

**STUDIO TECNICO Dott. Geom. PETRONI ALESSANDRO**

Via della Rimembranza, n. 91 – 05031 ARRONE (TR)

---

**TRIBUNALE DI TERNI**

SEZIONE FALLIMENTARE

ELABORATO PERITALE STIMA DEI BENI  
AVOCATI AL FALLIMENTO DELLA SOC. --- OMISSIS ---  
n.17/2017 Reg. Fall.

Giudice : **Dott. Nastri Alessandro**  
Curatore Fallimentare : **Dott. Roberto Piersantini**

Tecnico incaricato: **Dott. Geom. Petroni Alessandro**  
con studio in Arrone - Via della Rimembranza n.91  
telefono : 0744/388747 – 347/8841909  
e-mail : alex.petroni@virgilio.it

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Relazione tecnica estimativa afferente il Fallimento della Soc. --- OMISSIS --- (N.17/2017 Reg. Fall.) con sede in Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, relativamente ai beni avvocati al fallimento siti nel Comune di Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14 e in Via Europa n.35/a, censiti al Catasto dei Fabbricati al foglio 54 con il mappale 60 sub 5 e al foglio 83 con il mappale 338 sub 19; al Catasto Terreni, foglio 83 particella 884 e foglio 54 particelle 101, 111 e 113.

o - o - o - 0 - o - o - o

**Premessa**

A seguito della comunicazione inviata per via telematica in data 13.01.2020 dal Dott. Roberto Piersantini, quale Curatore Fallimentare della Società --- OMISSIS ---, con sede in Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, relativa alla nomina del sottoscritto quale Esperto nella stima dei beni immobili di proprietà della stessa, il sottoscritto Dott. Geom. Alessandro Petroni, con Studio Tecnico in Arrone, Via della Rimembranza n. 91, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Terni con il n.621 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n.428, veniva incaricato di valutare il più probabile valore di mercato dei beni di proprietà della fallita Soc. --- OMISSIS ---, costituiti da un complesso immobiliare costituito da n.8 capannoni ad uso industriale con area di pertinenza siti nel Comune di Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14 e di un locale negozio sito in Amelia, Via Europa n.35/a con area annessa, nonché di rispondere ai quesiti così come riportati nel modello fornito dalla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni.

Nel corso del sopralluogo, effettuato il giorno 16 gennaio 2020, il sottoscritto accedeva presso i beni avvocati al fallimento, alla presenza del Curatore, Dott. Roberto Piersantini, eseguendo una ricognizione dei locali ad uso industriale nonché di un locale commerciale sito nella immediata periferia della Città di Amelia, Via Europa n.35/a, nonché a scattare una serie di foto degli ambienti visionati, relativi sia agli interni che agli esterni (allegato "n.1" documentazione fotografica). Sono stati effettuati, infine, tutti i necessari accertamenti tecnici presso l'Agenzia del Territorio di Terni (ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari), nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amelia. Premesso ciò, di seguito vengono esposti i risultati delle indagini e delle valutazioni effettuate dopo aver elencato per memoria i quesiti richiesti.

**QUESITI RICHIESTI**

**1. Identifichi e descriva i beni acquisiti alla massa fallimentare, procedendo a:**

- a) predisporre un elenco delle singole unità immobiliari, con indicazione di tipologia, ubicazione, accessi, confini, dati catastali (comune - foglio - particelle - tipo di catasto), eventuali pertinenze e accessori o quote millesimali di parti comuni, servitù attive o passive esistenti in base agli atti di acquisto;
- b) eseguire le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto - ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39 - ed acquisire la relativa scheda (ovvero predisporla se mancante); correggere o redigere idonea planimetria del bene, se difforme o mancante;
- c) accertare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione acquisita, anche con riferimento alle linee di confine rispetto alle indicazioni catastali; ove necessario - previa autorizzazione del G.D. - procedere al frazionamento, allegando i tipi approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- d) formare - ove necessario ed opportuno - uno o più lotti, segnalando le servitù che così si venissero a creare, ma evitando comunque la formazione di lotti che diano luogo a servitù onerose.

## **2. Accerti:**

- a) l'appartenenza in proprietà al fallito del compendio immobiliare e gli eventuali oneri, pesi e diritti di terzi gravanti sullo stesso, mediante acquisizione dei certificati catastali ed ipotecari ventennali, segnalando eventuali difformità fra la situazione di fatto attuale e quella risultante dai certificati; nel caso di riscontrate difformità, acquisisca ed allegghi alla relazione i rogiti e gli altri atti idonei ad evidenziare le difformità stesse (i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore al fallimento potranno essere sostituiti da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, previa autorizzazione del G.D. su parere del Curatore alla luce del relativo preventivo di spesa);
- b) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, in particolare: trascrizioni (anche di contratti preliminari di vendita), atti di asservimento urbanistici (che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico) e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

(specificando se siano stati o meno trascritti e acquisendone copia), altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc), iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

c) l'eventuale esistenza di contratti di affitto o di locazione dei beni a terzi, con indicazione delle generalità degli affittuari, del canone pattuito, della data del contratto di locazione, della data di sua registrazione, precisando se la detenzione da parte dell'affittuario, in caso di mancanza di un contratto, sia precedente al fallimento.

**3)** Acquisisca, per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica ex art.18 L.47/85.

**4)** Accerti la conformità degli immobili alle Licenze, Concessioni, Permesso di Costruire, Autorizzazioni e D.I.A. rilasciate dall'Amministrazione Comunale; dica, nel caso di accertate difformità tra l'attuale situazione di fatto e quella risultante dai relativi atti, se gli abusi edilizi siano o meno sanabili ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e loro successive modificazioni, del D.P.R. 380/01 (artt.36, 37 e 46 e loro successive modificazioni), dell'art.32 comma 25 del D.L. n.269/03 così come convertito dalla Legge n.326/03 e successive modificazioni, della L.R. 1/04 e successive modificazioni, della L.R.21/04 e successive modificazioni, della L.R. n.11/05 e della Legge 308/2004 (Condomo Ambientale) nonché delle ulteriori disposizioni normative vigenti in materia; dica, inoltre se gli immobili sono vendibili da parte del Tribunale, ai sensi dell'Art.40 o dell'Art.17 della Legge 47/85 e loro successive modificazioni (il tutto tenendo presente che, ai sensi del comma 43 bis dell'art.32 della Legge 326/03, le modifiche apportate con l'art.32 concernenti l'applicazione delle leggi 47/85 e 724/94 non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette leggi).

