con un piccolo dislivello di meno di 50cm colmato da tre gradini che collegano la zona degli uffici, più elevata, dall'area produttiva.

L'edificio è costituito dalla parte originaria opificio industriale realizzata negli anni 1976-1978 della superficie di circa 1.010 mq, successivamente ampliata intorno all'anno 2000 per 790 mq, per una superficie complessiva in pianta di circa 1.800 mq.

La parte degli uffici è costituita da un corridoio che mette in comunicazione i tre locali adibiti ad ufficio e i due servizi igienici con l'area produttiva tramite un disimpegno e una piccola rampa di tre gradini, (Foto 24/02/2020 n° 6494-6495-6497-6498-6499-6500-6501-6502-6503-6504-6506-6507-6508 - Foto 29/06/2020 n° 6744-6745-6746-6747-6748-6749-6750).

In corrispondenza della zona laterale dell'edificio c'è l'ingresso degli addetti alla produzione con la zona degli spogliatoi e i servizi igienici, la centrale termica (Foto 24/02/2020 n° 6524-6525-6526-6528-6529-6530-6531-6532-6533-6534-6536-6537-6538-6539-6540-6541-6542-6543-6544-6545-6546-6547-6548-6549) e la centrale termica (Foto 24/02/2020 n° 6555-6556-6557-6558-6559-6560-6561).

La struttura del capannone è costituita da fondazioni probabilmente in cemento armato ordinario, struttura in elevazione prefabbricata in telai di tre campate di travi a doppia pendenza in cemento armato precompresso e pilastri in cemento armato vibrofinito, copertura a due falde per ogni campata, tamponature esterne in muratura intonacata nella parte vecchia.

La parte più recente è costituita da fondazioni probabilmente in cemento armato ordinario, struttura in elevazione prefabbricata in telai di tre campate di travi in cemento armato precompresso e pilastri in cemento armato vibrofinito, copertura piana, tamponature esterne in pannelli prefabbricati in cemento armato vibrofinito (Foto 17/02/2020 da n° 6207 a 6218 - Foto 24/02/2020 da n° 6462 a 6493).

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Il fabbricato è fornito di tre impianti carroponte per il sollevamento e la movimentazione dei materiali, con portate rispettivamente di 5 tonn. (Foto 24/02/2020 n° 6471-6472-6473-6474-6475), 3,2 tonn. (Foto 24/02/2020 n° 6471-6472-6473-6474-6475) e 2 tonn., con diverse luci a seconda della disposizione in pianta all'interno dell'edificio.

Gli impianti tecnologici disponibili sono adeguati alla destinazione d'uso e di utilizzo, tutti di realizzazione a norma di legge vigente, che consentono l'effettivo utilizzo dell'opificio per le destinazioni d'uso e le attività svolte.

Impianto idrico, con rifacimento completo negli anni 1997-1998 e approvvigionamento dall'acquedotto comunale, con scarico in fognatura comunale. E' presente l'impianto antincendio con

approvvigionamento dall'acquedotto comunale.

L'impianto elettrico con rifacimento completo negli anni 1997-1998.

L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas metano cittadino per il riscaldamento degli uffici, degli spogliatoi dei dipendenti e dell'abitazione e per la produzione di acqua calda sanitaria per i servizi igienici, con radiatori in lamiera di acciaio (Foto 24/02/2020 n° 6558).

Lo stato di manutenzione generale degli immobili appare discreto in considerazione della vetustà della costruzione, in stato di normale utilizzo.

*

Lungo il lato Ovest dell'opificio industriale, adiacente alla parete esterna dello stesso, è stata rilevata la presenza di un manufatto a pianta rettangolare non autorizzato, pertanto abusivo, realizzato con basamento costituito da una soletta in calcestruzzo armato di circa 15cm protetta sui lati da fogli di lamiera, sulla quale sono stati fissati, tramite dei profili in lamiera sia orizzontali che verticali, dei pannelli in materiale plastico a costituire la tamponatura esterna. La copertura è in pendenza a una falda, realizzata sempre mediante pannelli con rivestimento in tegole.

