



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

23/2024

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Andrea Salvadori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 23/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a PERUGIA Strada Montebuono 12/B, frazione Mugnano, della superficie commerciale di **2.830,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di un complesso immobiliare composto da diversi corpi di fabbrica a destinazione produttiva, attualmente utilizzato per la produzione ed il confezionamento di olio alimentare e suoi derivati, in Perugia, frazione di Mugnano, piccola località popolata da poco più di 1000 abitanti, in un contesto verde prevalentemente agricolo a pochi chilometri dal lago del Trasimeno. La zona, a destinazione prevalentemente agricola, è collegata discretamente con la viabilità ordinaria. Il raccordo con l'autostrada del Sole A1 Perugia è a circa 10 km. La viabilità è scorrevole, con buone possibilità di parcheggio.

Il complesso immobiliare, originariamente un caseificio, è costituito da diversi edifici. Attualmente, è stato riconvertito in un'azienda per la produzione di olio di semi. Completano il compendio alcuni terreni circostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile 3 m - 8 m. Identificazione catastale:

- foglio 315 particella 22 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO n. 12/B, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2020 Pratica n. PG0057869 in atti dal 02/09/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13258.1/2020)
- foglio 315 particella 612 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 318,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/11/2012 Pratica n. PG0340202 in atti dal 26/11/2012 COSTITUZIONE (n. 8345.1/2012)
- foglio 315 particella 609 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/11/2012 Pratica n. PG0340170 in atti dal 26/11/2012 COSTITUZIONE (n. 8309.1/2012)
- foglio 315 particella 610 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/11/2012 Pratica n. PG0340199 in atti dal 26/11/2012 COSTITUZIONE (n. 8310.1/2012)
- foglio 315 particella 611 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 242 mq, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/11/2012 Pratica n. PG0340200 in atti dal 26/11/2012 COSTITUZIONE (n. 8314.1/2012)
- foglio 315 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 330, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 2,30 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 100,

- reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 450, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,14 €, intestato a [REDACTED]
 - foglio 315 particella 550 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 800, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 5,58 €, intestato a [REDACTED]
 - foglio 315 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]
 - foglio 315 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2660, reddito agrario 14,42 €, reddito dominicale 18,55 €, intestato a [REDACTED]
 - foglio 315 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4375, reddito agrario 23,72 €, reddito dominicale 30,50 €, intestato a [REDACTED]
 - foglio 315 particella 541 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 130, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a [REDACTED]
 - foglio 315 particella 548 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6210, reddito agrario 33,68 €, reddito dominicale 43,30 €, intestato a [REDACTED]
 - foglio 315 particella 559 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 75, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.830,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 916.284,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 770.000,00
Data della valutazione:	02/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Organic Oils Italia S.r.l. con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 16/04/2020, con scadenza il 15/04/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 60.000 €/anno.

I terreni parte del compendio sono coltivati da un azienda agricola con comodato d'uso gratuito non registrato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/07/1993 - Registro Particolare 9477 Registro Generale 13010
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 347 del 24/06/1993
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
2. ANNOTAZIONE del 31/08/2000 - Registro Particolare 2486 Registro Generale 19818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 2027 del 24/06/1993
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14797 del 1987
3. ANNOTAZIONE del 31/08/2000 - Registro Particolare 2487 Registro Generale 19819
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 2027 del 24/06/1993
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3379 del 1981
4. ANNOTAZIONE del 31/08/2000 - Registro Particolare 2488 Registro Generale 19820
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 2027 del 24/06/1993
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2117 del 1982
5. ANNOTAZIONE del 31/08/2000 - Registro Particolare 2489 Registro Generale 19821
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 2027 del 24/06/1993
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1036 del 1984
6. ANNOTAZIONE del 31/08/2000 - Registro Particolare 2490 Registro Generale 19822
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 2027 del 24/06/1993
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2488 del 1985
7. TRASCRIZIONE del 12/04/2001 - Registro Particolare 5770 Registro Generale 8309
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 262685 del 29/03/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 14/06/2001 - Registro Particolare 2427 Registro Generale 13133
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 263515 del 12/06/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 820 del 20/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/06/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 21/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. TRASCRIZIONE del 04/07/2001 - Registro Particolare 10090 Registro Generale 14812
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 129055 del 14/06/2001
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE del 04/07/2001 - Registro Particolare 10091 Registro Generale 14813
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 129055 del 14/06/2001
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE del 28/09/2007 - Registro Particolare 8675 Registro Generale 32027
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 188157/16509 del 27/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2937 del 26/10/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 15/11/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

12. ISCRIZIONE del 26/10/2010 - Registro Particolare 6228 Registro Generale 28407

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA GIUDICE UNICO Repertorio 2916/2010 del 01/10/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4216 del 31/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. ISCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 2881 Registro Generale 19159

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 1365 del 14/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3869 del 12/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

14. ISCRIZIONE del 21/10/2015 - Registro Particolare 3468 Registro Generale 22255

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 348 del 13/02/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA AI SENSI EX ART.702 BIS CPC

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4503 del 18/12/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

15. ISCRIZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 3454 Registro Generale 24525

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 3524 del 12/10/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 446 del 11/02/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

16. TRASCRIZIONE del 17/12/2019 - Registro Particolare 21853 Registro Generale 31068

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28134/15728 del 29/11/2019

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

17. ISCRIZIONE del 23/09/2020 - Registro Particolare 2574 Registro Generale 20261

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3459/2668 del 17/09/2020

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

18. ISCRIZIONE del 08/03/2021 - Registro Particolare 706 Registro Generale 5846

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31052/17500 del 15/02/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

19. ISCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 941 Registro Generale 7672

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3756/2878 del 12/03/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 3363 Registro Generale 4489

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 24 del 09/01/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/09/2020 a firma di LE VOCI DAVIDE ai nn. 3459/2668 di repertorio, registrata il 23/09/2020 a PERUGIA ai nn. 20261/2574, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: € 221.475,42.