**5)** Precisi se esista o meno il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

**6)** Alleghi inoltre, ove previsto, l'attestato di certificazione energetica (ovvero provvisoriamente, quello di qualificazione energetica) ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 - come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n.311 - emanato in

attuazione della Direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, in tema di rendimento energetico nell'edilizia.

7) Indichi gli eventuali costi da sostenere per sanare gli abusi rilevati.

8) Accerti l'esistenza o meno di eventuali comproprietari non falliti e, in caso positivo, ne indichi le generalità e dica se sia o meno possibile la separazione della quota in natura.

9) Determini il valore di mercato dei beni - con riferimento alle singole unità ancorché accorpate in lotto - indicando i criteri di stima seguiti, le fonti delle informazioni utilizzate (con allegazione degli eventuali atti di compravendita di beni simili), il calcolo delle superfici e del valore /mq., i criteri correttivi assunti (p. es. per stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, assenza di garanzia per vizi occulti, eventuali spese condominiali insolute, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri e pesi) prevedendo distintamente l'ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o di bonifica siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

10) Dica se è conveniente vendere il compendio in uno o più lotti.

11) Precisi il regime fiscale della vendita, tenendo conto della normativa in vigore e delle eventuali circolari dell'Agenzia delle Entrate in materia;

12) Verifichi, se il bene oggetto di perizia si trovi in zona PAIP o PIIP e se si tratti di immobile in corso di costruzione o meno. Ove si tratti di **immobili da costruire**, dica se ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 D.Lgs 122/05, e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto di vendita di cosa futura) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (la data di consegna dell'immobile potrà essere ricavata anche dai dati relativi all'allaccio delle utenze). Verifichi se l'acquirente abbia escusso la fideiussione stipulata dal costruttore.

13) Alleghi adeguata documentazione fotografica dell'immobile.

14) Evidenzi le formalità da cancellare in vista del decreto di trasferimento.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **Risposta al quesito n.1**

Gli immobili avocati al fallimento della Società --- OMISSIS --- sono siti nel Comune di Amelia (TR) e risultano censiti come segue :

1) Catasto Fabbricati **foglio 54 particella 60 sub 5**, Categoria D/7, R.C. Euro 15.630,00; al Catasto Terreni la particella 60 del foglio 54 è censita alla Partita 1 "ENTE URBANO" della superficie di ha. 1.02.60.

2) Catasto Terreni **foglio 54 particella 101**, di qualità uliveto, classe 5<sup>^</sup>, superficie ha 0.02.70, R.A. Euro 0,20 e R.D. Euro 0,56.

3) Catasto Terreni **foglio 54 particella 111**, di qualità pascolo arborato, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha 0.57.20 - R.A. Euro 3,58 e R.D. Euro 5,97.

4) Catasto Terreni **foglio 54 particella 113**, di qualità uliveto, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha 0.41.20 - R.A. Euro 5,32 e R.D. Euro 13,83.

5) Catasto Fabbricati **foglio 83 particella 338 sub 19**, piano terra Via Europa, n.5/a, Categoria C/1, Classe 5<sup>^</sup>, Consistenza mq.168, R.C. Euro 186,47.

6) Catasto Terreni **foglio 83 particella 884**, di qualità seminativo arborato, classe 3<sup>^</sup>, superficie a mq.117 - R.A. Euro 0,42 e R.D. Euro 0,39.

Tutti i beni sopra elencati sono intestati presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) alla Società --- OMISIS --- con sede in Amelia, C.F. 01389290550, proprietaria 1/1 (allegato "2" - visura attuale per soggetto).

A) L'unità immobiliare di cui al **punto 1)**, di fatto costituisce un complesso industriale con accesso dalla corte di proprietà della stessa Società, sito nella Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14. L'unità immobiliare oggetto di stima confina, a nord con le particelle 101 e 111, ad est, parte con la strada Vicinale "Fontana" e parte con la particella 113, a sud con le particelle 104 e 113, ad ovest con le particelle 46, 64 e 92.

Trattasi di un complesso industriale, costituito da otto (8) capannoni insistenti su un'area di pertinenza, già destinato alla lavorazione di prodotti di origine vegetale (cereali e semi oleosi), trasformati in derivati per l'alimentazione animale (mangimi), oltre all'estrazione di olio ad uso alimentare/zootecnico da semi oleosi (es. il girasole)

a) Due capannoni destinati a mangimificio e confezionamento del prodotto finale realizzati con una struttura portante metallica costituita da pilastri di acciaio HE da 20x20 e capriate a sostegno del manto di copertura costituito da lamiera grecate; le pareti perimetrali sono in parte in cemento armato per un'altezza di m.3,00 c.a. (per sostenere la spinta delle granaglie) e parte tamponate con pannelli tipo sandwich.

I due capannoni si caratterizzano per avere un piano di calpestio sfalzato di circa 50 cm. superabile tramite un gradino.

Il capannone destinato a mangimificio sviluppa una superficie netta calpestabile di mq.95,00 (m.8,20 x m.11,60), con altezza pari a m. 5,80 misurata sotto la capriata e m.6,95 rilevata al colmo; mentre l'altro capannone destinato al confezionamento ha una superficie netta calpestabile pari a mq.92,00 (m.11,50 x m.8,00) con altezza pari a m. 5,45 misurata

sotto la capriata e m.6,50 rilevata al centro del colmo.

Il pavimento dei capannoni è in battuto di cemento; l'accesso avviene tramite due porte in ferro di ampie dimensioni ad ante (foto n.1-2-3-4).

**b)** Tre capannoni destinati a deposito di prodotti ad uso zootecnico realizzati con una struttura portante metallica costituita da pilastri di acciaio HE da 20x20 e capriate a sostegno del manto di copertura costituito da lamiera grecate; le pareti perimetrali sono in parte in cemento armato per un'altezza di m.3,00 c.a., necessaria per sostenere la spinta delle granaglie e parte con muratura di blocchetti; esternamente sono rivestite con pannelli tipo sandwich al fine di assicurare un isolamento termico.

La superficie netta calpestabile è per il primo capannone mq.444,00 (m.13,00 x m.34,20), con altezza pari a m. 6,50 misurata sotto la capriata e m.7,80 rilevata al centro del colmo; la superficie del secondo capannone è pari a mq.194,00 (m.9,60 x m.20,20), con altezza pari a m. 5,80 misurata sotto la capriata e m.6,90 rilevata al centro del colmo; il terzo capannone ha una superficie di mq.143,00 (m.20,80 x m.6,90), con altezza pari a m. 5,80 misurata sotto la capriata e m.6,90 rilevata al centro del colmo.