L'accesso è possibile tramite un portoncino in alluminio e vetro con sopra luce con chiusura a lamelle ruotanti per consentire una maggiore illuminazione e l'aerazione del locale, che ospita la macchina compressore d'aria, utilizzata per le lavorazioni interne

all'opificio. Un'altra apertura con chiusura a lamelle ruotanti si trova in basso sul lato destro del manufatto (Foto 16/07/2020 n° 6764-6765-6766-6768-6769).

* * * * *

3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà di:

- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Il titolo di proprietà, Decreto di trasferimento Repertorio n° 243 del 15/07/1997 del Tribunale di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/07/1997 al n° 11496 Reg. Part. [REDACTED] e successiva Istanza di rettifica a trascrizione del Decreto di trasferimento, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/08/1997 al n° 12876 Reg. Part. [REDACTED]

Richiesta di volture catastali beni immobili al Catasto Edilizio Urbano a nome del Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario della [REDACTED]
[REDACTED] Prot. n° 9377 del 30/09/1997 [REDACTED]

* * * * *

4) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI

4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono

risultati IN POSSESSO di:

- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

*

4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- [REDACTED]
[REDACTED] con:
 - Contratto di affitto di azienda, scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. [REDACTED] di Città di Castello (PG) in data 16/07/2019, registrato all'ufficio del Registro di Perugia il 18/07/2019 al n° 1643 Serie 1T [REDACTED]

Con il predetto contratto di affitto di azienda, all'Art. 2 "la [REDACTED] concede in affitto alla [REDACTED] che accetta l'azienda per l'esercizio dell'attività di lavorazione del vetro, di cui alle premesse. In particolare sono ricompresi nell'affitto:

- a) *i macchinari, attrezzature, macchine e mobili ufficio, macchine ufficio elettrocontabili, il tutto quale risultante da inventario redatto in contraddittorio tra le parti che si allega al presente contratto sotto la lettera A);*
- b) *il godimento dell'immobile di proprietà della Società concedente, ove viene esercitata l'azienda in oggetto, sito in Comune di Umbertide (PG), Via Portelle delle Ginestre, censito al Catasto dei*

Fabbricati di detto comune al Foglio 84, particella 33 sub. 5, Via Portelle delle Ginestre snc, piano T, Cat. D/7, RC 9.472,00.

Inoltre, per tutta la durata del presente contratto di affitto, vengono trasferite all'affittuaria tutte le autorizzazioni e le certificazioni attualmente in capo alla concedente, anche se qui non elencate.

Art. 4. L'affitto avrà la durata di anni 6 a decorrere dal 1 agosto 2019 e terminerà il 31 luglio 2025 e si rinnoverà tacitamente ed automaticamente successivamente a detta scadenza di sei mesi in sei mesi. *Ad ogni modo il presente contratto potrà essere risolto in ogni momento da ciascuna delle parti con preavviso di tre mesi. Indipendentemente da quanto sopra, in caso di vendita dell'immobile compreso nel presente contratto, l'affittuaria si impegna e si obbliga fin da ora a rilasciare l'immobile stesso entro sei mesi dalla richiesta della concedente e/o degli organi della procedura in caso di assoggettamento della concedente stessa a qualsiasi procedura concorsuale.*

Art. 5. *Il canone annuo di affitto viene fissato in Euro 9.600 (novemilaseicento) oltre IVA, di cui Euro 4.200 (quattromiladuecento) oltre all'IVA riferiti al fabbricato ed Euro 5.400 (cinquemilaquattrocento) oltre all'IVA riferiti all'azienda, e dovrà essere corrisposto dalla affittuaria alla concedente in due rate semestrali anticipate di Euro 4.800 (quattromilaottocento) oltre IVA ciascuna scadenti il 31 agosto ed il 28 febbraio di ogni anno e di cui la prima scadente il 31 agosto 2019. Il canone resterà invariato per tutta la*

durata dell'affitto, anche in caso di rinnovo.

