



# TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N° 3/2019 R.F.**

**"--- OMISSIS ---SOCIETA' A**

**RESPONSABILITA' LIMITATA"**

Con Sede in ROMA (RM)

G.D.: **Dott.ssa Luciana NICOLI'**  
Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Roberta RUTILI**  
Esperto Estimatore: **Dott. Agr. Maurizio BORSETI**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
DELLA SOC. " --- OMISSIS ---"  
Con Sede in ROMA (RM)**

**IMMOBILE SITO IN COMUNE DI TERNI, VIA DELLE FIBRE, 3.**

*Tecnico incaricato: Dott. MAURIZIO BORSETI  
Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Terni al N. 52  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 32  
C.F. BRSMRZ61C18L1170 – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356979  
Fax: 0744611328  
Email: [maurizio.borseti@gmail.com](mailto:maurizio.borseti@gmail.com)  
Pec: [m.borseti@epapconafpec.it](mailto:m.borseti@epapconafpec.it)*

Terni lì 25/11/2019

## **PREMESSA**

Con riferimento all'incarico ricevuto a mezzo p.e.c. in data 28 Gennaio 2019 dal Curatore del fallimento in epigrafe Dott.ssa Roberta Rutili (Cfr. all.to 2 lettera di incarico), il sottoscritto Dott. Maurizio Borseti con studio in Terni Viale Bramante 3/A, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Terni con il n°52 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, ha redatto la presente valutazione in relazione all'incarico conferito.

Per una semplice ed immediata lettura, la presente relazione è articolata nei seguenti paragrafi:

**1. BENI RICADENTI NELLA MASSA FALLIMENTARE;**

**2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI;**

**3. DESCRIZIONE GENERALE;**

**4. SITUAZIONE IPOTECARIA - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - PROVENIENZA;**

**5. STATO DI POSSESSO;**

**6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA;**

**7. DOTAZIONI CONDOMINIALI;**

**8. PRATICHE EDILIZIE;**

**9. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA;**

**10. CONFORMITÀ CATASTALE;**

**11. CONSISTENZE;**

**12. VALUTAZIONE;**

**13. CONCLUSIONI.**

## **RELAZIONE**

### **1. BENI RICADENTI NELLA MASSA FALLIMENTARE**

Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe sono presenti dei beni immobili ad uso opificio industriale/artigianale siti in Terni Via delle Fibre, 3, di proprietà della Soc. --- OMISSIS ---, che per la loro destinazione ed utilizzo si ritiene opportuno raggrupparli in un **LOTTO UNICO.**

### **2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Dalle risultanze catastali accertate presso l'Agenzia delle Entrate di Terni gli immobili oggetto della presente valutazione risultano identificati come riportato nelle tabelle che seguono. (Cfr. all. 3 visure catastali).

## LOTTO UNICO

### Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) - Via Delle Fibre, 3 (Capannone Industriale/Artigianale)

Ditta Intestataria:

--- OMISSIS ---con sede in ROMA C.F. --- OMISSIS ---								
SEZIONE URBANA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA €.
/	103	43	14	D/1	/	/	/	2.168,00
/	103	43	15	D/1	/	/	/	27.704,00
/	103	43	16	D/1	/	/	/	1.620,00
/	103	43	17	D/1	/	/	/	1.740,00
/	103	43	18	D/1	/	/	/	3.360,00
/	103	43	19	D/1	/	/	/	1.680,00
/	103	43	20	D/1	/	/	/	33.226,00

### 3. DESCRIZIONE GENERALE

#### LOTTO UNICO

Trattasi di una porzione di capannone industriale suddivisa in più unità immobiliari, con annessa tettoia/magazzino stoccaggio il tutto sito in Terni, Zona Industriale Polymer, Via delle Fibre, 3.

Il compendio è stato realizzato a più riprese tra il 1970 e il 2001, e insiste su un'area terreno industriale della superficie catastale tra coperto e scoperto di Mq. 59.261 (Cfr. all. 3 Planimetrie catastali, estratto di mappa).

Di proprietà della --- OMISSIS ---sono però le sole aree di sedime dei fabbricati sopra elencati per una superficie di circa mq 11.848.

Detti immobili, costituenti il compendio immobiliare in argomento, sono individuabili come di seguito riportato.

- Tettoia/Magazzino stoccaggio - Fg.103 particella 43 sub 14; (Cfr. foto n.ri 6-7-17-18). L'unità immobiliare è articolata al piano terra con struttura portante in metallo e copertura in lamiera.

L'area nel suo perimetro è completamente recintata con muretto in cls con sovrastante rete a maglia quadra.

La pavimentazione è asfaltata.

- Capannone/Torre Lavorazione - Fg.103 particella 43 sub 15; (Cfr. foto n.ri 2-3-4-5-8-14-15)

Trattasi di una porzione di fabbricato in cemento armato e copertura piana (lastrico solare) articolato su 5 piani

fuori terra ed uno interrato serviti da due scale interne e montacarichi.

Le tamponature perimetrali anch'esse in cemento e sono state rivestite con cappotto in eps.

Le pavimentazioni sono del tipo industriale, così come l'impiantistica in generale.

- Capannone/Zona Mensa - Fg.103 particella 43 sub 16; (Cfr. foto n.ri 10-11-37-38-39)

Fabbricato distribuito su un unico piano fuori terra con struttura in cemento armato rivestita e copertura piana.

Le finiture sono al civile con pavimenti in gres, controsoffitti in quadrotti in cartongesso con lampade e impianto di climatizzazione ad incasso.

Gli infissi sono in alluminio verniciato e vetro camera. L'impiantistica in generale e' del tipo civile.

- Capannone/Zona Uffici e servizi- Fg.103 particella 43 sub 17-18-19; (Cfr. foto n.ri 8-9, da 19 a 27, da 40 a 43) . Tale porzione di fabbricato articolato su un unico piano fuori terra è realizzata con struttura portante in cemento armato ed è composto da un ingresso, sala riunioni, vari uffici e servizi.

Internamente le tramezzature sono in pannelli mobili, le pavimentazioni sono in moquette di vario tipo e parte in gres.

Tutti i locali sono controsoffittati con pannelli di vario genere.

Lo stato di conservazione per quanto riguarda il sub 17, può considerarsi discreto, mentre per i restanti locali direzionali (sub 19 e 20), scadente vista la vetustà delle finiture in genere e il loro stato di manutenzione e conservazione.

Quest'ultimi presentano anche notevoli infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal sovrastante solaio di copertura.

- Capannone/Zona Lavorazione-Magazzini- Laboratorio e servizi - Fg.103 particella 43 sub 20; (Cfr. foto n.ri da 1 a 6, da 12 a 16, da 28 a 36). Trattasi di fabbricato in cemento armato articolato su un unico piano suddiviso nella zona adibita a lavorazione, laboratorio, servizi e locali tecnici.

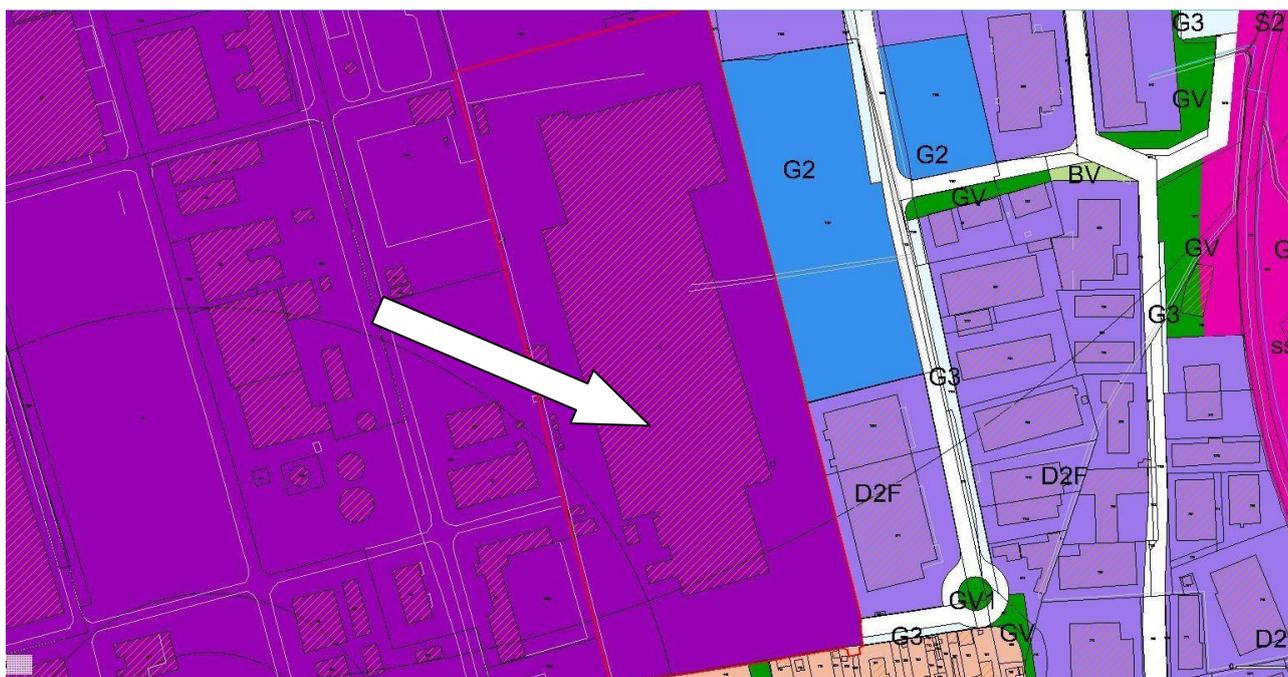
Tutte le finiture e l'impiantistica in generale è del tipo industriale, i pavimenti sono in battuto di cemento liscio.

Parte dei laboratori e magazzini sono controsoffittati, mentre la zona di lavorazione principale è tutta altezza.

Gli spogliatoi e servizi presentano le tipiche finiture al civile con pavimenti e rivestimenti in gres, i bagni sono dotati di wc lavabo e docce.

Gli accessi alle varie zone direzionali,produttive, laboratori, spogliatoi e mensa sono controllati nel loro accesso mediante sistema di controllo accessi e rilevazione presenze con kit anti intrusione di riconoscimento con tessera personale e tornelli a tutt'altezza.

Il sito in cui sono ubicati gli immobili, dal punto di vista urbanistico, è compreso in *Zona D per la grande industria (DI)* di cui fa parte il citato *polo chimico (DI2)*, rappresentato con colore viola nello stralcio di PRG riportato di seguito, che, a sua volta, è sostanzialmente inglobato in una vasta zona artigianale-industriale posta nel Comune di Terni a confine con il Comune di Narni lungo la vecchia SS Flaminia. Agevole è la rete viaria che permette di accedere alla zona dalla viabilità principale, anche per la presenza del nuovo tracciato di collegamento della stessa zona industriale con la vicina strada Marattana e con la E/45-PERUGIA/CESENA.