Il pavimento per tutti e tre i capannoni è in battuto di cemento. L'accesso al primo e al secondo capannone avviene tramite porte in ferro di ampie dimensioni.

Il terzo è privo di porta di chiusura. (foto n.5-6-7-8-9-10-11-12).

**c)** Capannone destinato a magazzino realizzato in carpenteria metallica; pareti parte in muratura e parte tamponato con pannelli tipo sandwich. La superficie netta calpestabile 193,00 (m.20,20 x m.9,60), con altezza pari a m. 5,85 misurata sotto la capriata e m.6,85 rilevata al centro del colmo. Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso avviene tramite due porte in ferro di ampie dimensioni una posta frontalmente al piazzale di manovra mentre l'altra si trova nel lato sud (foto n.13-14-15).

Nel lato ovest sono presenti due locali di modesta entità destinati ad officina della superficie complessiva di mq.66,00.

**d)** Capannone destinato alla lavorazione/estrazione dell'olio dai vari semi oleosi realizzato in muratura e parzialmente coibentato (lato fronte); il manto di copertura è costituito da lamiera grecate.

La superficie netta calpestabile è di mq.218,00 (m.20,20 x m.10,80), con altezza pari a m.5,85 misurata sotto la capriata e m.6,85 rilevata al centro del colmo. Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso avviene tramite una porta in ferro (foto n.16-17-18-19).

**e)** Capannone destinato a deposito degli "sfusi" realizzato con una struttura portante in calcestruzzo, tamponato con pannelli di c.a.v. (cemento armato vibrato); manto di copertura costituito da lamiera grecate tipo sandwich.

La superficie netta calpestabile è di mq.565,00 (m.14,27 x m.39,60), con altezza pari a

m.13,00.

Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso è posto nel lato est (frontalmente al piazzale di manovra) ed è risultato privo di porta di accesso (foto n.20-21-22).

**f)** Costruzione destinata ad ufficio, realizzata con una struttura metallica corredata di pareti divisorie, dotata di servizi igienici, completa di finiture ed impianti tecnologici.

La superficie netta calpestabile è risultata pari a mq.70,00 c.a. così suddivisa: mq.35,15 (ufficio), mq. 26,85 (sala riunione), mq.3,60 (antibagno) e mq.4,30 (bagno); l'altezza è pari a m.2,70 (foto n.23-24-25-26-27-28).

Nel lato est, contigui ai locali uffici è presente un container già destinato ad ufficio e servizi privo di ogni atto edilizio abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo quindi non ricompreso nella valutazione che segue.

Completa il complesso industriale il piazzale esterno, privo di manto bituminoso, utilizzato per la movimentazione dei mezzi di trasporto per carico e scarico delle merci.

Tutto il complesso industriale era servito sia dall'energia elettrica della potenza di 380V che 220V oltre all'allacciamento alla rete idrica comunale. La superficie catastale della particella 60 del foglio 54 di Amelia, che costituisce di fatto l'area circostante il complesso aziendale, è pari a mq.10.260; dai vari documenti visionati conservati nell'archivio della società è risultato che la superficie dell'area è pari a mq.9.330, quindi si desume che non è stata presa in considerazione l'area di sedime dei fabbricati.

Infine, sul piazzale è presente una bascula orizzontale della portata di 400 q.li con relativa cabina (foto n.29-30-31).

A completamento della descrizione generale si allega un'ortofoto con veduta del complesso industriale (allegato "**n.3**").

**B)** Gli immobili di cui ai **punti 5 e 6)** sono costituiti un locale ad uso commerciale sito in zona semi-periferica della Città di Amelia - Via Europa n.35/a, con area di pertinenza.

Le caratteristiche intrinseche o grado di finitura del locale ad uso commerciale rispecchiano totalmente la destinazione e l'uso dello stesso: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in gres porcellanato, gli infissi sono in metallo, il bagno ed antibagno hanno le pareti maiolicate ed è completo dei sanitari essenziali (bidet, doccia e vaso inodore e relativa cassetta scaricatrice) nel bagno e lavabo nell'antibagno.

Il locale è dotato di tutti gli impianti tecnologici (energia elettrica e acqua).

L'accesso avviene sia nel lato fronte strada dove sono presenti due ampie vetrate; anche nel lato nord sono presenti due ampie vetrate.

La superficie netta calpestabile è risultata pari a mq.150,51 (m.8,70 x m.17,30), oltre a mq.4,18 del bagno ed antibagno e mq.4,81 del ripostiglio, con altezza netta pari a m. 3,50, per un totale di mq.159,50.

L'area esterna censita con il **mappale 884** del **foglio 83**, è risultata asfaltata con uno strato di bitume ed utilizzata come ingresso all'area parcheggio censita con il mappale 883 di proprietà del Comune di Amelia; mentre nel lato nord, a fianco del corpo di fabbrica dove è inserita l'unità immobiliare, è presente un'area, costituente di fatto la corte all'intero edificio. Si presume che tale area in passato, durante l'esercizio dell'attività commerciale venisse usata per il carico e scarico della merce, nonché come accesso secondario per la clientela (foto n.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42).

### **Consistenza**

I dati relativi alla consistenza sono stati desunti da misurazioni effettuate direttamente in loco:

#### **A) Complesso industriale**

- mangimificio e confezionamento: superficie netta calpestabile	mq. 187,00
- tre magazzini destinati a deposito: superficie netta calpestabile	mq. 781,00
- magazzino: superficie netta calpestabile	mq. 193,00
- locale destinato all'estrazione dell'olio: superficie calpestabile	mq. 218,00
- capannone destinato a deposito degli sfusi: superficie calpestabile	mq. 565,00
- officina: superficie calpestabile	mq. 66,00
- uffici : superficie netta calpestabile	mq. 70,00
- superficie destinata a piazzale esterno	mq. 9.330,00

#### **B) Locale ad uso commerciale :**

- superficie netta calpestabile	mq. 159,50
- superficie esterna	mq. 117,00

### **Stato di manutenzione**

Gli 8 capannoni presentano uno stato di manutenzione e conservazione alquanto mediocre, fatta eccezione per il capannone indicato con la lettera **e**).

Tale stato è dovuto principalmente al tipo di lavorazione che vi veniva svolta (mangimificio e lavorazione di semi oleosi) nonché per la vetustà degli stessi manufatti.

I pavimenti interni in battuto di cemento nonché il piazzale esterno presentano i segni del tempo; al momento del sopralluogo il loro stato conservativo è risultato alquanto mediocre.