Importo capitale: € 221.475,42

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/02/2021 a firma di [REDACTED] ai nn. 31052/17500 di repertorio, registrata il 08/03/2021 a PERUGIA ai nn. 5846/706, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA.

Importo ipoteca: € 1.150.000,00.

Importo capitale: € 1.150.000,00.

PREMESSO CHE A) CHE CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO [REDACTED] [REDACTED] DI MILANO IN DATA 21 GENNAIO 2021 N. 30.869/17.415 DI REPERTORIO, IN TERMINE UTILE DI REGISTRAZIONE, LE SOCIETA' [REDACTED] E [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] HANNO STIPULATO UN CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA ("CONTRATTO DI AFFITTO"); B) NEL CONTRATTO DI AFFITTO E' STATO PREVISTO, ALL'ARTICOLO 4, UN CANONE COMPLESSIVO DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) (DI SEGUITO "CANONE"), E DA VERSARE: . PER EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO IL 31 DICEMBRE 2021; . PER EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO IL 31 DICEMBRE 2022; . PER EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO IL 31 DICEMBRE 2023; . PER EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO IL 31 DICEMBRE 2024, INDIPENDENTEMENTE DALLA DATA DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI CUI ALL'ART. 5 DEL CONTRATTO DI AFFITTO. C) ALL'ART. 5 DEL CONTRATTO DI AFFITTO [REDACTED] SI E' IMPEGNATA AD ACQUISTARE DA [REDACTED] L'AZIENDA OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO, PER UN PREZZO DI EURO 950.000,00 (DI SEGUITO "PREZZO CESSIONE"), SALVO EVENTUALE RETTIFICA DEL PREZZO, SECONDO QUANTO PREVISTO ALL'ART. 4 DEL CONTRATTO DI AFFITTO, CON DETRAZIONE DELL'AMMONTARE DOVUTO AL PERSONALE DIPENDENTE PER EFFETTO DI ACCOLLO DEL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO (TFR) LIBERATORIO PER LA CONCEDENTE. IL PREZZO VERRA' CORRISPOSTO QUANTO AD EURO 500.000,00, SALVE LE EVENTUALI RETTIFICHE IN DIMINUZIONE (COME DISCIPLINATE NEL CONTRATTO DI AFFITTO), CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DELL'AZIENDA E COMUNQUE ENTRO IL 31.12.2024 E QUANTO AD EURO 450.000,00 ENTRO E NON OLTRE IL 31.12.2025; B) CON ATTO IN DATA 21 GENNAIO 2021 N. 30.870/17.416 DI REPERTORIO NOTAIO [REDACTED] DI MILANO,

REGISTRATO A MILANO DP I IL 21 GENNAIO 2021 AL N. 3946, SERIE 1T, LA SOCIETA' [REDACTED] E' DIVENUTA SOCIO UNICO DELLA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] C) E' INTENZIONE DI [REDACTED] QUALE SOCIO UNICO DI [REDACTED] PRESTARE UNA GARANZIA IPOTECARIA A FAVORE DEL CREDITORE GARANTITO PER GARANTIRE LE SEGUENTI OBBLIGAZIONI ORIGINATE DAL CONTRATTO DI AFFITTO: (I) IL PAGAMENTO DEL CANONE; (II) IL PAGAMENTO DEL PREZZO (DI SEGUITO CONGIUNTAMENTE "OBBLIGAZIONI GARANTITE"); TANTO PREMESSO [REDACTED] A GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI GARANTITE COSTITUISCE IPOTECA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI DI SUA TITOLARITA': IN COMUNE DI PERUGIA (PG), LOC. MUGNANO, ALLA VIA MONTEBUONO N. 12 - E PRECISAMENTE: OPIFICIO CONSISTENTE DI DUE CORPI DI FABBRICA ELEVATI DEL SOLO PIANO TERRA TRA LORO IN ADERENZA E COLLEGATI, CON ANNESSI MAGAZZINO E LOCALE PESA SU CORPI DI FABBRICA DISTACCATI E CABINA ELETTRICA, ED ALTRA PORZIONE DI FABBRICATO STRUMENTALE, CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE E TERRENI. ACCONSENTE, PERTANTO, IL COSTITUENTE A CHE, SU ISTANZA DI CHIUNQUE, VENGA ISCRITTA LA CORRISPONDENTE IPOTECA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PERUGIA CON ESONERO DELLA MEDESIMA DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. L'IPOTECA E' ISCRITTA PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.150.000,00. IL DATORE DI IPOTECA [REDACTED] ELEGGE DOMICILIO IN [REDACTED] IL CREDITORE IPOTECARIO [REDACTED] AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA A' SENSI DELL'ART. 2839 N. 2 CODICE CIVILE, ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE DEL COMUNE DI PERUGIA.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/03/2021 a firma di [REDACTED] ai nn. 3756/2878 di repertorio, registrata il 25/03/2021 a PERUGIA ai nn. 7672/941, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

EURO 200.000,00 HA CONCESSO A FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] CODICE FISCALE: [REDACTED] DICHIARATA FALLITA DAL TRIBUNALE DI TORINO CON PROVVEDIMENTO NUMERO 56 IN DATA 1 APRILE 2019, IPOTECA DA ISCRIVERSI IN TERZO GRADO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PERUGIA SOPRA L'IMMOBILE E LE ACCESSIONI, I MIGLIORAMENTI E LE PERTINENZE RELATIVI, DI CUI ALLA SEGUENTE DESCRIZIONE: - NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PERUGIA, LOCALITA' MUGNANO, STRADA DI MONTEBUONO, NUMERO 12/B, OLEIFICIO E RELATIVE PERTINENZE IN UN SOL CORPO ALLE COERENZE: STRADA MONTEBUONO, PARTICELLE 48 ET 46 DEL MEDESIMO FOGLIO, TORRENTE, PARTICELLE 507 ET 508 DEL MEDESIMO FOGLIO, STRADA VICINALE E PARTICELLE 616, 617 ET 20 DEL MEDESIMO FOGLIO. DETTI IMMOBILI RISULTANO CENSITI AL CATASTO DEL COMUNE DI PERUGIA COME SEGUE: AL CATASTO FABBRICATI, - FOGLIO 315, PARTICELLA 22, STRADA DI MONTEBUONO, NUMERO 12/B, PIANO T, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 18.153,00; - FOGLIO 315, PARTICELLA 612, STRADA DI MONTEBUONO, PIANO T, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 318,00; - FOGLIO 315, PARTICELLA 609, STRADA DI MONTEBUONO, PIANO T, AREA URBANA, METRI QUADRATI 13; - FOGLIO 315, PARTICELLA 610, STRADA DI MONTEBUONO, PIANO T, AREA URBANA, METRI