### STRALCIO DI PRG

*Il P.R.G. del Comune di Terni attualmente vigente, ai fini del corretto rapporto dell'attività produttiva con l'ambiente, prevede per tali zone, da parte delle imprese industriali, la redazione di un "programma urbanistico interno di relazione con la città" da presentare entro due anni dall'approvazione del PRG. Tale elaborato è approvato dal Consiglio Comunale, ha validità di 5 anni alla cui scadenza deve essere rinnovato e, oltre a rispettare le prescrizioni, gli indici ed i parametri di cui al successivo c.2, è finalizzato a fornire le informazioni necessarie a regolamentare:*

1. *demolizione di manufatti e lavori di bonifica;*
2. *previsioni di edificazione di nuovi manufatti industriali;*
3. *indici di superficie coperta dei manufatti e degli impianti ad essi esterni rispetto alla superficie fondiaria;*
4. *indice di permeabilità del suolo;*
5. *sistema di smaltimento delle acque e loro depurazione;*
6. *separazione delle acque da scarichi civili, da quelle di pioggia e da processi produttivi;*
7. *realizzazione di reti separate per acque a scopi civili da quelle a scopi produttivi;*
8. *riciclo dell'acqua da processi produttivi, utilizzo dell'acqua di pioggia previa decantazione, riuso delle acque depurate;*
9. *creazione di verde con piantumazione di alberi ad alto fusto nelle zone del perimetro dello stabilimento, ove possibile;*
10. *individuazione di una fascia di separazione tra lo stabilimento e l'esterno;*
11. *censimento di ogni unità produttiva o macchina o linea o reparto che svolga un'attività rilevante dal punto di vista delle emissioni;*
12. *potenziamento dei sistemi di abbattimento degli inquinanti nell'aria, nel suolo, nell'acqua;*
13. *progetto e programmazione dei tempi di bonifica della discarica di Valle;*
14. *indicazione per un piano di risanamento acustico;*
15. *individuazione di un programma economico e dei lavori per l'eliminazione delle cause di rischio in genere ed in*

particolare di quelle che ancora oggi caratterizzano alcune produzioni come attività a "Grande Rischio di Incidente Rilevante".

2. Fino alla redazione del programma di cui al comma 1, le costruzioni in zona per la grande industria sono soggette, oltre che alle disposizioni di legge vigenti, al rispetto dei seguenti prescrizioni, indici e parametri:

- gli edifici destinati al processo industriale dovranno essere arretrati di ml. 15,00 dal fronte stradale, a meno che lungo la strada non sia già prevista una fascia di non edificazione, nel qual caso gli edifici potranno essere costruiti a filo della medesima. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 <distacchi dalle strade\10NORMATIVA.doc> e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992 <distacchi dalle strade\10NORMATIVA.doc>;
- la distanza delle costruzioni dai confini dovrà essere uguale all'altezza con un minimo di ml. 8,00;
- dovranno essere previsti, oltre le indicazioni di piano, parcheggi inerenti le nuove costruzioni con un minimo di 30 mq. ogni 100 mq di superficie coperta;
- dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria, gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli;
- per gli ampliamenti degli uffici esistenti possono essere applicate le normative vigenti al momento del rilascio della licenza/concessione originaria.

3. Per il polo chimico, D(12), il programma può prevedere:

- a) destinazioni d'uso più articolate per gli edifici esistenti sulla base di un piano industriale che definisca le motivazioni e gli obiettivi di sviluppo produttivo che sottendono tale richiesta;
- b) previo accordo con la proprietà, l'utilizzazione pubblica delle aree verdi e degli edifici esistenti sul versante sud, a ridosso del quartiere residenziale Polymer, ed una diversa sistemazione della viabilità di accesso al polo.

Le aree su cui insistono i fabbricati oggetto della presente valutazione, secondo il PRG, ricadono in Zona di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante i cui fabbricati a rischio sono individuati negli elaborati grafici tramite le relative zone di rispetto, costituite da cerchi con indicate le distanze di sicurezza, la cui validità e dimensione è limitata alla permanenza degli impianti ed alle determinazioni dell'Autorità competente.

Ai sensi del DLgs n.334/1999 e s.m.i., sono individuati come stabilimenti a rischio di incidente rilevante:

- a. Il parco stoccaggio propilene in loc. Polymer con destinazione "Grande industria" (art.99) che è assoggettato agli adempimenti di cui all'art.8 del decreto legislativo sopra citato;
- b. L'impianto di produzione dello stabilimento Basell Poliolefine Italia srl in loc. Polymer con destinazione "Grande industria" (art.99) che è assoggettato agli adempimenti di cui all'art.8 del decreto legislativo sopra citato;

Per quanto attiene lo stabilimento di cui alla lettera a. l'elaborato tecnico RIR redatto in ottemperanza al DMLLPP 9 maggio 2001 in data 9.12.2004, istituisce le seguenti zone di rispetto dal centro del parco stoccaggio propilene:

ZONA 1: entro 260 mt dal parco stoccaggio propilene.

In tale zona, le aree esterne ai confini dello stabilimento possono essere utilizzate solo per attività agricole con vincolo di totale inedificabilità: eventuali insediamenti o attività preesistenti sono compatibili solo se caratterizzate da bassa densità di persone ed è realizzabile un loro tempestivo allertamento, in caso di incendio.

ZONA 2: tra 260 e 420 mt dal parco stoccaggio propilene.

In tale fascia, tenuto conto delle prescrizioni del piano di emergenza esterno, le indicazioni fornite dal RIR consentono la

*realizzazione degli interventi previsti dalla zonizzazione di piano (categorie BCDEF).*

*ZONA 3: tra 420 e 840 mt dal parco stoccaggio propilene.*

*In tale fascia, tenuto conto delle prescrizioni del piano di emergenza esterno, le indicazioni fornite dal RIR consentono la realizzazione degli interventi previsti dalla zonizzazione di piano (categorie ABCDEF).*

*Per quanto attiene gli stabilimenti di cui alla lettera b, fino alla redazione dell'elaborato tecnico RIR, gli interventi edilizi devono essere sottoposti al parere del Comitato Tecnico dell'Ispettorato Regionale dei Vigili del Fuoco per l'Umbria e sono istituite le seguenti zone di rispetto articolate in zona di sicuro impatto, zona di danno e zona di attenzione:*

- a. Zona di sicuro impatto 75 mt, zona di danno 110 mt, zona di attenzione 280 mt.*
- b. Zona di danno 200 mt, zona di attenzione 400 mt (si tratta di due cerchi di uguale diametro quasi coincidenti).*
- c. Zona di danno 300 mt, zona di attenzione 600 mt.*

Attualmente gli impianti a rischio sono sati in parte smantellati, in parte dismessi e non più funzionanti.

Gli immobili che costituiscono il compendio immobiliare oggetto della stima, presentano caratteristiche diverse tra di loro, anche in funzione dei diversi interventi di costruzione e ristrutturazione eseguiti sugli stessi che anno avuto inizio alla fine degli anni sessanta e sono terminati nel 2000 con l'edificazione del corpo di fabbrica principale (fabbricato denominato MK1), anche se, gran parte della volumetria oggi osservabile è stata realizzata negli anni settanta.

Il complesso, originariamente denominato AREA FILO, si trova all'interno del polo chimico.

La parte adibita alla produzione e quella destinata a magazzini e servizi vari si presenta in uno stato di conservazione mediocre, così come la parte destinata ad uffici e mensa.

La struttura portante del fabbricato risulta prevalentemente realizzata in c.a., con tamponature parte in c.l.s. prefabbricato e parte con pannelli in lamiera. La copertura prevalente è di tipo piano.

Gli infissi sono in metallo. La pavimentazione della parte produttiva è costituita da pavimento di tipo industriale. All'interno del suddetto opificio sono stati realizzati ampi spazi per i servizi, costituiti da spogliatoi, servizi igienici, locali per il personale ed anche uffici.

In discreto stato è la viabilità interna e la sistemazione dell'area circostante l'ingresso ai fabbricati oggetto di valutazione (N.B. In ogni caso la proprietà degli spazi esterni è di soggetti estranei al fallimento).

Per quanto riguarda la tettoia magazzino stoccaggio ( sub. 15) la stessa presenta struttura portante in acciaio e copertura in lamiera ondulata, perimetrato nel suo ingombro con paletti e rete a maglia quadra, lo stato di conservazione è scadente.

In merito allo stato di conservazione del compendio immobiliare, durante il sopralluogo è stato possibile appurare che in molte parti del complesso sono presenti infiltrazioni di acqua piovana provenienti soprattutto dalle coperture dei fabbricati di vecchia costruzione.

Inoltre non si esclude la presenza di materiali contenenti amianto.

Per quanto riguarda la parte impiantistica del fabbricato, la stessa è da considerarsi sostanzialmente funzionante per le porzioni recentemente utilizzate, ma, ormai al limite della loro "vita utile".

In generale lo stato di conservazione in riguardo all'età dei manufatti è da considerare discreto per le parti utilizzate di recente e scadente per quelle non utilizzate.

Quindi, in riferimento alle varie fasi della vita utile di un impianto industriale connesse al deperimento fisico ed all'obsolescenza tecnologica dello stesso, nella fattispecie ci troviamo certamente nella fase in cui gli effetti della vetustà e del decadimento reddituale diventano marcati in quanto il valore degli immobili e degli impianti tende a ridursi nel tempo con legge pressoché lineare per le opere edili e parabolica per gli impianti; i costi di manutenzione e di gestione risultano, in ogni caso, fortemente crescenti così come evidenti cominciano a divenire gli effetti dell'obsolescenza dell'intero compendio industriale nonostante che lo stesso possa avere ancora una sua possibilità di utilizzazione residua.

La consistenza relativa alla S.C.V. ( Superficie Commerciale Vendibile ) comprensiva delle superfici ragguagliate, viene indicata nelle apposite tabelle delle consistenze di cui al Paragrafo n.11 della presente relazione.

Il valore del lotto, viene indicato nella specifica tabella di valutazione contenuta nel Paragrafo n. 12 della presente relazione.

#### **4. SITUAZIONE IPOTECARIA - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - PROVENIENZA;**

Visura Ipotecaria, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativa alle seguenti consistenze immobiliari:

---

##### **Beni Siti in Comune di Terni**

**In Proprietà, Catastralmente, di --- OMISSIS --- con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.**

---

**N.B. Non si rilevano trascritti i Mutamenti di Denominazione della società di cui ai rogiti Notaio Fulvio Sbroli in data 20/04/2017 rep.197883 e in data 27/06/2017 rep.198436 (Cfr. Allegato n. 5).**

**F.103 part.43 sub.14**, cat D/1, Via delle Fibre n.3 (P.T.);

- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2019 dal F.103 part.43 sub.14, cat D/1;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 18/05/2015 dal F.103 part.43 sub.14, cat D/1;
- Derivante per Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 dal F.103 part.43 sub.10-11-12-9.

**F.103 part.43 sub.15**, cat D/1, Via delle Fibre n.3 (P.S1-P.T.-P.1-P.2-P.3-P.4.);

- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2019 dal F.103 part.43 sub.15, cat D/1;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 18/05/2015 dal F.103 part.43 sub.15, cat D/1;
- Derivante per Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 dal F.103 part.43 sub.10-11-12-9.