### **Informazioni Generali**

L'area in cui è ubicato il complesso industriale costituisce la principale realtà produttiva presente nella zona.

La vicinanza ad una strada di scorrimento che collega la Città di Amelia con i paesi del basso Orvietano, denominata Strada Statale "Amerina", da cui si accede, la presenza di un ampio parcheggio antistante i capannoni, gli spazi circostanti che ne facilitano il carico e lo scarico delle merci, la comoda accoglienza per la clientela, dovrebbe rendere appetibile il

complesso immobiliare una volta posto sul mercato.

Il complesso industriale (area più fabbricati) risulta privo di delimitazione o recinzione e relativo cancello di accesso.

**NOTA: Sull'area costituente il piazzale esiste una servitù di passaggio a favore del fabbricato censito con la particella 46 del foglio 54 di Amelia.**

**Da informazioni raccolte in loco la servitù viene esercitata pacificamente da oltre un ventennio senza che la stessa sia stata nel tempo regolarizzata o trascritta.**

Si allegano, indicati con i n.ri "4-5-6-7", le schede catastali e gli stralci planimetrici catastali dei beni avocati al fallimento.

**1.b)** Per quanto riguarda la regolarità del bene costituito da n.8 capannoni industriali sotto il profilo catastale si precisa che dal confronto fra lo stato di fatto o esistente con le planimetrie catastali (schede catastali), l'unità immobiliare non presenta difformità, per cui **non** si rende necessario eseguire alcun aggiornamento catastale (allegato "n.4" - planimetria dell'unità immobiliare e allegato "n.12" - elaborato grafico di cui al Permesso di Costruire n.7598 del 10.05.2008).

**1.c)** Preciso che il lotto, costituito dalla **particella 60 sub 5 del foglio 54 con area di pertinenza circostante**, rispetto alla identificazione planimetrica-catastale, risulta priva di delimitazione in parte del suo perimetro.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha preso visione dei luoghi circostanti il complesso produttivo senza poter verificare l'esatto posizionamento delle linee di confine che, per la loro esatta/precisa individuazione, sarebbe necessario effettuare un rilievo topografico; operazione che a parere dello scrivente al momento è da ritenersi complessa oltre che onerosa.

Inoltre, in questa fase il sottoscritto Esperto la ritiene secondaria ai fini di una futura vendita; detta operazione potrebbe essere svolta solo nell'ipotesi che l'ipotetico acquirente avanzi una richiesta al riguardo.

**1.d)** I lotti che il sottoscritto tecnico propone sono i seguenti:

#### **Lotto n.1**

Diritto di piena proprietà su un complesso ad uso industriale costituito da n.8 capannoni con area circostante sito nel Comune di Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, censito al Catasto dei Fabbricati al **foglio 54 con la particella n.60 sub 5**, piano terra, Categoria D/7 - R.C. Euro 15.630,00; al Catasto Terreni la **particella 60** è censita alla **Partita 1 "ENTE URBANO"** della superficie di ha. 1.02.60.

Completa il lotto l'area circostante censita al Catasto Terreni al **foglio 54 con le particelle 101, 111 e 113**, per una superficie catastale complessiva pari a ha.1.01.10.

#### **Lotto n.2**

Diritto di piena proprietà su un locale ad uso commerciale sito nel Comune di Amelia, Via Europa n.35/a, censito al Catasto dei Fabbricati al **foglio 83 con la particella n.338 sub 19**, piano terra - Categoria C/1 - Classe 5<sup>^</sup> - consistenza mq.168 - R.C. Euro 186,47. Completa il lotto un'area di esclusiva proprietà censita al Catasto Terreni al **foglio 83, particella 884** della superficie di mq.117.

**Risposta al quesito n.2**

**2.a)** Effettuate le visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 24 febbraio 2020 si è riscontrato che i beni in oggetto censiti al foglio **54** di Amelia con le particelle **60 sub 5, 101, 111 e 113** e al foglio **83** di Amelia, con la particella **n.338 sub 19** e **884**, sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli (allegato "**n.8**" - elenco sintetico dei gravami).

**a) Nota di Trascrizione n.4048 del 08.06.2018** - Pignoramento Immobiliare - Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 16.04.2018, rep. 1060 contro --- OMISSIS --- a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede a Torino.

Il pignoramento ha colpito il locale negozio sito in Amelia, Via Europa n.35/a, censito al foglio 83 con la particella 338 sub 19, oltre a dei beni ubicati nel Comune di Narni.

**b) Nota di Trascrizione n.4837 del 07.07.2017** - Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Terni il 25.05.2017, rep. 17/2017, contro la --- OMISSIS --- a favore della Massa dei Creditori della Curatela.

**c) Nota di iscrizione n.555 del 04.05.2016** - Ipoteca Giudiziale - Derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni il 13.04.2016, rep. 935/2015 contro la --- OMISSIS --- a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto.

**d) Nota di Trascrizione n.1540 del 03.03.2016** - Trascrizione contro per locazione ultranovennale ; Pubblico Ufficiale : Dr. Cirilli Paolo, Notaio in Terni, dell'8.02.2016, rep. 56550 contro la --- OMISSIS ---.

**e) Nota di iscrizione n.1167 del 05.10.2015** - Ipoteca Giudiziale - Derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni il 18.09.2015, rep. 2242/2015 contro --- OMISSIS ---

S.r.l. a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto.

**f) Nota di iscrizione n.1848 del 05.08.2009** - Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di un mutuo di Euro 1.000.000,00 fino alla concorrenza di Euro 1.500.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.

L'ipoteca è stata iscritta sul locale negozio sito in Amelia, Via Europa n.35/a, censito al foglio 83 con la particella 338 sub 19, oltre ad altri beni ubicati nel Comune di Narni.

**g) Nota di iscrizione n.1139 del 16.05.2008** - Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di un mutuo di Euro 2.500.000,00 fino alla concorrenza di Euro 5.000.000,00 a favore del MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede a

Firenze.

**h) Nota di iscrizione n.1927 del 12.07.2004** - Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di un mutuo di Euro 300.000,00 fino alla concorrenza di Euro 600.000,00 a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto.