QUADRATI 50; - FOGLIO 315, PARTICELLA 611, STRADA DI MONTEBUONO, PIANO T, AREA URBANA, METRI QUADRATI 242; AL CATASTO TERRENI, - FOGLIO 315, PARTICELLA 22, ENTE URBANO, ETTARI 1, ARE 6, CENTIARE 13; - FOGLIO 315, PARTICELLA 612, ENTE URBANO, CENTIARE 85; - FOGLIO 315, PARTICELLA 128, SEMINATIVO, CLASSE 2, CENTIARE 10, REDDITO DOMINICALE EURO 0,07, REDDITO AGRARIO EURO 0,05; - FOGLIO 315, PARTICELLA 129, SEMINATIVO, CLASSE 2, ARE 3, CENTIARE 30, REDDITO DOMINICALE EURO 2,30, REDDITO AGRARIO EURO 1,79; - FOGLIO 315, PARTICELLA 506, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, ARE 26, CENTIARE 60, REDDITO DOMINICALE EURO 18,55, REDDITO AGRARIO EURO 14,42; - FOGLIO 315, PARTICELLA 539, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, ARE 43, CENTIARE 75, REDDITO DOMINICALE EURO 30,50, REDDITO AGRARIO EURO 23,72; - FOGLIO 315, PARTICELLA 541, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, ARE 1, CENTIARE 30, REDDITO DOMINICALE EURO 0,91, REDDITO AGRARIO EURO 0,70; - FOGLIO 315, PARTICELLA 543, SEMINATIVO, CLASSE 2, ARE 1, REDDITO DOMINICALE EURO 0,70, REDDITO AGRARIO EURO 0,54; - FOGLIO 315, PARTICELLA 545, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, ARE 4, CENTIARE 50, REDDITO DOMINICALE EURO 3,14, REDDITO AGRARIO EURO 2,44; - FOGLIO 315, PARTICELLA 548, SEMINATIVO, CLASSE 2, ARE 62, CENTIARE 10, REDDITO DOMINICALE EURO 43,30, REDDITO AGRARIO EURO 33,68; - FOGLIO 315, PARTICELLA 550, SEMINATIVO, CLASSE 2, ARE 8, REDDITO DOMINICALE EURO 5,58, REDDITO AGRARIO EURO 4,34; - FOGLIO 315, PARTICELLA 559, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, CENTIARE 75, REDDITO DOMINICALE EURO 0,52, REDDITO AGRARIO EURO 0,41. INOLTRE SI PRECISA CHE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PERUGIA, LOCALITA' MUGNANO, STRADA DI MONTEBUONO, NUMERO 12/B, OLEIFICIO E RELATIVE PERTINENZE IN UN SOL CORPO ALLE COERENZE: STRADA MONTEBUONO, PARTICELLE 48 ET 46 DEL MEDESIMO FOGLIO, TORRENTE, PARTICELLE 507 ET 508 DEL MEDESIMO FOGLIO, STRADA VICINALE E PARTICELLE 616, 617 ET 20 DEL MEDESIMO FOGLIO. DETTI IMMOBILI RISULTANO CENSITI AL CATASTO DEL COMUNE DI PERUGIA COME SEGUE: AL CATASTO FABBRICATI, - FOGLIO 315, PARTICELLA 22, STRADA DI MONTEBUONO, NUMERO 12/B, PIANO T, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 18.153,00; - FOGLIO 315, PARTICELLA 612, STRADA DI MONTEBUONO, PIANO T, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 318,00; - FOGLIO 315, PARTICELLA 609, STRADA DI MONTEBUONO, PIANO T, AREA URBANA, METRI QUADRATI 13; - FOGLIO 315, PARTICELLA 610, STRADA DI MONTEBUONO, PIANO T, AREA URBANA, METRI QUADRATI 50; - FOGLIO 315, PARTICELLA 611, STRADA DI MONTEBUONO, PIANO T, AREA URBANA, METRI QUADRATI 242; AL CATASTO TERRENI, - FOGLIO 315, PARTICELLA 22, ENTE URBANO, ETTARI 1, ARE 6, CENTIARE 13; - FOGLIO 315, PARTICELLA 612, ENTE URBANO, CENTIARE 85; - FOGLIO 315, PARTICELLA 128, SEMINATIVO, CLASSE 2, CENTIARE 10, REDDITO DOMINICALE EURO 0,07, REDDITO AGRARIO EURO 0,05; - FOGLIO 315, PARTICELLA 129, SEMINATIVO, CLASSE 2, ARE 3, CENTIARE 30, REDDITO DOMINICALE EURO 2,30, REDDITO AGRARIO EURO 1,79; - FOGLIO 315, PARTICELLA 506, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, ARE 26, CENTIARE 60, REDDITO DOMINICALE EURO 18,55, REDDITO AGRARIO EURO 14,42; - FOGLIO 315, PARTICELLA 539, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, ARE 43, CENTIARE 75, REDDITO DOMINICALE EURO 30,50, REDDITO AGRARIO EURO 23,72; - FOGLIO 315, PARTICELLA 541, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, ARE 1, CENTIARE 30, REDDITO DOMINICALE EURO 0,91, REDDITO AGRARIO EURO 0,70; - FOGLIO 315, PARTICELLA 543, SEMINATIVO, CLASSE 2, ARE 1, REDDITO DOMINICALE EURO 0,70, REDDITO AGRARIO EURO 0,54; - FOGLIO 315, PARTICELLA 545, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, ARE 4, CENTIARE 50, REDDITO

