

TRIBUNALE DI PERUGIA
Fallimento n. 42/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore Fallimentare: Rag. Catia Scortichini
Concordato Preventivo N°4/2019

di

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna De Martino

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI



PREMESSO CHE

- con provvedimento del 08.10.2019 il Sig. Giudice Delegato, **Dott.ssa Arianna De Martino**, nominava i sottoscritti geom. Andrea Soldato (nato a Perugia il 24.02.1961, con studio in Perugia, Via Campo di Marte, 8/B, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°2611) e Francesco Nicolini (nato ad Umbertide (PG) il 07.06.1973, con studio in Perugia, loc. San Fortunato della Collina, Via del Torchio, 13, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°4109), esperti stimatori per la valutazione dei beni di pertinenza della [REDACTED], ceduti ai creditori della procedura di **Concordato Preventivo n°4/2019 (ALL.A)**;
- ciò detto, si riporta testualmente il quesito formulato dal Sig. G.D., Dott.ssa Arianna De Martino:

DISPONE

Che i nominati esperti stimatori provvedano all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che dovrà contenere la seguente dicitura:

“DICHARA di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli”

FORMULA

di seguito il quesito al quale i consulenti dovranno rispondere:



“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l’ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni mobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati”.

FISSA

termine di giorni 60, salvo proroghe, per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Si comunichi ai ctu a cura dei Commissari.

- Ai suddetti periti veniva comunicata la nomina, da parte dei CC.GG., il 25.10.2019 a mezzo email;
- in data 29.10.2019 il sottoscritto geom. Francesco Nicolini formalizzava l’Accettazione Incarico con apposito documento sottoscritto con firma digitale, a cui seguiva, in data 30.10.2019, quella del geom. Andrea Soldato;
- il sopralluogo richiesto dai tecnici nominati per poter effettuare una preventiva ricognizione finalizzata alla determinazione dell’entità dei beni mobili ed immobili presenti presso le sedi di Bastia Umbra (PG), Via degli Olmi, 9 e di Bevagna (PG), fraz. Cantalupo, Via Cantalupo, 5, veniva fissato dalla Dott.ssa [REDACTED] liquidatore della società [REDACTED] presso la sede di Bastia Umbra, per il 07.11.2019, a seguito di comunicazione della stessa a mezzo email del 29.10.2019;
- in data 07.11.2019, presente anche il C.G., [REDACTED] dopo incontro informativo tra le parti, si procedeva ad una ricognizione in loco



al fine di verificare, per ciò che concerne i beni mobili, l'entità e la collocazione degli stessi, e per gli immobili, la consistenza e la dislocazione delle varie UIU nell'ambito del fabbricato; ultimato il giro ricognitivo, i sottoscritti si spostavano presso la sede di Bevagna al fine di verificare quanto già accertato in quella di Bastia Umbra;

- preso atto dell'entità dei beni (nonché della loro eterogeneità riferita, nel merito, ai beni mobili), a seguito di richiesta avanzata ai Commissari Giudiziali tendente a far sì che il Sig. G.D. autorizzasse i sottoscritti ad avvalersi di almeno due collaboratori di fiducia, in data 14.11.2019 il Sig. G.D. autorizzava quanto richiesto;
- infine, in data 19.12.2019, il Sig. G.D. autorizzava la proroga richiesta dagli scriventi per il deposito dell'elaborato entro il 28.02.2020;
- e così, in ottemperanza all'incarico a loro affidato, gli scriventi effettuavano tutte le operazioni necessarie propedeutiche alla stima dei beni immobili ceduti alla Procedura

CIO' PREMESSO

i sottoscritti geom. Andrea Soldato e Francesco Nicolini, in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, hanno redatto la presente Relazione Tecnico- Estimativa, che hanno ritenuto opportuno articolare secondo i capitoli a seguire.

===== ° =====



ATTIVITA' ESERCITATA DALL'AZIENDA E SUA UBICAZIONE

La società in oggetto, è titolare di un'azienda organizzata al fine dell'esercizio dell'attività di impresa avente ad oggetto la lavorazione di uve e vini, la produzione di vini e la relativa vendita; la produzione di olio d'oliva e sua commercializzazione; il commercio all'ingrosso e al minuto di tutti i generi alimentari.

La stessa svolge la propria attività negli stabilimenti ubicati nei territori del Comune di Bastia Umbra (PG) – in Via degli Olmi, 9 ed in Via del Lavoro, 21 – e nel Comune nel Bevagna (PG) – in Loc. Cantalupo, Via Cantalupo, 5.

IDENTIFICAZIONE DEI COMPENDI IMMOBILIARI

DI PERTINENZA DELLA [REDACTED]

Per quanto sopra, si riferisce che i beni immobili ceduti ai creditori, di pertinenza della [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] – C.F./P. I.V.A.: [REDACTED], fanno riferimento a due compendi immobiliari ubicati l'uno in Comune di Bastia Umbra (PG) – Via degli Olmi, 9 – Zona Industriale Ovest e l'altro nel Comune nel Bevagna (PG) – Loc. Cantalupo, Via Cantalupo, 5.

===== ° =====



COMPENDIO IMMOBILIARE DI BAŠTIA UMBRA (PG)



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E SUO RAGGIUNGIMENTO

DALLA PRINCIPALE ARTERIA VIARIA – E45 / SS 3 bis –

Con provenienza da Perugia (zona Stazione), percorrendo la E45 – SS 3 bis in direzione Orte-Roma, dall'uscita Bastia Umbra SUD – Umbria Fiere e fino all'immissione con Via del Lavoro, la distanza rilevata è pari a Km. 16 ca.; da qui, percorrendo in direzione della Zona Industriale e precisamente Via del Lavoro e Via delle Industrie, la distanza rilevata fino al fabbricato ubicato in Via degli Olmi, 9, è pari a Km. 0,600 ca..

IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI FACENTI PARTE

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI BASTIA UMBRA (PG)

Il compendio immobiliare in questione, ubicato in Comune di Bastia Umbra (PG), Via degli Olmi, 9, Zona Industriale Ovest, riguarda un unico fabbricato (oltre a manufatti accessori presenti all'interno dell'area di corte esclusiva e pertinenziale) a destinazione produttiva, entrostante a terreno (coperto dalla costruzione oltre che dai citati manufatti e scoperto pertinenziale), della superficie catastale complessiva di mq. 11315. Detto fabbricato, risultante essere stato realizzato nell'arco di più fasi temporali, ricomprende quanto segue.

Un corpo di fabbrica originario, riguardante:

- 1) opificio (D/1 catastale) ai piani terra e rialzato (p. T-1 catastali), costituito da più reparti che identificano un reparto stoccaggio, un reparto prodotti finiti, un reparto barriques accessibile dal predetto



reparto prodotti finiti nonché da un vano scala interno, altro reparto barriques (completo di corridoio e di w.c.), accessibile dall'esterno (a mezzo rampa) nonché dalla citata zona prodotti finiti, e da un magazzino al piano rialzato (p. 1° catastale), avente accesso sia dall'interno (dal disimpegno attiguo alla sala degustazione) che dall'esterno tramite apertura rialzata rispetto al piano strada.

Un secondo corpo di fabbrica, in ampliamento al primo, fa riferimento a:

- 2) opificio (D/1 catastale) al piano terra, costituito da più reparti che identificano un reparto imbottigliamento, un reparto vinificazione (tra loro internamente collegati da un disimpegno avente anche accesso dall'esterno) ed un reparto stoccaggio vini in bottiglia (accessibile anche dall'esterno), completato, al suo interno, da un piccolo vano uso ufficio.

Completa la consistenza immobiliare del fabbricato un ulteriore corpo di fabbrica oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione, riguardante:

- 3) opificio (D/1 catastale) ai piani rialzato, primo e secondo (p. 1-2-3 catastali), ognuno dei quali è rappresentato e composto come segue:
 - il piano rialzato, dotato di accesso autonomo dall'esterno tramite il passaggio lungo una terrazza nonché da un vano scala interno, è composto da una sala degustazione, da due uffici, da un laboratorio analisi, da un w.c. con antibagno, da un disimpegno (attiguo alla sala degustazione), da un corridoio e da un locale spogliatoio-anti-w.c.;



- il piano primo, raggiungibile dal predetto vano scala interno e dotato di duplice accesso dallo stesso, è destinato ad ufficio e riferito agli uffici al servizio dell'attività;
- il piano secondo, sempre raggiungibile dal menzionato vano scala interno e dotato di un unico accesso, è destinato ad abitazione.

Da specificare che i locali, vani ed accessori facenti parte della consistenza di ogni singolo piano, sono, di fatto, tutti al servizio dell'attività produttiva.

- 4) opificio (D/1 catastale) al piano terra: sempre per ciò che concerne il fabbricato, si riferisce che questo è altresì dotato di elementi/manufatti pertinenziali realizzati sia in aderenza che distaccati dallo stesso, facenti riferimento, ad una centrale termica e a delle tettoie: il tutto sempre al servizio dell'attività produttiva.
- 5) opificio (D/1 catastale) al piano terra: presenti all'interno dell'area di corte esclusiva e pertinenziale dell'opificio, dei locali tecnici accessori all'attività riguardanti due cabine ENEL definite catastalmente con le diciture: locale utente Brogal Vini e locale consegna Enel/locale misure, oltre a locale pesa.
- 6) N°3 impianti fotovoltaici collocati nella copertura del fabbricato.

Per tutto quanto sopra esposto, si riferisce che, di fatto, tutte le unità sopra indicate e ricomprese nei sei punti richiamati, sono tutte pertinenziali all'attività produttiva.

===== ° =====



DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI BASTIA UMBRA (PG)

In Comune di Bastia Umbra (PG), Via degli Olmi, 9, Zona Industriale Ovest, fabbricato da cielo a terra a destinazione produttiva, entrostante a terreno (coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale), della superficie catastale complessiva di mq. 11315, ricomprendente:

1) opificio a destinazione produttiva, riferito alla porzione di fabbricato originario, articolato ai piani terra e rialzato, della superficie lorda coperta di mq. 1045,54 ca., e di complessivi mq. 970,40 ca. commerciali, così distinti e riguardanti:

- mq. 382,72 ca. (superficie lorda interna), destinati a reparto stoccaggio (h. min. ml. 5,40 ca. – h. max. ml. 7,40 ca.);
- mq. 225,84 ca. (superficie lorda interna), destinati a reparto prodotti finiti per la porzione avente le seguenti altezze: h. min. ml. 5,40 ca. – h. max. ml. 7,40;
- mq. 254,22 ca. (superficie lorda interna), destinati a reparti barriques (h. ml. 2,45 ca.) e h. ml. 2,15 ca. per il reparto completo di corridoio e bagno: questi ultimi con h. min. ml. 2,20 ca. e h. max. ml. 2,40 ca.);
- mq. 49,89 ca., (superficie lorda interna), destinati a magazzino al piano rialzato (h. min. ml. 3,30 ca. – h. max. ml. 3,65/3,70 ca.);

e di complessivi mq. 44,90 ca. commerciali, così distinti e riguardanti:

- mq. 40,80 ca., (superficie lorda interna), destinati a reparto prodotti finiti per la porzione avente un'altezza pari ad: h. ml. 1.25 ca. (riferita



alla superficie sottostante della porzione adibita a corridoio/spogliatoio/servizi igienici).

2) **opificio a destinazione produttiva**, riferito alla porzione di edificio in ampliamento, esteso al solo piano terra, della superficie lorda coperta di mq. 1351,52 ca., e di complessivi mq. 1347,10 ca. commerciali, così distinti e riguardanti:

- mq. 442,20 ca., (superficie lorda interna), destinati a reparto imbottigliamento (h. ml. 6,55 ca.);
- mq. 364,26 ca., (superficie lorda interna), destinati a reparto vinificazione (h. ml. 6,40 ca.);
- mq. 57,65 ca., (superficie lorda interna), destinati a disimpegno (di collegamento tra i reparti sopra citati) (h. ml. 6,80 ca.);
- mq. 433,72 ca., (superficie lorda interna), destinati a reparto stoccaggio vini in bottiglia, (h. ml. 6,65 ca.), nella cui consistenza si intende ricompreso un anche vano uso ufficio (h. ml. 2,40 ca.).

3) **opificio a destinazione produttiva**, riferito ad un'ulteriore porzione di fabbricato oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione, articolato ai piani rialzato, primo e secondo, ognuno dei quali è rappresentato e composto come segue:

- a) **il piano rialzato**, della superficie lorda coperta di mq. 231,00 ca. e di complessivi mq. 211,90 ca. commerciali, dotato di accesso autonomo dall'esterno sia attraverso il passaggio lungo una terrazza di mq. 19,85 ca. nonché da un vano scala interno, è composto da una



sala degustazione (h. ml. 3,50 ca.), da due uffici (h. ml. 3,60 ca.), da un laboratorio analisi (h. ml. 3,60 ca.), da un w.c. con antibagno (h. ml. 3,60 ca.), da un disimpegno, (h. ml. 3,50 ca.), da un corridoio (h. ml. 3,05 ca.) e da un locale spogliatoio-anti-w.c. (h. ml. 3,05 ca.), della superficie lorda interna totale di **mq. 194,82 ca.**;

- **b) il piano primo**, della superficie lorda coperta di **mq. 237,90 ca.** e di complessivi **mq. 210,00 ca.** commerciali (h. ml. 2,90 ca. – parte controsoffittata h. ml. 2,75 ca.), raggiungibile dal predetto vano scala interno e dotato di duplice accesso dallo stesso, è destinato ad ufficio e, come detto, è riferito agli uffici al servizio dell'attività; lo stesso è composto da sei uffici, da una sala riunioni, da due disimpegni, da una sala d'attesa, da un locale elaborazione dati e da due w.c. con antibagno, per una superficie lorda interna totale di **mq. 190,90 ca.**, oltre ad una terrazza di **mq. 23,60 ca.**;
- **c) il piano secondo**, della superficie lorda coperta di **mq. 186,44 ca.**, sempre raggiungibile dal menzionato vano scala interno e dotato di un unico accesso, è destinato ad abitazione: questa risulta composta da ingresso/soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, una camera ed un bagno, di complessivi **mq 95,40 ca.** commerciali (superficie lorda interna totale pari a **mq. 86,73 ca.**). Questa porzione presenta altezze tra loro diverse in quanto il solaio di copertura è inclinato. In questo caso le altezze minime rilevate risultano essere ricomprese tra ml. 1,20 ca. e ml. 2,35 ca. (le minime) e ml. 2.50 ca. (la massima). La



consistenza del piano si estende poi a quattro soffitte di cui una utilizzata a camera da letto, di complessivi mq 57,10 ca. commerciali (superficie lorda interna totale pari a mq. 51,88 ca.). L'altezza della soffitta utilizzata a camera è pari a ml. 1,25 ca. (la minima) e ml. 2,20 ca. (la massima). L'altezza delle due soffitte accessibili dal bagno è pari a ml. 0,65 ca. in gronda e ml. 1,45/1,60 ca. la massima. La soffitta accessibile dalla cucina presenta un'altezza media di ml. 1,10 ca.. Completa la consistenza una terrazza di mq. 9,80 ca., accessibile sia dalla cucina che dal vano scala.

- 4) opificio a destinazione produttiva, riferito agli elementi/manufatti pertinenziali risultanti sia in aderenza che distaccati dal fabbricato, della superficie lorda coperta di mq. 385,10 ca., e di complessivi mq. 385,10 ca. commerciali, di cui:
- mq. 23,80 ca., destinati a centrale termica;
 - mq. 229,84 ca., destinati a tettoie (in aderenza al fabbricato);
 - mq. 131,49 ca., destinati a tettoia (distaccata dal fabbricato).
- 5) opificio a destinazione produttiva, riferito a due locali tecnici accessori all'attività produttiva, presenti all'interno dell'area di corte esclusiva e pertinenziale dell'opificio, della superficie lorda coperta di mq. 33,20 ca., e di complessivi mq. 33,20 ca. commerciali, riguardanti:



- un manufatto, della superficie lorda coperta di mq 23,50 ca., suddiviso in tre locali destinati a cabina ENEL, ad apparecchiature elettriche proprie ed a servizi sempre dell'azienda;

- altro manufatto, destinato a locale pesa, della superficie lorda coperta di mq. 9,70 ca..