Il pagamento di detti canoni dovrà essere effettuato a mezzo di bonifici bancari sul conto corrente che verrà indicato dalla concedente.

Art. 7. La concedente autorizza fin da ora l'affittuaria ad effettuare ogni intervento e/o miglioria, anche di carattere strutturale, che la affittuaria reputi necessario per il miglioramento dell'attività, purché venga effettuato nel rispetto delle leggi urbanistiche ed ambientali vigenti.

L'affittuaria si obbliga a gestire il complesso aziendale in modo da conservare l'efficienza organizzativa delle parti che lo compongono.

L'azienda si concede per il solo uso a cui è destinata, l'eventuale subaffitto e cessione anche parziale ed il mutamento di destinazione deve essere autorizzato dalla concedente.

Art. 12. Le parti convengono che le spese di manutenzione sia di carattere ordinario che di carattere straordinario necessarie al mantenimento dell'azienda affittata faranno per intero carico alla affittuaria e nella determinazione del prezzo di affitto si è tenuto conto di ciò. Per eventuali opere strutturali che la affittuaria dovrà effettuare a proprie spese, come già autorizzate dall'art. 7, non avrà nulla a pretendere dalla concedente al termine dell'affitto e le parti si danno reciproco atto che nella determinazione del prezzo di affitto si è tenuto conto anche di questo eventuale beneficio a favore della concedente stessa.

Saranno a carico della affittuaria tutte le spese di gestione dell'attività che verrà svolta nel complesso aziendale affittato fra cui le utenze luce, telefono, metano, acqua, rifiuti e/o altro.

Art. 13. Alla scadenza del contratto per qualsiasi motivo essa avvenga, nessun indennizzo e/o compenso spetterà alla affittuaria per eventuali incrementi di valore del complesso aziendale ad alcun titolo, dandosi le parti reciprocamente atto che il canone di affitto di cui all'art. 5 è stato offerto anche in relazione a tale eventuale beneficio che resterà a favore della concedente.

* * * * *

5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti del C.P., dalle visure ed ispezioni presso l'Amministrazione Comunale di Umbertide (PG) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia [REDACTED]

5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione reperita presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle ispezioni eseguite dallo scrivente alla data del 23/07/2020 [REDACTED]

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° 14796 Reg. Part. del 10/11/1989, Ufficiale Giudiziario CORTE DI

- Atto giudiziario, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo di € 12.000,00 su immobili siti in Umbertide (PG), n° 3538 Reg. Part. del 15/10/2019, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Rep. n° 3343 del 10/10/2019 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- Atto giudiziario, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo di € 9.000,00 su immobili siti in Umbertide (PG), n° 4519 Reg. Part. del 10/12/2019, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Città di Castello (PG) Rep. n° 189 del 18/11/2019 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *

6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

Per gli immobili oggetto del presente Concordato Preventivo non sono previste spese di gestione ordinarie e/o straordinarie.

* * * * *

7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. sono stati reperiti i seguenti atti precedenti per gli immobili oggetto di concordato preventivo:

- Decreto di trasferimento immobili, redatto dal Tribunale di Perugia Rep. n° 243 del 15/07/1997, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/07/1997 al n° 11496 Reg.

* * * * *

8) SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accessi effettuati sui luoghi e presso il Comune di Umbertide (PG) in data 11/06/2020 e 16/06/2020 [REDACTED] alla richiesta di C.D.U. [REDACTED] per gli immobili oggetto di Concordato Preventivo e per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste e autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di concordato preventivo:

- Pratica Edilizia n° 117/1975 – Prot. n° 6115 – Licenza per esecuzione lavori edili del 23/09/1975 per i lavori di “Costruzione opificio per abbigliamento e confezioni”, in Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
- Pratica Edilizia n° 27/1978 – Prot. n° 114 – Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica del 10/07/1978 per i lavori di “Ampliamento opificio per abbigliamento e confezioni”, in Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria n° 42/1997, Prot. n° 6372 del 17/05/1997 – “Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche nella sagome e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile”, in Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di Curatore Fallimentare del Tribunale di Perugia, Fall. [REDACTED]