DOMINICALE EURO 3,14, REDDITO AGRARIO EURO 2,44; - FOGLIO 315, PARTICELLA 548, SEMINATIVO, CLASSE 2, ARE 62, CENTIARE 10, REDDITO DOMINICALE EURO 43,30, REDDITO AGRARIO EURO 33,68; - FOGLIO 315, PARTICELLA 550, SEMINATIVO, CLASSE 2, ARE 8, REDDITO DOMINICALE EURO 5,58, REDDITO AGRARIO EURO 4,34; - FOGLIO 315, PARTICELLA 559, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, CENTIARE 75, REDDITO DOMINICALE EURO 0,52, REDDITO AGRARIO EURO 0,41. INOLTRE SI PRECISA CHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, IL CREDITORE, SOCIETA' ██████████ ██████████ IN FALLIMENTO, HA DICHIARATO DI ELEGGERE DOMICILIO, A NORMA DI QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 2839 DEL CODICE CIVILE, NELLA CIRCOSCRIZIONE DEL TRIBUNALE TERRITORIALMENTE COMPETENTE, IN PERUGIA, ██████████ ██████████ PRESSO LO STUDIO DELL'AVVOCATO ██████████

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 09/01/2024 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 24 di repertorio, registrata il 13/02/2024 a PERUGIA ai nn. 4489/3363, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' ██████████ contro ██████████ derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA (dal 29/11/2019), con atto stipulato il 29/11/2019 a firma di ██████████ ai nn. 28134/15728 di repertorio, trascritto il 17/12/2019 a PERUGIA ai nn. 21853/31068

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **222/72** e successive varianti, per lavori di costruzione edificio, rilasciata il

14/03/1972 con il n. 222 di protocollo, agibilità del 20/12/1974 con il n. 43760 di protocollo.
Successive varianti n. 1043 del 25/9/1974, n. 542 del 12/5/1976, n. 1247 del 27/8/1976, n. 688 del 28/4/1983, n. 689 del 28/4/1983 e n. 494 del 1984. Documentazione non reperibile, come da nota del Comune allegata.

Permesso di costruire N. **2393/2008** e successive varianti, per lavori di ampliamento complesso produttivo, rilasciata il 20/06/2008 con il n. 117766 di protocollo.

Documento presente nell'elenco pubblicato sul sito del portale di ricerca pratiche edilizie del Comune di Perugia ma pratica non disponibile, come da nota del Comune allegata.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **11287/2000**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione rampa carico merci, presentata il 01/04/1986 con il n. n.952 di protocollo, rilasciata il 13/09/2000 con il n. 11287 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **2706/2000**, intestata a [REDACTED] per lavori di modifica opere interne, presentata il 11/07/2000 con il n. prot. 52912 di protocollo

Concessione edilizia N. **482/2001** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di restauro e ristrutturazione edificio industriale, presentata il 19/10/2000 con il n. prot. 81487 di protocollo, rilasciata il 10/04/2001 con il n. 482 di protocollo, agibilità del 23/08/2001 con il n. 216 di protocollo.

- DIA 1298 Prot. 42940 del 13/04/2001 per modifiche e varianti a c.e. 482 del 2001 - DIA PG 52912 del 11/07/2000 in variante

Permesso di costruire in sanatoria N. **1837/2003**, intestata a [REDACTED] per lavori di installazione di due silos metallici, presentata il 18/10/2001 con il n. 115523/2001 di protocollo, rilasciata il 10/10/2003 con il n. 1837/2003 di protocollo.

Integrazioni n.3903/00

Suap - impianto produzione energia elettrica N. **46976/2007**, intestata a [REDACTED] per lavori di istanza per autorizzazione unico per produzione impianto produzione energia elettrica da biomasse , presentata il 14/03/2007 con il n. prot. 14/03/07 di protocollo.

Reperita solo documentazione istanza presentata al SUAP, la centrale è stata realizzata e successivamente dimessa nel 2018-2019 - SUAP istanza per autorizzazione unica per produzione impianto produzione energia elettrica da biomasse

Denuncia Inizio Attività N. **1890/2010**, intestata a [REDACTED] per lavori di collegamento a rete fognaria pubblica, presentata il 01/06/2010 con il n. prot. n. 0105189 di protocollo

SCIA N. **494/15**, intestata a [REDACTED] per lavori di per manutenzione straordinaria in seguito a incendio, presentata il 05/03/2015 con il n. prot. n. 38868 di protocollo

SCIA N. **546/17**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione serra solare, magazzino da adibire a show room aziendale, presentata il 27/02/2017 con il n. prot. n. 40880 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.83 del 24/6/02 e successive varianti, l'immobile ricade in zona In parte zona per le piccole industrie e per attività artigianali, di completamento "D2(16)" - Mugnano; In parte area di particolare interesse agricolo "Ea1"; In minima parte viabilità. Norme tecniche di attuazione ed indici: In parte zona per le piccole industrie e per attività artigianali, di completamento "D2(16)" - Mugnano (art.151 del TUNA / art.95, comma 6 della L.R.n°1/2015); In parte area di particolare interesse agricolo "Ea1" (art.58 del TUNA); In minima parte viabilità (art.98 del TUNA). ART. 151 ZONE PER ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO D2 Destinazioni d'uso Gli edifici possono avere le destinazioni d'uso previste