- 6) **N°3 impianti fotovoltaici**, come detto collocati nella copertura del fabbricato, così come risultanti dalle verifiche effettuate sul portale GSE relativamente all'azienda ██████████, per ciascuno dei quali è stata stipulata apposita convenzione con il GSE al fine dell'erogazione dei contributi previsti sulla base della produttività.

===== ° =====

Il fabbricato, come già menzionato, realizzato nell'arco di più fasi temporali, presenta delle strutture diverse tra loro, così come di seguito descritte unitamente alle finiture.

Descrizione punto 1)

Il corpo di fabbrica originario, presenta una struttura in muratura con copertura a volta, in parte realizzata con orditura principale in travi reticolari in cemento e armatura secondaria in travetti prefabbricati pure in cemento, con interposto tavellone in laterizio non intonacato e tirantatura in acciaio e per la restante con travi prefabbricati in cemento "tipo Varese" e tavelloni in laterizio non intonacati.

Finiture punto 1)

Le zone destinate alla produzione (reparti stoccaggio e prodotti finiti),



presentano finiture adeguate alla destinazione d'uso autorizzata: pavimenti in gres, pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica e per la restante parte intonacate e tinteggiate, infissi esterni (riferiti alle aperture di porte e finestre), in ferro e vetro semplice. Relativamente agli impianti, quello elettrico è esterno, completo di canalette e quadri.

La zona destinata al reparto barrique, limitrofa al reparto prodotti finiti, ed accessibile anche dal vano scala interno, che presenta finiture adeguate alla destinazione d'uso autorizzata, è dotata di un pavimento parte in gres e parte in battuto di cemento, mentre le pareti sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica ed i soffitti non intonacati. Relativamente agli impianti, quello elettrico è esterno con canalette, sicuramente non a norma di legge.

L'altra zona destinata al reparto barrique, sempre limitrofa al reparto prodotti finiti, ed accessibile anche dall'esterno a mezzo rampa, che presenta finiture adeguate alla destinazione d'uso autorizzata, è dotata di un pavimento in gres mentre le pareti sono, in parte, rivestite con piastrelle in ceramica e per la restante parte intonacate e tinteggiate. Il solaio di copertura è costituito da travetti in ferro con tavelloni in laterizio, non intonacati. L'apertura dall'esterno è protetta da un infisso di porta in ferro. Per ciò che concerne gli impianti, quello elettrico è esterno con canalette, sicuramente non a norma di legge. Completa la consistenza di questa zona un corridoio ed un wc: il primo presenta un pavimento in ceramica e pareti rivestite con pannelli isolanti; il w.c., completo di apparecchi igienico sanitari quali vaso



con cassetta esterna e lavabo a colonna, è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica; lo stesso è altresì areato ed illuminato naturalmente da un infisso di finestra in legno con vetro semplice. L'infisso di porta di accesso è del tipo tamburato e verniciato.

L'impianto idrico è sottotraccia mentre quello elettrico è esterno con canalette.

Il magazzino al piano rialzato, limitrofo al disimpegno posto allo stesso piano e da quest'ultimo accessibile tramite apertura di porta in ferro, è dotato anche di un accesso dall'esterno tramite un'apertura rialzata rispetto al piano strada, protetta da saracinesca avvolgibile in alluminio. Il locale, altresì dotato di finestra in ferro con vetro semplice, presenta un pavimento in gres, pareti in parte rivestite con piastrelle in ceramica e per la restante parte intonacate e tinteggiate, e soffitto inclinato costituito da pannelli sandwich. L'impianto elettrico è esterno con canalette e quadro.

Descrizione punto 2)

Il corpo di fabbrica in ampliamento, presenta una struttura prefabbricata in c.a.p. con copertura realizzata in travi pure in c.a.p. con elementi curvati e nervati all'esterno e plafonatura interna, parte con elementi nervati piani e parte con pannelli sandwich, tamponatura esterna in pannelli verticali prefabbricato liscio "a fondo cassero" tinteggiati.

Finiture punto 2)

Tutti i reparti e disimpegno che ricomprendono detta porzione di opificio, presentano finiture adeguate alla destinazione d'uso autorizzata: in



particolare le zone destinate a reparto imbottigliamento e stoccaggio vini in bottiglia, presentano un pavimento del tipo industriale, mentre i reparti rimanenti sono pavimentati con piastrelle in gres. Due dei tre reparti, oltre al disimpegno, presentano le pareti in parte rivestite con piastrelle in ceramica e per la restante parte tinteggiate; il solo reparto “stoccaggio vini in bottiglia” presenta le pareti interamente tinteggiate. L’ufficio ricavato all’interno di questo reparto, dotato della stessa pavimentazione, oltre alle pareti e soffitto tinteggiati, presenta un infisso di porta del tipo tamburato effetto legno lucidato.

Parte delle aperture di porta esterne, che garantiscono gli accessi carrabili e pedonali, risultano essere realizzate con pannelli prefabbricati ad ante apribili con inserimento di porte pedonali e complete di serrande avvolgibili in lamiera e motorizzate; la restante parte delle aperture di porta sono in ferro.

Relativamente agli impianti, quello elettrico è esterno, completo di canalette e quadri a norma di legge.

Descrizione punto 3)

L’ulteriore corpo di fabbrica oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione, presenta una struttura portante in c.a. di tipo tradizionale gettato in opera, con pareti perimetrali intonacate e tinteggiate all’esterno, solai in latero-cemento e copertura a tetto a più falde del tipo “a capanna e semi-padiglione” con manto in laterizio.



Detta porzione, tramite un vano scala interno permette i collegamenti ai vari piani (dal piano terra al piano secondo): l'ingresso allo stesso è garantito attraverso il passaggio su un portico di modeste dimensioni.

Finiture punto 3a) – locali vari al piano rialzato

Il piano rialzato presenta le seguenti finiture interne:

- pavimento in cotto o similari esclusi i servizi igienici (in ceramica) ed il laboratorio analisi (in monocottura);
- rivestimenti in ceramica per i servizi igienici (spogliatoio compreso) e per il laboratorio analisi;
- soffitti parzialmente dotati di controsoffitto;
- portone d'ingresso alla sala degustazione (dalla terrazza), in legno massello;
- infissi di porta interni, parte del tipo tamburato effetto legno lucidato e per la restante verniciati;
- infissi esterni di finestre e porte-finestra in alluminio anodizzato completi di vetro camera e protetti da avvolgibili in PVC.

Il wc handicap (con antibagno), presenta apparecchiature igienico sanitarie quali lavabo (nell'anti) e vaso con cassetta esterna. L'areazione e l'illuminazione naturali sono garantite da una finestra "alta" posta nel wc.

Il secondo servizio igienico, accessibile tramite uno spogliatoio (con finestra in ferro), raggiungibile dal corridoio di collegamento tra i predetti locali ed il reparto prodotti finiti, è costituito da un antibagno ove si affacciano due w.c. ed un vano doccia. Il lavello presente nell'antibagno, è dotato di



comando a pedale; i due w.c. sono entrambi dotati solo di un vaso con cassetta ad incasso, mentre il vano doccia è completo di piatto e porta.

L'accesso al piano rialzato in questione è garantito, oltre che dal vano scala interno, dal passaggio attraverso una terrazza che immette direttamente all'interno della sala degustazione: questa, pavimentata con piastrelle in cotto o similari, è protetta da una ringhiera in ferro verniciata.

Il livello di piano in questione è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante;
- impianto elettrico: sottotraccia e funzionante che, completo di quadro di piano e cronotermostato, presenta punti luce, comando, prese e telefono in numero adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità dei locali;
- impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano, con caldaia murale collocata all'interno del w.c. handicap (atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria). Il riscaldamento di questo piano è garantito solo per i locali uffici, laboratorio analisi e servizi igienici. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa;
- impianto di condizionamento: solo per i due uffici (a pompa di calore, con unità esterna ed unità interne, costituite queste ultime da split a parete).
- impianto di climatizzazione: solo per il locale spogliatoio e servizio igienico annesso (a pompa di calore con unità esterna ed unità interne, costituite queste ultime da split a parete);
- impianto di allarme: del tipo volumetrico con sensori a parete.



Finiture punto 3b) – uffici al piano primo

Il piano primo presenta le seguenti finiture interne:

- pareti divisorie in cartongesso rasate e tinteggiate;
- pavimento in gres porcellanato;
- rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;
- soffitti dotati in parte di controsoffitto e per la restante intonacati e tinteggiati;
- portoncini d'ingresso del tipo blindato;
- infissi di porta interni del tipo tamburato e laccati;
- infissi esterni di finestre e porte-finestra in alluminio anodizzato completi di vetro camera e protetti da avvolgibili in alluminio.

Entrambi i w.c., con antibagno e finestre, sono anzitutto suddivisi per sesso: gli antibagni sono dotati di lavabo (a colonna per le donne e su mobiletto ad incasso per gli uomini). Entrambi presentano apparecchiature igienico sanitarie quali: vaso con cassetta ad incasso e bidet.

La terrazza, accessibile da tre uffici, pavimentata con piastrelle in gres o similari, è protetta da una ringhiera in ferro verniciata.

Gli uffici in questione sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante;
- impianto elettrico: sottotraccia e funzionante che, completo di doppio quadro di piano, cronotermostato, videocitofono e luci di emergenza, presenta punti luce, comando prese e telefono in numero adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità degli uffici;



- impianto di riscaldamento e raffrescamento: parzialmente a pavimento, con esclusione dei due uffici, tra loro limitrofi, in affaccio sull'ingresso fronte strada alla proprietà. Detto impianto risulta funzionante tramite caldaia murale a gas metano (atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria), collocata all'interno di una delle due soffitte accessibili dal bagno dell'abitazione posta al piano superiore: da sottolineare che la stessa caldaia è utilizzata anche per il riscaldamento dell'abitazione. I suddetti due uffici "privi di riscaldamento a pavimento", presentano invece un impianto di riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore, costituito da unità esterne ed unità interne, di cui, queste ultime, riferite ad uno split a parete collocato all'interno di ciascun ufficio;
- impianto di allarme: del tipo volumetrico con sensori a parete.

Finiture punto 3c) – abitazione al piano secondo

Il piano secondo presenta le seguenti finiture interne:

- pavimento in cotto o similari;
- rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in ceramica;
- soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- portone d'ingresso del tipo blindato;
- infissi di porta interni del tipo tamburato laccate;
- infissi esterni di finestre e porte-finestra in alluminio anodizzato completi di vetro camera e protetti da persiane in alluminio;
- lucernai del tipo velux in legno con vetro termico.

Il w.c., con velux, è dotato di lavabo a colonna, vaso con cassetta ad incasso



e bidet, piatto doccia con cabina, pilozzo ed attacco per carico e scarico della lavatrice.

Il bagno, con finestra, è dotato di lavabo a colonna, vaso con cassetta ad incasso e bidet, piatto doccia con cabina e vasca.

La terrazza, accessibile sia dalla cucina che dal vano scala, pavimentata con piastrelle in monocottura/gres o similari, è protetta da un parapetto in muratura rifinito con copertina in pietra.

L'abitazione in questione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante, completato da un elemento avente funzione di accumulo per l'acqua calda sanitaria ubicato nella stessa soffitta ove è collocata la caldaia;
- impianto elettrico: sottotraccia e funzionante che, completo di quadro di piano, cronotermostato e videocitofono, presenta punti luce, comando, prese, TV e telefono in numero adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità dell'abitazione;
- impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con caldaia murale posizionata all'interno di una delle due soffitte accessibili dal bagno. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati. Si sottolinea nuovamente che la stessa caldaia è utilizzata per il riscaldamento degli uffici posti al piano sottostante;
- impianto di condizionamento a pompa di calore: per i vani adibiti a soggiorno e camera, questo è rappresentato da unità esterna ed unità interne, riferite, queste ultime, a due split a parete.



Vano scala interno al corpo di fabbrica punto 3)

Come già menzionato, detto vano scala è accessibile dall'esterno tramite il passaggio su un portico di modeste dimensioni. Il vano porta d'ingresso è protetto da un infisso da alluminio anodizzato, completo di vetro termico. Areato ed illuminato naturalmente tramite delle finestre, presenta le pareti, i soffitti ed i sottorampa intonacati e tinteggiati, mentre la scala ed i pianerottoli di piano sono rivestiti in granito. L'elemento di protezione riguarda una ringhiera in ferro verniciata.

===== ° =====

Descrizione punto 4)

Come detto, risultano essere presenti degli elementi/manufatti pertinenziali sia in aderenza al fabbricato che distaccati dallo stesso, riferiti ad una centrale termica e a delle tettoie. Mentre la centrale termica risulta essere stata realizzata con una struttura in muratura e copertura a falda inclinata, le tettoie (sia per quelle in aderenza che per quella distaccata dal fabbricato), presentano delle strutture in ferro con copertura a pannelli in lamiera grecata, fatta eccezione per quella distaccata ove risulta essere collocato una parte dell'impianto fotovoltaico. E' bene precisare che durante la ricognizione eseguita sono stati rilevati, in prossimità della predetta tettoia distaccata dal fabbricato, dei manufatti adibiti uno a locale tecnico ed altri due, tra loro contigui, utilizzati rispettivamente a deposito di attrezzature e deposito di bombole (come risultante dal cartello applicato). Da sottolineare che dai grafici progettuali assentiti di cui ai titoli abilitativi rilasciati, tali



manufatti non risultano essere stati autorizzati: pertanto gli stessi, facilmente rimovibili, non verranno valutati o meglio verrà considerata solo l'area di sedime da questi occupata.

Descrizione punto 5)

All'interno della corte esclusiva e pertinenziale del fabbricato risultano essere presenti due manufatti di cui uno costituito da tre locali, riguardanti: una cabina ENEL, uno destinato ad apparecchiature elettriche proprie dell'azienda e l'ultimo utilizzato per servizi sempre dell'azienda. Il secondo manufatto riguarda invece un locale pesa.

Il primo manufatto presenta una struttura prefabbricata, tamponata e coperta con pannelli preverniciati coibentati del tipo in lamiera sandwich, mentre il secondo presenta una struttura in muratura intonacata e tinteggiata, solaio di copertura in travetti precompressi e tavelloni intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in ferro.

Descrizione punto 6)

Dalle verifiche effettuate sul portale GSE relativamente alla Società **[REDACTED]**, è risultata l'esistenza di n°3 impianti fotovoltaici, per ciascuno dei quali è stata stipulata apposita convenzione con il GSE al fine dell'erogazione dei contributi previsti sulla base della produttività.

In dettaglio gli impianti sono identificati così come segue.

- 1) **Impianto con potenza nominale di KW 54,99:** oggetto di convenzione con GSE n°R01I236512007 del 19.03.2012, emessa a seguito di domanda di ammissione del 08.11.2011 identificata con il n°657952,01.



Entrato in esercizio a far data dal 26.10.2011 e fino al 25.10.2031. La tariffa incentivante è stata stabilita nella misura di **0,3220 €/KWh**.

- 2) **Impianto con potenza nominale di KW 101,52:** oggetto di convenzione con GSE n°R01I232375207 del 28.02.2012, emessa a seguito di domanda di ammissione del 10.11.2011 identificata con il n°657952,02. Entrato in esercizio a far data dal 26.10.2011 e fino al 25.10.2031. La tariffa incentivante è stata stabilita nella misura di **0,2840 €/KWh**.
- 3) **Impianto con potenza nominale di KW 20,68:** oggetto di convenzione con GSE n°R01I239703407 del 29.03.2012, emessa a seguito di domanda di ammissione del 11.11.2011 identificata con il n°657952,03. Entrato in esercizio a far data dal 26.10.2011 e fino al 25.10.2031. La tariffa incentivante è stata stabilita nella misura di **0,2840 €/KWh**.

Trattasi, pertanto, di un impianto di potenza nominale KW 20,68, un impianto di potenza nominale KW 54,99 ed un impianto di potenza nominale KW 101,52: da ciò ne deriva che l'intero gruppo fotovoltaico sviluppa una potenza nominale totale di KW 177,19.