**i) Nota di iscrizione n.1259 del 20.07.2001** - Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di un mutuo di £ 620.000.000 fino alla concorrenza di £ 1.240.000.000 a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A. con sede a Firenze. **La presente ipoteca è stata cancellata in data 17.02.2012.**

**Storia ipo-catastale, nel ventennio, delle particelle n. 60 sub 5 - 101 - 111 e 113 del foglio n.54 di Amelia e delle particelle 338 sub 19 e 884 del foglio 83 di Amelia.**

1) L'area su cui sorgono i capannoni, censita al foglio n.54, particelle 60-101-111-113 (ex particelle 11-12-16), venne acquistata dal Sig. --- OMISSIS --- con atto a rogito Dott. Franco Poncelli, Notaio in Orvieto, del 04 aprile 1971, Repertorio n.21621 ed ivi registrato il 15 aprile 1971, al n.376, da --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---.

Con un successivo atto a rogito Dott. Paolo Cirilli, Notaio in Terni del 20.12.2007, repertorio n.33116, ivi registrato l'8.01.2008, al N.187, Serie 1T, il Sig. --- OMISSIS --- conferì detti beni nella Società --- OMISSIS ---.

L'atto di conferimento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09.01.2008 al n.249 del Registro Particolare.

Per quanto riguarda gli immobili con destinazione commerciale censiti al **foglio 83 con le particelle 338 sub 19 e 884** vennero acquistati dal Sig. --- OMISSIS --- con atto a rogito Dott. Giovanni Spagnoli, Notaio in Amelia, dell'11.05.1993, rep. n.35215, registrato a Terni il 28 maggio 1993, al n.1317, Vol.101, da --- OMISSIS ---, nato ad Amelia il --- OMISSIS ---. Con successivo atto a rogito Dott. Paolo Cirilli, Notaio in Terni, del 20.12.2007, repertorio n.33116, registrato a Terni l'8.01.2008, al n.187, Serie 1T, i beni di cui sopra vennero conferiti nella Soc. --- OMISSIS --- ; l'atto di conferimento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 09.01.2008 al n.249 del Registro Particolare (allegato "9").

### **2.c) Stato di possesso delle unità immobiliari**

I capannoni industriali e il locale commerciale, dopo un breve periodo di locazione, risultano liberi da persone e cose.

### **Risposta al quesito n.3**

La relazione peritale riguarda oltre a due (2) beni censiti al Catasto Fabbricati anche quattro (4) particelle censite al Catasto Terreni.

Per quanto sopra, considerando i tempi che intercorrono fra il deposito della relazione e la vendita del bene, rilevato che il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) ha una validità di un anno dal suo rilascio, il sottoscritto ha ritenuto opportuno, in questa prima fase di non richiederlo, ma ha, comunque, effettuato un accesso documentale presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia al fine di accertarne la loro destinazione.

In base al P.R.G., approvato con D.P.G.R. N.413 del 4 giugno 1993 e D.P.G.R. N.336 del 26 giugno 1998 e la successiva Variante adottata con delibera di C.C. n.17 del 30.04.2007 e con successiva Variante al P.R.G. delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26 maggio 2009, le particelle hanno una destinazione urbanistica :

- Zona D1 - aree artigianali e commerciali;
- Zona E4 - aree agricole di particolare interesse naturalistico-ambientale;
- Zona V - aree vincolate di rispetto.

Preciso che nell'atto di conferimento dei beni nella costituenda Società --- OMISSIS --- del 20.12.2007, a rogito Dr. Paolo Cirilli, Notaio in Terni, rep. n.33116, venne allegato il C.D.U. datato 19.12.2007; copia dello stesso si allega alla presente relazione col n. "10".

#### **Risposta al quesito n.4**

1) L'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato dal Comune di Amelia a nome di --- OMISSIS --- è il Permesso di Costruire n.7598 del 10 maggio 2008 avente per oggetto l'esecuzione di lavori per la Realizzazione n.2 silos verticali, n. 1 silos orizzontale stoccaggio sementi in Porchiano (allegato "n.11").

Il presente titolo edilizio riguarda il capannone di cui al punto e) del **quesito n.1** : capannone destinato a deposito degli "sfusi" realizzato con una struttura portante in calcestruzzo e tamponato con pannelli di cemento armato vibrato (allegato "n.12 - elaborato grafico con destinazione d'uso dei locali").

2) I restanti capannoni risultano essere stati regolarizzati nell'anno 2007 con il rilascio da parte del Comune di Amelia del Permesso di Costruire n.7345 dell'11.07.2007, prot. n.5936 a nome del Sig. --- OMISSIS --- con sede in Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, avente per oggetto: "Permesso di Costruire per esecuzione lavori di Ampliamento impianto stoccaggio e produzione mangimi in Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14" (allegato "n.13"). Inoltre, con Permesso di Costruire n.7358 del 21.07.2007, prot.4692, (allegato "n.14"), sono stati autorizzati i lavori di "Divisione magazzino e impianto elettrico su impianto di stoccaggio e produzione mangimi"; trattasi della realizzazione della parete divisoria del capannone indicato con la **lettera c) - quesito n.1.**

Precedentemente erano stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi :

3) Autorizzazione n.5422 del 14.05.1999 per la Costruzione di una tettoia semiaperta in

Porchiano.

4) Concessione Edilizia in Sanatoria n.4884 del 01.04.1997 per la realizzazione di capannoni per ricovero concimi, forno, porcile, pollaio, magazzino e deposito materiale agricolo in Amelia fraz. Porchiano.

Per ciò che concerne il locale commerciale, facente parte di un complesso immobiliare di più ampia consistenza, è stato realizzato con Concessione Edilizia **n.1794** del 16.11.1983 (allegato "**n.15**") e successiva variante del 26.06.1986 n.2276 (allegato "**n.16**"), rilasciata a nome di --- OMISSIS --- avente per oggetto: "Realizzazione di una palazzina in Amelia Viale Europa".

Dai riscontri effettuati in loco si è rilevata la corrispondenza fra quanto realizzato rispetto alle tavole progettuali/progetti approvati, pertanto, può considerarsi conforme.

Per quanto sopra le unità immobiliare possono essere vendute dal Tribunale di Terni.

#### **Risposta al quesito n.5**

Dalla documentazione rinvenuta presso l'archivio del Comune di Amelia è stato possibile accertare che per i capannoni industriali sono stati rilasciati due certificati di agibilità:

1) il primo in data 29.07.2008 relativo all'unità immobiliare censita al foglio 54 particella 60 sub 4 relativo ai Permessi di Costruire n.7358 del 21.07.2007 e n.7345 dell'11.07.2007 (allegato "**n.17**").

2) il secondo in data 05.11.2009 relativo a n.3 fabbricati ad uso silos stoccaggio censiti al **folio 54 particella 60 sub 5** relativo al Permesso di Costruire n.7598 del 10.05.2008 (allegato "**n.18**").