per le zone D1. E' inoltre ammessa la realizzazione di un solo appartamento residenziale per ciascun insediamento, di superficie non superiore a 120 mq, da destinare alla abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo. Parametri ed indici edificatori L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,50 mq/mq. L'altezza massima degli edifici non può superare m.15; tale limite non si applica nei confronti degli impianti tecnologici. Nei lotti di dimensione inferiore ai 5.000 mq, gli edifici possono avere al massimo due piani fuori terra, considerati a monte e a valle. Le superfici dell'edificio destinate a parcheggio, purchè non tamponate, non vengono considerate come piani, fatta salva, comunque, l'altezza massima dell'edificio prevista per ogni zona e non partecipano alla determinazione della superficie coperta degli edifici. L'altezza massima delle coperture dei corpi di fabbrica destinati ad uffici e residenze non può essere superiore all'altezza di quelli destinati alle attività produttive. Modalità di attuazione Gli interventi edilizi si attuano direttamente; laddove esistono piani di lottizzazione approvati, ancorchè privi di convenzione o scaduti, gli interventi dovranno osservare le prescrizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenuti; è fatta salva la facoltà di operare varianti a detti piani. L'attuazione delle previsioni finalizzate sia alla realizzazione di nuovi edifici che alla ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, è subordinato al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto previsto all'art.174. Disposizioni particolari 1. Nei comparti D2 (1) non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1^ classe. Negli edifici già utilizzati da attività insalubri di 1^ classe, alla data di adozione del PRG (22.03.1999), ogni intervento è subordinato al previo adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria. 2. Nel comparto D2 posto in loc. Mugnano non sono ammessi nuovi edifici; per quelli esistenti sono ammessi gli interventi di recupero previsti alle lettere b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015.. Il titolo è riferito solamente al mapp. n. 506-539-541-559-548-543-545-550-128-129-610-611-612-609-22. Vincoli: Fiumi, torrenti, corsi d'acqua sottoposti a tutela con D.G.R.n.7131/95 ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 lett.c) e con art.39 del PTCP(escluse le aree di cui all'art.142 comma 2 D.Lgs.n.42/04). Aree a potenziale pericolosità idraulica Gruppi filari e piante sparse (art.50 del TUNA) Connettività corridoi e pietre di guado (art.82 del TUNA NB 2. Nel comparto D2 posto in loc. Mugnano non sono ammessi nuovi edifici; per quelli esistenti sono ammessi gli interventi di recupero previsti alle lettere b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultima pratica edilizia presentata in Comune. In particolare, lo scrivente segnala difformità riguardo il magazzino a lato della struttura mobile, (demolizione di partizioni interne), nel locale tecnico adiacente (ampliamento interno locale magazzino e demolizione tavolati ufficio), realizzazione di una parete divisoria in officina, modifica interna degli uffici zona ingresso. La struttura mobile a copertura della vasca di raccolta semi, non risulta dichiarata, così come la pesa per autoveicoli (impianto interrato ed ufficio adiacente). L'impianto per la produzione di energia elettrica da biomasse è stato dismesso, sono rimasti alcune strutture, non risultano pratiche edilizie per la demolizione. Non risultano pratiche edilizie per la costruzione della cabina elettrica. Si precisa che il Comune non ha fornito copia completo delle pratiche edilizie presentate, pur essendo riportate nell'atto di com.pravendita e nell'elenco del portale del Comune di Perugia preposto alla ricerca delle pratiche edilizie. L'ufficio tecnico del Comune invierà prossimamente formale comunicazione nella quale dichiareranno

l'impossibilità di recuperare la documentazione mancante. Alla data del deposito della presente perizia tale comunicazione non è ancora pervenuta. Le difformità riscontrate necessitano di una pratica in sanatoria (SCIA o PDC in sanatoria) al fine di regolarizzare tutte le difformità riscontrate. La sanzione amministrativa è stimata forfettariamente in 5.000 €. La ricerca in Comune non ha portato riscontro circa la presentazione di concessioni edilizie per la costruzione della cabina elettrica. Parte della cabina elettrica è di proprietà della [REDACTED] e serve il complesso produttivo, come riportato anche sull'atto di provenienza. Parte della cabina elettrica, secondo quanto riferito da terzi, è riconducibile al gestore della rete elettrica o a terzi. Non è stato possibile reperire documentazione al riguardo. Data l'impossibilità in tempi brevi di verificare con il gestore della rete elettrica la presenza della concessione edilizia, si ritiene opportuno ipotizzare forfettariamente in via prudenziale dei costi tecnici per la regolarizzazione edilizia, stimati in circa 4.000 €. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- permesso di costruire in sanatoria: €5.000,00
- sanzione amministrativa - importo forfettario: €5.000,00
- pratica edilizia per la regolarizzazione delle cabine elettriche: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale del fabbricato è conforme con lo stato dei luoghi, sui mappali 610 e 611 sono presenti manufatti (cabina elettrica e vasca) non riportati in mappa e non rappresentati con planimetria catastale. Sul mappale 548 è presente una cabina elettrica, non rappresentata sull'estratto di mappa e neppure sulla planimetria catastale. (normativa di riferimento: L. n. 122/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale aggiornamento tipo mappale: €2.000,00
- DOCFA per cabine elettriche non inserite in mappa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

L'aggiornamento catastale presentato nel 2019 non è supportato da alcuna pratica edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PERUGIA STRADA MONTEBUONO 12/B, FRAZIONE MUGNANO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a PERUGIA Strada Montebuono 12/B, frazione Mugnano, della superficie commerciale di **2.830,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un complesso immobiliare composto da diversi corpi di fabbrica a destinazione produttiva, attualmente utilizzato per la produzione ed il confezionamento di olio alimentare e suoi derivati, in Perugia, frazione di Mugnano, piccola località popolata da poco più di 1000 abitanti, in un contesto verde prevalentemente agricolo a pochi chilometri dal lago del Trasimeno. La zona, a destinazione prevalentemente agricola, è collegata discretamente con la viabilità ordinaria. Il raccordo con l'autostrada del Sole A1 Perugia è a circa 10 km. La viabilità è scorrevole, con buone possibilità di parcheggio.