Gli impianti sono stati realizzati utilizzando moduli cristallini da 235 Wp prodotti dalla Ditta [REDACTED] modello Silver Plus – 235 e sono collegati ad inverter della Ditta [REDACTED] i moduli fotovoltaici (in totale n°745) sono installati sulla copertura del fabbricato, con esposizione SUD-EST, mentre gli inverter sono posizionati sia all'interno del reparto imbottigliamento al piano terra, sia all'esterno e precisamente nella facciata



del reparto vinificazione (prospiciente il piazzale), comunque coperti da una tettoia.

Dall'esame visivo effettuato sulle singole componenti degli impianti, è apparso palese che gli stessi non sono stati oggetto di regolari manutenzioni ordinarie (es. pulizia dei moduli per la rimozione di polveri e opacizzazioni), né di adempimenti necessari riguardanti gli impianti con potenza nominale superiore a KW 20,00 (es. tarature delle interfacce, tarature dei contatori, ecc.).

Non a caso, e forse proprio per la mancata ottemperanza agli adempimenti dovuti, l'erogazione dei contributi del GSE riferiti alla produzione dei singoli impianti, è ferma al mese di settembre 2017 (come sarà ampiamente illustrato in fase di stima).

===== o =====

Area di corte esclusiva e pertinenziale e potenzialità edificatoria

L'area di corte esclusiva e pertinenziale, interamente recintata, consta di un accesso carrabile (dotato di un cancello in ferro del tipo scorrevole e automatizzato) e di uno pedonale (cancelletto in ferro), entrambi delimitati da colonne rivestite in pietra rifinite con lo stesso materiale. In prossimità del passo pedonale sovrastante il muretto di recinzione, è presente un vano adibito ad alloggio contatori utenze. Relativamente alla recinzione, quella fronte strada, lungo Via degli Olmi, risulta essere realizzata in parte con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica e per la restante sempre con muretto in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro (in prossimità dei citati



passi): da far presente che lungo la predetta recinzione fronte strada è presente un cancello carrabile in ferro in disuso. La recinzione lungo i confini retro e laterale, è demarcata da un muretto in blocchi casseri con sovrastante rete metallica, mentre il modesto tratto di recinzione (prospiciente i citati passi) delimitante la proprietà trattata da quella confinante, è rappresentata da un muretto intonacato con sovrastante ringhiera in ferro. I piazzali, di utilizzo per l'attività produttiva vista la presenza di macchinari ed attrezzature varie, risultano essere oltremodo adibiti per il parcheggio, viabilità e spazi di manovra sia per autoveicoli privati, sia per quelli utilizzati al servizio dell'azienda. Questi, risultano essere in parte asfaltati, in parte cementati e per la restante parte sistemati con della ghiaia.

Su detta area può essere ancora sfruttata una potenzialità edificatoria pari a mq. 3.264 ca., così come di seguito specificato, facendo presente che l'area in questione è classificata, secondo il vigente P.R.G., in zona D2, così come disposto dall'Art. 24 (N.T.A.) Zone per Insediamenti Produttivi, ove il rapporto di massima copertura prevista è pari a 2/3 e l'altezza massima consentita è di ml. 8,00.

Per maggior esaustività, circa la suddetta potenzialità edificatoria residua, si riportano i sottoelencati elementi e dati:

- l'opificio insiste su un terreno, coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale, della superficie catastale complessiva di mq. 11315;
- secondo il vigente P.R.G., una porzione dell'area di corte in questione,



pari a mq. 1597 ca., è destinata a Viabilità e zone di rispetto stradale – Art. 43 N.T.A. e pertanto non computabile ai fini della SUC;

- la SUC esistente, risultante dai conteggi effettuati, è pari a mq. 3215 ca..

Per concludere si fa presente che una porzione della predetta area di corte, destinata a standard urbanistici per parcheggio pubblico e verde pubblico, già reperiti, in parte dovranno essere ceduti al Comune a titolo gratuito ed in parte monetizzati: il tutto come meglio specificato nel successivo sub-capitolo “Regolarizzazione edilizia”.

===== ° =====

Per quanto sopra descritto, per ciò che concerne l’ubicazione del compendio immobiliare nella circostanza trattato, ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda alla **foto aerea (ALL.1)**, mentre sia per ciò che concerne il fabbricato nel suo contesto generale che per le finiture interne dei beni trattati, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

CONFINI

Dalle risultanze delle indagini catastali, l’antescritta proprietà confina nell’insieme con: Via degli Olmi e con le proprietà distinte con le particelle 2417, 2418, 482 e 463 del Foglio 17 e con la proprietà distinta con la particella 233 del Foglio 16, salvo se altri.

===== ° =====



DATI CATASTALI

Catasto dei Fabbricati del Comune di Bastia Umbra

Foglio 17, particelle:

- 420 sub. 3, Via degli Olmi n. 9, piano T-1-2-3, Cat. D/1, rendita € 26.384,00 (ALL.2 – 3);
- 420 sub. 4, Via degli Olmi n. 9, piano T, Cat. D/1, rendita € 12.500,00 (ALL.4 – 5);
- 2641, Via degli Olmi, piano T, Cat. D/1, rendita € 65,00 (ALL.6 – 7);
- 2642, Via degli Olmi, piano T, Cat. D/1, rendita € 55,00 (ALL.8 – 9);
- 5003, Via degli Olmi, piano T, Cat. D/1, rendita € 120,00 (ALL.10 – 11).

Le suddette unità immobiliari risultano intestate a:

- ██████████. con sede in PERUGIA
- C.F.: ██████████
- Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/1

===== ° =====

Per l'identificazione grafica che individua il fabbricato ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (ALL.12), mentre per ciò che concerne la dislocazione delle singole unità immobiliari sia all'interno che all'esterno del fabbricato, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti (data di presentazione: 12.07.2011), unitamente alla scheda di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana – Elenco dei Subalterni Assegnati" (ALL.13). **A tale proposito si rende noto che entrambi i documenti non risultano aggiornati rispetto ai dati ed agli**



identificativi catastali presenti sia in visura, sia nell'estratto di mappa (vax).

===== ° =====

Il terreno, coperto dalla costruzione, dai locali tecnici accessori all'attività e scoperto pertinenziale, è individuato al Foglio 17 del

Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra

con le seguenti particelle:

- 420, ENTE URBANO, superficie mq. 9162 (ALL.14);
- 5002, ENTE URBANO, superficie mq. 2119 (ALL.15);
- 2641, ENTE URBANO, superficie mq. 13 (ALL.16);
- 2642, ENTE URBANO, superficie mq. 11 (ALL.17);
- 5003, ENTE URBANO, superficie mq. 10 (ALL.18).

===== ° =====

Conformità catastale

Le planimetrie catastali ultime in atti (date di presentazione: 12.07.2011 per le UIU distinte con le particelle 2641 e 2642 e 06.12.2013 per le UIU distinte con le particelle 5003, 420 sub 3 e 420 sub 4), presentano delle difformità generalizzate rispetto allo stato dei luoghi: a fronte di ciò, si procederà pertanto ad una quantificazione forfettaria dell'incidenza degli oneri e costi (riferiti questi ultimi alle sole spese tecniche), necessari alla regolarizzazione.

===== ° =====



STATO ATTUALE

Al momento dei sopralluoghi eseguiti, i beni immobili in estimazione risultavano occupati così come di seguito relazionato.

Per quanto concerne l'intero compendio immobiliare nella circostanza trattato, questo risulta occupato dalla Soc. [REDACTED]

[REDACTED].” con sede in Bastia Umbra – C.F. [REDACTED], in virtù di:

- **CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**, con sottoscrizione autenticata nelle firme dal [REDACTED]; Notaio in Assisi, in data 31.12.2018, rep. n. [REDACTED] – racc. n° [REDACTED] (ALL.19), trascritto a Perugia in data 11.01.2019 al n. [REDACTED] di registro particolare (rif. ALL.26). L'affitto avrà decorrenza dal primo gennaio 2019 e durata fino al trentuno dicembre 2028.

Il canone annuo di affitto d'azienda viene complessivamente fissato ed accettato in € [REDACTED], oltre I.V.A..

STATO D'USO

Lo stato generale di conservazione e manutenzione degli immobili in esame può essere considerato “buono”.

GRAVAMI

Dalle risultanze delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia e delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia,



aggiornate al data del 13.11.2019, i beni immobili in estimazione risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria di € 1.800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [redacted] a favore [redacted] con sede in Bastia Umbra (PG), per la piena proprietà. [redacted]
- Decreto di ammissione a concordato preventivo, emesso dal Tribunale di Perugia in data 18.07.2019 e trascritto il 30.10.2019 al n° [redacted] di registro particolare, a favore della Massa dei Creditori del Concordato [redacted] e contro la società [redacted] in liquidazione” (ALL.20).

ULTERIORI GRAVAMI

Dalle risultanze delle sopracitate visure catastali ed ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 13.11.2019, i beni immobili in estimazione risultano inoltre gravati dalle seguenti trascrizioni:

- Vincolo, trascritto il 05.01.1999 al n°163 di registro particolare, a



- favore del Comune di Bastia Umbra e contro la società [REDACTED]
[REDACTED]” con sede in Bastia Umbra (PG). Si precisa che il vincolo, avente per oggetto il rispetto degli standard pubblici, insiste solo sulla particella 248 del Foglio 16, accorpata alla particella 420 del Foglio 17, a seguito di variazione geometrica del 12.02.1996 n°36692 (ALL.21).
- Atto unilaterale d’obbligo edilizio, trascritto il 02.04.2001 al n°5169 di registro particolare, a favore della Regione dell’Umbria e contro la società [REDACTED] con sede in Bastia Umbra (PG) (ALL.22).
 - Atto unilaterale d’obbligo edilizio, trascritto il 25.09.2001 al n°14506 di registro particolare, a favore della Regione dell’Umbria e contro la società [REDACTED] con sede in Bastia Umbra (PG). Si precisa che l’atto è rettificativo e sostitutivo del precedente atto d’obbligo, trascritto il 02.04.2001 al n°5169 di registro particolare (ALL.23).
 - Atto unilaterale d’obbligo edilizio, trascritto il 26.06.2003 al n°11319 di registro particolare, a favore del Comune di Bastia Umbra e contro la società [REDACTED] con sede in Bastia Umbra (PG) (ALL.24).
 - Vincolo di destinazione, trascritto il 28.02.2011 al n°3392 di registro particolare, a favore del Comune di Bastia Umbra e contro la società [REDACTED] con sede in Bastia Umbra (PG) (ALL.25).
 - Contratto di locazione ultranovennale (con durata fino al 31.12.2028), trascritto in data 11.01.2019 al n°590 di registro particolare, a favore della società [REDACTED] con sede in Bastia Umbra (PG) e contro la società [REDACTED] con sede in Bastia Umbra (PG)



(ALL.26).

INDAGINI URBANISTICHE

Autorizzazioni amministrative

Il fabbricato in questione (nonché altre opere connesse), è stato realizzato in virtù del rilascio, da parte del Comune di Bastia Umbra, delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Licenza Edilizia n°434 del 19.12.1975, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] facente riferimento alla “costruzione di reparto imbottigliamento, uffici ed abitazione del custode” in Via delle Industrie – Bastia Umbra (ALL.27);
- Concessione Edilizia n°207 del 28.05.1977, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED], avente per oggetto “ampliamento padiglione industriale” in Zona Industriale – Bastia Umbra (ALL.28);
- Concessione Edilizia n°153 del 29.06.1981, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED], avente per oggetto “installazione cisterna” in Via delle Industrie - Zona Industriale – Bastia Umbra (ALL.29);
- Concessione Edilizia n°155 del 24.05.1982, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED], avente per oggetto “installazione cisterne di contenimento vini ” in Zona Industriale – Bastia Umbra (ALL.30);
- Concessione/Autorizzazione in Sanatoria (L.47/85 – Condono Edilizio n°1516/1986) prot n°7684 del 21.11.2002, rilasciata a [REDACTED]



- ██████████, avente per oggetto “Realizzazione di un locale uso centrale termica, un locale interrato ed un piccolo ampliamento dello stabilimento” (anno 1976) – “Realizzazione di n°2 pensiline” (anno 1978) – “Realizzazione di una piattaforma per silos e modifiche ed opere non valutabili in termini di volume” in Comune di Bastia Umbra Foglio n°16 particella n°248 e Foglio n°17 particelle 420 e 534 (ALL.31);
- Concessione Edilizia n°320 del 09.09.1987, rilasciata a ██████████
██████████, avente per oggetto “realizzazione di capannone per magazzino” in Via degli Olmi, Zona Industriale – Bastia Umbra (ALL.32);
 - Concessione Edilizia n°47 del 20.02.1992, rilasciata a ██████████
██████████, avente per oggetto “modifiche interne alla palazzina uffici ed abitazione custode” in Via del lavoro– Bastia Umbra (ALL.33);
 - Concessione Edilizia n°96 del 02.04.1992, rilasciata a ██████████
██████████, avente per oggetto “modifiche capannone industriale Conc. Edil. n°320/1987” in Via delle industrie – Bastia Umbra (ALL.34);
 - Concessione Edilizia n°113 del 15.05.1995, rilasciata a ██████████
██████████, avente per oggetto “spostamento silos su piattaforma esistente” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.35);
 - Concessione Edilizia n°215 del 25.11.1998, rilasciata a ██████████
██████████, avente per oggetto “ampliamento capannone industriale” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.36);
 - Concessione Edilizia n°89 del 24.05.2002, rilasciata a ██████████
██████████, avente per oggetto “realizzazione manufatto e modifiche interne” in

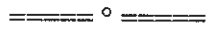


- Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.37);
- Concessione Edilizia n°120 del 23.06.2003, rilasciata a [REDACTED], avente per oggetto “realizzazione manufatto e modifiche interne” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.38);
 - Permesso di Costruire n°45 del 23.03.2005, rilasciata a [REDACTED], avente per oggetto “installazione manufatto per cabina elettrica” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.39);
 - D.I.A. prot. n°30564 del 28.12.2005, rilasciata a [REDACTED], avente per oggetto “apposizione pannelli solari sopra opificio industriale” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.40);
 - D.I.A. prot. n°23425 del 07.09.2010, rilasciata a [REDACTED], avente per oggetto “modifiche interne ed esterne con cambio d’uso opificio industriale” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.41);
 - D.I.A. prot. n°18314 del 21.07.2011, rilasciata a [REDACTED], avente per oggetto “sostituzione di copertura in eternit e realizzazione di impianto fotovoltaico” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.42);
 - Comunicazione preventiva (ART.11 D.Lgs 115/08) – Installazione di singoli generatori eolici nonché di impianti solari termici o fotovoltaici – prot. n°20169 del 16.08.2011, rilasciata a [REDACTED], avente per oggetto “installazione di impianto fotovoltaico complanare alla copertura” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.43);
 - S.C.I.A. prot. n°50 del 02.01.2012, rilasciata a [REDACTED]



██████████, avente per oggetto “variante in corso d’opera alla D.I.A. prot. n°23425 del 07.09.2010” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.44);

- S.C.I.A. prot. n°9396 del 29.03.2017, rilasciata a ██████████, avente per oggetto “manutenzione straordinaria ai sensi dell’ART.7 comma 1 lett. b L.R. 01/15” in Via degli Olmi n°9 – Bastia Umbra (ALL.45).



Agibilità

Il fabbricato è stato oggetto di rilascio di un primo certificato di agibilità (prot. n°61 del 29.10.2001) ovvero, nello specifico, di Autorizzazione di Agibilità Parziale relativa ad un magazzino al piano terra, facente parte di un opificio industriale, ubicato in Bastia Umbra – Zona Industriale – Via degli Olmi n°9, oggetto di rilascio di Concessione Edilizia n°215 del 25.11.1998.

A precisazione si riferisce che detto magazzino è quello che catastalmente viene identificato con la dicitura “Reparto stoccaggio vini in bottiglia” (particella 420 sub 4/p), completato, nella sua consistenza, da un disimpegno di collegamento tra i reparti catastalmente identificati con la dicitura “Vinificazione” e “Imbottigliamento” (ALL.46).