- F.103 part.43 sub.16**, cat D/1, Via delle Fibre n.3 (P.T.);
- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2019 dal F.103 part.43 sub.16, cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 18/05/2015 dal F.103 part.43 sub.16, cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 dal F.103 part.43 sub.10-11-12-9.
- F.103 part.43 sub.17**, cat D/1, Via delle Fibre n.3 (P.T.);
- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2019 dal F.103 part.43 sub.17, cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 18/05/2015 dal F.103 part.43 sub.17, cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 dal F.103 part.43 sub.10-11-12-9.
- F.103 part.43 sub.18**, cat D/1, Via delle Fibre n.3 (P.T.);
- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2019 dal F.103 part.43 sub.18, cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 18/05/2015 dal F.103 part.43 sub.18, cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 dal F.103 part.43 sub.10-11-12-9.
- F.103 part.43 sub.19**, cat D/1, Via delle Fibre n.3 (P.T.);
- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2019 dal F.103 part.43 sub.19, cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 18/05/2015 dal F.103 part.43 sub.19, cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 dal F.103 part.43 sub.10-11-12-9.
- F.103 part.43 sub.20**, cat D/1, Via delle Fibre n.3 (P.T.);
- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2019 dal F.103 part.43 sub.20, cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 18/05/2015 dal F.103 part.43 sub.20, cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 dal F.103 part.43 sub.10-11-12-9.
- F.103 part.43 sub.9, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 e derivante dal F.103 part.43 sub.9 cat C/3, cl.4 di mq 622;
    - Derivante per Divisione del 09/02/2006 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
    - Derivante per Variazione Toponomastica del 05/09/2002 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
    - Derivante per Variazione del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
    - Derivante per Fusione del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.2 e sub.5.
  - F.103 part.43 sub.10, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 e derivante dal F.103 part.43 sub.10 cat D/1;
    - Derivante per Variazione nel Classamento del 01/12/2006 dal F.103 part.43 sub.10 cat D/1;
    - Derivante per Divisione del 09/02/2006 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
    - Derivante per Variazione Toponomastica del 05/09/2002 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
    - Derivante per Variazione del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
    - Derivante per Fusione del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.2 e sub.5.
  - F.103 part.43 sub.2, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 30/05/2000 e derivante dal F.103 part.43 sub.2 cat D/1;
    - Derivante per Variazione del 11/12/1998 dal F.103 part.43 sub.2 cat D/1;
    - Derivante per Frazionamento del 11/11/1998 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
    - Derivante per Atto di Consegna del 31/12/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
    - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
    - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.102 part.65 sub.1, F.102 part.123 sub.1, F.102 part.124 sub.1, F.102 part.133 sub.1, F.102 part.134 sub.1, F.102 part.167, F.102 part.168, F.102 part.169, F.103

part.24 sub.1, F.103 part.25 sub.1, F.103 part.33 sub.1, F.103 part.34 sub.1, F.103 part.39 sub.1, F.103 part.40 sub.1, F.103 part.42 sub.1, F.103 part.43, F.103 part.97 sub.1, F.103 part.98 sub.1, F.103 part.99 sub.1, F.103 part.523 sub.1, F.103 part.527 sub.1, F.103 part.532 sub.1, F.103 part.533 sub.1, F.103 part.537 sub.1, F.103 part.655 sub.1, F.103 part.856 sub.1, F.103 part.857 sub.1, F.103 part.858 sub.1, F.103 part.862 sub.1, F.103 part.891 sub.1, F.103 part.923 sub.1, F.103 part.924 sub.1, F.103 part.925 sub.1, F.103 part.972, F.103 part.973.

- F.103 part.43 sub.5, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 30/05/2000 e derivante dal F.103 part.43 sub.5, in corso di definizione;
  - Derivante per Frazionamento del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 11/12/1998 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 11/11/1998 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Atto di Consegna del 31/12/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.102 part.65 sub.1, F.102 part.123 sub.1, F.102 part.124 sub.1, F.102 part.133 sub.1, F.102 part.134 sub.1, F.102 part.167, F.102 part.168, F.102 part.169, F.103 part.24 sub.1, F.103 part.25 sub.1, F.103 part.33 sub.1, F.103 part.34 sub.1, F.103 part.39 sub.1, F.103 part.40 sub.1, F.103 part.42 sub.1, F.103 part.43, F.103 part.97 sub.1, F.103 part.98 sub.1, F.103 part.99 sub.1, F.103 part.523 sub.1, F.103 part.527 sub.1, F.103 part.532 sub.1, F.103 part.533 sub.1, F.103 part.537 sub.1, F.103 part.655 sub.1, F.103 part.856 sub.1, F.103 part.857 sub.1, F.103 part.858 sub.1, F.103 part.862 sub.1, F.103 part.891 sub.1, F.103 part.923 sub.1, F.103 part.924 sub.1, F.103 part.925 sub.1, F.103 part.972, F.103 part.973.
  
- F.103 part.43 sub.11, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 e derivante dal F.103 part.43 sub.11 cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 01/12/2006 dal F.103 part.43 sub.11 cat D/1;
  - Derivante per Divisione del 09/02/2006 dal F.103 part.43 sub.8 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 13/07/2000 dal F.103 part.43 sub.8 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 13/07/2000 dal F.103 part.43 sub.4 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 11/12/1998 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 11/11/1998 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Atto di Consegna del 31/12/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.102 part.65 sub.1, F.102 part.123 sub.1, F.102 part.124 sub.1, F.102 part.133 sub.1, F.102 part.134 sub.1, F.102 part.167, F.102 part.168, F.102 part.169, F.103 part.24 sub.1, F.103 part.25 sub.1, F.103 part.33 sub.1, F.103 part.34 sub.1, F.103 part.39 sub.1, F.103 part.40 sub.1, F.103 part.42 sub.1, F.103 part.43, F.103 part.97 sub.1, F.103 part.98 sub.1, F.103 part.99 sub.1, F.103 part.523 sub.1, F.103 part.527 sub.1, F.103 part.532 sub.1, F.103 part.533 sub.1, F.103 part.537 sub.1, F.103 part.655 sub.1, F.103 part.856 sub.1, F.103 part.857 sub.1, F.103 part.858 sub.1, F.103 part.862 sub.1, F.103 part.891 sub.1, F.103 part.923 sub.1, F.103 part.924 sub.1, F.103 part.925 sub.1, F.103 part.972, F.103 part.973.
  
- F.103 part.43 sub.12, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 e derivante dal F.103 part.43 sub.12 cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 01/12/2006 dal F.103 part.43 sub.12 cat D/1;
  - Derivante per Divisione del 09/02/2006 dal F.103 part.43 sub.8 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 13/07/2000 dal F.103 part.43 sub.8 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 13/07/2000 dal F.103 part.43 sub.4 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 11/12/1998 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;

- Derivante per Frazionamento del 11/11/1998 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
- Derivante per Atto di Consegna del 31/12/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
- Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
- Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.102 part.65 sub.1, F.102 part.123 sub.1, F.102 part.124 sub.1, F.102 part.133 sub.1, F.102 part.134 sub.1, F.102 part.167, F.102 part.168, F.102 part.169, F.103 part.24 sub.1, F.103 part.25 sub.1, F.103 part.33 sub.1, F.103 part.34 sub.1, F.103 part.39 sub.1, F.103 part.40 sub.1, F.103 part.42 sub.1, F.103 part.43, F.103 part.97 sub.1, F.103 part.98 sub.1, F.103 part.99 sub.1, F.103 part.523 sub.1, F.103 part.527 sub.1, F.103 part.532 sub.1, F.103 part.533 sub.1, F.103 part.537 sub.1, F.103 part.655 sub.1, F.103 part.856 sub.1, F.103 part.857 sub.1, F.103 part.858 sub.1, F.103 part.862 sub.1, F.103 part.891 sub.1, F.103 part.923 sub.1, F.103 part.924 sub.1, F.103 part.925 sub.1, F.103 part.972, F.103 part.973.

## PROVENIENZE

**Per formalità n.601 del 26/01/1998 (Conferimento in Società):** con atto a rogito del Notaio Pellegrino Anna di Milano, in data 31/12/1997 rep.5824, a favore di --- OMISSIS --- con sede in Terni, contro M--- OMISSIS --- S.P.A. con sede in Milano, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente al seguente bene, tra le altre consistenze immobiliari, sito in Comune di Terni e censito al:

- F.103 part.43 sub.1 cat D/1.

**N.B.** Con tutti i patti e condizioni come da atto.

Quanto riportato di seguito è ciò che risulta integralmente riportato nel quadro D della trascrizione.

**N.B.** Si precisa che il titolo oggetto della presente trascrizione trovasi allegato alla precedente nota.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare di cui al foglio 103 - mappale 43 sub. 1 è posta ai piani terreno, primo e secondo (t-1-2) e l'unità immobiliare di cui al foglio 103 - mappali 533 sub. 1 - 856 sub. 2 - 857 sub. 21015 tutti tra loro graffiati e posta ai piani terreno, primo e secondo (t-1-2).

Si precisa inoltre che il mappale 1024 del foglio 103 del c.t. deriva dal frazionamento approvato dall'u.t.e. di terni in data 29 dicembre 1997 n. 2375 di prot. Si precisa inoltre che con il trascrivendo atto la società m--- OMISSIS --- s.p.a., ad integrale sottoscrizione e liberazione dell' aumento di capitale deliberato dalla assemblea straordinaria della --- OMISSIS --- di cui al verbale ricevuto dal notaio Anna Pellegrino in data 18 dicembre 1997 n. 5728/1740 di rep., omologata dal tribunale di terni in data 22 dicembre 1997 e depositata presso il registro delle imprese di terni in data 24 dicembre 1997, ha conferito nella --- OMISSIS --- il ramo di azienda costituito dal complesso industriale sito in comune di terni, quale risultante dalla relazione di stima redatta dal prof. Gabriele Virili, esperto nominato dal tribunale di terni con provvedimento in data 11 giugno 1997, asseverata di giuramento avanti al pretore di terni in data 4 dicembre 1997, che trovasi allegata sotto la lettera "a" al verbale di assemblea in data 18 dicembre 1997 sopra citato. Si precisa, inoltre, che gli immobili di compendio del ramo di azienda conferito sono descritti nell'allegato "e" al trascrivendo atto. il conferimento è stato fatto con effetto alla data del 31 dicembre 1997 ore 14,00 (quattordici/00) e pertanto il trasferimento della proprietà e godimento ed ogni relativo reddito ed onere, hanno avuto decorso da tale data a rispettivo favore e carico della società conferitaria --- OMISSIS --- le parti hanno convenuto che l'individuazione degli elementi di attivo compresi nel ramo di azienda e esemplificativa e non tassativa, intendendo le parti che la società conferita riasucceda alla società conferente in modo pieno e completo oltre che ne gli elementi costituenti il ramo di azienda elencati nella relazione di stima, in tutte le attività e i rapporti attivi specificatamente ed esclusivamente afferenti il ramo di azienda, anche se non espressamente elencati nella relazione di stima stessa ed inclusi:

- i crediti derivanti dal contratto di affitto di ramo di azienda commerciale concluso con la società --- OMISSIS --- con sede terni, in forza di atto in autentica notaio Anna Pellegrino di Milano in data 4 novembre 1997 n. 5520/1662 di rep., nonché dal contratto fornitura di fibre di polipropilene concluso con la stessa società --- OMISSIS ---; - gli immobili di cui alle planimetrie allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "b"; fatta eccezione per l'immobile (capannone per l'impianto pilota) identificato con il numero 55 nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "c" e gli altri crediti commerciali. per quanto concerne i beni che sono attualmente utilizzati in comune dal ramo di azienda oggetto di conferimento e dagli altri rami di azienda di proprietà della società M--- OMISSIS --- s.p.a. o da altre aziende che operano nel sito industriale di terni ed il cui uso non sia disciplinato da specifici contratti, essi potranno continuare ad essere

utilizzati dalla società --- OMISSIS --- a titolo di comodato gratuito per le esigenze del ramo di azienda conferito, compatibilmente con le esigenze degli altri

utilizzatori fino al 31 dicembre 2002. la società m--- OMISSIS --- s.p.a. si è impegnata per se e, ai sensi dell'art. 1381 cod. civ., anche per i titolari delle altre aziende che operano nel sito industriale di terni, ad addvenire alla sottoscrizione di detti contratti di comodato entro il più breve tempo possibile. la società m--- OMISSIS --- s.p.a. si è impegnata per se e, ai sensi dell'art. 1381 cod. civ., anche per i titolari degli immobili di compendio delle altre aziende che operano nel sito industriale di terni, a concedere, a titolo di obbligazioni propter rem, alla società --- OMISSIS --- e suoi successori ed aventi causa, il diritto di passaggio di persone o mezzi di qualsiasi genere, per l e esigenze del ramo di azienda conferito, sulle aree, di rispettiva proprietà di m--- OMISSIS --- s.p.a. e di tali altre aziende, che saranno successivamente concordate tra le parti. a sua volta la società meraklon

s.r.l. si è impegnata a concedere, a titolo di obbligazioni propter rem, a m--- OMISSIS --- s.p.a. e alle altre aziende che operano nel sito industriale di terni e ai loro successori ed aventi causa, il diritto di passaggio di persone e mezzi di qualsiasi genere sulle aree identificata in tinta verde nella medesima planimetria allegata al trascrivendo atto sotto "b".