- Certificato di abitabilità ed agibilità n° 21/1997 del 20/05/1997 relativo all'immobile costruito in Zona Industriale Buzzacchero – Umbertide (PG), intestata a [REDACTED] in qualità di Curatore Fallimentare del Tribunale di Perugia, Fall. [REDACTED]
[REDACTED]
- Pratica Edilizia n° 194/1999 – Prot. n° 9785 – Nulla Osta del 14/06/1999 per apposizione di “n° 1 insegna luminosa su muretto di recinzione di proprietà”, in Via Portelle delle Ginestre, Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]
- Pratica Edilizia n° 329/2000 – Prot. n° 15516 - Concessione per esecuzione di opere del 02/11/2000 per i lavori di “Ampliamento di opificio artigianale”, in Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n° 169/2000, Prot. n° 19224 del 07/12/2000 - “Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d’uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia”, in Via Portelle delle Ginestre, Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n° 27/2002, Prot. n° 728 del 13/12/2001 - “Opere interne di singole unità immobiliari che non

comportino modifiche nella sagome e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile", in Via Portelle delle Ginestre, Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]

- Certificato di Agibilità n° 19/2003 del 07/04/2003 relativo alla porzione di immobile costruito in Zona Industriale Buzzacchero, Via Portelle delle Ginestre – Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]

[REDACTED] con precedente propedeutica documentazione:

- Dichiarazione di conformità del costruttore e Verbale di verifica periodica Servizio Sanitario Nazionale Regione Umbria di impianto di sollevamento Gru a ponte bitrave Tonn. 3,2 Matr. A/0251 Tipo HBE300 Ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità del costruttore e Verbale di verifica periodica Servizio Sanitario Nazionale Regione Umbria di impianto di sollevamento Gru a ponte bitrave Tonn. 2,0 Matr. A/0252 Tipo HBE280 Ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità del costruttore e Verbale di verifica periodica Servizio Sanitario Nazionale Regione Umbria di impianto di sollevamento Gru a ponte bitrave Kg 5000 Matr. A/0422 Tipo SCJR1P Ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte – NUOVO IMPIANTO ELETTRICO – dell'installatore [REDACTED] [REDACTED] del 10/09/2001, per i locali in Via Portelle delle

Ginestre – Umbertide, commissionato da [REDACTED]

- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n° 396/2007, Prot. n° 11480 del 30/07/2007 - “Esecuzione delle opere di bonifica di una copertura in cemento-amianto su opificio artigianale esistente sito Zona industriale Buzzacchero e distinto in Catasto nel Foglio 84 mappale 233”, in Via Portelle delle Ginestre, Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]
- Attestazione del Responsabile del S.U.A.P.E. del Comune di Umbertide (PG), di efficacia dalla data del 03/09/2007 della D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n° 396/2007, Prot. n° 11480 del 30/07/2007 [REDACTED]
- Pratica Edilizia n° 158/2012 – Prot. n° 11184 del 22/04/2012 – Permesso di Costruire Prot. n° 17109 del 10/10/2012 per i lavori di “Installazione temporanea di una struttura scorrevole e removibile”, rilasciato in forma provvisoria e temporanea per il periodo di anni quattro a partire dalla data di presentazione di inizio lavori, in Zona industriale Buzzacchero - Umbertide (PG), intestata a [REDACTED]

*

Dall’estratto di P.R.G. [REDACTED] e dal C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso la Sezione Urbanistica del Comune di Umbertide (PG) [REDACTED] è stata riscontrata sulla zona sede del complesso immobiliare oggetto di concordato preventivo la presenza

dei seguenti vincoli e classificazioni urbanistiche:

C.T. Foglio n° 84, particella n° 233

- nessun vincolo;
- Ambiti sensibili di rilevanza ecologica (Media) - Art. 24 N.T.A. Parte Strutturale [REDACTED]
- l'immobile sorge su un'area classificata "Zona D1 TCP/MIA – Tessuti consolidati produttivi – Art. 34 N.T.A. Parte Operativa [REDACTED]