Successivamente alla prima Agibilità Parziale rilasciata (n°61 del 29.10.2001), il fabbricato è stato oggetto di rilascio di un secondo certificato di Agibilità (prot. n°90 del 27.07.2010) ovvero, nello specifico, di Autorizzazione di Agibilità Parziale relativa ad un Opificio ad uso



artigianale (Cantina Vitivinicola) e relativi vani accessori, ubicato in Bastia Umbra – Via degli Olmi n°9, oggetto di rilascio di Licenza Edilizia n°434 del 19.12.1975 – Concessioni Edilizie n°207 del 28.05.1977 – n°153 del 29.06.1981 – n°155 del 24.05.1982 – Concessione/Autorizzazione in Sanatoria (L.47/85) prot. n°7684 del 21.11.2002 (Condominio Edilizio n°1516/1986) – Concessioni Edilizie n°320 del 09.09.1987 – n°96 del 02.04.1992 – n°113 del 15.05.1995 – n°215 del 25.11.1998 – n°89 del 24.05.2002 (ALL.47).

A precisazione, si riferisce che i locali agibili oggetto del suddetto Certificato di Agibilità parziale fanno riferimento, al piano interrato (p. T catastale), ad un locale affinamento (barriques) ed al piano terra ad un reparto vinificazione, ad un reparto stoccaggio, ad un reparto prodotti finiti e ad un reparto imbottigliamento, oltre ad una centrale termica, ad un locale tecnico, a due tettoie e ad un disimpegno.

Pertanto dalle risultanze dei predetti certificati rilasciati, rimangono privi di agibilità i piani facenti parte della porzione di fabbricato oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione, quali i piani rialzato (composto da locali aventi varie destinazioni), primo (uffici) e secondo (abitazione).

===== ° =====

Regolarità edilizia

Dal raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi (a seguito delle misurazioni dirette svolte in loco) ed i grafici progettuali assentiti riportati



dettagliatamente nel capitolo “INDAGINI URBANISTICHE / sub-capitolo “Autorizzazioni amministrative”, è emerso quanto segue.

Relativamente alla porzione di fabbricato attinente l’opificio a destinazione produttiva riguardante nella fattispecie, la porzione realizzata in ampliamento (facente capo ai reparti vinificazione e stoccaggio vini in bottiglia), da una sovrapposizione planimetrica eseguita dai sottoscritti tra “rilevato” ed “assentito”, è emersa una superficie utile coperta – in eccedenza – pari a mq. 74,10 ca..

Altresi, come già relazionato nel sub-capitolo “Agibilità”, è stato verificato che rimangono privi di agibilità i livelli di piano facenti parte della porzione di fabbricato oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione, ovvero i piani rialzato (composto da locali aventi varie destinazioni), primo (uffici) e secondo (abitazione).

Nel merito, si riferisce che una volta presentata la relativa istanza, ai fini del rilascio della documentazione attinente la Dichiarazione per l’Agibilità, dovranno essere comunque effettuati gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell’Art.7 comma 1 Lett. b L.R. 01/15, così come meglio descritti nella relazione tecnica quale parte integrante della pratica edilizia S.C.I.A. prot. n°9396 del 29.03.2017: da precisare che detti interventi sono stati dichiarati, nella citata relazione, propedeutici ai fini dell’ottenimento sia dell’A.U.A. che di altre certificazioni di qualità.

===== ° =====



Regolarizzazione edilizia

Per quanto sopra, ed in particolare per ciò che attiene la difformità legata alla superficie utile coperta in eccedenza riscontrata per la porzione di opificio a destinazione produttiva realizzata in ampliamento, dopo consulto con il tecnico comunale interpellato nell'occasione, si riferisce che per poter sanare tale situazione, è necessario redigere e presentare una pratica edilizia avente per oggetto: "Accertamento di Conformità", così come disposto dall'Art.154 della L.R. n°1/2015. Si tiene a precisare che detta pratica è da intendersi a titolo oneroso ed in sanatoria (a sanatoria per ciò che concerne la SUC realizzata in eccedenza).

Per concludere la parte relativa alla superficie realizzata in eccedenza (mq. 74,10 ca.), si riferisce che gli oneri relativi alla sanatoria (1. oneri di urbanizzazione primari – €/mq. 26,28 – 2. oneri di urbanizzazione secondari – €/mq. 3,43 e 3. oblazione – € 6.000,00 prudenziali a forfait), ammontano a complessivi € 9.522,42, così come di seguito riportato:

- 1. mq. 74,10 x €/mq. 26,28 x 2 x 0.8 (coeff.)_€ 3.115,76
- 2. mq. 74,10 x €/mq. 3,43 x 2 x 0.8 (coeff.)__€ 406,66
- 3. Oblazione: a corpo (importo prudenziale)__€ 6.000,00

Per il reperimento degli standard urbanistici attinenti la superficie realizzata in eccedenza, pari a mq. 74,10 ca., la superficie complessiva dovrà essere pari a mq. 11,10 ca., di cui mq. 7,40 ca. da destinare a parcheggio pubblico (10% di mq 74,10), e mq. 3,70 ca. da destinare a verde pubblico (5% di mq. 74,10).



Per quanto sopra, così come disposto dalla Delibera Comunale n°3 del 21.01.2017, gli standard urbanistici dovranno essere obbligatoriamente monetizzati. A tale proposito si riferisce che l'importo per la predetta monetizzazione, pari a € 989 ca., è derivato da un conteggio, secondo il quale il costo unitario per gli standard è di €/mq. 92 per il parcheggio pubblico e di €/mq. 83 per il verde pubblico; è chiaro infine che tale onere (€ 989 ca.), verrà decurtato dalla valutazione finale.

Relativamente alla D.I.A. prot. n.23425 del 07.09.2010, si precisa che gli standard urbanistici previsti ed indicati su detta pratica, sono stati reperiti. Pertanto, essendo obbligatoria la cessione di detti standard al comune, prima del trasferimento all'Ente, dovrà essere necessariamente frazionata l'area in oggetto ricomprendente i parcheggi pubblici ed il verde pubblico.

A fronte di tutto quanto relazionato nel merito, si procederà ad una quantificazione forfettaria dell'incidenza degli oneri e costi (riferiti, questi ultimi, alle sole spese tecniche), necessari alla regolarizzazione.

PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°04/2020 rilasciato, unitamente all'estratto di mappa (vax) (ALL.48), certifica che l'area distinta al Foglio 17, particella 420, risulta così distinta:

- Foglio n°17 particella 420/parte:

Destinazione P.R.G. ed art. di riferimento N.T.A: D2 – Art.24 Zone per



Insedimenti Produttivi;

- Foglio n°17 particella 420/parte:

Destinazione P.R.G. ed art. di riferimento N.T.A.: Art.43 Viabilità e zone di rispetto stradale.

Per ciò che concerne i vincoli sussistenti su entrambe le porzioni della particella menzionata, si rimanda alle risultanze del certificato in questione.

PROVENIENZA

Alla società [REDACTED]
[REDACTED], la piena proprietà sugli immobili in estimazione pervenne tramite i seguenti atti:

- in parte (il fabbricato industriale con la corte di complessivi mq. 1900), per conferimento di beni immobili a rogito Notaio [REDACTED] in data 18.06.1974, repertorio n°76174, da potere dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], trascritto a Perugia il 12.07.1974 al n°8450 di registro particolare;
- in parte (la restante area di complessivi mq. 9530) per atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Bastia Umbra in data 27.01.1976, repertorio n°2612, da potere del Comune di Bastia Umbra, trascritto il 25.02.1976 al n°2234 di registro particolare.



Successivamente, con atto di trasformazione di società a rogito [REDACTED] in data 31.12.1985, [REDACTED], trascritto a Perugia il 20.01.1986 [REDACTED] di registro particolare, la società "[REDACTED]" assunse la nuova denominazione di "[REDACTED]" (ALL.49).

Infine, con successivo atto di mutamento di denominazione e cambio di sede sociale a rogito [REDACTED] in data 22.01.2019, [REDACTED] - [REDACTED] trascritto a Perugia il 19.02.2019 ai nn° [REDACTED] (ALL.50) [REDACTED] (ALL.51) di registro particolare, la società "[REDACTED]", ha assunto l'attuale denominazione e sede sociale: "[REDACTED]", con sede in Perugia.

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Posto quanto precede, il metodo di stima che gli scriventi hanno ritenuto più opportuno adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei beni in estimazione, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli nella circostanza trattati, possibilmente oggetto di recenti valutazioni. Tale procedimento, consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri oggettivi, effettuando comunque un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi individuabili per transazioni/valutazioni peritali/offerte immobiliari di beni assimilabili a



quelli in oggetto. Pertanto, al fine di conseguire una casistica più ampia di prezzi di mercato, veniva preliminarmente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti nel territorio, tendente ad acquisire dati ed informazioni per immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ove si trova appunto l'immobile in estimazione: il tutto finalizzato al reperimento di valori attendibili praticati nel corso di transazioni. Detta indagine veniva poi estesa con un accertamento atto ad analizzare anche le risultanze aggiornate derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI. Pertanto, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, riferita nella fattispecie al fabbricato a destinazione produttiva entrostante la corte pertinenziale, si tiene conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali, quali:

- **l'ubicazione, ovvero la posizione dello stesso rispetto al contesto circostante, la distanza dalle infrastrutture industriali e dalla viabilità di grande comunicazione, la visibilità, la viabilità, l'accessibilità, gli accessi (principale e di servizio), la dotazione di parcheggi e spazi di manovra, le consistenze (contraddistinte per le singole destinazioni d'uso), le caratteristiche costruttive (strutturali ed architettoniche), i particolari architettonici, le finiture esterne e**



quelle interne, la dotazioni di impianti speciali, l'altezza utile della parte produttiva, le ulteriori possibilità edificatorie, la presenza di recinzioni e relativi passi carrabili/pedonali, il generale stato conservativo e manutentivo.

Gli scriventi provvederanno inoltre, se necessario, ad adeguare il valore ordinario-base assunto, apportando a questo dei correttivi – in più o in meno – in percentuale, applicati discrezionalmente dai sottoscritti in base alla loro esperienza professionale. Dalle risultanze dei suddetti elementi, in questo caso si può sostanzialmente sostenere che le caratteristiche che contraddistinguono il fabbricato in esame, sono state positivamente riscontrate per gli elementi sopra indicati atti a determinarne il valore finale.

===== ◊ =====

Inoltre, facendo riferimento alla e.mail dei CC.GG. (Commissari Giudiziali) del 12.02.2020 (ALL.52), relativamente all'esistenza del CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA del 31.12.2018 prima citato, l'immobile verrà considerato "libero" da vincoli locativi in attesa delle indicazione dei suddetti CC.GG. in riferimento all'Art. 18 del citato contratto, che prevede la ratifica delle pattuizioni contrattuali. Qualora tale contratto dovesse essere confermato (nella scadenza), tenendo conto del vincolo di indisponibilità che cesserà il 31.12.2028, i valori di stima come sopra determinati, dovranno essere rielaborati in relazione alle specifiche pattuizioni contrattuali ratificate dai CC.GG..

===== ◊ =====



La valutazione, che include impianti, pertinenze, residue possibilità edificatorie, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.), per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie menzionata nel capitolo “DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI BASTIA UMBRA (PG)”, è stata accertata (previe misurazioni/controlli dimensionali effettuati in loco) e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) ___ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) ___ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c.) ___ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Da precisare infine che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare



il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorii interni non portanti).

===== ° =====

Relativamente al criterio adottato per la computazione delle superfici, dopo un'attenta analisi si è giunti alla conclusione che questo prevederà il 100% di quella produttiva al piano terra, riferita, nella fattispecie, al corpo di fabbrica di più recente edificazione, mentre, sia per quella avente la stessa destinazione riferita al corpo di fabbrica originario che per i beni aventi diversa destinazione, verranno utilizzati i criteri di ponderazione in seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

===== ° =====

Per quanto concerne il criterio di valutazione adottato, gli scriventi svolgevano un'accurata ricerca sia su alcuni siti online di agenzie immobiliari, sia sul sito di "astalegale.net" del Tribunale di Perugia, al fine di reperire delle "comparabili" attendibili tendenti, nel primo caso, ad analizzare offerte di vendita promosse dalle stesse agenzie, e nel secondo caso, di prendere atto delle risultanze delle valutazioni effettuate: il tutto per poter effettuare un confronto di mercato con altri beni simili a quello nella circostanza trattato, focalizzando comunque l'attenzione su quegli elementi richiamati "in grassetto" alle pagg. 44 e 45, ritenuti essenziali dai sottoscritti al fine di poter giungere ad una congrua valutazione.

Ciò detto, dalla ricerca effettuata venivano estrapolate due comparabili



giudicate sostanzialmente attendibili dagli scriventi, facenti riferimento ad offerte di vendita online promosse da agenzie immobiliari, riguardanti opifici ubicati nelle vicinanze, sottolineando altresì che dalle menzionate indagini condotte, non sono stati reperiti immobili del tutto simili a quello in estimazione.

Dalla ricerca effettuata, è emerso che il valore unitario medio delle due comparabili prese a confronto per immobili a destinazione produttiva, si attesta in €/mq. 521 c.a..

E proprio nel merito dei prezzi dichiarati nelle offerte di vendita online delle due comparabili prese a riferimento, appare chiaro, comunque, che in fase di ipotetica trattativa è normale prendere in considerazione l'ipotesi di attuare uno sconto (di norma sempre richiesto dal potenziale acquirente in fase di contrattazione), per poi praticare un ribasso del suddetto valore medio derivante e preso a riferimento che, nella fattispecie, i sottoscritti giudicano appropriato pari ad un 10% ca.. Pertanto, preso a riferimento il valore unitario medio pari ad €/mq. 521, praticando un abbattimento del 10%, ne deriva un valore unitario medio arrotondato di €/mq. 470.

Detto ciò, valutato attentamente il suddetto valore scaturito e rapportando lo stesso con le dovute maggiorazioni e/o detrazioni in base agli elementi sopra indicati, si ritiene congruo acquisire il valore unitario medio sopra ottenuto, pari ad €/mq. 470. Effettuate le dovute considerazioni, questo scaturito verrà adottato come valore unitario-base di riferimento per la superficie facente parte della porzione di fabbricato destinata ad opificio di più recente



edificazione o ampliamento, rappresentata, nello specifico, dai reparti di imbottigliamento, vinificazione e stoccaggio vini in bottiglia.

Per concludere, le “comparabili” reperite, non verranno, per praticità, allegate, ma saranno comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

===== ° =====

Solo ed esclusivamente per portare a conoscenza chi legge, è giusto che i sottoscritti riferiscano che le indagini compiute venivano concluse con un accertamento atto ad analizzare le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al I° Semestre 2019, riferite ad immobili destinati a destinazione produttiva (capannoni tipici), siti nel Comune di Bastia Umbra, ricompresi nella Fascia/zona Periferica entro la quale insiste il bene in oggetto, nel Codice di zona: “D1”, nella Microzona catastale: n°1 e riguardanti, per tipologia, come detto, “capannoni tipici” (stessa tipologia del bene in estimazione), caratterizzati da un “normale” stato conservativo (per “normale”, gli scriventi intendono definire il “bene” come “agibile e con grado di finitura di tipo ordinario”).

Detto ciò, questi i valori unitari di Mercato derivanti dall’indagine compiuta: per i capannoni tipici, viene espresso un valore unitario minimo pari ad €/mq. 375 ed uno massimo di €/mq. 480.

===== ° =====



QUANTIFICAZIONE FORFETTARIA DI ONERI E COSTI
URBANISTICI E CATASTALI E DELLE SPESE TECNICHE

Per quanto riferito nel merito nei precedenti capitoli “DATI E INDAGINI CATASTALI” e “INDAGINI URBANISTICHE” e sub-capitoli correlati, queste le risultanze derivanti, distinguendo gli importi tra i costi imponibili per spese tecniche e quelli derivanti dagli oneri: il tutto in ambito di regolarizzazione urbanistica e catastale. Pertanto, queste a seguire le risultanze, sottolineando altresì che dai predetti oneri e costi, sono esclusi quelli riferiti ad eventuali interventi (lavori) di adeguamento a carattere strutturale.