**Per formalità n.6971 del 30/10/1998 (Trasformazione di Società):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò

di Terni, in data 23/09/1998 rep.99129, trasformazione di società da --- OMISSIS --- con sede in Terni a ---

OMISSIS --- con sede in Terni, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti beni tra le altre consistenze

immobiliari, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43, terreno;
- F.103 part.43 sub.1 cat D/1, fabbricati.

**Per formalità n.220 del 12/01/1999 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in

data 23/12/1998 rep.101237 la Società --- OMISSIS --- con sede in Terni, vendeva alla Società --- OMISSIS ---

S.R.L. con sede in Terni, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà il seguente bene sito in Comune di

Terni e censito al:

- F.103 part.43 sub.2 cat D/1.

**N.B.** Con tutti i patti e condizioni come da atto.

**N.B.** L'immobile di cui al quadro b viene, inoltre, alienato con tutti gli impianti fissi che lo corredano quali: 1) canali di distribuzione di mandata di condizionamento ambientale freddo-caldo; 2) quadri elettrici di alimentazione macchinari, provenienti dalla cabina meraklon; 3) collettori acqua, vapore, aria (utility); 4) pannelli di assorbimento rumori; 5) aspiratori fumi e vapori; 6) impianto antincendio (nel magazzino impianto sprinkler, rilevatori di fumo), idranti ed estintori interni ed esterni, colonnine a terra esterne; 7) scarichi delle acque meteoriche e di quelle nere raccolte in pozzetti con condutture separate, poi convogliati nel collettore urbano. la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che parte di detti impianti sono alimentati da sorgenti che si trovano sulla proprietà della società "--- OMISSIS ---" e le relative forniture sono state già regolate con appositi contratti. il prezzo della presente vendita è stato d'accordo tra le parti convenuto come dichiarano in £ 8.375.032.000 più iva, il cui pagamento viene regolato come segue: - quanto a £ 75.032.000 la parte venditrice dichiara di averle ricevute per intero e prima d'ora dalla parte acquirente a favore della quale rilascia ampia quietanza; - quanto a £ 4.150.000.000 la parte acquirente si obbliga a pagarle alla parte venditrice, che accetta, entro e non oltre il 30 giugno 1999; - quanto alle residuali l. 4.150.000.000 la parte acquirente si obbliga a pagarle alla parte venditrice, che accetta, entro e non oltre il 31 dicembre 1999. si conviene che su detta rateizzazione non saranno dovuti interessi sino al giorno 30 aprile 1999; da detta data in poi saranno dovuti interessi a scalare sino al completo pagamento, calcolati con il tasso euribor a tre mesi, maggiorato di un punto, vigente al 30 aprile 1999; detti interessi saranno pagati in una unica soluzione al 31 dicembre 1999. in relazione al pagamento dell'i.v.a. si conviene tra le parti di rateizzare detto importo ammontante a l. 1.675.006.400 come segue: - quanto a l. 15.006.400 la parte venditrice dichiara di averle ricevute per intero e prima d'ora dalla parte acquirente al momento del pagamento della somma di £ 75.032.000 - quanto a £ 830.000.000 (ottocentotrentamila) la parte acquirente si obbliga a pagarle alla parte venditrice entro e non oltre il 30 giugno 1999 al momento della scadenza della rata dell'importo di £. 4.150.000.000 al 30 giugno 1999; - quanto a £ 830.000.000 la parte acquirente si obbliga a pagarle alla parte venditrice entro e non oltre il 31

dicembre 1999 al momento della scadenza della rata dell'importo di £ 4.150.000.000 al 31 dicembre 1999. su detta rateizzazione verranno pagati gli interessi nella misura e con le scadenze stabilite per la rateizzazione del prezzo. si conviene che il termine di scadenza dei pagamenti è convenuto a favore del debitore.

**Per formalità n.68 del 04/01/2001 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 20/12/2000 rep.115055 la Società --- OMISSIS --- con sede in Terni, vendeva alla Società --- OMISSIS --- S.R.L. con sede in Terni, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà il seguente bene sito in Comune di Terni e censito al:

- F.103 part.43 sub.6 cat D/1.

**N.B.** Con tutti i patti e condizioni come da atto.

**N.B.** Si precisa che la particella 43 sub 6 risulta graffata unitamente alla particella 43 sub 7 del foglio 103, già di proprietà della società "--- OMISSIS --- s.r.l.", con i seguenti dati catastali: foglio 103, particella complessa costituita da due separate porzioni: 43 sub 6 graffata alla 43 sub 7, cat. d/1, r.c. l. 131.000.000, in ditta "--- OMISSIS --- per la particella 43 sub 6 e --- OMISSIS --- s.r.l. per la particella 43 sub 7".la società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare la servitù reciproca di cui all'art. 3 dell'atto a rogito notaio Luciano Clericò di terni in data 23 dicembre 1998 rep. n. 101.237 registrato a terni il giorno 11 gennaio 1999 al n. 51 vol. 192 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di terni in data 12 gennaio 1999 al n. 221 di formalità detto immobile viene, inoltre, alienato con tutti gli impianti fissi che lo corredano quali:1) canali di distribuzione di mandata di condizionamento ambientale freddo-caldo;2) quadri elettrici di alimentazione macchinari, provenienti dalla cabina meraklon;3) collettori acqua, vapore, aria (utility); 4) pannelli di assorbimento rumori; 5) aspiratori fumi e vapori; 6) scarichi delle acque meteoriche e di quelle nere raccolte in pozzetti con condutture separate la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che parte di detti impianti sono alimentati da sorgenti che si trovano sulla proprietà della società "meraklon s.p. a." e le relative forniture sono state già regolate con appositi contratti. la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto che all'interno della proprietà come sopra compravenduta dovrà permanere il diritto di passaggio di cavi e tubazioni sulle canalette metalliche aeree infisse alla struttura di proprietà della società "--- OMISSIS ---" e perciò viene costituita la relativa servitù ai sensi dell'art. 1062 c.c..il prezzo della presente vendita è stato d'accordo tra le parti convenuto come dichiarano in lire 300.000.000 (trecentomilioni) più iva il cui pagamento è regolato come segue:- quanto a l. 30.000.000 (trentamilioni) oltre i.v.a. la parte venditrice dichiara di averle ricevute per intero e prima d'ora dalla parte acquirente a favore della quale rilascia ampia quietanza;- quanto a l. 270.000.000 (duecentosettantamilioni) oltre iva la parte acquirente si obbliga a pagarle alla parte venditrice che come sopra rappresentata accetta, entro e non oltre il 31 marzo 2001.

**Per formalità n.9020 del 02/11/2006 (Mutamento di denominazione o ragione sociale):** con atto a rogito del Notaio Vincenzo Clericò di Terni, in data 10/10/2006 rep.15101, mutamento di denominazione da --- OMISSIS ---

S.R.L. con sede in Terni a --- OMISSIS --- con sede in Terni, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti beni tra le altre consistenze immobiliari, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.9 cat C/3;
- F.103 part.43 sub.10 cat D/1.

**Per formalità n.2422 del 24/03/2011 (Trasferimento sede sociale):** con atto a rogito del Notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone, in data 21/03/2011 rep.67661, trasferimento sede sociale da --- OMISSIS --- con sede in Terni a --- OMISSIS --- con sede in Frosinone, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti beni tra le

altre consistenze immobiliari, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.9 cat C/3;
- F.103 part.43 sub.10 cat D/1.

**Per formalità n.1088 del 08/02/2013 (Trasferimento sede sociale):** con atto a rogito del Notaio Vincenzo Clericò di Terni, in data 16/01/2013 rep.26205, trasferimento sede sociale da --- OMISSIS --- con sede in Frosinone (RM) a --- OMISSIS --- con sede in Terni, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti beni tra le altre consistenze immobiliari, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.9 cat C/3;
- F.103 part.43 sub.10 cat D/1.

**Per formalità n.7942 del 20/11/2013 (Cessione di diritti reali a titolo oneroso):** con atto a rogito del Notaio Filippo Clericò di Terni, in data 06/11/2013 rep.14549 la Società --- OMISSIS --- con sede in Terni, cedeva alla Società --- OMISSIS --- con sede in Roma, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà tra le altre consistenze immobiliari, i seguenti beni siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.9 cat C/3;
- F.103 part.43 sub.10 cat D/1.

**N.B.** Con tutti i patti e condizioni come da atto.

**N.B.** in conformità a quanto disposto dall'art. 63 comma 2 d.lgs 270/99, la parte cessionaria, società "--- OMISSIS ---" con unico socio, si obbliga: a) a proseguire l'attività imprenditoriale per un periodo di almeno 2 (due) anni dalla data di consegna del compendio aziendale, nel sito di Terni dove attualmente è gestita l'azienda; b) di effettuare nell'arco di tempo previsto nell'offerta di cui in premessa gli investimenti previsti nell'offerta vincolante, per un importo quindi non inferiore ad euro 250.000,00 e più in generale a porre in esecuzione il business plan descritto nell'offerta presentata e successivamente integrata di cui in premessa; c) a garantire alla cedente per un periodo di anni due dalla stipula del presente contratto, la facoltà di esaminare la documentazione sociale, amministrativa e contabile, relativa all'azienda, al fine di verificare il rispetto degli obblighi assunti ai precedenti capi a), b); d) a garantire alla cedente per il periodo di anni due dalla stipula del presente contratto, la facoltà di esaminare tutta la documentazione laburistica, al fine di verificare il rispetto degli obblighi occupazionali come sopra assunti; e) ad inserire le pattuizioni di cui al presente articolo negli eventuali atti cui consegua direttamente o indirettamente un mutamento degli assetti di controllo societari di essa cessionaria che venissero stipulati nel periodo di anni due successivo alla data di stipula del presente contratto; f) a non trasferire, per il periodo di anni due a decorrere dalla data di stipula del presente atto, a qualsiasi titolo la titolarità dell'azienda ovvero parte di essa; g) a non alienare singoli cespiti che compromettano il rispetto dell'obbligo di prosecuzione della attività aziendale e della conservazione dei livelli occupazionali pattuiti; h) a fornire al commissario straordinario l'assistenza necessaria per l'espletamento dell'attività liquidatoria da parte della procedura e la custodia dei suoi archivi; i) come previsto nel regolamento e per quanto possa occorrere, a curare nell'interesse, sotto la vigilanza e secondo le direttive della parte cedente, l'incasso di eventuali crediti di pertinenza di quest'ultima e ancora esistenti alla data di consegna, alle seguenti condizioni: i. la parte cedente avrà diritto ad essere comunque preferito nel soddisfacimento dei crediti di sua pertinenza, dovendosi ad essi imputare, sino al loro soddisfo, ogni e qualsiasi rimessa proveniente dai clienti - debitori, indipendentemente (agli effetti dei rapporti, per questo titolo, fra la cedente e la cessionaria) dall'imputazione data dai debitori all'atto del pagamento; ii. la cedente avrà diritto di controllare, anche a mezzo di suoi incaricati, il puntuale adempimento del servizio di incasso di cui sopra; iii. gli importi incassati dovranno essere direttamente accreditati sul conto o sui conti indicati dalla cedente ovvero, se incassati dalla parte cessionaria nell'ambito del servizio svolto, da questa rimessi su tali conti con valuta pari a quella dell'avvenuto incasso. a maggior chiarimento le parti precisano che quanto sopra non vale per tutti i crediti che in forza dell'atto, unitamente all'azienda, sono stati come sopra trasferiti alla parte cessionaria le parti convengono, ai sensi dell'art. 1456 c.c., che l'inadempimento anche ad uno solo dei punti di cui sopra, nonché alle obbligazioni concernenti gli impegni occupazionali di cui all'art.4 dell'atto trascrivendo, comporterà la risoluzione del