Lungo il lato Ovest dell'opificio industriale, adiacente alla parete esterna dello stesso, è stata rilevata la presenza di un manufatto a pianta rettangolare non autorizzato, pertanto abusivo, realizzato con basamento costituito da una soletta in calcestruzzo armato di circa 15cm protetta sui lati da fogli di lamiera, sulla quale sono stati fissati, tramite dei profili in lamiera sia orizzontali che verticali, dei pannelli in materiale plastico a costituire la tamponatura esterna. La copertura è in pendenza a una falda, realizzata sempre mediante pannelli con rivestimento in tegole.

L'accesso è possibile tramite un portoncino in alluminio e vetro con sopra luce con chiusura a lamelle ruotanti per consentire una maggiore illuminazione e l'aerazione del locale, che ospita la macchina compressore d'aria, utilizzata per le lavorazioni interne all'opificio. Un'altra apertura con chiusura a lamelle ruotanti si trova in basso sul lato destro del manufatto (Foto 16/07/2020 n° 6764-6765-6766-6768-6769).

* * * * *

9) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IN CONCORDATO PREVENTIVO – STABILIMENTO IN UMBERTIDE (PG) DI CUI ALLE LETTERE A)-B)-C)-D) PAR. 2

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti beni immobili siti in Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero – Umbertide (PG), comune di Umbertide (PG), provincia di Perugia, costituiti da:

Complesso immobiliare, edificio di grandi dimensioni suddiviso in unità immobiliari adibite a stabilimento opificio industriale per la lavorazione di vetri, specchi ed infissi, a residenza, ad autorimessa e a centrale termica con corte esclusiva comune a tutte le unità immobiliari.

A) L'unità immobiliare è costituita dalla corte esclusiva esterna della superficie complessiva di 6.470 mq e dal vano scala per l'accesso al piano primo, di superficie netta totale di 34,15 mq.

Nei pressi dell'ingresso principale si trova il pozzo aziendale.

Complessivamente, escluse le aree di sedime dei fabbricati, la residua parte di terreno pertinenziale ha un'estensione superficiale di 4.670 mq.

B) L'unità immobiliare è costituita dall'autorimessa, situata al piano terra con ingresso dal piazzale fronte edificio, tramite una porta scorrevole a due ante in lamiera in adiacenza al vano scale, della superficie complessiva in pianta di 41,50 mq.

C) L'unità immobiliare è costituita dall'appartamento per civile abitazione situato al piano primo, con accesso dal piazzale fronte edificio tramite il vano scale a due rampe con pianerottolo intermedio e si sviluppa con la zona di ingresso, il soggiorno con camino con accesso al terrazzo coperto, la zona pranzo con cucinino dotato di finestra, il bagno con antibagno, il disimpegno che immette nella zona notte costituita da tre camere e un bagno della superficie complessiva in pianta di 145,70 mq.

D) L'unità immobiliare è costituita dall'edificio principale, opificio industriale, che si sviluppa interamente al piano al piano terra, con un piccolo dislivello di meno di 50cm colmato da tre gradini che collegano la zona degli uffici, più elevata, all'area produttiva.

L'edificio è costituito dalla parte originaria opificio industriale realizzata negli anni 1976-1978 della superficie di circa 1.010 mq, successivamente ampliata intorno all'anno 2000 per ulteriori 790 mq, per una superficie complessiva in pianta di circa 1.800 mq.

La parte degli uffici è costituita da un corridoio, i tre locali adibiti ad ufficio, due servizi igienici e un disimpegno con una piccola rampa di tre gradini che mette in comunicazione con l'area produttiva.

In corrispondenza della zona laterale dell'edificio c'è l'ingresso degli addetti alla produzione con la zona degli spogliatoi e i servizi igienici, la centrale termica.

Le due zone si estendono per una superficie complessiva in pianta di 166,72 mq.