Per il fabbricato dove è inserito il locale commerciale è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità in data 19.01.1987, Pratica N.389 (allegato "**n.19**").

#### **Risposta al quesito n.6**

Per gli immobili in oggetto è necessario produrre il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.) solamente per i locali destinati ad ufficio (al momento del perfezionamento dell'atto di trasferimento), mentre per gli altri locali non è previsto dalla normativa.

Preciso, inoltre, che il precedente C.T.U., Dott. Ing. Marco Canduzzi, aveva prodotto, allegandolo alla perizia di stima, il Certificato Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Terni.

#### **Risposta al quesito n.7**

Come già riferito non esistono parti da condonare e quindi costi da sostenere per sanare gli eventuali abusi accertati anche se nel corso del sopralluogo è stato rilevato la presenza di un container, già destinato ad ufficio, privo di titolo.

#### **Risposta al quesito n.8**

Il soggetto fallito è una società a responsabilità limitata proprietaria per intero del compendio immobiliare.

### **Risposta al quesito n.9**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene il sottoscritto tecnico si riporta integralmente al quesito n.1: descrizione del compendio immobiliare.

### **STIMA**

Per attribuire ai beni il loro più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "**più probabile valore di mercato**" per il locale commerciale e del "**più probabile valore di costo per i capannoni**".

Il primo criterio si basa su recenti compravendite verificatesi nel territorio del Comune di Amelia ed in particolare in zona semi-periferica aventi la stessa destinazione d'uso di cui si conoscono i prezzi unitari; mentre per il secondo criterio il sottoscritto ha tenuto conto dei più probabili costi di costruzione per edifici (capannoni e locali tecnici) come quelli in oggetto deprezzati in base alla vetustà e alle condizioni di manutenzione.

Per il primo criterio si sono presi in considerazione immobili aventi una destinazione d'uso "commerciale", riguardanti beni simili a quelli da stimare mentre il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per **comparazione o confronto diretto per parametri tecnici**.

Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi alla prima unità immobiliare (negozio) il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato nella zona oltre a consultare agenti immobiliari che hanno trattato immobili aventi la stessa destinazione in zone commerciali/residenziali ricadenti nel territorio del Comune di Amelia - Zona semiperiferica – valutazioni effettuate in sede di aste giudiziarie promosse dal Tribunale di Terni sia in sede fallimentare che in sede esecutiva relative ad immobili ubicati nella medesima zona, oltre ad aver consultato riviste specifiche le quali pubblicano periodicamente i dati riferiti a contrattazioni effettivamente realizzate, avvalendosi anche dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferiti alle valutazioni di tipologie immobiliari ricadenti nel territorio del Comune di Amelia. Una volta accertati/rilevati i valori minimi/massimi è stato, poi, compito dello scrivente applicarli secondo le situazioni riscontrate nel corso del sopralluogo in base alle caratteristiche estrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene oggetto di stima. Per ciò che concerne i capannoni industriali è stata effettuata un'indagine di mercato fra le varie aziende che realizzano prefabbricati simili a quelli in oggetto.

Il prezzo unitario a nuovo, tenuto conto dei materiali costruttivi impiegati, oscilla da un minimo di Euro 150,00/mq. ad un massimo di Euro 200,00/mq., valori riferiti alla sola struttura in elevazione escluso i costi per i movimenti terra, per le opere murarie

(fondazioni, pavimentazione, ecc.), per l'impiantistica (impianto idrico ed elettrico), per le spese tecniche quali: progettazione, Direzione Lavori, collaudo, rilascio del certificato di agibilità ed, infine, per l'accatamento.

Per quanto riguarda la percentuale di deprezzamento considerando la vetustà è un dato soggettivo mancando dati certi di riferimento.

Il sottoscritto, in base a tutte le considerazioni nelle premesse riportate, ritiene equo applicare un valore unitario di Euro 250,00/mq. per i capannoni (comprensivo dell'area di sedime) e di Euro 700,00/mq. per i locali destinati ad uffici. Per quanto riguarda la corte circostante, pari a circa mq.9.330, desunta dalla somma delle singole superfici catastali al netto dell'area di sedime dei fabbricati esistenti nonché dalla consultazione di documenti vari conservati nell'archivio della Società, si ritiene equo applicare un valore unitario di Euro 20,00/mq..

Per il capannone di recente costruzione, destinato a deposito degli sfusi, viste le dimensioni dello stesso nonché dei materiali costruttivi impiegati il valore unitario applicato e ritenuto equo dal sottoscritto è pari ad Euro 450,00/mq..

Per l'unità immobiliare destinata a negozio è da sottolineare che le valutazioni unitarie rispetto al passato sono notevolmente diminuite per effetto della contrazione economica che ha subito sia a livello locale che nazionale il commercio al dettaglio provocando una brusca discesa delle valutazioni e di contro un aumento dell'offerta di locali commerciali sia da locare che da vendere.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di €1.500,00/mq. considerando come elemento di comodo la presenza laterale di un secondo ingresso con affaccio diretto su un'area, anche se condominiale; il valore è riferito alla superficie netta calpestabile.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza, anche se non ubicata in prossimità del locale commerciale, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di Euro 20,00/mq..

### **Conteggi**

**A) Complesso industriale costituito da 8 capannoni, sito in Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 54 con la particella 60 sub 5, comprensiva di area attrezzata per movimentazione merci censita al Catasto Terreni al foglio 54 con le particelle 101, 111 e 113.**

- capannone destinato a mangimificio: mq.187,00 x € 250,00/mq.	€	46.750,00
- n.3 capannoni destinati a deposito merci: mq.781,00 x € 250,00/mq.	€	195.250,00
- capannone destinato a magazzino cereali: mq.193,00 x € 250,00/mq.	€	48.250,00
- officina: mq.66,00 x €250,00/mq.	€.	16.500,00

- capannone destinato a estrazione olio: mq.218,00 x € 250,00/mq.	€	54.500,00
- capannone destinato a deposito: mq.565,00 x € 450,00/mq.	€	254.250,00
- piazzale al servizio dell'attività industriale:mq.9.330,00x€ 20,00/mq.	€	186.600,00
- uffici: mq.70,00 x € 700,00/mq.	= €	49.000,00
<hr/>		
S o m m a n o	= €	<b>851.100,00</b>

**B) Locale commerciale sito in Amelia, Via Europa n.35/a, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 83, particella 338 sub 19, con area di pertinenza censita al Catasto Terreni al foglio 83 particella 884.**

- locale commerciale: mq.159,50 x Euro 1.500,00/mq.	= €	239.250,00
- area prossima al locale commerciale : mq.117,00 x Euro 20,00/mq.	= €	2.340,00
<hr/>		
S o m m a n o	= €	<b>241.590,00</b>

**Risposta al quesito n.10**

La vendita per detto compendio immobiliare è conveniente farla in un due distinti lotti; il primo lotto riguarda per il complesso industriale mentre il secondo lotto ha per oggetto il locale commerciale con area di pertinenza.