A]___ Oneri riferiti all’incidenza (forfettaria) dei soli diritti di natura urbanistica e catastale , ricomprendenti i punti A1) e A2):

A1)___Incidenza forfettaria per il pagamento dei soli oneri di natura urbanistica_____€ 10.761,42

A2)___Incidenza forfettaria per il pagamento dei soli oneri di natura catastale_____€ 436,00

B]___ Costi imponibili per l’espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche) di natura urbanistica e catastale, ricomprendenti i punti A1) e A2):

B1)___Incidenza forfettaria per prestazioni professionali (spese tecniche) di natura urbanistica_____€ 11.700,00

B2)___Incidenza forfettaria per prestazioni professionali (spese tecniche) di natura catastale_____€ 3.000,00



RIEPILOGO ONERI E COSTI PUNTI A) – B)

Punto A] _____ [A1) + A2)] _____	€	11.197,42
Punto B] _____ [B1) + B2)] _____	€	<u>14.700,00</u>
Sommano _____	€	25.897,42
Arrotondati ad _____	€	<u>26.000,00</u>

===== ° =====

Riepilogando, si ritiene pertanto equo attribuire un valore unitario pari ad €/mq. 470 da applicare alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), come calcolata sulla base dei parametri di ragguaglio utilizzati e di seguito indicati.

Parametri di ragguaglio utilizzati

che, con esclusione del punto 1), ovvero:

1) ___ 100% della superficie produttiva della porzione di fabbricato in ampliamento al corpo originario, estesa sul solo piano terra, rappresentata dai reparti di imbottigliamento, vinificazione, disimpegno (di collegamento tra i suddetti reparti) e stoccaggio vini in bottiglia (reparto ricomprensente anche un vano ad uso ufficio)

risulteranno:

2) ___ 85% della superficie produttiva della porzione di fabbricato originario, articolato ai piani terra e rialzato, rappresentata dai reparti stoccaggio e prodotti finiti, due reparti barriques (di cui uno completo di corridoio e bagno) e magazzino (posto al piano rialzato);

3) ___ 20% della superficie della porzione destinata a reparto prodotti finiti,



riferita, nella fattispecie, alla superficie sottostante la porzione al piano rialzato adibita a corridoio/spogliatoio/servizi igienici, avente un'altezza pari a ml. 1,25 ca.;

- 4)___135% delle superfici riferite ai locali posti al piano rialzato, riguardanti la sala degustazione, due uffici, un laboratorio analisi, un w.c. con antibagno, un disimpegno, un corridoio ed un locale spogliatoio-anti-w.c.;
- 5)___25% della superficie riferita alla terrazza al piano rialzato, che garantisce l'accesso dall'esterno ai suddetti locali del piano rialzato;
- 6)___150% della superficie riferita agli uffici al servizio dell'attività posti al piano primo;
- 7)___25% della superficie riferita alla terrazza di pertinenza dei suddetti uffici al piano primo;
- 8)___140% di una porzione della superficie riferita all'abitazione al piano secondo (con esclusione dei locali destinati a soffitta);
- 9)___50% della restante porzione della superficie ricompresa nella consistenza dell'abitazione, destinata a soffitta (rifinita per ciò che concerne il vano adibito a camera);
- 10)___25% della superficie riferita alla terrazza di pertinenza dell'abitazione al piano secondo;
- 11)___30% della superficie riferita agli elementi/manufatti pertinenziali risultanti sia in aderenza che distaccati dal fabbricato, quali la centrale termica, le tettoie (tra cui quella distaccata dal fabbricato);



12)___60% della superficie riferita ai locali tecnici accessori all'attività presenti nell'area di corte dell'opificio, quali: il manufatto suddiviso in tre locali destinati a cabina ENEL, ad apparecchiature elettriche proprie e a servizi; altro manufatto destinato a locale pesa.

SUPERFICI

Per praticità, senza ripetere nuovamente le voci in dettaglio, si fa presente che queste faranno capo all'elenco numerico contraddistinto nel precedente sub-capitolo "Parametri di ragguaglio utilizzati".

A) Opificio a destinazione produttiva (Cat. D/1)

1)_____mq. 1.347,10 x 100%_____mq.	1.347,10
2)_____mq. 970,40 x 85%_____mq.	824,84
3)_____mq. 44,90 x 20%_____mq.	8,98
4)_____ (mq. 211,90 x 135%)_____mq.	286,06
5)_____ (mq. 19,85 x 25%)_____mq.	4,96
6)_____ (mq. 210,00 x 150%)_____mq.	315,00
7)_____ (mq. 23,60 x 25%)_____mq.	5,90
8)_____ (mq. 95,40 x 145%)_____mq.	138,33
9)_____ (mq. 57,10 x 50%)_____mq.	28,55
10)_____ (mq. 9,80 x 25%)_____mq.	2,45
11)_____ (mq. 385,10 x 30%)_____mq.	115,53
12)_____ (mq. 33,20 x 60%)_____mq.	<u>19,92</u>
Sommano (S.V.V.K.)_____mq.	3.097,62



VALUTAZIONE – A)

A) Opificio a destinazione produttiva (Cat. D/1)

mq. 3.097,62 x €/mq. 470,00 _____	€	1.455.881,40
Vano scala interno al corpo di fabbrica di cui al punto 3), e portico adiacente atto alla protezione dell'ingresso al citato vano scala: a corpo _____		
	€	<u>10.000,00</u>
Sommano _____		€ 1.465.881,40
arrotondati ad _____		€ 1.466.000,00

A detrarre:

ONERI E COSTI PUNTI A) – B) _____	€	<u>26.000,00</u>
Importo complessivo _____	€	<u>1.440.000,00</u>

VALUTAZIONE – B)

B) Area di corte esclusiva e pertinenziale e potenzialità edificatoria

Area di corte esclusiva e pertinenziale, in parte asfaltata, in parte cementata e per la restante sistemata con ghiaia, interamente recintata, dotata di un accesso carrabile e di uno pedonale, protetti rispettivamente da un cancello in ferro del tipo scorrevole e automatizzato e da un cancelletto in ferro, utilizzata per l'attività produttiva vista la presenza di macchinari ed attrezzature varie, oltremodo adibita per il parcheggio, viabilità e spazi di manovra sia per autoveicoli privati, sia per quelli utilizzati a servizio dell'azienda. Su detta area può essere ancora sfruttata una potenzialità edificatoria pari a mq. 3.264 ca., così come di seguito specificato, facendo



presente che l'area in questione è classificata, secondo il vigente P.R.G., in zona D2, così come disposto dall'Art.24 (N.T.A.) Zone per Insediamenti Produttivi, ove il rapporto di massima copertura prevista è pari a 2/3, e l'altezza massima consentita è di ml. 8,00.

Per maggior esaustività, circa la suddetta potenzialità edificatoria residua, si riportano i sottoelencati elementi e dati:

- l'opificio insiste su un terreno, coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale, della superficie catastale complessiva di mq. 11315;
- secondo il vigente P.R.G., una porzione dell'area di corte in questione, pari a mq. 1597 ca., è destinata a Viabilità e zone di rispetto stradale – Art. 43 N.T.A. e pertanto non computabile ai fini della SUC;
- la SUC esistente, risultante dai conteggi effettuati, è pari a mq. 3215 ca.

a corpo _____ € **200.000,00**

===== ° =====



STIMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO – C)

Considerazioni generali

Dall'esame dei dati estrapolati dal portale GSE, risulta che per gli impianti in oggetto, sulla base delle convenzioni stipulate, sono stati erogati incentivi sino a tutto il mese di settembre 2017: da tale data non risultano più effettuate erogazioni da parte dell'Istituto.

Dalle informazioni assunte presso il liquidatore della [REDACTED] in liquidazione, [REDACTED], l'interruzione dell'erogazione da parte dell'Istituto è riferibile ai mancati adempimenti effettuati da parte della società proprietaria degli impianti che sono considerati necessari da parte dell'Istituto stesso (GSE).

A tal proposito, la [REDACTED], provvedeva ad inviare ai sottoscritti, a mezzo email del 17.12.2019, copia delle comunicazioni dalla stessa effettuate al GSE e riguardanti l'avvenuta effettuazione degli interventi necessari sulle parti degli impianti e di cui agli inadempimenti segnalati.

Più precisamente, per ciascun impianto, è stata inviata comunicazione al GSE con la quale si informava sull'effettuazione dei seguenti interventi:

- Impianto n°657952,01: VARIAZIONE CONTATORE DI PRODUZIONE – CONTATORE RIMOSSO: CARLO GAVAZZI EM24-DIN/FA018 – CONTATORE ATTIVO: EMH LZQJ – XC FW MATRICOLA 08837053: veniva comunicato altresì di aver conseguito tutti i titoli autorizzativi/abilitativi necessari alla realizzazione dell'intervento e che i titoli sono tuttora validi ed efficaci.



- Impianto n°657952,02: VARIAZIONE CONTATORE DI PRODUZIONE – CONTATORE RIMOSSO: CARLO GAVAZZI EM24-DIN/FA018 – CONTATORE ATTIVO: EMH LZQJ – XC FW MATRICOLA 08837052: veniva comunicato altresì di aver conseguito tutti i titoli autorizzativi/abilitativi necessari alla realizzazione dell'intervento e che i titoli sono tuttora validi ed efficaci.
- Impianto n°657952,03: VARIAZIONE CONTATORE DI PRODUZIONE – CONTATORE RIMOSSO: CARLO GAVAZZI EM24-DIN/FA018 – CONTATORE ATTIVO: EMH LZQJ – XC FW MATRICOLA 08837054: veniva comunicato altresì di aver conseguito tutti i titoli autorizzativi/abilitativi necessari alla realizzazione dell'intervento e che i titoli sono tuttora validi ed efficaci.

In data 19.12.2019 perveniva p.c. dei sottoscritti una email da parte dell'Ing. [REDACTED] (tecnico incaricato dalla [REDACTED] di espletare le pratiche sopra descritte), con la quale veniva comunicato che i nuovi gruppi di misura erano stati tarati e certificati e che la relativa documentazione era stata trasmessa all'Ente preposto: risultava inoltre che l'impianto era stato aggiornato tecnicamente in ottemperanza alla Delibera n°595/2014 e che erano state effettuate le comunicazioni all'Agenzia delle Dogane. In ultimo, veniva comunicato che si rimaneva in attesa della prova di lettura a distanza da parte della distribuzione per riprendere la normale funzionalità dell'impianto e le conseguenti incentivazioni.



Giova precisare che l'avvenuto adempimento non presuppone il ripristino automatico dell'erogazione, da parte del GSE, degli incentivi di cui alle convenzioni stipulate: a tal proposito non esiste in merito una specifica normativa che assicuri tale eventualità né, a maggior ragione, una precisa tempistica dell'eventuale ripresa delle erogazioni stesse.

Tale precisazione appare quanto meno doverosa, in quanto l'erogazione degli incentivi rappresenta l'elemento sicuramente decisivo ai fini della valutazione del più probabile valore degli impianti: di fatto, se non venissero più erogati gli incentivi, gli impianti stessi avrebbero come unica peculiarità quella di asservire all'autoconsumo dell'azienda e non più sicuramente considerati come fonte di redditività.

OMISSIS

OMISSIS

===== ° =====

Consumi e contributi erogati

Dall'esame dei dati riportati nel portale GSE, per ciascun impianto sono emersi, a tutt'oggi, i seguenti dati:

IMPIANTO KW 20,68 – produzione

Anno 2012 _____ KWh 23.517 (1.137 KWh/KW)

Anno 2013 _____ KWh 22.535 (1.090 KWh/KW)

Anno 2014 _____ KWh 19.039 (920 KWh/KW)

Anno 2015 _____ KWh 18.708 (905 KWh/KW)

Anno 2016 _____ KWh 15.918 (770 KWh/KW)

Anno 2017 _____ KWh 11.025 (710 KWh/KW) – dati fino a set. 2017

IMPIANTO KW 20,68 – incentivi erogati

Anno 2012 _____ € 6.678,83

Anno 2013 _____ € 6.400,00

Anno 2014 _____ € 5.407,07

Anno 2015 _____ € 5.313,07

Anno 2016 _____ € 4.520,70

Anno 2017 _____ € 3.131,10 – dati fino a set. 2017

===== ° =====



IMPIANTO KW 54,99 – produzione

Anno 2012 _____ KWh 59.845 (1.088 KWh/KW)

Anno 2013 _____ KWh 56.826 (1.033 KWh/KW)

Anno 2014 _____ KWh 48.230 (877 KWh/KW)

Anno 2015 _____ KWh 47274 (860 KWh/KW)

Anno 2016 _____ KWh 43.500 (791 KWh/KW)

Anno 2017 _____ KWh 32.697 (793 KWh/KW) – dati fino a set. 2017

IMPIANTO KW 54,99 – incentivi erogati

Anno 2012 _____ € 19.270,09

Anno 2013 _____ € 18.297,97

Anno 2014 _____ € 15.530,06

Anno 2015 _____ € 15.222,20

Anno 2016 _____ € 14.007,00

Anno 2017 _____ € 10.528,43 – dati fino a set. 2017

===== ° =====

IMPIANTO KW 101,52 – produzione

Anno 2012 _____ KWh 129.984 (1.280 KWh/KW)

Anno 2013 _____ KWh 130.094 (1.281 KWh/KW)

Anno 2014 _____ KWh 101.742 (1.002 KWh/KW)

Anno 2015 _____ KWh 103.316 (1.027 KWh/KW)

Anno 2016 _____ KWh 90.318 (890 KWh/KW)

Anno 2017 _____ KWh 66.816 (877 KWh/KW) – dati fino a set. 2017

IMPIANTO KW 101,52 – incentivi erogati



Anno 2012 _____ € 36.815,45
Anno 2013 _____ € 36.946,90
Anno 2014 _____ € 28.894,73
Anno 2015 _____ € 29.625,74
Anno 2016 _____ € 25.650,31
Anno 2017 _____ € 18.975,74 – dati fino a set. 2017

===== ° =====

Ipotesi produttività impianti

Da quanto comunicato dalla ██████████ con email del 03.12.2019, a tutt'oggi la complessità degli impianti risulta aver prodotto 1.324.014 KWh; non si può in questa sede accertare se nell'arco degli anni gli impianti abbiano subito interruzioni nella produzione né eventualmente stabilire e/o accertare l'arco temporale delle interruzioni. Se si dovesse tenere a riferimento la produttività riscontrata e contemporaneamente rapportarla all'arco temporale tra l'entrata in esercizio degli impianti (26.10.2011) e alla potenza totale nominale degli stessi (KW 177,19), scaturirebbe una produttività media annua riferita al singolo KW installato pari a 935,00 KWh ca..

In questa sede sembra giusto impostare la stima del probabile valore commerciale degli impianti, ponendo a riferimento la produttività media standard per tipologie assimilabili con l'esposizione riscontrata dei moduli. Si reputa opportuno precisare che, di norma, gli impianti fotovoltaico possono avere un'aspettativa di vita non superiore ad anni 30 (di cui solo i



primi 20 soggetti ad incentivazione) e che la produttività degli impianti stessi non è costante negli anni ma subisce un progressivo ed inesorabile decremento. Sempre secondo la consuetudine, la maggior parte delle aziende garantisce una produttività dell'80% (rispetto al massimo livello produttivo) al 20° anno: nello specifico, si considera generalmente il seguente tipo di produttività nei archi temporali a seguire:

- Dal 1° al 3° anno _____ 100 %
- Dal 4° al 10° calo progressivo fino al _____ 94 %
- Dal 10° al 20° calo progressivo fino al _____ 80 %
- Oltre il 20° anno, si considera un calo di ca. il ____ 2 % all'anno in progressivo aumento.

Allo stato attuale, gli impianti risultano in esercizio da 8 anni ca.; considerando che, sulla base dell'esposizione dei moduli, l'ipotesi di massima produttività iniziale degli impianti nella zona centro-Italia è di 1.250 KWh/anno per ciascun KW installato (il dato di produttività, in Italia, è usualmente suddiviso in tre zone: NORD – CENTRO e SUD con piccoli aggiustamenti tra le singole zone); allo stato attuale, tenendo a riferimento le considerazioni sulla produttività sopra esposte, si potrebbe presupporre una produttività unitaria del 95% e perciò di 1.187,50 KWh/KW; in considerazione della scarsa manutenzione riscontrata, e facendo riferimento anche ai dati di produttività estrapolati dal sito del GSE e riferiti sino all'anno 2017, ipotizzando un ripristino delle ordinarie manutenzioni, si ritiene congruo ipotizzare una produttività unitaria di 1.050,00 KWh/KW



che, per gli anni a seguire fino al 20° dall'entrata in esercizio, sarà progressivamente decurtata.