Il complesso immobiliare, originariamente un caseificio, è costituito da diversi edifici. Attualmente, è stato riconvertito in un'azienda per la produzione di olio di semi. Completano il compendio alcuni terreni circostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile 3 m - 8 m. Identificazione catastale:

- foglio 315 particella 22 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO n. 12/B, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2020 Pratica n. PG0057869 in atti dal 02/09/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13258.1/2020)
- foglio 315 particella 612 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 318,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/11/2012 Pratica n. PG0340202 in atti dal 26/11/2012 COSTITUZIONE (n. 8345.1/2012)
- foglio 315 particella 609 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/11/2012 Pratica n. PG0340170 in atti dal 26/11/2012 COSTITUZIONE (n. 8309.1/2012)
- foglio 315 particella 610 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/11/2012 Pratica n. PG0340199 in atti dal 26/11/2012 COSTITUZIONE (n. 8310.1/2012)
- foglio 315 particella 611 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 242 mq, indirizzo catastale: STRADA DI MONTEBUONO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 26/11/2012 Pratica n. PG0340200 in atti dal 26/11/2012 COSTITUZIONE (n. 8314.1/2012)
- foglio 315 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 330, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 2,30 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 100, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 450, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,14 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 550 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 800, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 5,58 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2660, reddito agrario 14,42 €, reddito dominicale 18,55 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4375, reddito agrario 23,72 €, reddito dominicale 30,50 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 541 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 130,

- reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 315 particella 548 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6210, reddito agrario 33,68 €, reddito dominicale 43,30 €, intestato a [REDACTED]
 - foglio 315 particella 559 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 75, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

nella media 

ferrovia distante 1 km

nella media 

autostrada distante 15 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un complesso immobiliare composto da diversi corpi di fabbrica a destinazione produttiva, attualmente utilizzato per la produzione ed il confezionamento di olio alimentare e suoi derivati, in Perugia, frazione di Mugnano, piccola località popolata da poco più di 1000 abitanti, in un contesto verde prevalentemente agricolo a pochi chilometri dal lago del Trasimeno. La zona, a destinazione prevalentemente agricola, è collegata discretamente con la viabilità ordinaria. Il raccordo con l'autostrada del Sole A1 Perugia è a circa 10 km. La viabilità è scorrevole, con buone possibilità di parcheggio.

Il complesso immobiliare, originariamente un caseificio, è costituito da diversi edifici. Attualmente, è stato riconvertito in un'azienda per la produzione di olio di semi.

Le strutture portanti sono miste, comprendendo sia cemento armato che muratura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, mentre la sola zona uffici presenta una facciata rivestita in pietra naturale. La copertura è a falde, rivestita in parte con tegole e in parte con lamiera. È importante segnalare che la copertura è già stata oggetto di un intervento per la rimozione dell'amianto.

I pavimenti sono in clinker per la zona di produzione, in battuto di cemento per la zona di stoccaggio e in ceramica per gli uffici e i bagni. I serramenti degli uffici sono in alluminio con vetro singolo. Il riscaldamento dell'edificio è a gas e serve sia una parte della zona produttiva sia tutta la parte degli uffici e degli spogliatoi, fornendo anche acqua calda sanitaria. Nel locale tecnico della caldaia è presente un'altra caldaia, ora dismessa, che in passato era utilizzata per la raffinazione nella produzione dell'olio.

Presente un impianto di condizionamento con pompa di calore per la zona uffici.

Il capannone è suddiviso in diverse aree destinate alla lavorazione dei semi, allo stoccaggio, all'imbottigliamento e al deposito merci. Una parte dello stabile è adibita a uffici, con finiture di tipo civile. Nel cortile esterno è presente un magazzino chiuso con vetrate parzialmente danneggiate.

Sono presenti due tettoie: una fissa, con struttura in metallo, e una mobile, con la possibilità per la copertura a telo di richiudersi a pacchetto. Sotto quest'ultima si trova una vasca con una grata per la raccolta dei semi, che vengono poi trasportati ai vari silos tramite una coclea.

Nell'azienda sono presenti altri impianti, inseriti nella planimetria catastale e quindi accatastati, oggetto di valutazione. Questi comprendono cinque silos in acciaio inox, un silo in vetroresina, due silos in lamiera per i semi e quattro serbatoi, il più piccolo dei quali non è indicato sulla planimetria catastale. Inoltre, sono presenti quattro silos per lo stoccaggio delle farine. Vi è anche una torre di raffinazione a corrente d'aria calda, alimentata da una caldaia dismessa utilizzata per la raffinazione dell'olio.

L'area cortilizia si estende prevalentemente sul fronte e sul retro dell'azienda. Verso la strada si trova una pesa per automezzi con una portata di 40 tonnellate, la cui certificazione è valida fino a settembre 2024. Nella zona magazzino è stata realizzata una rampa per agevolare il carico e lo scarico del materiale. Sul retro della struttura sono presenti alcuni manufatti critici, descritti di seguito in dettaglio:

- 1) Ex cogeneratore a combustibile di olio: attualmente rimane solo un basamento in cemento armato. Accanto a questo spazio si trova una vasca di depurazione, ora dismessa, con canali e condutture sotterranee. Vista la natura degli impianti, è necessario verificare se esistono rischi di inquinamento ambientale.
- 2) Cabina elettrica dismessa: non riportata sull'estratto di mappa né sulla documentazione catastale.

I Potenziali Rischi Ambientali riguardano:

Residui di Olio Vegetale:

Contaminazione del suolo: L'olio vegetale può penetrare nel suolo, causando una contaminazione organica che può alterare la composizione del terreno.

Impatto sulla flora e fauna: L'olio vegetale nel suolo può influire negativamente sulla vegetazione locale e sulla fauna, specialmente se in quantità significative.

Prodotti di Degradazione dell'Olio:

Acidi grassi e glicerina: La decomposizione degli oli vegetali può produrre acidi grassi e glicerina, che potrebbero alterare il pH del suolo e influenzare la crescita delle piante.