contratto. l'intenzione di avvalersi di questa clausola verra' comunicata dalla parte cedente alla parte cessionaria a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno al domicilio di cui in comparsa che appositamente viene eletto. ricorrendo le circostanze di cui sopra il contratto si intendera' risolto di diritto a prescindere dalla valutazione sull'importanza dell'inadempimento. tutti i debiti ed i crediti maturati durante la gestione della cessionaria rimarranno a suo carico ad eccezione di quanto sopra pattuito. le parti convengono che la cessione degli immobili di cui al punto ii del presente atto si deve intendere funzionalmente collegata alla cessione di azienda di cui al punto i del presente atto, in quanto, nella considerazione delle parti tali immobili risultano indispensabili per l'esercizio dell'azienda ceduta; pertanto l'inadempimento, l'inefficacia o la invalidita' del contratto di cui al punto i riverbererà i suoi effetti anche sul contratto di cui al punto ii e viceversa; la societa' --- OMISSIS --- si obbliga a non vendere separatamente l'azienda anche gli immobili di cui al punto ii per almeno 2 (due) anni dalla data di consegna del compendio aziendale.

**Per formalità n.7943 del 20/11/2013 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Filippo Clericò di Terni, in data 06/11/2013 rep.14549 la Società --- OMISSIS --- IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Frosinone (RM) vendeva alla Società --- OMISSIS --- con sede in Roma, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà tra le altre consistenze immobiliari, i seguenti beni siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.11 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.12 cat D/1.

**N.B.** Con tutti i patti e condizioni come da atto.

**N.B.** Le parti convengono che la cessione degli immobili di cui al quadro b, si deve intendere funzionalmente collegata alla cessione di azienda di cui al punto i dell'atto trascrivendo, in quanto, nella considerazione delle parti tali immobili risultano indispensabili per l'esercizio dell'azienda ceduta; pertanto l'inadempimento, l'inefficacia o la invalidita' del contratto di cessione di azienda, riverbera' i suoi effetti anche sul questo contratto e viceversa. la societa' --- OMISSIS --- si obbliga a non vendere separatamente l'azienda anche gli immobili di cui al quadro b, per almeno 2 (due) anni dalla data di consegna del compendio aziendale.

**N.B. Non si rilevano trascritti i Mutamenti di Denominazione ai rog.ti Notaio Fulvio Sbroli in data 20/04/2017 rep.197883 e in data 27/06/2017 rep.198436.**

#### **PREGIUDIZIEVOLI:**

**FORMALITA' n.221 del 12/01/1999 (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 23/12/1998 rep.101237, SERVITU' DI PARCHEGGIO E DI PASSAGGIO a favore e contro di --- OMISSIS --- con sede in Terni e --- OMISSIS --- S.R.L. con sede in Terni, sui seguenti immobili siti in Comune di Terni e censiti al F.103 part.43 sub.2 cat D/1 e sub.3 cat D/1.

**N.B.** La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che all'interno della proprietà come sopra compravenduta dovrà permanere il diritto di passaggio di cavi e tubazioni sulle canalette metalliche aeree infisse alla struttura di proprietà della Società --- OMISSIS --- e perciò viene costituita la relativa servitù ai sensi dell'art.1062 c.c. La Società --- OMISSIS ---, quale proprietaria dell'immobile contraddistinto con la part.43 sub.3 del F.103, e la Società --- OMISSIS --- S.R.L. quale proprietaria dell'immobile contraddistinto con la part.43 sub.2 del medesimo foglio, reciprocamente, costituiscono servitù di passaggio, sosta, carico e scarico nonché passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi in ogni tempo e con qualsiasi mezzo anche pesante, sulle loro rispettive proprietà.

**FORMALITA' n.222 del 12/01/1999 (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 23/12/1998 rep.101237, SERVITU' DI CONDOTTE a favore di --- OMISSIS --- con sede in Terni, contro --- OMISSIS --- S.R.L. con sede in Terni, per i diritti di 1/1 di piena proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Terni e censito al F.103 part.43 sub.2 cat D/1.

N.B. La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che all'interno della proprietà come sopra compravenduta dovrà rimanere il diritto di passaggio di cavi e tubazioni sulle canalette metalliche aeree infisse alla struttura di proprietà della Società --- OMISSIS --- e perciò viene costituita la relativa servitù ai sensi dell'art.1062 c.c.

**IPOTECA VOLONTARIA n.531 del 29/03/2000 (Concessione a garanzia di finanziamento):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 27/03/2000 rep.109851, per un totale di £ 8.361.2000.000 di cui capitale £ 4.000.000.000 per la durata di 5 anni, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, contro la Società --- OMISSIS --- S.R.L. con sede in Terni, per i diritti di 1/1 di piena proprietà. **IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.103 part.43 sub.2 cat D/1.

**IPOTECA VOLONTARIA n.705 del 27/04/2000 (Concessione a garanzia di finanziamento):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 21/04/2000 rep.110429, per un totale di £ 40.000.000,00 di cui capitale £ 20.000.000.000, a favore di INTERBANCA S.P.A. con sede in Milano, contro la Società MERAKLON S.P.A. con sede in Terni, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Tra gli altri, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.3 cat D/1.

**Con annotamento n.330 del 05/03/2002 (Restrizione dei beni):**

*Unità Negoziale 2)*

- F.103 part.43sub.6

**IPOTECA VOLONTARIA n.857 del 18/09/2014 (Concessione a garanzia di pagamento fornitura energia elettrica):** Con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbroli di Terni, in data 09/09/2014 rep.191834, per un totale di € 300.000,00 a favore di --- OMISSIS --- con sede in Terni, contro --- OMISSIS --- con sede in Terni per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** Sito in Comune di Terni e censito al:

- F.103 part.43 sub.14 cat D/1.

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE n.1572 del 29/11/2017 (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 19/12/1997 rep.92781, per un totale di € 6.197.482,79 di cui capitale € 3.098.741,39, a favore di MEDIOCREDITO DELL'UMBRIA S.P.A. con sede in Perugia, contro tra gli altri --- OMISSIS --- con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Tra gli altri, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.15 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.14 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.16 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.17 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.18 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.19 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.20 cat D/1;

*N.B.* Debitore non datore di ipoteca NISE S.R.L. con sede in Terni.

*N.B.* Ipoteca di riferimento n.1592 del 27/12/1997.

**FORMALITA' n.8365 del 01/12/2017 (Ordinanza di sequestro conservativo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 23/11/2017 rep.1812, a favore di --- OMISSIS --- SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Terni, contro --- OMISSIS --- con sede in Terni per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.15 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.14 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.16 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.17 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.18 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.19 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.20 cat D/1;

**IPOTECA GIUDIZIALE n.1622 del 11/12/2017 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia, in data 20/11/2017 rep.2285, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 162.814,73, a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. con sede in Milano, contro --- OMISSIS --- con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.14 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.15 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.16 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.17 cat D/1;

- F.103 part.43 sub.18 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.19 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.20 cat D/1.

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE n.1637 del 13/12/2017 (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 19/12/1997 rep.92781, per un totale di € 12.394.965,58 di cui capitale € 6.197.482,79, a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in Milano, contro tra gli altri --- OMISSIS --- con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Tra gli altri, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.15 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.14 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.16 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.17 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.18 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.19 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.20 cat D/1.

**N.B.** Debitore non datore di ipoteca NISE S.R.L. con sede in Terni.

**N.B.** Ipoteca di riferimento n.1591 del 27/12/1997.

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA n.71 del 17/01/2018 (Avviso di addebito esecutivo):** altro Atto emesso dall' Agenzia delle Entrate - Riscossione, in data 16/01/2018 rep.899, per un totale di € 627.844,56 di cui capitale € 313.922,28, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma, contro --- OMISSIS --- con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.14 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.15 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.16 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.17 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.18 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.19 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.20 cat D/1.

**DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO n.8481 del 05/12/2018:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 25/10/2018 rep.1056 a favore di MASSA DEI CREDITORI --- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---S.R.L. contro --- OMISSIS ---con sede in Roma.

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE n.1620 del 17/12/2018 (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 23/12/1998 rep.101228, per un totale di € 7.746.853,49 di cui capitale € 3.098.741,39, a favore di MEDIOCREDITO DELL'UMBRIA S.P.A. con sede in Perugia, contro tra gli altri --- OMISSIS --- con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Tra gli altri, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.15 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.14 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.16 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.17 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.18 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.19 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.20 cat D/1.

**N.B.** Ipoteca di riferimento n.1952 del 30/12/1998.

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE n.1621 del 17/12/2018 (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 23/12/1998 rep.101228, per un totale di € 5.164.568,99 di cui capitale € 2.065.827,60, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PERUGIA S.P.A. con sede in Perugia, contro tra gli altri --- OMISSIS --- con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILI:** Tra gli altri, siti in Comune di Terni e censiti al:

- F.103 part.43 sub.15 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.14 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.16 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.17 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.18 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.19 cat D/1;
- F.103 part.43 sub.20 cat D/1.

**N.B.** Ipoteca di riferimento n.1953 del 30/12/1998.

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n.762 del 30/01/2019:** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 11/01/2019 rep.3, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS --- con sede in Roma.

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 12/11/2019

Al fine di individuare con precisione i diritti di passaggio a favore del compendio oggetto di fallimento si è eseguita una visura storica ipocatastale relativa al **sub. 13 della p.lla 43**; dalla stessa è emerso quanto segue.