Di seguito si riporterà l'ipotesi di produttività degli impianti per il periodo che intercorrerà dal termine della cessione di credito a favore [REDACTED] [REDACTED] fino alla scadenza naturale del periodo incentivato dal GSE; si ricorda che la naturale scadenza della cessione di credito è fissata al 15.08.2026 e la naturale scadenza del periodo di incentivazione è a scadere il 25.10.2031.

Per semplicità, si considereranno perciò n°5 anni di potenziale ricezione degli incentivi da parte della proprietà (chiaramente questo in ipotesi di regolare pagamento del finanziamento in corso in quanto, in caso contrario, la cessione di credito a favore [REDACTED] i prolungherebbe sino al soddisfacimento del debito); i sottoscritti non sono a conoscenza dell'attuale ammortamento del finanziamento e perciò si baserà esclusivamente sui dati teorici.

Per quanto sopra, si può ipotizzare la seguente produttività complessiva per il periodo suddetto che sarà poi suddivisa per i singoli impianti; la suddivisione si rende necessaria in quanto poi, ai fini del calcolo teorico dell'incentivazione, occorre tenere presente che gli impianti di potenza nominale di KW 20,68 e 101,52 sono soggetti a tariffa pari a 0,2840 €/KWh, mentre l'impianto da KW 54,99 gode di tariffa incentivante pari a 0,3220 €/KWh.

Produttività dal Ottobre 2026 a Ottobre 2027 _____ KWh 156.282



Produttività dal Ottobre 2026 a Ottobre 2027 _____KWh	154.421
Produttività dal Ottobre 2026 a Ottobre 2027 _____KWh	152.560
Produttività dal Ottobre 2026 a Ottobre 2027 _____KWh	150.700
Produttività dal Ottobre 2026 a Ottobre 2027 _____KWh	148.840

Per suddividere le produttività in funzione delle tariffe incentivanti, si hanno i seguenti dati complessivi:

- Impianti da KW 20,68 e da KW 101,52 _____KWh 526.071
- Impianto da KW 54,99 _____KWh 236.732

Da tali dati scaturisce un ipotesi di incentivazione nel periodo così come segue:

- Impianti da KW 20,68 e da KW 101,52:
 - KWh 526.071 x 0,2840 _____ € 149.404,00
 - Impianto da KW 54,99:
 - KWh 236.732 x 0,3220 _____ € 76.227,00
- Totale _____ € 225.631,00

===== ° =====

Criteri di stima

Il valore degli impianti fotovoltaici è strettamente ed indissolubilmente legato alla redditività degli stessi anche se, indiscutibilmente, viene a crearsi anche un vantaggio per la ditta proprietaria, in funzione dell'autoconsumo e cioè del risparmio nel costo dell'energia elettrica in funzione di quella prodotta che, in caso contrario, dovrebbe essere acquistata dall'Ente erogatore.



Vista l'incertezza legata all'erogazione degli incentivi, nel presente elaborato si formuleranno due valori distinti e precisamente: uno legato all'erogazione degli incentivi e l'altro in ipotesi di impianto destinato esclusivamente all'autoconsumo (e perciò con redditività pressoché nulla a favore del soggetto acquirente).

Dal valore di stima che ne deriverà, occorrerà apportare delle opportune detrazioni legate alla manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ai costi da sostenere per lo smaltimento dell'impianto a fine corso (non risulta infatti che la ditta proprietaria abbia stipulato un contratto in sede di acquisto impianto).

===== ° =====

Analisi dei costi

I costi da sostenere riguardano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, i costi di gestione e lo smontaggio e smaltimento dei moduli e delle apparecchiature a fine corso.

Tali costi, con esclusione di quello di smaltimento, saranno calcolati dallo stato attuale in quanto l'eventuale acquirente, dovrà farsi carico degli oneri per tenere in perfetta efficienza gli impianti stessi almeno fino al termine del periodo di incentivazione (12 anni).

Di seguito si riporta la distinta dei costi:

- Pulizia semestrale dei moduli:

(20,00 €/KW x 177,19) x 12 _____ € 42.525,60

- Manutenzioni straordinarie:



(12,00 €/KW x 177,19) x 12	€	25.515,36
- Adempimenti fiscali/amministrativi:		
€ 2.500,00 x 12	€	30.000,00
- Costo smaltimento impianto	€	<u>50.000,00</u>
Totale	€	148.040,96
Arrotondati ad	€	140.000,00
===== ° =====		

Analisi finale

Sull'analisi dei ricavi complessivi, occorre altresì tenere presente anche i frutti teorici provenienti dall'autoconsumo: anche in questo caso può essere fatta esclusivamente un'ipotesi non essendo a conoscenza dei benefici che l'impianto fotovoltaico ha prodotto in tal senso alla ditta proprietaria.

In tal senso, si può ipotizzare un beneficio medio pari ad €/annui 6.000,00 (considerando il degrado di produttività in funzione degli anni di vita degli impianti) che potranno essere calcolati per l'arco temporale tra l'attualità ed il mese di ottobre 2041 (scadenza del trentennio di vita dell'impianto); da ciò scaturisce:

€ 6.000,00 x 22 _____ € 132.000,00

Ciò detto, per quanto sopra si hanno, in sintesi, i seguenti valori probanti:

Ricavi

- Ipotesi ricavi da incentivazione	€	225.631,00
- Ipotesi ricavi da autoconsumo	€	<u>132.000,00</u>
Totale	€	357.631,00



Spese

- Spese complessive _____ € 140.000,00

Beneficio complessivo teorico:

Bc = R - S ___ € 357.631,00 - € 140.000,00 _____ € 217.631,00

===== ° =====

Determinazione del Valore

Per la determinazione del Valore di mercato degli impianti, tenuto conto del valore degli asset e dei redditi che si generano nel tempo, si prende in considerazione come data di stima l'attualità.

In mancanza di un vero e proprio mercato attivo di riferimento, in merito alla vendita di impianti fotovoltaici connessi alle rete, non essendo peraltro determinabile il valore di mercato tramite stima sintetico-comparativa, in quanto i dati disponibili sono scarsi ed eterogenei, visto che ogni impianto ha proprie caratteristiche che sono in continua evoluzione tecnologica, si procederà alla determinazione del valore degli asset utilizzando il metodo del costo (Cost Approach).

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore attraverso il costo di ricostruzione del bene, eventualmente deprezzato per una percentuale che tenga conto della vetustà nonché dell'obsolescenza tecnica e tecnologica.

Il principio di sostituzione, afferma infatti che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di costruzione di un bene sostituito che presenti la stessa utilità funzionale; dunque il compratore



è disposto a pagare una somma pari al valore di sostituzione, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dal bene.

Per arrivare a determinare il costo di realizzazione di un impianto fotovoltaico, ad oggi, tenendo conto dell'evoluzione tecnica e tecnologica del settore, delle stessa utilità funzionale di quello oggetto di stima, è stata condotta una indagine sia tra le imprese installatrici, sia tra le pubblicazioni delle aggiudicazioni di procedure di evidenza pubblica.

Analizzando il mercato delle recenti installazioni, si è potuto osservare che le case costruttrici di pannelli fotovoltaici hanno alzato la taglia di riferimento, passando da moduli da 230/235 Wp a pannelli da 280/300 Wp, sempre più prestanti ed efficienti.

Questo comporterà oggettive difficoltà in caso di sostituzione sia per via della potenza, che non può eccedere per più dell'1% quella autorizzata dal Gestore di Rete e dal GSE, sia in termini di dimensione geometriche, visto che gli impianti sono tutti o quasi architettonicamente integrati.

Dall'indagine condotta, si sono ottenute le seguenti informazioni: la realizzazione ad oggi di un impianto fotovoltaico, di uguale potenza, architettonicamente integrato, dotato di moduli fotovoltaici di tipo policristallino da 280Wp, ha un costo di realizzazione chiavi in mano pari ad €/kWp 1.500,00

Nel caso in oggetto, in ipotesi di acquisto a nuovo degli impianti installati, si andrebbe a sostenere un costo complessivo di:

€ 265.000,00 ca. (€/kWp 1.500,00 x 177).



Determinazione del Valore allo stato attuale

(in assenza di erogazione di incentivi) – I° IPOTESI

Nel caso di perdita totale degli incentivi erogati dal GSE in funzione dell'ammortamento del mutuo con [REDACTED] (che potrebbe portare all'estensione della scadenza originariamente fissata per la Cessione del Credito fino alla scadenza naturale degli incentivi stessi), si avrebbe chiaramente un quasi totale azzeramento dei benefici scaturiti dagli impianti che perciò arriverebbero ad avere esclusiva funzione di utilizzo per autoconsumo.

Tale ipotesi deve considerarsi assolutamente disincentivante ai fini di una ipotetica vendita a soggetto esterno e comunque incidente in maniera decisiva sul valore degli impianti stessi.

In questo caso la valutazione del coefficiente di deprezzamento deve essere necessariamente soggettiva in quanto non sono reperibili dati a conforto; in questo caso, considerando il deprezzamento naturale per obsolescenza ed aggiungendo l'assenza di benefici in termini economici (con esclusione dei proventi da autoconsumo) si considererà sostanzialmente congruo un deprezzamento pari al 70% sul valore a nuovo e così:

$$V = 265.000,00 \times 0,30 \underline{\hspace{10em}} \text{€ } 79.500,00$$

===== ° =====



**Determinazione del Valore (in ipotesi di ripresa
di erogazione incentivi) – II° IPOTESI**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, considerate le linee guida dell'Agenzia del Territorio per la determinazione del valore di costo, all'interno delle quali vengono determinate le detrazioni per vetustà e per obsolescenza tecnologica, rispettivamente del 12,25% e del 25,00%, preso atto delle irregolarità rilevate e di tutto quanto sopra esposto in termini di possibili teorici ricavi, si ritiene congruo attestare una riduzione globale del valore pari al 30%.

Riassumendo, il valore dell'asset è stimato in:

$$V = 265.000,00 \times 0,70 \underline{\hspace{10em}} \text{€ } 185.500,00$$

===== ° =====

Ai fini della valutazione finale, vista l'incertezza sulla ripresa dell'erogazione degli incentivi, si ritiene congruo applicare prudenzialmente il valore degli impianti valutati in assenza di incentivi (valore reale attuale), pari quindi ad \hspace{10em} € 79.500,00

===== ° =====



COMPENDIO IMMOBILIARE DI BASTIA UMBRA (PG)

RIEPILOGO VALUTAZIONI A) + B) + C)

A) Opificio a destinazione produttiva (Cat. D/1)_____	€	1.440.000,00
B) Area di corte esclusiva e pertinenziale e potenzialità edificatoria_____	€	200.000,00
C) Impianti Fotovoltaici (valutati in assenza di incentivi – valore reale attuale)_____	€	<u>79.500,00</u>
Importo complessivo stimato_____	€	1.719.500,00
arrotondato ad_____	€	<u>1.720.000,00</u>

(diconsi Euro Unmilionesetteventimila/00), che rappresentano il più probabile valore di mercato dei beni immobili in estimazione.

===== ° =====



COMPENDIO IMMOBILIARE DI BEVAGNA (PG)



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E SUO RAGGIUNGIMENTO

DALLA PRINCIPALE ARTERIA VIARIA – E45 / SS 3 bis –

Con provenienza da Perugia (zona Stazione), percorrendo la E45 – SS 3 bis in direzione Orte-Roma, dall'uscita Assisi/Santa Maria degli Angeli NORD, la distanza rilevata è pari a Km. 17 ca.; da qui, e fino all'innesto con Via S. Bernardino da Siena (direzione Tordandrea), la distanza rilevata è di Km. 0,750 ca.. Proseguendo poi in direzione Tordandrea, percorrendo prima la S.P. 408 e poi la S.P. 403 in direzione Bevagna, la distanza rilevata fino all'immobile in esame (ubicato in Comune di Bevagna, Loc. Cantalupo, Via Cantalupo, 5), è di Km. 13 ca..

IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI FACENTI PARTE

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI BEVAGNA (PG)

Il compendio immobiliare in questione, ubicato in Comune di Bevagna (PG), Loc. Cantalupo, Via Cantalupo, 5, è rappresentato da un immobile a destinazione agricola ad uso cantina, entrostante a terreno (coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale), della superficie catastale complessiva di mq. 5985.

In particolare, il bene fa riferimento a:

- 1) capannone agricolo ad uso cantina (D/7 catastale), articolato ai piani terra e primo (tra loro internamente collegati a mezzo di una scala a chiocciola).



Il piano terra, oltre ad una porzione rappresentata da ingresso/mostra vini, ufficio, w.c. con antibagno e da uno spazio ove risulta collocata la predetta scala interna di collegamento e accesso al piano superiore, è completato, nella sua consistenza, da più locali destinati a reparto invecchiamento, reparto barriques, reparto fermentazione e reparto magazzino, aventi ognuno accesso indipendente dall'esterno, fatta eccezione per il "barriques", accessibile solo dall'interno. Presente infine, lungo la facciata retrostante del fabbricato (facciata opposta a quella fronte strada), una tettoia nonché una pesa prospiciente il lato corto del fabbricato in affaccio sulla porzione di piazzale rivolta verso l'ingresso alla proprietà che immette nella S.P. 403.

Il piano primo, ricavato all'interno dell'immobile, è composto da due locali destinati rispettivamente a mostra vini e magazzino (rifinito ed utilizzato a cucina).

DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI BEVAGNA (PG)

In Comune di Bevagna (PG), Loc. Cantalupo, Via Cantalupo, 5, capannone agricolo ad uso cantina da cielo a terra, a destinazione produttiva, entrostante a terreno (coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale), della superficie catastale complessiva di mq. 5985, ricomprensente:

- 1) **capannone agricolo ad uso cantina**, come detto articolato ai piani terra e primo, della superficie lorda coperta (relativamente al piano



terra), di mq. 992,25 ca., e di complessivi mq. 931,25 ca. commerciali, così distinti e riguardanti:

- a) mq. 298,85 ca. (superficie lorda interna), destinati a reparto invecchiamento (h. ml. 6,00 ca.);
- b) mq. 107,10 ca. (superficie lorda interna), destinati a reparto barriques (h.ml. 3,00 ca.);
- c) mq. 248,00 ca. (superficie lorda interna), destinati a reparto fermentazione (h. ml. 6,00 ca.);
- d) mq. 204,35 ca. (superficie lorda interna), destinati a magazzino (h. ml. 6,00 ca.).

2) capannone agricolo ad uso cantina, come detto articolato ai piani terra e primo, della superficie lorda coperta (relativamente al piano terra), di mq. 992,25 ca., e di complessivi mq. 55,25 ca. commerciali, così distinti e riguardanti:

- e) mq. 37,40 ca. (superficie lorda interna), destinati ad ingresso/mostra vini, ivi inclusa l'area occupata dalla scala interna di collegamento e accesso al piano superiore (h. ml. 2,90 ca.);
- f) mq. 7,60 ca. (superficie lorda interna), destinati ad ufficio (h. ml. 2,85 ca.);
- g) mq. 5,20 ca. (superficie lorda interna), destinati a servizio igienico (w.c. e antibagno) (h. ml. 2,80 ca.);

3) capannone agricolo ad uso cantina, come già detto articolato ai piani terra e primo, della superficie lorda coperta (relativamente al piano



- primo), di mq. 181,00 ca., e di complessivi mq. 179,70 ca. commerciali, così distinti e riguardanti:
- h) mq. 128,95 ca. (superficie lorda interna), destinati a mostra vini (h. ml. 2,60 ca.);
 - i) mq. 33,90 ca. (superficie lorda interna), destinati a magazzino (rifinito ed utilizzato a cucina) (h. ml. 2,60 ca.).
- 4) **capannone agricolo ad uso cantina**, attinente, nello specifico, ad una tettoia posta in aderenza alla parte retro del capannone agricolo, della superficie lorda coperta di mq. 118,55 ca., e di complessivi mq. 118,55 ca. commerciali, di cui:
- j) mq. 118,55 ca. riferiti alla superficie coperta dalla tettoia (h.min. ml. 4,60 ca. – h. max. ml. 5,30 ca.).