**Primo Lotto**

Diritti di piena proprietà su un complesso industriale costituito da 8 capannoni con area di pertinenza, siti nel Comune di Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 54 particella n. 60 sub 5, piano terra, Categoria D/7 – R.C. Euro 15.630,00; al Catasto Terreni la **particella 60** è censita alla **Partita 1 “ENTE URBANO”** della superficie di ha. 1.02.60.

Completa il lotto l'area circostante, di esclusiva proprietà, censita al Catasto Terreni al **foglio 54, particelle 101-111-113**, per una superficie catastale complessiva pari a ha.1.01.10.

Valore stimato : **Euro 851.100,00.**

**Secondo Lotto**

Diritto di piena proprietà su un locale ad uso commerciale sito nel Comune di Amelia, Via Europa, n.35/a, censito al Catasto dei Fabbricati al **foglio 83 con la particella n.338 sub 19**, piano terra, Categoria C/1, Classe 5<sup>^</sup>, Consistenza mq.168, R.C. Euro 186,47. Completa il lotto un'area di esclusiva proprietà censita al Catasto Terreni al **foglio 83, particella 884** della superficie di mq.117.

Valore stimato : **Euro 241.590,00.**

**Risposta al quesito n.11**

Trattandosi di beni appartenenti ad una Società si ritiene che gli stessi, in caso di vendita, siano assoggettabili al regime dell'I.V.A..

**Risposta al quesito n.12**

Il bene è una porzione di fabbricato edificato, quindi al presente quesito non è necessario rispondere.

**Risposta al quesito n.13**

Nel corso del sopralluogo è stata realizzata una documentazione fotografica che si allega alla presente col "n.1".

**Risposta al quesito n.14**

**Si riporta di seguito la situazione dei gravami aggiornata al 24 febbraio 2020:**

a) **Nota di Trascrizione N.4048 del 08.06.2018** - Pignoramento Immobiliare - Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 16.04.2018, rep. 1060 contro --- OMISSIS --- a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede a Torino.

Il pignoramento ha colpito, oltre a dei beni ubicati nel Comune di Narni, il locale negozio sito in Amelia, Via Europa n.35/a, censito al foglio 83 con la particella 338 sub 19.

b) **Nota di Trascrizione n.4837 del 07.07.2017** - Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Terni il 25.05.2017, rep. 17/2017 contro la --- OMISSIS --- a favore della Massa dei Creditori della Curatela.

c) **Nota di iscrizione n.555 del 04.05.2016** - Ipoteca Giudiziale - Derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni il 13.04.2016, rep. 935/2015 contro la --- OMISSIS --- a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto.

d) **Nota di Trascrizione n.1540 del 03.03.2016** - Trascrizione contro per locazione ultranovennale ; Pubblico Ufficiale : Dr. Cirilli Paolo, Notaio in Terni, dell'8.02.2016, rep. 56550 contro la --- OMISSIS ---.

e) **Nota di iscrizione n.1167 del 05.10.2015** - Ipoteca Giudiziale - Derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni il 18.09.2015, rep. 2242/2015 contro --- OMISSIS ---

S.r.l. a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto.

f) **Nota di iscrizione n.1848 del 05.08.2009** - Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di un mutuo di Euro 1.000.000,00 fino alla concorrenza di Euro 1.500.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.

L'ipoteca è stata iscritta sul locale negozio sito in Amelia, Via Europa n.35/a, censito al foglio 83 con la particella 338 sub 19, oltre ad altri beni ubicati nel Comune di Narni.

g) **Nota di iscrizione n.1139 del 16.05.2008** - Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di un mutuo di Euro 2.500.000,00 fino alla concorrenza di Euro 5.000.000,00 a favore del MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede a Firenze.

h) **Nota di iscrizione n.1927 del 12.07.2004** - Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di un mutuo di Euro 300.000.000 fino alla concorrenza di Euro 600.000.000 a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto.

i) **Nota di iscrizione n.1259 del 20.07.2001** - Ipoteca volontaria derivante dalla Concessione a garanzia di un mutuo di £ 620.000.000 fino alla concorrenza di £ 1.240.000.000 a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A. con sede a Firenze. **La presente ipoteca è stata cancellata in data 17.02.2012.**

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Terni, li 05.03.2020

L'ESPERTO

Dott. Geom. Alessandro Petroni

ELENCO ALLEGATI :

Allegato "1" - Documentazione fotografica;

Allegato "2" - Visura catastale attuale della Soc. --- OMISSIS ---;

Allegato "3" - Ortofoto dell'intero complesso industriale;

Allegato "4" - N.4 planimetrie della particella 60 sub 5 del foglio 54 di Amelia;

Allegato "5" - Planimetria della particella 338 sub 19 del foglio 8354 di Amelia;

Allegato "6" - Stralcio planimetrico del foglio 54 di Amelia in scala 1:2000;

Allegato "7" - Stralcio planimetrico del foglio 83 di Amelia scala 1:2000;

Allegato "8" - Visure ipotecarie aggiornate al 24.02.2020;

Allegato "9" - Copia atto di conferimento nella Soc. --- OMISSIS ---;

Allegato "10" - Copia del C.D.U.;

Allegato "11" - Copia del Permesso di Costruire n.7598 del 10.05.2008;

Allegato "12" - Copia dell'elaborato grafico - Permesso di Costruire n.7598/2008;

Allegato "13" - Copia del Permesso di Costruire n.7345 dell'11.07.2007;

Allegato "14" - Copia del Permesso di Costruire n.7358 del 21.07.2007;

Allegato "15" - Copia della C.E. n.1794 del 16.11.1983;

Allegato "16" - Copia della C.E. a variante n.2276 del 26.06.1986;

Allegato "17" - Copia del Certificato di agibilità del 29.07.2008;

Allegato "18" - Copia del Certificato di agibilità del 05.11.2009;

Allegato "19" - Copia del Certificato di agibilità rilasciato il 19.01.1987;

Terni, li 05.03.2020

L'ESPERTO

Dott. Geom. Alessandro Petroni

**STUDIO TECNICO Dott. Geom. PETRONI ALESSANDRO**

Via della Rimembranza, n. 91 – 05031 ARNONE (TR)

---

**TRIBUNALE DI TERNI**

SEZIONE FALLIMENTARE

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO RELATIVO AL FALLIMENTO DELLA

n.17/2017 Reg. Fall.