Residui di Processi di Trattamento:

Solventi e prodotti chimici: Se durante la produzione dell'olio venivano utilizzati solventi o altri prodotti chimici per l'estrazione o il trattamento, questi potrebbero essere presenti nel suolo e nelle acque sotterranee.

Effluenti di Produzione:

Acque reflue: Le acque utilizzate nel processo di produzione dell'olio potrebbero contenere residui di olio e altri contaminanti, che potrebbero aver contaminato il suolo o le falde acquifere.

I passaggi per la Bonifica del Terreno sono i seguenti:

Indagini preliminari:

Campionamento del suolo e delle acque sotterranee: Raccogliere campioni per analizzare la presenza di oli vegetali, acidi grassi, glicerina, solventi e altri contaminanti.

Analisi di rischio: Valutare il rischio per la salute umana e l'ambiente basato sui risultati del campionamento.

Pianificazione della bonifica:

Definizione degli obiettivi di bonifica: Basati sui limiti di legge e sulle analisi di rischio.

Scelta delle tecniche di bonifica: Bioremediation (uso di microrganismi per degradare gli oli), soil washing (lavaggio del suolo), escavazione e smaltimento, ecc.

Esecuzione della bonifica:

Rimozione del suolo contaminato: Se necessario, con trasporto e smaltimento in discariche autorizzate.

Trattamento in situ o ex situ: Tecniche per decontaminare il suolo direttamente sul sito o dopo la rimozione.

Monitoraggio post-bonifica:

Controlli periodici: Per assicurarsi che i livelli di contaminazione rimangano entro i limiti di

sicurezza.

Considerato il potenziale rischio ambientale, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria per circa 40.000 €.

Oggetto di valutazione sono anche alcuni terreni limitrofi all'azienda. Questi terreni sono in parte coltivati da un'azienda agricola con un comodato d'uso non registrato, che coltiva anche altri terreni circostanti, parte corsi d'acqua e parte accesso carraio. Per accedere a questi altri terreni, è necessario attraversare quelli di proprietà della Liquidazione Giudiziale. La destinazione d'uso di questi terreni è mista: parte agricola e parte ricadente in zona industriale in ambito D2(16) – Mugnano. In tale zona non sono ammessi nuovi edifici; per quelli esistenti sono consentiti gli interventi di recupero previsti alle lettere b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015. Su detti terreni è presente un'altra cabina elettrica suddivisa in tre parti, una delle quali serve i capannoni oggetto di valutazione mentre le altre sono attribuibili al Gestore. La cabina non risulta accatastata e neppure inserita in mappa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone produzione	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Capannone con uffici, magazzino ed area imbottigliamento	1.367,00	x	100 %	=	1.367,00
magazzino in cortile	57,00	x	80 %	=	45,60
tettoia in metallo con copertura mobile	238,00	x	40 %	=	95,20
tettoia in metallo con copertura in lamiera	210,00	x	40 %	=	84,00
cortile ed area di manovra	7.886,00	x	1 %	=	78,86
Totale:	10.918,00				2.830,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: www.cercocasaumbria.it

Descrizione: capannone di circa 600 mq di magazzino, altezza 4 m con due uffici al primo piano di mq 100 circa.

Indirizzo: STOZZACAPPONI

Superfici principali e secondarie: 600
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 216,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/06/2024
Fonte di informazione: www.cercocasaumbria.it

Descrizione: capannone industriale della consistenza complessiva di mq.1.600,comprensivi delle unità al piano primo destinate a ufficio e abitazione. Altezza interna mt.6,00, con tre porte carraie spazio di manovra mezzi pesanti antistanteil fabbricato

Indirizzo: Madonna Alta
Superfici principali e secondarie: 1600
Superfici accessorie:
Prezzo: 850.000,00 pari a 531,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/06/2024
Fonte di informazione: www.cercocasaumbria.it

Descrizione: porzione di capannonedi 340 mq con corte esclusiva di mq 100. Ingresso dall'area condominiale concancello e/o con cancello indipendente. Altezza interna 5 mt sottotrave. Porta carraia

Indirizzo: PONTE SAN GIOVANNI
Superfici principali e secondarie: 340
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/06/2024
Fonte di informazione: www.cercocasaumbria.it

Descrizione: ilcapannone si estende su due piani, piano terra e piano primo, con unasuperficie complessiva di 500 mq. L'altezza interna è di 4,22 metri al pianoterra e 3 metri al piano primo.

Indirizzo: SANT'ANDREA DELLE FRATTE
Superfici principali e secondarie: 1100
Superfici accessorie:
Prezzo: 650.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/06/2024
Fonte di informazione: www.cercocasaumbria.it

Descrizione: capannone a Ponte Felcino di 2.500 mq , comprensivi di zona uffici e wc,ampi spazi,

grande porta carraia, piazzale privato recintato concancello. Dotato di impianto caldo/freddo.

Indirizzo: Ponte Felcino

Superfici principali e secondarie: 2500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.130.000,00 pari a 452,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: www.cercocasaumbria.it

Descrizione: capannone/deposito di 380 mq e laboratorio di 620mq controsoffittato a 5 mt altezza con altezza reale massima di mt 12 e minima di mt7, completamente attrezzato e rifinito, infissi ottimi, riscaldamento e raffreddamento, uffici, mensa, bagni/spogliatoi

Indirizzo: Ponte San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 409,09 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: www.cercocasaumbria.it

Descrizione: capannone di 450 mq piano terra più soppalco uffici 60 mq

Indirizzo: BALANZANO

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 40,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: LOTTO ALL'ASTA - Porzione di opificio da frazionare

Indirizzo: MAGIONE

Superfici principali e secondarie: 7600

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.660.100,00 pari a 218,43 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: LOTTO ALL'ASTA - Complesso agro-industriale