---

**Bene Sito in Comune di Terni**

**In proprietà di --- OMISSIS --- con sede in Terni per i diritti di 1/1 di piena proprietà**

---

Relativamente alla Servitù di passaggio e parcheggio, rilevate a favore dei beni oggetto della presente Procedura Fallimentare, il sottoscritto precisa che l'area industriale che circonda interamente i detti beni, risulta essere catastalmente individuata come segue:

**F.103 part.43 sub.13**, cat D/1, Via delle Fibre n.3 (P.T.);

- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2019 dal F.103 part.43 sub.13, cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 18/05/2015 dal F.103 part.43 sub.13, cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 dal F.103 part.43 sub.10-11-12-9.
- F.103 part.43 sub.9, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 e derivante dal F.103 part.43 sub.9 cat C/3, cl.4 di mq 622;
- Derivante per Divisione del 09/02/2006 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
  - Derivante per Variazione Toponomastica del 05/09/2002 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
  - Derivante per Fusione del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.2 e sub.5.
- F.103 part.43 sub.10, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 e derivante dal F.103 part.43 sub.10 cat D/1;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 01/12/2006 dal F.103 part.43 sub.10 cat D/1;
  - Derivante per Divisione del 09/02/2006 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
  - Derivante per Variazione Toponomastica del 05/09/2002 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.6 graffato al sub.7 cat D/1;
  - Derivante per Fusione del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.2 e sub.5.
- F.103 part.43 sub.2, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 30/05/2000 e derivante dal F.103 part.43 sub.2 cat D/1;
- Derivante per Variazione del 11/12/1998 dal F.103 part.43 sub.2 cat D/1;

- Derivante per Frazionamento del 11/11/1998 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Atto di Consegna del 31/12/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.102 part.65 sub.1, F.102 part.123 sub.1, F.102 part.124 sub.1, F.102 part.133 sub.1, F.102 part.134 sub.1, F.102 part.167, F.102 part.168, F.102 part.169, F.103 part.24 sub.1, F.103 part.25 sub.1, F.103 part.33 sub.1, F.103 part.34 sub.1, F.103 part.39 sub.1, F.103 part.40 sub.1, F.103 part.42 sub.1, F.103 part.43, F.103 part.97 sub.1, F.103 part.98 sub.1, F.103 part.99 sub.1, F.103 part.523 sub.1, F.103 part.527 sub.1, F.103 part.532 sub.1, F.103 part.533 sub.1, F.103 part.537 sub.1, F.103 part.655 sub.1, F.103 part.856 sub.1, F.103 part.857 sub.1, F.103 part.858 sub.1, F.103 part.862 sub.1, F.103 part.891 sub.1, F.103 part.923 sub.1, F.103 part.924 sub.1, F.103 part.925 sub.1, F.103 part.972, F.103 part.973.
- F.103 part.43 sub.5, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 30/05/2000 e derivante dal F.103 part.43 sub.5, in corso di definizione;
- Derivante per Frazionamento del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 11/12/1998 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 11/11/1998 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Atto di Consegna del 31/12/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.102 part.65 sub.1, F.102 part.123 sub.1, F.102 part.124 sub.1, F.102 part.133 sub.1, F.102 part.134 sub.1, F.102 part.167, F.102 part.168, F.102 part.169, F.103 part.24 sub.1, F.103 part.25 sub.1, F.103 part.33 sub.1, F.103 part.34 sub.1, F.103 part.39 sub.1, F.103 part.40 sub.1, F.103 part.42 sub.1, F.103 part.43, F.103 part.97 sub.1, F.103 part.98 sub.1, F.103 part.99 sub.1, F.103 part.523 sub.1, F.103 part.527 sub.1, F.103 part.532 sub.1, F.103 part.533 sub.1, F.103 part.537 sub.1, F.103 part.655 sub.1, F.103 part.856 sub.1, F.103 part.857 sub.1, F.103 part.858 sub.1, F.103 part.862 sub.1, F.103 part.891 sub.1, F.103 part.923 sub.1, F.103 part.924 sub.1, F.103 part.925 sub.1, F.103 part.972, F.103 part.973.
- F.103 part.43 sub.11, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 e derivante dal F.103 part.43 sub.11 cat D/1;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 01/12/2006 dal F.103 part.43 sub.11 cat D/1;
  - Derivante per Divisione del 09/02/2006 dal F.103 part.43 sub.8 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 13/07/2000 dal F.103 part.43 sub.8 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 13/07/2000 dal F.103 part.43 sub.4 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 11/12/1998 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 11/11/1998 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Atto di Consegna del 31/12/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.102 part.65 sub.1, F.102 part.123 sub.1, F.102 part.124 sub.1, F.102 part.133 sub.1, F.102 part.134 sub.1, F.102 part.167, F.102 part.168, F.102 part.169, F.103 part.24 sub.1, F.103 part.25 sub.1, F.103 part.33 sub.1, F.103 part.34 sub.1, F.103 part.39 sub.1, F.103 part.40 sub.1, F.103 part.42 sub.1, F.103 part.43, F.103 part.97 sub.1, F.103 part.98 sub.1, F.103 part.99 sub.1, F.103 part.523 sub.1, F.103 part.527 sub.1, F.103 part.532 sub.1, F.103 part.533 sub.1, F.103 part.537 sub.1, F.103 part.655 sub.1, F.103 part.856 sub.1, F.103 part.857 sub.1, F.103 part.858 sub.1, F.103 part.862 sub.1, F.103 part.891 sub.1, F.103 part.923 sub.1, F.103 part.924 sub.1, F.103 part.925 sub.1, F.103 part.972, F.103 part.973.

- F.103 part.43 sub.12, unità immobiliare soppressa con Frazionamento e Fusione del 18/07/2014 e derivante dal F.103 part.43 sub.12 cat D/1;
  - Derivante per Variazione nel Classamento del 01/12/2006 dal F.103 part.43 sub.12 cat D/1;
  - Derivante per Divisione del 09/02/2006 dal F.103 part.43 sub.8 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 13/07/2000 dal F.103 part.43 sub.8 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 13/07/2000 dal F.103 part.43 sub.4 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 30/05/2000 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 11/12/1998 dal F.103 part.43 sub.3 cat D/1;
  - Derivante per Frazionamento del 11/11/1998 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Atto di Consegna del 31/12/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.103 part.43 sub.1 cat D/1;
  - Derivante per Variazione del 25/07/1997 dal F.102 part.65 sub.1, F.102 part.123 sub.1, F.102 part.124 sub.1, F.102 part.133 sub.1, F.102 part.134 sub.1, F.102 part.167, F.102 part.168, F.102 part.169, F.103 part.24 sub.1, F.103 part.25 sub.1, F.103 part.33 sub.1, F.103 part.34 sub.1, F.103 part.39 sub.1, F.103 part.40 sub.1, F.103 part.42 sub.1, F.103 part.43, F.103 part.97 sub.1, F.103 part.98 sub.1, F.103 part.99 sub.1, F.103 part.523 sub.1, F.103 part.527 sub.1, F.103 part.532 sub.1, F.103 part.533 sub.1, F.103 part.537 sub.1, F.103 part.655 sub.1, F.103 part.856 sub.1, F.103 part.857 sub.1, F.103 part.858 sub.1, F.103 part.862 sub.1, F.103 part.891 sub.1, F.103 part.923 sub.1, F.103 part.924 sub.1, F.103 part.925 sub.1, F.103 part.972, F.103 part.973.

Il sub. 13 attualmente risulta essere in proprietà della Società “--- OMISSIS ---” con sede in Roma, in virtù di Atto a rog.to Notaio Fulvio Sbrilli di Terni, in data 10/10/2019 rep.233638, ed individua una serie di manufatti e tutta l’area circostante i capannoni industriali oggetto della presente Procedura Fallimentare (Cfr. elaborato planimetrico – allegato n.3).

Come si evince dalla Visura Storica Catastale, gli originari subalterni del sub.13, derivano dai sub.2 e 3, interessati da Atto di Costituzione di Servitù di parcheggio e passaggio, stipulata fra la “--- OMISSIS ---” con sede in Terni e la “--- OMISSIS --- S.R.L.” con sede in Terni, che si riporta in appresso:

**FORMALITA’ n.221 del 12/01/1999 (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 23/12/1998 rep.101237, SERVITU’ DI PARCHEGGIO E DI PASSAGGIO a favore e contro di --- OMISSIS --- con sede in Terni e --- OMISSIS --- S.R.L. con sede in Terni, sui seguenti immobili siti in Comune di Terni e censiti al F.103 part.43 sub.2 cat D/1 e sub.3 cat D/1.

**N.B. La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che all’interno della proprietà come sopra compravenduta dovrà permanere il diritto di passaggio di cavi e tubazioni sulle canalette metalliche aeree infisse alla struttura di proprietà della Società --- OMISSIS --- e perciò viene costituita la relativa servitù ai sensi dell’art.1062 c.c.**

**La Società --- OMISSIS ---, quale proprietaria dell’immobile contraddistinto con la part.43 sub.3 del F.103, e la Società --- OMISSIS --- S.R.L. quale proprietaria dell’immobile contraddistinto con la part.43 sub.2 del medesimo foglio, reciprocamente, costituiscono servitù di passaggio, sosta, carico e scarico nonché passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi in ogni tempo e con qualsiasi mezzo anche pesante, sulle loro rispettive proprietà.**

In merito all’accesso agli immobili oggetto del fallimento si evidenzia che anche l’accesso all’area identificata

con il sub. 13 della p.la 43 a partire dalla viabilità pubblica, avviene attraverso particelle di terreno delle quali si è persa l'identificazione la cui storia ipocatastale non è ricostruibile. In ogni caso tali particelle non sono di proprietà della società fallita.

Prima della cessione si ritiene opportuno che i diritti di passaggio sulle aree prossime al compendio oggetto di valutazione vengano comunque definiti. La tematica per gli aspetti legali viene rimandata alle valutazioni del Giudice Fallimentare.

La valutazione è stata comunque effettuata nel presupposto che il passaggio necessario per raggiungere gli immobili oggetto di fallimento esista.

### **5. STATO DI POSSESSO;**

Si precisa che ad oggi il compendio immobiliare risulta libero da persone e all'interno sono stati rinvenuti macchinari, attrezzature e arredi di ufficio, il tutto oggetto di apposito inventario e relativa stima effettuata dall'Ing. Danilo Marcelli.

### **6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA;**

Dalle ricerche eseguite non è stato possibile venire a conoscenza se per gli immobili costituenti il presente lotto esiste l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi della vigente normativa in materia.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica degli immobili in esame si presume che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della situazione potrà essere eseguita con apposite ed accurate verifiche che verranno effettuate al momento della vendita.

### **7. DOTAZIONI CONDOMINIALI;**

Per il compendio immobiliare in argomento non esiste condominio.

Essendo un fondo intercluso, l'accesso al compendio in argomento avviene attraversando aree appartenenti a soggetti estranei al presente fallimento.

In particolare mediante area di proprietà del --- OMISSIS ---, censita con il fg. 103 p.la 43 sub 13.

### **8. PRATICHE EDILIZIE;**

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terni (TR), relativamente ai titoli edilizi ed urbanistici autorizzativi rilasciati dal suddetto comune per la realizzazione del complesso edilizio di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione, si sono rilevate le seguenti pratiche.

Si precisa che i dati relativi ai titoli edilizi sono stati forniti dall'Ufficio preposto del Comune dopo averli confrontati con i titoli riportati negli atti notarili di provenienza degli immobili in argomento.