===== ° =====

Descrizione punto 1)

L'immobile presenta una struttura prefabbricata in c.a.p. con copertura realizzata in travi pure in c.a.p. con elementi curvati e nervati all'esterno e plafonatura interna con elementi nervati piani e tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata all'esterno, rifinita con riquadrature in mattoni a faccia-vista in corrispondenza delle porte di accesso, delle finestrate e delle colonne. Gli infissi esterni, di portoni e finestre, sono in alluminio, queste ultime complete di vetro termico.

Finiture punti a) – b) – c) – d)

Tutti i reparti che ricomprendono detta porzione di capannone, presentano



finiture adeguate alla destinazione d'uso autorizzata, ovvero: pavimento del tipo industriale, pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica e la restante parte intonacate e tinteggiate, mentre nella zona barriques sono rivestite con pannelli sandwich. L'apertura interna che collega i reparti invecchiamento e fermentazione è dotata di saracinesca avvolgibile in alluminio motorizzata, mentre quelle che consentono l'accesso al magazzino risultano essere realizzate con pannelli prefabbricati ad ante apribili.

Relativamente agli impianti, oltre a quello idrico è presente quello elettrico, esterno con canalette, completo di quadri elettrici e punti luce con plafoniere al neon.

Finiture punti e) – f) – g)

I locali in questione presentano le seguenti finiture interne:

- contropareti e controsoffitti in cartongesso rasati e tinteggiati;
- pavimento in gres porcellanato;
- infissi di porta interni del tipo tamburato effetto legno lucidato, con pannellatura in vetro (porta ufficio), in alluminio e vetro (porta di accesso reparto vinificazione);

Il w.c. (handicap) e l'antibagno (entrambi senza finestra), ma provvisto il primo di areatore meccanico, sono rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di lavabo a colonna per l'antibagno, lavabo e vaso con cassetta a zaino per il w.c..

I locali sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante;



- impianto elettrico: parte sottotraccia e parte con canaletta esterna, entrambi funzionanti che, completi di quadro di piano, (ove risultano prese per generale, condizionatori, cancello, luce, prese, caldaia), presentano punti luce, comando prese e telefono in numero adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità dei locali;
- impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con caldaia murale posizionata all'interno del vano ufficio, atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono costituiti da un termoconvettore (nell'ufficio) ed un radiatore in alluminio (nel w.c.);
- impianto di climatizzazione: a pompa di calore, costituito da unità esterna ed unità interna, collocata, quest'ultima, all'interno del locale ingresso/mostra vini;
- impianto di allarme: con sensori e rilevatori volumetrici.

Finiture punti h) – i)

I locali in questione, ubicati al piano primo e collegati con il piano sottostante tramite una scala a chiocciola in ferro verniciata, presentano le seguenti finiture interne:

- contropareti e controsoffitti in cartongesso rasati e tinteggiati;
- pavimento in resina;
- infissi di porta interni del tipo tamburato e laccati.

Detti locali sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante;
- impianto elettrico: collocato all'interno della controparete perimetrale in



cartongesso; questo, completo di quadro di piano (F.M, interruttori differenziali per servizi, cucina, piastra – cucina a induzione, condiz. vendita vino, luce sala, luce cucina, ricircolo aria), presenta punti luce, comando, prese, in numero adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità dei locali;

- impianto di climatizzazione a pompa di calore, costituito da unità esterne e quattro unità interne, poste a parete nella sala degustazione; nello stesso locale, sono altresì presenti tre bocchette (complete di griglia in alluminio), utilizzate per il ricircolo dell'aria.

Finiture punto j)

La tettoia in questione, avente funzione di copertura degli impianti produttivi e posta in aderenza alla parte retro del capannone agricolo, presenta una struttura in acciaio e copertura in legno, costituita questa da travetti e tavolato, con soprastante guaina impermeabilizzante; i canale e pluviale sono in lamiera di rame.

===== ° =====

Area di corte esclusiva e pertinenziale

L'area di corte esclusiva e pertinenziale, risulta parzialmente recintata sia lungo il lato dell'immobile fronte strada, sia lungo i lati paralleli a quelli corti del capannone agricolo. La parte di recinzione fronte strada, è demarcata da un muretto in c.a. rifinito con copertina in piastrelle di laterizio e soprastante ringhiera in acciaio, di tanto in tanto intervallata da colonnine in mattoni. I passi carrabile e pedonale, delimitati da colonne con struttura in



acciaio rivestite con mattoni a facciavista, risultano così costituiti: il primo, da un cancello in ferro del tipo scorrevole e automatizzato; il secondo, da un cancelletto in ferro con apertura ad anta. In prossimità del passo carrabile, inserito nel muretto di recinzione, è presente un vano adibito ad alloggio contatori per utenze acqua e gas metano. La recinzione che demarca i confini lungo i lati destro e sinistro del capannone, è costituita da un muretto in c.a. rifinito con copertina in piastrelle di laterizio con soprastante paletti in ferro e rete metallica plastificata, mentre lungo il confine parallelo al lato retro dell'immobile non è presente alcun tipo di recinzione. L'area circostante il capannone agricolo, è interamente sistemata con ghiaia, fatta eccezione sia per il marciapiede perimetrale allo stesso (rifinito con mattonelle in gres o similari), sia per delle "strisce" di verde e siepi adiacenti le recinzioni laterali (delimitate dal piazzale da cordoletti in cls), sia per un'area prospiciente il capannone che, sistemata a prato, è caratterizzata dalla presenza di essenze arboree di medio fusto. Detta area risulta altresì illuminata con complessivi sette punti luce (per illuminazione esterna), di cui quattro posizionati lungo il fronte strada e tre lungo il lato sinistro (con riferimento all'ingresso carrabile). Infine, in adiacenza al predetto lato sinistro, è presente un box in muratura utilizzato per l'alloggio dei contatori per l'energia elettrica, mentre (sempre all'esterno), in prossimità dell'ingresso all'immobile che immette direttamente nel locale ingresso/mostra vini, è presente una pesa della superficie pari a mq. 24 ca..

===== ° =====



Per quanto sopra descritto, per ciò che concerne l'ubicazione del compendio immobiliare nella circostanza trattata, ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda alla **foto aerea (ALL.53)**, mentre sia per ciò che concerne il capannone agricolo nel suo contesto generale che per le finiture interne dei beni trattati, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

CONFINI

Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritta proprietà confina nell'insieme con: S.P. n°403 di Bevagna, e con le proprietà distinte con le particelle 430, 113, 51, 50 e 450 del Foglio 20, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna

Foglio 20, particella:

- 427, Via Cantalupo, piano T, Cat. D/7, rendita € 5.030,00 (ALL.54 – 55).

La suddetta unità immobiliare risulta intestata a:

- [REDACTED] con sede in PERUGIA
- C.F.: [REDACTED]
- Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/1

===== ° =====

Per l'identificazione grafica che individua il fabbricato ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (ALL.56).

===== ° =====



Il terreno, coperto dalla costruzione, è individuato al **Foglio 20** del

Catasto Terreni del Comune di Bevagna

con la seguente particella:

- 427, ENTE URBANO, superficie mq. 5985 (ALL.57).

===== ° =====

Conformità catastale

Le planimetria catastale ultima in atti (data di presentazione: 02.12.2002), presenta, rispetto allo stato dei luoghi, alcune difformità generalizzate al piano terra mentre il piano primo, in toto, non risulta accatastato: a fronte di ciò, si procederà pertanto ad una quantificazione forfettaria dell'incidenza degli oneri e costi (riferiti questi ultimi alle sole spese tecniche), necessari alla regolarizzazione.

STATO ATTUALE

Al momento dei sopralluoghi eseguiti, i beni immobili in estimazione risultavano occupati così come di seguito relazionato.

Per quanto concerne l'intero compendio immobiliare nella circostanza trattata, questo risulta occupato dalla Soc. [REDACTED]

[REDACTED].” con sede in [REDACTED] – C.F.: [REDACTED], in virtù di:

- CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA, con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Dott. [REDACTED], Notaio in Assisi, in data 31.12.2018, rep. n°268441 – racc. n°62537 (rif. ALL.1 19), trascritto a Spoleto in data 11.01.2019 al n°112 di registro particolare



(rif. ALL.60).

L'affitto avrà decorrenza dal primo gennaio 2019 e durata fino al trentuno dicembre 2028.

Il canone annuo di affitto d'azienda viene complessivamente fissato ed accettato in € 72.000 (Euro Settantaduemila/00) annui, oltre I.V.A..

STATO D'USO

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile in esame può essere considerato "buono".

GRAVAMI

Dalle risultanze delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia e delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, aggiornate alla data del 13.11.2019, i beni immobili in estimazione risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria di € 3.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. ed a carico di [REDACTED]
[REDACTED]." con sede in [REDACTED] (PG), per la piena proprietà. Si precisa che detta iscrizione ipotecaria grava anche su altri beni immobili, non oggetto di stima, di proprietà della "[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale di € 150.000,00 derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED]
[REDACTED]
favore della società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED],
per la piena proprietà.
 - Decreto di ammissione a concordato preventivo, emesso dal Tribunale di Perugia in data 18.07.2019 e trascritto il 06.11.2019 al n. 3353 di registro particolare, a favore della Massa dei Creditori del Concordato [REDACTED] e contro la società [REDACTED] in liquidazione" (ALL.58).

ULTERIORI GRAVAMI

Dalle risultanze delle sopracitate visure catastali ed ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 13.11.2019, i beni immobili in estimazione risultano inoltre gravati dalle seguenti trascrizioni:

- Vincolo di destinazione d'uso ventennale, trascritto il 25.05.2000 al n°1464 di registro particolare, a favore del Comune di Bevagna e contro la società [REDACTED] con sede in Bastia Umbra (PG) (ALL.59).
- Contratto di locazione ultranovennale (con durata fino al 31.12.2028), trascritto il 11.01.2019 al n°112 di registro particolare, a favore della



società [REDACTED] e contro la società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (ALL.60).

INDAGINI URBANISTICHE

Autorizzazioni amministrative

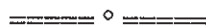
Il capannone agricolo "ad uso cantina" in questione (nonché altre opere connesse), è stato realizzato in virtù del rilascio, da parte del Comune di Bevagna, delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione Edilizia n°59/2000 del 24.05.2000, rilasciata ad [REDACTED]
[REDACTED]
facente riferimento alla esecuzione di opere riguardanti la realizzazione di un "Capannone Agricolo ad uso Cantina", sito in Bevagna, loc. Cantalupo (ALL.61);
- Concessione Edilizia n°121/2002 del 20.12.2002, rilasciata ad [REDACTED]
[REDACTED]
avente per oggetto "Variante alla Concessione Edilizia n°59 del 24.05.2000, per la costruzione accessorio agricolo ad uso cantina", sito in Bevagna, loc. Cantalupo (ALL.62);
- Permesso di Costruire n°12 del 24.05.2016, rilasciata a [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante di [REDACTED]
[REDACTED], avente per oggetto "Ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. n°1/2015 art.7 comma 1 lett. d", in Bevagna, Via Cantalupo, 5 (ALL.63).



Agibilità

Il capannone agricolo ad uso cantina in questione, è stato oggetto di rilascio di Permesso di Agibilità n°04/2003 del 01.03.2003, ovvero, nello specifico, di Permesso di Agibilità per una cantina ubicata in Bevagna, loc. La Storta, 2/A, oggetto di rilascio di Concessione Edilizia n°59 del 24.05.2000 e successiva Variante n°121 del 20.12.2002 (**ALL.64**).



Regolarità edilizia

Dal raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi (a seguito delle misurazioni dirette effettuate in loco) ed i grafici progettuali ultimi assentiti di cui al Permesso di Costruire n°12 del 24.05.2016 rilasciato, è emerso quanto segue: relativamente alla dimensione del capannone, quella risultante dal rilievo eseguito, presenta (in centimetri) un modestissimo aumento rispetto all'assentito, tale da considerare la "difformità" non sostanziale. Sempre rispetto al predetto titolo abilitativo preso in esame, non risulta realizzato un rivestimento in acciaio (parete ventilata), interessante la facciata nord dell'immobile e nemmeno i due pergolati previsti in progetto, aventi la rispettiva funzione di protezione dell'ingresso al capannone e di copertura dei parcheggi. Si rende noto altresì che è stata riscontrata una difformità prospettica riferite alle aperture (finestre) interessanti la facciata est. Relativamente alla tettoia posta in aderenza nel lato retro del capannone agricolo, si fa presente che la stessa non risulta né descritta, né graficamente rappresentata nei grafici progettuali assentiti di cui alle Concessioni



n°121/2002 e n°12/2016 rilasciate. La stessa è invece graficamente rappresentata nel titolo abilitativo n°59/2000 rilasciato, con dimensione sostanzialmente simile a quella rilevata, ma di diversa tipologia, ovvero: quella assentita, veniva rappresentata (con dicitura “tettoia”) “a sbalzo”, mentre quella rinvenuta in loco, presenta una struttura con pilastri ancorati a terra. Per quanto concerne la recinzione, rendono noto gli scriventi che nella concessione n°59/2000 rilasciata, veniva riportato, tra le varie prescrizioni, il “Parere CONTRARIO alla recinzione in quanto in contrasto con il codice della strada”.

La stessa prescrizione continuava ad avere, di fatto, validità, anche per la Concessione in Variante n°121/2002 rilasciata, in quanto, sempre nelle prescrizioni, veniva riportato: “Rispetto delle prescrizioni previste nella concessione originaria”. Per concludere, si rende noto che il Permesso di Costruire n°12/2016 rilasciato, non “tratta” in alcun modo la suddetta recinzione: pertanto la stessa, a parere dei sottoscritti, risulta realizzata senza il rilascio di un titolo abilitativo.

Preso atto delle risultanze del sub-capitolo “Agibilità”, considerato che dovranno essere regolarizzate le difformità riferite alla tettoia ed alle aperture in facciata, preso atto che il piano primo non risulta essere oggetto della citata Agibilità, si rende necessario presentare una nuova istanza ai fini del rilascio della documentazione attinente la Dichiarazione per l’Agibilità, procedendo, se necessario, ad attuare eventuali interventi, propedeutici per l’ottenimento sia dell’A.U.A. che di altre certificazioni di qualità.



Regolarizzazione edilizia

Per quanto sopra riferito, pur considerando il titolo abilitativo ultimo rilasciato (n°12/2016) non ancora scaduto, si reputa opportuno trattare gli aspetti legati alle difformità attinenti la tettoia, le aperture in facciata e la recinzione. Per ciò che concerne la tettoia (posta a copertura degli impianti al servizio dell'attività, quali macchine lavorazioni uve e presse), questa, dopo consulto con il tecnico comunale interpellato nell'occasione, secondo quanto disposto dall'Art. 158 della L.R. n°1/2015 (Impianti al servizio delle attività produttive), può essere esentata dal computo della S.U.C. e, per poter essere sanata, è necessario redigere e presentare una pratica edilizia avente per oggetto un "Accertamento di Conformità", così come disposto dall'Art. 154 della L.R. n°1/2015. Si tiene a precisare che detta pratica è da intendersi a titolo oneroso ed in sanatoria, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari previsti. Nella predetta pratica può essere anche inserita la regolarizzazione attinente la difformità prospettica riscontrata, sempre in abito di regime a sanatoria. Relativamente alla recinzione (comprensiva dei passi carrabile e pedonale), preso atto che questa non risulta assentita in nessuno dei titoli abilitativi rilasciati, verrà estromessa dalla valutazione. Per concludere, a fronte di tutto quanto relazionato nel merito, si procederà ad una quantificazione forfettaria dell'incidenza degli oneri e costi (riferiti questi ultimi alle sole spese tecniche), necessari alla regolarizzazione.