Giudice : **Dott. Nastri Alessandro**

Curatore Fallimentare : **Dott. Roberto Piersantini**

Tecnico incaricato: **Dott. Geom. Petroni Alessandro**

con studio in Arrone - Via della Rimembranza n.91

telefono : 0744-388747 – 347-8841909

e-mail : alex.petroni@virgilio.it

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Relazione tecnica integrativa afferente il Fallimento della Soc.

(N.17/2017 Reg. Fall.) con sede in Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, relativamente ai beni avvocati al fallimento siti nel Comune di Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, censiti al Catasto dei Fabbricati al foglio 54 con il mappale 60 sub 5 ; al Catasto Terreni, foglio 54 particelle 101, 111 e 113.

**Premessa**

A seguito di una attenta lettura della precedente relazione estimativa nonché sulla scorta di un'ulteriore visione del compendio immobiliare avvocato al fallimento con sede in Amelia, Frazione Porchiano del Monte, Via Orvieto n.14, attraverso l'utilizzo di GOOGLE MAPS, il sottoscritto, Dr. Geom. Alessandro Petroni, nominato Esperto nella stima dei beni immobili di proprietà della stessa, il sottoscritto ha effettuato un successivo sopralluogo al fine di accertare la presenza di strutture precarie realizzate sui terreni ricompresi nei beni facenti parte della massa fallimentare sfuggiti nel precedente accesso al quale seguì la relazione estimativa; lo

smontaggio di alcuni manufatti (silos) ha permesso di individuare, per cui lo scopo è quello di valutare la possibilità o meno di un loro mantenimento o, in alternativa, la loro demolizione. I manufatti in oggetto sono stati realizzati distanti rispetto al complesso industriale e più precisamente ai margini o all'interno del bosco ; fatto salvo per un piccolo locale tecnico ove risultava allocata una caldaia funzionale all'impianto di spremitura dei semi oleaginosi (foto 9 e 10) ; la destinazione dei manufatti (eccezion fatta per il piccolo locale tecnico anzidetto) è completamente diversa alla natura del compendio immobiliare trattasi, infatti, di pollaio-porcilaia, voliera, piccionaia, tettoia aperta, tutti ricadenti sulle particelle 60 e 111 del foglio 54.

Inoltre, sulla particella 111 del foglio 54 è stata recintata un'area boschiva per una superficie di circa mq.3.000 avente uno sviluppo lineare di circa ml.205,00, realizzata con fogli di rete elettrosaldata h.2,00 sostenuta da spezzoni di tondino di ferro del diametro di 18/20 mm. posti ad un interasse di m.2,50 il tutto affogato nel cemento (foto 11, 12, 13 e 14). Tale area delimitata era utilizzata in passato per contenere in cattività i cinghiali.

Nel corso del sopralluogo sono state scattate delle fotografie al fine di dimostrare la precarietà delle strutture oggetto di ispezione.

La normativa regionale relativa al rilascio dei titoli abilitativi in zona boschive è molto chiara, prevedendo la non edificabilità (L.R. n.1/2015 art.85 - aree boscate), per cui, considerate le caratteristiche dei manufatti, la loro ubicazione in zone boschive, il sottoscritto ritiene che gli stessi debbano essere demoliti in quanto privi dei relativi titoli

abilitativi decurtando dal prezzo della base d'asta i relativi costi per la demolizione e successivo smaltimento del materiale di risulta.

Mi permetto, sommessamente, di fare la seguente considerazione : gli eventuali acquirenti interessati a rilevare il complesso industriale questi manufatti sono del tutto irrilevanti/ininfluenti all'utilizzo dello stesso.

La porcilaia-pollaio (foto 3 e 4) era stata oggetto di domanda di condono edilizio ; il Comune di Amelia rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01 aprile 1997, prot.4884.

Dal riscontro fra l'esistente e quanto riportato nei disegni grafici è stata rilevata una leggera discordanza nelle misurazioni : la larghezza rilevata è inferiore di 30 cm. rispetto a quella riportata nelle tavole progettuali allegata alla C.E. in sanatoria (m.4,00 > 3,70) ; inoltre, è stata realizzata una copertura posticcia costituita da lamiera grecate inclinate al fine di facilitare l'allontanamento delle acque meteoriche sostenute da pilastri costituiti di blocchetti di tufo e una tettoia con una base di muratura di blocchetti di tufo (foto 1).

**Breve descrizione dei manufatti accertati/rilevati :**

Tettoia di m.5,67 x 8,17 = mq.46,32 (foto 1).

Manufatto realizzato con blocchetti di cemento della superficie di mq.23,92 (m.4,60 x 5,20) e con un'altezza minima pari m.2,30 e una massima pari a m.2,52, per complessivi mc.57,40, oltre ad una modesta piccionaia (foto 5 e 6).

Tettoia aperta costituita da una struttura portante in ferro (4 pali) e copertura in lamiera grecate delle dimensioni di m. 4,80 x 5,90 per una superficie di mq. 28,32 (foto 7 e 8).

Recinzione con rete elettrosaldata per uno sviluppo lineare pari a m.205,00 (foto 11, 12, 13 e 14).

**Stima dei costi per la demolizione e smaltimento del materiale di risulta**

Smontaggio copertura porcilaia-pollaio, demolizione della tettoia adiacente al pollaio-porcile, demolizione del manufatto in blocchetti di cemento, demolizione della tettoia e del locale tecnico : €5.000,00;

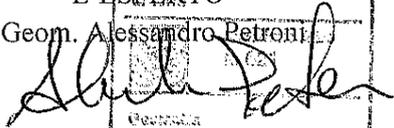
Recinzione : €10.000,00 trattandosi di intervento in un sito con difficoltà dovute alla natura dei luoghi con presenza di roccia affiorante, il tutto per complessivi €15.000,00.

Considerazione finale : alcune strutture hanno delle componenti prevalentemente metalliche le quali potrebbero essere recuperate come ferraccio.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Terni, lì 04.03.2024

ALLEGATO : Documentazione fotografica

L'ESPERTO  
Dr. Geom. Alessandro Petroni  
  
Cofleggio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
Petroni  
PETRONI ALESSANDRO