N. ORDINE	TITOLO	ESTREMI	DATA	COMMITTENTE	INTERVENTO EDILIZIO
1	LICENZA EDILIZIA	PROT. 30079	20/11/1969	SOC. NEOFIL	COSTRUZIONE FABBRICATO INDUSTRIALE IN VOC. SAN GIOVANNI
2	ABITABILITA'	PROT. 1530	02/12/1971	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA L.E. PROT. 30079 DEL 20/11/1969 A DECORRERE DA 05/08/1971
3	LICENZA EDILIZIA	PROT. 20560	08/09/1970	SOC. NEOFIL	COSTRUZIONE EDIFICIO SERVIZI DI CONTROLLO
4	ABITABILITA'	PROT. 2043	16/06/1974	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA L.E. PROT. 20560 DEL 08/09/1974 A DECORRERE DA 05/08/1971
5	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	PROT. 19439	02/12/1971	SOC. NEOFIL	COSTRUZIONE MAGAZZINO AD USO DEPOSITO MATERIALI INFIAMMABILI
6	LICENZA EDILIZIA	PROT. 323	04/04/1973	SOC. NEOFIL	AMPLIAMENTO STABILIMENTO INDUSTRIALE SITO AL VILLAGGIO CAMPOMAGGIO
7	ABITABILITA'	PROT. 23672	10/05/1997	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA L.E. PROT. 323 DEL 04/04/1973 A DECORRERE DAL 12/05/1975
8	LICENZA EDILIZIA	PROT. 6832	04/09/1974	SOC. NEOFIL	AMPLIAMENTO TORRE DI FILATURA UFFICI E MAGAZZINO
9	ABITABILITA'	PROT. 44795/1990	22/01/1993	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA L.E. PROT. 6832 DEL 04/09/1974 A DECORRERE DAL 05/07/1991
10	CONCESSIONE EDILIZIA	PROT. 37896	09/04/1975	SOC. NEOFIL	COSTR. FABBRICATO INDUSTRIALE IN VOC. CAMPOMAGGIO
11	ABITABILITA'	PROT. 44796/1990	22/01/1993	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. PROT. 37896 DEL 09/04/1975 A DECORRERE DAL 05/07/1991
12	CONCESSIONE EDILIZIA	PROT. 36736	03/12/1982	SOC. NEOFIL	AMPLIAMENTO DI PORZIONE DEL CAPANNONE (ATTUALMENTE SU ALTRA PROPRIETA')
13	ABITABILITA'	PROT. 44797/1990	22/06/1991	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. PROT. 36736 DEL 03/12/1982 A DECORRERE DAL 18/03/1991
14	CONCESSIONE EDILIZIA	PROT. 18790	12/09/1983	SOC. NEOFIL	AMPLIAMENTO OFFICINA MECCANICA
15	ABITABILITA'	PROT. 44798	22/06/1991	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. PROT. 18790 DEL 12/09/1983 A DECORRERE DAL 18/03/1991
16	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	PROT. 10657/86-1	06/06/1989	SOC. NEOFIL	
17	ABITABILITA'	PROT. 44793/1990	22/06/1991	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. IN SANATORIA PROT. 10657/86-1 DEL 06/06/1989 A DECORRERE DAL 18/03/1991
18	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	PROT. 10657/86-2	06/06/1989	SOC. NEOFIL	

19	ABITABILITA'	PROT. 44794/1990	22/06/1991	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. IN SANATORIA PROT. 10657/86-2 DEL 06/06/1989 A DECORRERE DAL 18/03/1991
20	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	PROT. 10687/86-3	06/06/1989	SOC. NEOFIL	
21	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	PROT. 10657/86-3	06/06/1989	SOC. NEOFIL	
22	ABITABILITA'	PROT. 44792/1990	22/06/1991	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. IN SANATORIA PROT. 10687/86-3 E PROT. 10657/86-3 DEL 06/06/1989 A DECORRERE DAL 18/03/1991
23	D.I.A.	PROT. 32847	09/07/1998	SOC. MERAKLON	
24	D.I.A.	PROT. 35866	08/06/2000	SOC. MERAKLON - --- OMISSIS ---	
25	D.I.A.	PROT. 52859	23/07/2001	SOC. MERAKLON - --- OMISSIS ---	
26	D.I.A.	PROT. 21720	03/02/2006	SOC. MERAKLON - --- OMISSIS ---	
27	C.I.L.A.	PROT. 105946 COD. 7613	10/08/2015	DRAGONETTI NIKI	REALIZZAZIONE CAPPOTTO TERMICO
28	S.C.I.A.	PROT. 121613 COD. 7700	17/09/2015	DRAGONETTI NIKI	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IMMOBILE (Sostituisce la CILA)

Alcuni titoli a tutt'oggi non è stato possibile consultarli malgrado siano stati richiesti in visione in data 24/05/2019 presso l'archivio del Comune di Terni. Qualora venga comunicato il loro reperimento si provvederà ad integrare la presente CTU.

Si precisa che la descrizione delle **opere edilizie abusive e/o difformi** sarà effettuata nel Paragrafo n. 9 della presente relazione, mentre, la descrizione delle **difformità catastali** riscontrate sarà riportata nel Paragrafo n. 10.

### **9. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA;**

Dalla verifica effettuata, sulla base dei soli titoli abilitativi e tavole progettuali messi sino ad oggi a disposizione dall'Ufficio Archivio del Comune di Terni (TR), citati nel paragrafo n. 8 della presente relazione, si evidenzia di aver riscontrato quanto segue.

-Dell'originaria Licenza Edilizia prot. 30079 del 20/11/1969, rilasciata alla Soc. --- OMISSIS ---per la costruzione fabbricato industriale in voc. San Giovanni, dalle ricerche effettuate non si sono rintracciate le tavole progettuali ma solo un elaborato grafico generale dove è riportato l'ingombro del fabbricato per il quale è stata rilasciata l'abitabilità nel 1971.

-Nel 1971 con Autorizzazione edilizia prot. 19439 veniva autorizzata la costruzione di un magazzino ad uso deposito materiali infiammabili.

Il suddetto elaborato grafico risulta smarrito dall'archivio del Comune, non è possibile quindi accertare la reale consistenza assentita e la sua conformazione.

-Successivamente con prot. 323 del 04/04/1973, è stata rilasciata licenza di costruzione per l'ampliamento come da disegno N/SPF 1/41, del fabbricato esistente autorizzato con Licenza di costruzione del 1969.

Il suddetto elaborato grafico risulta smarrito dall'archivio del Comune, non è possibile quindi accertare la reale consistenza assentita e la sua conformazione;

-Con Licenza Edilizia prot. 6832 del 04/09/1974, viene autorizzata la Soc. --- OMISSIS ---ad effettuare l'ampliamento della Torre di Filatura, degli uffici e del magazzino.

-Con Concessione edilizia prot. 18790 del 12/09/1983, viene autorizzata la Soc. --- OMISSIS ---ad effettuare l'ampliamento dell'officina meccanica.

- Nell'arco temporale ricompreso dal 09/1974 al 09/1983 è stata ampliata la zona produzione al piano terra, per una consistenza di circa mq 2.700; detto ampliamento è riportato graficamente nella tavola generale della concessione rilasciata nel 1983, ma non si è rintracciato il titolo abilitativo e l'elaborato progettuale relativo alla sua costruzione.

Nell'arco temporale ricompreso dal 1977 al 1997 come si evince dalle foto aeree storiche è stata ampliata la mensa, ma anche del suddetto ampliamento non si sono rintracciati titoli abilitativi e/o tavole progettuali.

Nell'arco temporale ricompreso dal 1969 al 1974 come si evince dalle foto aeree storiche e dagli elaborati progettuali generali è stata realizzato il magazzino di stoccaggio censito con il sub 15, ma anche del suddetto ampliamento non si sono rintracciati titoli abilitativi e/o tavole progettuali.

-Nel 2015 con Cila prot. 105946 del 10/08/2015 e SCIA prot. 121613 del 17/09/2015 è stata autorizzata la ristrutturazione edilizia di parte della torre con la posa in opera di un cappotto termico.

**Da quanto sopra ne deriva che ad oggi, sulla base dei titoli edilizi consultati ed acquisiti risulta che:**

- La zona uffici lato sud del capannone presenta una diversa distribuzione degli spazi interni;
- La mensa lato sud ovest del fabbricato risulta ampliata nella sua consistenza;
- La zona lavorazioni presenta una diversa distribuzione e destinazione interna;
- La zona produzione lato est del capannone risulta ampliata per una superficie di circa 2700 mq;
- La zona produzione al piano seminterrato risulta di consistenza inferiore a quella assentita;
- Non risulta alcun frazionamento dell'unità immobiliare originaria dalla quale sono scaturite le unità immobiliari oggetto del fallimento;
- Si sono riscontrate modifiche prospettiche dell'intera consistenza del capannone.
- Il magazzino stoccaggio (sub. 14) è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- Per quanto riguarda l'agibilità di quanto oggi è osservabile in sito l'ultimo rilascio di una pratica di agibilità risale al 1997. Sulla base dei dati consultabili sino ad oggi non ne risultano rilasciate successivamente.

Le modifiche ai prospetti e le variazioni alla distribuzione interna dei locali, ai sensi dell'Art. 154 della Legge Regionale n. 1/2015, sono classificabili come interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA o in difformità da essa, per le quali è possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria.

In sanatoria dovrà essere ottenuto anche il titolo relativo al frazionamento dell'unità immobiliare originaria dalla quale sono scaturite anche le unità immobiliari oggetto del fallimento.

***Il costo presunto di tali pratiche di sanatoria edilizia e delle relative spese tecniche è di circa € 10.000,00 (diecimila/00).***

Per le altre opere al momento riscontrate senza titolo, evidenziate con colore rosso nelle planimetrie allegate (Allegato n. 6), tenuto conto che potrebbero essere oggetto dei titoli edilizi ancora non reperiti e consultati presso il comune di Terni, non si ritiene oggi opportuno considerarle da sanare o da demolire.

Quindi nella valutazione che segue le porzioni interessate da tale problematica di regolarità edilizia nella loro consistenza attuale sono state riportate e non sono state previste le eventuali detrazioni per tenere conto dei costi della sanatoria o delle eventuali demolizioni.

## **10. CONFORMITA' CATASTALE;**

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto sono state riscontrate le seguenti difformità.

Dal confronto tra le planimetrie catastali, reperite presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Catasto, e la situazione riscontrata in loco, si evidenzia che le stesse non sono aggiornate.

Di fatto, nelle planimetrie catastali in atti, è rappresentato l'immobile con una distribuzione interna diversa da quella attuale per la presenza o per lo spostamento di varie pareti divisorie.

Inoltre compaiono anche le porzioni di fabbricato che nella descrizione delle difformità effettuata nel precedente paragrafo n.9 non risultano al momento supportate da titoli edilizi (N.B. Si evidenzia nuovamente che non tutti i titoli sono stati ancora reperiti e consultati). E' evidente che qualora si attestasse definitivamente la loro non conformità e la non sanabilità andranno demoliti e la planimetria catastale dovrà essere aggiornata anche per tale situazione.

In ogni caso il fabbricato individuato con il sub 14 è rappresentato in planimetria con scala errata.

Per la regolarizzazione della pratica catastale deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate - Territorio una pratica DOCFA per variazione catastale.

***Il costo presunto di tale operazione è di Euro 3.000,00 comprensivo di diritti catastali e spese tecniche anche per operazioni di rilievo puntuali.***

## **11. CONSISTENZE**

Si precisa che la determinazione della S.C.V. ( Superficie Commerciale Vendibile ) è stata ottenuta dalla sommatoria delle superfici lordi dei fabbricati che compongono il compendio immobiliare oggetto di valutazione.