Indirizzo: PANICALE LOC. OLMINI
Superfici principali e secondarie: 3665
Superfici accessorie:
Prezzo: 832.000,00 pari a 227,01 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/06/2024
Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: LOTTO ALL'ASTA - complessoartigianale con pertinenze, costituito da un capannoneprincipale, una palazzina uffici realizzatain aderenza ed una tettoia di ultimarealizzazione
Indirizzo: PANICALE LOC. OLMINI
Superfici principali e secondarie: 759
Superfici accessorie:
Prezzo: 205.000,00 pari a 270,09 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini peritali si procede con l'applicazione del valore di mercato. Detto metodo tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

La ricerca è stata svolta sul territorio circostante le colline di Perugia ed ha portato a individuare capannoni con valori medi tra i 200 €/mq ed i 500 €/mq. Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indicano prezzi unitari tra i 250 €/mq ed i 485 €/mq, quello di Borsinoimmobiliari.it valori tra i 128 €/mq e 241 €/mq, in linea con i prezzi dei comparabili individuati. La ricerca è stata ampliata anche per alcuni comuni limitrofi.

Sulla base di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un prezzo unitario pari a 350 €/mq.

Gli immobili oggetto della presente valutazione hanno gradi di finiture differenti, con alcuni stabili in pessime condizioni ed altri in condizioni discrete. Per uniformare correttamente al parametro unitario i valori degli immobili che costituiscono il compendio, si è ritenuto opportuno utilizzare dei coefficienti di ragguaglio.

tettoia mobile = $(238 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq}) \times 40\% = 33.320 \text{ €}$

capannone produzione = $(1.160 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq}) \times 100\% = 406.000 \text{ €}$

tettoia centrale = $(210 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq}) \times 40\% = 29.400 \text{ €}$

capannone con zona uffici, magazzino e zona imbottigliamento = $(1.367 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq}) \times 100\% = 478.450 \text{ €}$

magazzino isolato = $(57 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq}) \times 80\% = 15.960 \text{ €}$

cortile e spazio di manovra ed aree urbane (mapp 611, 610, 609) = $(7.886 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq}) \times 1\% = 27.601 \text{ €}$

A) TOTALE IMMOBILI = 990.731 €

Per quanto riguarda gli impianti presenti consistenti principalmente in silo, vasca interrata per semi, clochea, torre di raffinazione, sono legati strettamente al processo produttivo legato alla produzione di olio e pertanto trovano un mercato limitato, con un difficile riutilizzo. La valutazione a corpo che segue tiene in considerazione anche la vetustà degli impianti e le condizioni generali

n. 1 sistema vasca raccolta semi e clochea: 2.000 €/cad

= $(2.000 \text{ €/cad} \times \text{n. } 1) = 2.000$

n. 2 silo semi: 5.000 €/cad

= $(5.000 \text{ €/cad} \times \text{n. } 2) = 10.000$

n. 6 silo in acciaio e in vetroresina: 3.000 €/cad

= $(3.000 \text{ €/cad} \times \text{n. } 6) = 18.000$

n. 4 silo stoccaggio farine: 2.000 €/cad

= $(2.000 \text{ €/cad} \times \text{n. } 4) = 8.000$

n. 1 torre raffinazione: 2.000 €/cad

= $(2.000 \text{ €/cad} \times \text{n. } 1) = 2.000$

n. 3 silo in inox su mappale 612: 3.000 €/cad

= $(3.000 \text{ €/cad} \times \text{n. } 3) = 9.000$

impianto pesa camion: 10.000 €/cad

= $(10.000 \text{ €/cad} \times \text{n. } 1) = 10.000$

B) TOTALE IMPIANTI = 59.000 €

Sono ricompresi nella valutazione gli impianti strettamente connessi con i fabbricati quali gli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e di raffrescamento. Sono esclusi dalla presente le attrezzature mobili quali i motori della cella frigorifera, i macchinari interni per il confezionamento e la produzione.

La proprietà dispone di un'ampia area cortilizia recintata oltre a dei terreni esterni all'azienda. Secondo quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune, parte dei terreni ai

mappali 539 e 548 e tutti i terreni ai mappali 550, 611, 609, 610, 543, 545, 541, 559, ricadono in zona "D6(16) MUGNANO" per le piccole Industrie e per attività artigianali, secondo quanto riportato nelle NTA in tale zona NON sono ammessi nuovi edifici; per quelli esistenti sono ammessi gli interventi di recupero previsti alle lettere b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015.

I terreni ai mappali 128 e 129 (parte strada ed ingresso passo carraio) hanno destinazione viabilità.

Pertanto, trattandosi di fatto di terreni sui quali non è possibile edificare, si ritiene opportuno equipararli ai terreni agricoli, segue la valutazione con i valori agricoli medi della Provincia di Perugia per i tipi di coltura SEMINATIVI, regione agraria n. 7 Colline di Perugia, pari a 18.000 €/ha (corrispondenti a 1,8 €/mq)

mapp 548	6210	mq
mapp 128	10	mq
mapp 129	330	mq
mapp 545	450	mq
mapp 543	100	mq
mapp 550	800	mq
mapp 559	75	mq
mapp 541	130	mq
mapp 539	4375	mq
mapp 506	2660	mq

TOTALE 15.140 mq

Valore terreni: 1,8 €/mq

= (15.140 mq x 1,8 €/mq) = 27.252 €

C) TOTALE TERRENI = 27.252 €

Il valore complessivo per beni sopra elencati è quindi stimato dallo scrivente in

A) + B) + C) = (990.731 € + 59.000 € + € 27.252) = 1.076.983 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.076.983,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
indagini ambientali e bonifica	-40.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.036.983,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.036.983,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Perugia, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.830,66	0,00	1.036.983,00	1.036.983,00
				1.036.983,00 €	1.036.983,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 103.698,30
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 17.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 916.284,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 137.442,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 8.842,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 770.000,00

data 02/10/2024

il tecnico incaricato
Andrea Salvadori