Unità immobiliare A)

Piano terra

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
Corte esclusiva	4.670,00	1,00	4.670,00	---	buona
Vano scale	22,00	1,10	24,20	---	buona

Piano primo

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
Vano scale	14,15	1,10	<u>15,57</u>	---	buona
TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE			39,77		

Unità immobiliare B)

Piano terra

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
Autorimessa	41,50	1,10	<u>45,65</u>	---	discreta
TOTALE COMMERCIALE AUTORIMESSA			45,65		

Unità immobiliare C)

Piano primo – Appartamento residenziale

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
Ingresso	8,70	1,10	9,57	---	discreta
Soggiorno	29,58	1,10	32,54	---	discreta
Tinello	13,90	1,10	15,29	---	discreta
Cucinino	5,80	1,10	6,38	---	discreta
Antibagno	4,02	1,10	4,42	---	discreta
Bagno	4,94	1,10	5,43	---	discreta
Disimpegno	10,35	1,10	11,39	---	discreta
Camera	23,76	1,10	26,14	---	discreta
Camera	15,04	1,10	16,54	---	discreta
Bagno	7,29	1,10	8,02	---	discreta
Camera	22,32	1,10	24,55	---	discreta
Terrazzo coperto	21,17	1,10x0,35	<u>8,15</u>	---	discreta
TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE			168,42		

Unità immobiliare D)

Piano terra

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
Opificio vecchio	1.013,12	1,03	1.043,51	---	discreta
Opificio nuovo	789,80	1,03	<u>813,49</u>	---	discreta
TOTALE COMMERCIALE OPIFICIO			1.857,00		

Uffici

Ingresso	2,59	1,10	2,85	---	discreta
Corridoio	13,82	1,10	15,20	---	discreta
Ufficio 1	16,82	1,10	18,50	---	discreta
Zona filtro	7,30	1,10	8,03	---	discreta
Ufficio 2	16,99	1,10	18,69	---	discreta
Ufficio 3	22,58	1,10	24,84	---	discreta
Bagni	7,56	1,10	<u>8,32</u>	---	discreta
Totale commerciale uffici			96,43		

Locali per gli addetti all'attività

Ingresso	10,04	1,10	11,04	---	mediocre
Bagni	8,70	1,10	9,57	---	mediocre
Spogliatoio	39,20	1,10	43,12	---	mediocre
Bagni	10,22	1,10	<u>11,24</u>	---	mediocre
Totale commerciale per gli addetti all'attività			74,97		

Centrale termica 10,90 1,10 **12,00** --- mediocre

TOTALE COMMERCIALE EDIFICIO ARTIGIANALE 2.294,24

I confini sono con Via Portelle delle Ginestre, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

Quanto sopra descritto è censito al Comune di Umbertide (PG):

C.F. Foglio n° 84 particelle n° 233 sub. 1 - 233 sub. 2 – 233 sub. 4 –

233 sub. 5 - C.T. Foglio n° 84 particella n° 233

Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero –

Umbertide (PG).

Valore degli immobili € 1.043.000,00
(euro un milione quarantatremila/00).

* * * * *

10) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della “*stima comparativa (parametro adottato il mq)*”, raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili.

Si prendono in considerazione le superfici omogenee, ovvero quella dell'area di produzione e quella dell'area uffici e dell'abitazione, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la

Zona Industriale Buzzacchero, nel territorio del Comune di Umbertide (PG).

- COMUNE DI UMBERTIDE

C.T. Foglio n° 84, particella n° 233

C.F. Foglio n° 84 particelle n° 233 sub. 1 - 233 sub. 2 – 233 sub. 4 – 233 sub. 5

COMPLESSO IMMOBILIARE OPIFICIO INDUSTRIALE

A) *C.T. Foglio n° 84, particella n° 233*

ENTE URBANO, Superficie 6.470 mq;

C.F. Foglio n° 84, particella n° 233 sub. 1

B.C.N.C. Corte esclusiva e vano scala, piano T-1

B) *Foglio n° 84, particella n° 233 sub. 2*

Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 37 mq, Superficie Catastale 55 mq, Rendita Euro 68,79, piano T;