===== ° =====



PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°04 del 30.01.2020 rilasciato, unitamente all'estratto di mappa (vax) (ALL.65), certifica che la destinazione urbanistica è la seguente:

- Foglio n°20 particella 427 /parte:
Zona E1 "AGRICOLA NORMALE" - Art.35 delle N.T.A del vigente Programma di Fabbricazione, area di particolare interesse agricolo;
- Foglio n°20 particella 427/parte:
Area di Rispetto stradale - Art.39 delle N.T.A del vigente Programma di Fabbricazione.

Si rende noto infine che dalle verifiche effettuate, sulla particella 427 in questione non sussistono vincoli.

PROVENIENZA

Alla società "[REDACTED]", la piena proprietà sui beni immobili oggetto di stima è pervenuta mediante il seguente titolo:

- Atto di mutamento di denominazione e cambio di sede sociale a rogito Notaio "[REDACTED]" in data 22.01.2019, repertorio n°2602 – raccolta n°1789, da potere della società "[REDACTED]", trascritto a Spoleto il 19.02.2019 ai nn°519 (ALL.66) e 520 (ALL.67) di registro particolare.



Alla società [REDACTED]", gli immobili in stima pervennero per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] da potere della società "Azienda [REDACTED]." con sede in [REDACTED] (ALL.68).

Si precisa infine che alla società [REDACTED] [REDACTED]", detti immobili pervennero per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 16.02.2000, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (ALL.69).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Posto quanto precede, il metodo di stima che gli scriventi hanno ritenuto più opportuno adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei beni in estimazione, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli nella circostanza trattati, possibilmente oggetto di recenti valutazioni. Tale procedimento, consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri oggettivi, effettuando comunque un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi individuabili per



transazioni/valutazioni peritali/offerte immobiliari di beni assimilabili a quelli in oggetto. Pertanto, al fine di conseguire una casistica più ampia di prezzi di mercato, veniva preliminarmente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti nel territorio, tendente ad acquisire dati ed informazioni per immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ove si trova appunto l'immobile in estimazione: il tutto finalizzato al reperimento di valori attendibili praticati nel corso di transazioni. Detta indagine veniva poi estesa con un accertamento atto ad analizzare anche le risultanze aggiornate derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI. Pertanto, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, riferita nella fattispecie al capannone agricolo ad uso cantina entrostante la corte pertinenziale, si tiene conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali, quali:

- **l'ubicazione, ovvero la posizione dello stesso rispetto al contesto circostante, la distanza dalle infrastrutture industriali e dalla viabilità di grande comunicazione, la visibilità, la viabilità, l'accessibilità, gli accessi (principale e di servizio), la dotazione di parcheggi e spazi di manovra, le consistenze (contraddistinte per le singole destinazioni d'uso), le caratteristiche costruttive (strutturali**



ed architettoniche), i particolari architettonici, le finiture esterne e quelle interne, la dotazioni di impianti speciali, l'altezza utile della parte produttiva, la presenza di recinzioni e relativi passi carrabili/pedonali, il generale stato conservativo e manutentivo.

Gli scriventi provvederanno inoltre, se necessario, ad adeguare il valore ordinario-base assunto, apportando a questo dei correttivi – in più o in meno – in percentuale, applicati discrezionalmente dai sottoscritti in base alla loro esperienza professionale. Dalle risultanze dei suddetti elementi, in questo caso si può sostanzialmente sostenere che le caratteristiche che contraddistinguono il capannone agricolo in esame, sono state positivamente riscontrate per gran parte degli elementi sopra indicati atti a determinarne il valore finale.

===== ° =====

Inoltre, facendo riferimento alla e.mail dei CC.GG. (Commissari Giudiziali) del 12.02.2020 (rif. ALL.52), relativamente all'esistenza del CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA del 31.12.2018 prima citato, l'immobile verrà considerato "libero" da vincoli locativi in attesa delle indicazione dei suddetti CC.GG. in riferimento all'Art. 18 del citato contratto, che prevede la ratifica delle pattuizioni contrattuali. Qualora tale contratto dovesse essere confermato (nella scadenza), tenendo conto del vincolo di indisponibilità che cesserà il 31.12.2028, i valori di stima come sopra determinati, dovranno essere rielaborati in relazione alle specifiche pattuizioni contrattuali ratificate dai CC.GG..



La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova.

CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.), per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale menzionata nel capitolo “DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI BEVAGNA (PG)”, è stata accertata (previe misurazioni/controlli dimensionali effettuati in loco) e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) ___ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) ___ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c.) ___ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Da precisare infine che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare



il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorii interni non portanti).

===== ° =====

Relativamente al criterio adottato per la computazione delle superfici, questo prevederà il 100% di quella produttiva al piano terra (reparti vari), mentre per quelle aventi diversa destinazione, verranno utilizzati i criteri di ponderazione in seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

===== ° =====

Per quanto concerne il criterio di valutazione adottato, gli scriventi svolgevano un'accurata ricerca sia su alcuni siti online di Agenzie Immobiliari, sia sul sito di "astalegale.net" dei Tribunali di Perugia e Spoleto, al fine di reperire delle "comparabili" attendibili tendenti, nel primo caso, ad analizzare offerte di vendita promosse dalle stesse agenzie, e nel secondo caso, di prendere atto delle risultanze delle valutazioni effettuate: il tutto per poter effettuare un confronto di mercato con altri beni simili a quello nella circostanza trattato, focalizzando comunque l'attenzione su quegli elementi richiamati "in grassetto" alle pagg. 91 e 92, ritenuti essenziali dai sottoscritti al fine di poter giungere ad una congrua valutazione.

Ciò detto, dalla ricerca effettuata emergeva quanto di seguito riportato. Relativamente all'indagine svolta sul sito di "astalegale.net" dei Tribunali di Perugia e Spoleto, non veniva reperita alcuna comparabile attinente



immobili simili a quello nella circostanza trattato ubicati nel territorio del Comune di Bevagna: a fronte di ciò, la ricerca veniva estesa ai comuni limitrofi e confinanti a quello di Bevagna, quali Cannara, Gualdo Cattaneo e Montefalco, ma anche in questo caso non venivano rinvenuti immobili aventi la stessa tipologia e destinazione di quello in estimazione.

Pertanto, la ricerca veniva indirizzata ad offerte di vendita online promosse da agenzie immobiliari, rendendo noto che dalle menzionate indagini venivano sì reperiti degli immobili (ubicati nei sopracitati comuni), ma non del tutto simili a quello in estimazione.

Queste le risultanze della ricerca effettuata:

- relativamente ad immobili ubicati nel Comune di Bevagna, veniva reperita una comparabile, dalla quale emergeva un valore unitario pari ad €/mq. 130 ca.;
- per ciò che concerne immobili ubicati nel Comune di Gualdo Cattaneo, veniva reperita una comparabile, dalla quale emergeva un valore unitario pari ad €/mq. 180 ca.;
- per quanto riguarda immobili ubicati nel Comune di Cannara, venivano reperite due comparabili, dalle quali emergeva un valore unitario rispettivamente di €/mq. 353 ca. e di €/mq. 400.

Escludendo le due comparabili facenti riferimento agli immobili ubicati nei territori dei Comuni di Bevagna e Gualdo Cattaneo (in quanto giudicate dagli scriventi “non attendibili” vuoi per tipologia, vuoi per valore), venivano invece prese in considerazione le due comparabili attinenti gli



immobili siti nel Comune di Cannara, in quanto, indipendentemente dalla consistenza, tipologia ed altri elementi, questi risultano essere entrambi censiti con la stessa categoria catastale (D/7) di quello in esame.

Esaminando pertanto i valori unitari delle comparabili prese a riferimento, è emerso che il valore unitario medio delle due comparabili prescelte, si attesta in €/mq. 376 c.a..

E proprio nel merito dei prezzi dichiarati nelle offerte di vendita online delle due comparabili prese a riferimento, appare chiaro, comunque, che in fase di ipotetica trattativa è normale prendere in considerazione l'ipotesi di attuare uno sconto (di norma sempre richiesto dal potenziale acquirente in fase di contrattazione), per poi praticare un ribasso del suddetto valore medio derivante e preso a riferimento che, nella fattispecie, i sottoscritti giudicano appropriato pari ad un 10% ca.. Pertanto, preso a riferimento il valore unitario medio pari ad €/mq. 376, praticando un abbattimento del 10%, ne deriva un valore unitario medio arrotondato di €/mq. 340.

Detto ciò, valutato attentamente il suddetto valore scaturito e rapportando lo stesso con le dovute maggiorazioni e/o detrazioni in base agli elementi sopra indicati, si ritiene congruo acquisire il valore unitario medio sopra ottenuto, pari ad €/mq. 340. Effettuate le dovute considerazioni, questo scaturito verrà adottato come valore unitario-base di riferimento per la superficie facente parte della porzione del capannone agricolo ad uso cantina, estesa sul solo piano terra e rappresentata, nello specifico, dai reparti invecchiamento, fermentazione, barrique e magazzino.



Concludendo, le “comparabili” reperite, non verranno, per praticità, allegate, ma saranno comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

===== ° =====

Solo ed esclusivamente per portare a conoscenza chi legge, è giusto che i sottoscritti riferiscano che le indagini compiute venivano concluse con un accertamento atto ad analizzare le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al I° Semestre 2019, riferite ad immobili destinati a destinazione produttiva (capannoni tipici), siti nel Comune di Bevagna, ricompresi nella Fascia/zona Periferica entro la quale insiste il bene in oggetto, nel Codice di zona: “D1”, nella Microzona catastale: n°2 e riguardanti, per tipologia, come detto, “capannoni tipici” (stessa tipologia del bene in estimazione), caratterizzati da un “normale” stato conservativo (per “normale”, gli scriventi intendono definire il “bene” come “agibile e con grado di finitura di tipo ordinario”).

Detto ciò, questi i valori unitari di Mercato derivanti dall’indagine compiuta: per i capannoni tipici, viene espresso un valore unitario minimo pari ad €/mq. 205 ed uno massimo di €/mq. 320.

QUANTIFICAZIONE FORFETTARIA DI ONERI E COSTI

URBANISTICI E CATASTALI E DELLE SPESE TECNICHE

Per quanto riferito nel merito nei precedenti capitoli “DATI E INDAGINI CATASTALI” e “INDAGINI URBANISTICHE” e sub-capitoli correlati, queste le risultanze derivanti, distinguendo gli importi tra i costi imponibili



per spese tecniche e quelli derivanti dagli oneri: il tutto in ambito di regolarizzazione urbanistica e catastale. Pertanto, queste a seguire le risultanze:

A]___ Oneri riferiti all'incidenza (forfettaria) dei soli diritti di natura urbanistica e catastale , ricomprensenti i punti A1) e A2):

A1)___ Incidenza forfettaria per il pagamento dei soli oneri di natura urbanistica _____ € 8.220,00

A2)___ Incidenza forfettaria per il pagamento dei soli oneri di natura catastale _____ € 209,00

B]___ Costi imponibili per l'espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche) di natura urbanistica e catastale, ricomprensenti i punti A1) e A2):

B1)___ Incidenza forfettaria per prestazioni professionali (spese tecniche) di natura urbanistica _____ € 8.000,00

B2)___ Incidenza forfettaria per prestazioni professionali (spese tecniche) di natura catastale _____ € 1.600,00

===== ° =====

RIEPILOGO ONERI E COSTI PUNTI A) – B)

Punto A]_____ [A1) + A2)]_____	€	8.429,00
Punto B]_____ [B1) + B2)]_____	€	<u>9.600,00</u>
Sommano _____	€	18.029,00
Arrotondati ad _____	€	<u>18.000,00</u>

Riepilogando, si ritiene pertanto equo attribuire un valore unitario pari ad



€/mq. 340 da applicare alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), come calcolata sulla base dei parametri di ragguglio utilizzati e di seguito indicati.

Parametri di ragguglio utilizzati

che, con esclusione del punto 1), ovvero:

1) ___100% della superficie produttiva della porzione di capannone agricolo ad uso cantina, estesa sul solo piano terra e rappresentata, nello specifico, dai reparti invecchiamento, fermentazione, barrique e magazzino

risulteranno:

2) ___140% delle superfici riferite ai locali posti al piano terra, riguardanti l'ingresso/mostra vini (ivi inclusa l'area occupata dalla scala interna di collegamento e accesso al piano superiore), l'ufficio ed il servizio igienico (w.c. e antibagno);

3) ___160% della superficie complessiva del piano primo, destinata a mostra vini e magazzino (rifinito ed utilizzato a cucina);

4) ___30% della superficie coperta dalla tettoia posta a copertura degli impianti al servizio dell'attività.

SUPERFICI

Per praticità, senza ripetere nuovamente le voci in dettaglio, si fa presente che queste faranno capo all'elenco numerico contraddistinto nel precedente sub-capitolo "Parametri di ragguglio utilizzati".



A) Capannone agricolo ad uso cantina (Cat. D/7)

1) _____ mq. 931,25 x 100% _____ mq.	931,25
2) _____ (mq. 55,25 x 140%) _____ mq.	77,35
3) _____ (mq. 179,70 x 160%) _____ mq.	287,52
4) _____ (mq. 118,55 x 30%) _____ mq.	35,57
Sommano (S.V.V.K.) _____ mq. 1.331,69	

VALUTAZIONE - A)

A) Capannone agricolo ad uso cantina (Cat. D/7)

mq. 1.331,69 x €/mq. 340,00 _____ €	452.774,60
arrotondati ad _____ €	453.000,00

A detrarre:

COSTI E ONERI PUNTI A) - B) _____ €	18.000,00
Importo complessivo _____ €	<u>435.000,00</u>

VALUTAZIONE - B)

B) Area di corte esclusiva e pertinenziale

Area di corte esclusiva e pertinenziale scoperta, della superficie di mq. 4874,20 ca. [mq. 5985 - (mq. 992,25 + mq. 118,55)], interamente sistemata con ghiaia, fatta eccezione sia per il marciapiede perimetrale allo stesso (rifinito con mattonelle in gres o similari), sia per delle "strisce" di verde e siepi adiacenti le recinzioni laterali (delimitate dal piazzale da cordoletti in cls), sia per un'area prospiciente il capannone che, sistemata a prato, è



caratterizzata dalla presenza di essenze arboree di medio fusto. Detta area, recintata su tre lati, è dotata di un accesso carrabile e di uno pedonale protetti rispettivamente da un cancello in ferro del tipo scorrevole e automatizzato e da un cancelletto in ferro: la stessa, risulta altresì illuminata con complessivi sette punti luce (per illuminazione esterna), di cui quattro posizionati lungo il fronte strada e tre lungo il lato sinistro (con riferimento all'ingresso carrabile).

N.B.: nel merito di quanto riferito nel sub-capitolo "Regolarizzazione edilizia" in relazione alla recinzione (comprensiva dei passi carrabile e pedonale), preso atto che questa non risulta assentita in nessuno dei titoli abilitativi rilasciati, si reputa opportuno estrometterla dalla presente valutazione.

a corpo _____ € 85.000,00

===== ° =====

COMPENDIO IMMOBILIARE DI BEVAGNA (PG)

RIEPILOGO VALUTAZIONI A) + B)

A) Capannone agricolo

ad uso cantina (Cat. D/7) _____ € 435.000,00

B) Area di corte esclusiva e pertinenziale _____ € 85.000,00

Importo complessivo stimato _____ € 520.000,00

(diconsi Euro Cinquecentoventimila/00), che rappresentano il più probabile valore di mercato del bene immobile in estimazione.



RIEPILOGO VALUTAZIONI

COMPENDIO IMMOBILIARE

DI BASTIA UMBRA (PG) _____ € 1.720.000,00

COMPENDIO IMMOBILIARE

DI BEVAGNA (PG) _____ € 520.000,00

Sommano _____ € 2.240.000,00

(diconsi Euro Duemilioniduecentoquarantamila/00), che rappresentano il più probabile valore di mercato dei due compendi immobiliari in estimazione.

===== ° =====

Perugia, 26 febbraio 2020

Gli esperti stimatori

geom. Andrea Soldato

geom. Francesco Nicolini

La presente Relazione Tecnico-Estimativa si compone di:

Pagine dattiloscritte _____ n°102

Allegati Alfanumerici _____ n°70

Documentazione Fotografica: foto a colori _____ n°350