C) *Foglio n° 84, particella n° 233 sub. 4*

Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 175 mq, Rendita Euro 570,68, piano 1;

D) *Foglio n° 84, particella n° 233 sub. 5*

Cat. D/7, Rendita Euro 9.472,00, piano T;

tutte site in Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero – Umbertide (PG),

intestati a:

- 
 per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

I confini sono con Via Portelle delle Ginestre, proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

Il titolo di proprietà, Decreto di trasferimento Repertorio n° 243 del 15/07/1997 del Tribunale di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/07/1997 al n° 11496 Reg. Part., e successiva Rettifica a trascrizione del Decreto di trasferimento, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/08/1997 al n° 12876 Reg. Part..

Richiesta di voltura beni immobili al Catasto Edilizio Urbano a nome del Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario della [REDACTED]
[REDACTED] Prot. n° 9377 del 30/09/1997.

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di:

- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- [REDACTED]
[REDACTED] con:
 - Contratto di affitto di azienda, scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. [REDACTED] di Città di Castello (PG) in data 16/07/2019, registrato all'ufficio del Registro di Perugia il

18/07/2019 al n° 1643 Serie 1T.

L'affitto avrà la durata di anni 6 a decorrere dal 1 agosto 2019 e terminerà il 31 luglio 2025 e si rinnoverà tacitamente ed automaticamente successivamente a detta scadenza di sei mesi in sei mesi.

Dall'estratto di P.R.G. e dal C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso la Sezione Urbanistica del Comune di Umbertide (PG), è stata riscontrata sulla zona sede del complesso immobiliare oggetto di concordato preventivo la presenza dei seguenti vincoli e classificazioni urbanistiche:

C.T. Foglio n° 84, particella n° 233

- nessun vincolo;
- Ambiti sensibili di rilevanza ecologica (Media) - Art. 24 N.T.A. Parte Strutturale.
- l'immobile sorge su un'area classificata "Zona D1 TCP/MIA – Tessuti consolidati produttivi – Art. 34 N.T.A. Parte Operativa.

Lungo il lato Ovest dell'opificio industriale, adiacente alla parete esterna dello stesso, è stata rilevata la presenza di un manufatto a pianta rettangolare non autorizzato, pertanto abusivo, realizzato con basamento costituito da una soletta in calcestruzzo armato di circa 15cm protetta sui lati da fogli di lamiera, sulla quale sono stati fissati, tramite dei profili in lamiera sia orizzontali che verticali, dei pannelli in materiale plastico a costituire la tamponatura esterna. La copertura è in pendenza a una falda, realizzata sempre mediante pannelli con rivestimento

in tegole.

L'accesso è possibile tramite un portoncino in alluminio e vetro con sopra luce con chiusura a lamelle ruotanti per consentire una maggiore illuminazione e l'aerazione del locale, che ospita la macchina compressore d'aria, utilizzata per le lavorazioni interne all'opificio. Un'altra apertura con chiusura a lamelle ruotanti si trova in basso sul lato destro del manufatto (Foto 16/07/2020 n° 6764-6765-6766-6768-6769).

DESCRIZIONE IMMOBILI

A)-B)-C)-D) Complesso immobiliare, edificio di grandi dimensioni suddiviso in unità immobiliari adibite a stabilimento opificio industriale per la lavorazione di vetri, specchi ed infissi, a residenza, ad autorimessa e a centrale termica con corte esclusiva comune a tutte le unità immobiliari.

I confini sono con Via Portelle delle Ginestre, proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

Quanto sopra descritto è censito al Comune di Umbertide (PG):

C.F. Foglio n° 84 particelle n° 233 sub. 1 - 233 sub. 2 – 233 sub. 4 –
233 sub. 5 - C.T. Foglio n° 84 particella n° 233

Via Portelle delle Ginestre n° 8, Zona Industriale Buzzacchero –
Umbertide (PG).

Valore degli immobili € 1.043.000,00
(euro unmilionequarantatremila/00).

*