### **TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Tettoia/Magazzino stoccaggio - Fg.103 particella 43 sub 14

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Tettoia/magazzino stoccaggio (P.T.)	Sup. lorda	403,00	1,00	403,00
Area scoperta	Sup. lorda	97,00	1,00	97,00

### **TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Capannone/Torre Lavorazione - Fg.103 particella 43 sub 15;

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Locali tecnici (P.S1)	Sup. lorda	860,00	1,00	860,00
Torre/Zona Lavorazione (P.T.-P.1-2-3-4)	Sup. lorda	7.360,00	1,00	7.360,00
Locali tecnici (P.5)	Sup. lorda	157,00	1,00	157,00
Lastrico solare (P.5)	Sup. lorda	1.288,00	1,00	1.288,00

### **TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Capannone/Zona Mensa - Fg.103 particella 43 sub 16;

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Mensa (P.T.)	Sup. lorda	268,00	1,00	268,00

### **TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Capannone/Zona Uffici e servizi- Fg.103 particella 43 sub 17-18-19;

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Zona uffici e servizi (sub 17) (P.T.)	Sup. lorda	293,00	1,00	293,00
Zona uffici e servizi (sub 18) (P.T.)	Sup. lorda	566,00	1,00	566,00
Zona uffici e servizi (sub 19) (P.T.)	Sup. lorda	220,00	1,00	220,00
Zona magazzini (sub 19) (P.T.)	Sup. lorda	72,00	1,00	72,00

**TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Capannone/Zona Lavorazione-Magazzini-Laboratorio e servizi - Fg.103 particella 43 sub 20;

Destinazione	Parametro	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Zona lavorazione (P.T.)	Sup. lorda	7.000,00	1,00	7.000,00
Zona laboratorio (P.T.)	Sup. lorda	535,00	1,00	535,00
Zona spogliatoi e servizi (P.T.)	Sup. lorda	320,00	1,00	320,00
Zona magazzini (P.T.)	Sup. lorda	234,00	1,00	234,00
Locali tecnici interni (P.T.)	Sup. lorda	188,00	1,00	188,00
Locali tecnici esterni (P.T.)	Sup. lorda	72,00	1,00	72,00

**TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Area di sedime - Fg.103 particella 43;

Destinazione	Parametro	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. Commerciale
Area di Sedime	Sup. lorda	11.751,00	1,00	11.751,00

## **12. VALUTAZIONE**

Nella fattispecie per esprimere un giudizio circostanziato e calato nella realtà oggettiva dei fatti su quale sia il *più probabile valore commerciale in caso di esecuzione forzata e/o vendita all'asta* del compendio immobiliare in questione, è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari che sicuramente hanno una influenza significativa e decisiva sulla reale appetibilità del compendio stesso.

-)Come detto il complesso immobiliare in oggetto fa parte di un polo industriale di maggiore consistenza suddiviso in più porzioni appartenenti a società diverse ed in particolare il compendio da valutare manifesta un alto grado di complementarietà con altra porzione di fabbricato che insiste sulla particella n. 43. Tale complesso edilizio usufruisce, di fatto, degli stessi spazi esterni di transito e manovra. In sostanza tale caratteristica di complementarietà influenza il valore del compendio immobiliare.

-)Il valore di mercato del compendio risente in ogni caso anche dei vincoli urbanistici e molto limitate sono le ipotesi di impiego alternativo degli immobili rispetto a quelle attuali anche in considerazione del fatto che non possiede aree di pertinenza esclusive.

-)Le prospettive di mercato di immobili del tipo di quelli in questione, sicuramente obsoleti e superati dal punto di vista tecnologico in considerazione del tipo di produzione che vi si è svolta all'interno, sono sicuramente negative, infatti, anche nel caso specifico è riscontrabile la crisi che affligge in generale il settore degli immobili industriali dovuta anche alla necessità della riduzione di spazi richiesti dalle aziende che li utilizzano. Molte società hanno preferito delocalizzare i propri insediamenti produttivi oltre frontiera, mentre, in altri casi i processi di

razionalizzazione degli spazi hanno portato alla riduzione di fabbisogno di immobili industriali, a parità di fatturato realizzato.

-) Il mercato immobiliare relativo al settore industriale locale è piuttosto stagnante. Non si registrano significativi scambi di immobili simili a quelli da valutare pur esistendo sul mercato diversi fabbricati di tipo industriale dismessi a causa di fallimenti ricorrenti che caratterizzano la congiuntura economica del momento.

L'offerta di terreni a destinazione industriale-artigianale è, in ogni caso, piuttosto elevata a causa della recente approvazione del nuovo PRG del Comune di Terni che ha destinato ampie porzioni di territorio agli insediamenti di tipo artigianale ed industriale.

Per quanto concerne la valutazione, visto lo scopo della stima, per giungere ad esprimere un giudizio obiettivo circa il più probabile valore commerciale e quindi di mercato del compendio immobiliare in argomento è subito necessario precisare che il mercato di riferimento di immobili del tipo di quelli in questione non fornisce dati statisticamente significativi per effettuare una semplice stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo, ne tantomeno è possibile utilizzare un procedimento di tipo analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi per l'impossibilità di stabilire in maniera attendibile un'attività produttiva di tipo ordinario ed i relativi dati necessari ad individuare la redditività del complesso e soprattutto l'entità del tasso di capitalizzazione da utilizzare nei calcoli estimativi.

Conseguentemente due sono gli scenari prospettabili dal punto di vista estimativo per determinare il valore di mercato ricercato, uno riconducibile al costo di ricostruzione deprezzato per vetustà che fornirebbe, di fatto, un **“valore corrente di utilizzo”** nell'ipotesi della continuazione di una attività assimilabile a quella espletata dalla società fallita e l'altro che fa riferimento al **“valore di trasformazione”**.

Condizioni essenziali per l'applicazione del valore di trasformazione sono l'esistenza di immobili simili a quello ipotizzato per la trasformazione e la conoscenza dei dati necessari per calcolare il valore di trasformazione.

In ogni caso, la stima di un complesso industriale non può essere condotta attraverso l'ottica del valore di trasformazione quando una trasformazione ordinaria è complicato individuarla, bensì attraverso il criterio di stima a valore di mercato anche se in via indiretta tramite il **“valore corrente di utilizzo”**.

Non dobbiamo interessarci di un qualsiasi ipotetico e fantasioso valore che l'impianto produttivo potrebbe presentare a seguito di una trasformazione, bensì soltanto il più contenuto, odierno valore di mercato del complesso in oggetto, nelle condizioni e nello stato in cui si trova al tempo della vendita.

Si verifica infatti che, appunto perché non più produttivo ed obsoleto, il bene probabilmente non produce più alcun reddito e la sua valutazione è, quindi, funzione soltanto del suo costo di riproduzione deprezzato.

Vale la pena di rimarcare, quindi, appunto in questa sede, che questa coincidenza tra valore patrimoniale e valore di mercato riduce sensibilmente l'importo di spesa per l'acquisizione del bene nonché le aspettative, spesso del tutto ingiustificate, di chi vende. Si tratta di riduzioni che sovente addirittura dimezzano i valori che potrebbero desumersi attraverso le più frequenti ipotesi di trasformazione. Riduzioni che, peraltro, devono — come si è detto — essere giudicate del tutto corrette e coerenti, sotto il profilo etico, in quanto evitano di premiare il soggetto

economico che vende, mentre è soltanto il soggetto economico che acquista che si accolla l'intero rischio della trasformazione dell'immobile. Nella valutazione di uno stabilimento industriale sostanzialmente da considerare dismesso, quindi, può correttamente utilizzarsi soltanto il criterio di stima del valore patrimoniale con il conseguente metodo del costo di ricostruzione deprezzato per vetustà.

Dopo aver effettuato questa necessaria premessa, in conformità all'incarico conferito, il sottoscritto, al fine di determinare il valore di mercato del compendio immobiliare in argomento ritiene di utilizzare i seguenti criteri valutativi:

- stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per le aree industriali basata sul confronto fra gli immobili da valutare ed altri simili offerti sul mercato locale o su quelli limitrofi e per i quali siano disponibili quotazioni unitarie riferite a mq considerate significative (comprehensive dell'incidenza delle opere di urbanizzazione quali: viabilità, recinzioni, illuminazione, fogne).
- stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetustà per i fabbricati comprensivi degli impianti fissi.

Di conseguenza nello specifico la problematica estimativa da affrontare è quella della determinazione del costo di ricostruzione a nuovo di fabbricati ed impianti fissi e della conseguente determinazione dei coefficienti di deprezzamento.

La trattazione delle problematiche sopra indicate non potrà essere disgiunta in quanto il costo di ricostruzione a nuovo non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, del complesso edilizio sommato agli impianti fissi esistenti, al quale andrà detratta la quota relativa allo stato di degrado dei singoli elementi (deprezzamento) in considerazione del loro stato di conservazione e di manutenzione con l'esclusione del costo per l'adeguamento sismico alla normativa vigente.

Il valore di costo di costruzione a nuovo non è stato determinato con procedimento analitico, attraverso la redazione di un computo metrico estimativo, in quanto con tale sistema non si sarebbe ottenuto il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché si sarebbe posto il problema della scelta dei prezzi unitari di applicazione. Infatti, per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione, l'aggiudicazione dei lavori e quindi l'importo di realizzazione, viene determinato attraverso una gara d'appalto, dove il suddetto costo presunto (base d'asta) è soggetto al ribasso delle imprese concorrenti.

L'importo di aggiudicazione costituisce il costo reale dell'opera.

Il valore di costo di costruzione a nuovo è stato quindi determinato attraverso procedimento sintetico comparativo, in quanto è stato possibile reperire prezzi di costo, riferiti al mq, di strutture simili a quella in questione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che sono stati opportunamente adattati ai beni da valutare tenendo conto delle loro peculiarità.

Si precisa che "la ricostruzione non va intesa nel senso di identica riproduzione del fabbricato considerato, ma nel senso di riproduzione di un fabbricato che presenti la stessa utilità di quello da valutare"<sup>(G. Medici "Principi di Estimo")</sup>.

In relazione alla comparazione si precisa che l'ambito spaziale entro il quale si è effettuata l'indagine, vuoi per

l'esiguità dei dati campionari, vuoi per il tipo di bene in questione, è stato quello del territorio del centro Italia, mentre per quanto riguarda l'arco temporale in cui ritenere omogenei i valori storici sono state prese in considerazione le quotazioni dell'ultimo anno.

Il livello di deprezzamento, vista chiaramente la notevole incidenza che lo stesso ha sulla determinazione del valore finale ha richiesto, per la sua determinazione, al fine di rispettare il più possibile l'obiettività del giudizio di stima, l'applicazione di un procedimento specifico basato sulle seguenti considerazioni.

La riduzione di valore nel tempo che si riscontra per gli immobili e gli impianti tecnologici in generale, impone la necessità di provvedere ad una serie di valutazioni, spesso non facili od univoche, in merito:

- a) alla vita probabile di ciascun tipo di bene (sia dal punto di vista fisico che da quello della obsolescenza tecnologica);
- b) alla eterogeneità dei singoli elementi costitutivi l'immobile;
- c) al valore residuo dei beni stessi al momento della loro eventuale sostituzione;
- d) all'effetto che un uso più o meno intenso può avere sulla loro durata;
- e) al costo della manutenzione.

Per quanto concerne gli edifici del tipo di quelli da valutare e dei loro impianti tecnologici, si verifica che la riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della diminuzione di "utilità", per effetto dell'obsolescenza dei singoli manufatti, sia considerati a sé stanti e sia come elementi integrati nell'intero complesso.

Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti esclusivamente a motivo dell'invecchiamento, poiché ogni elemento non più nuovo presenta, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza, a prescindere dall'utilità fornita, che si presume rimanere invariata rispetto a quella che lo stesso elemento aveva quando era nuovo.

Della vetustà pura, ad esempio, può tenersi conto per ciascun oggetto o elemento determinando il suo costo a nuovo, il numero di anni di durata in efficienza che compete normalmente all'elemento nuovo, del numero rimanente di anni di vita ancora attribuibili all'elemento usurato.

Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti tecnici, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari) la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione.

Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

L'obsolescenza invece si verifica allorché il complesso inteso nel suo insieme o in una delle parti che lo compongono, per effetto del progresso tecnologico, possa intendersi superato e sostituibile con un nuovo elemento di più alta efficienza e quindi utilità.

Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si preferisce adoperare coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura del decadimento reddituale, e di una

avvenuta o probabile obsolescenza.

L'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula:

$$d=[(a+20)^2/140]-2.86$$

dove  $d$  rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e  $a$  gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

Nella realtà pratica, il fenomeno del deprezzamento degli edifici e degli impianti industriali non segue, come s'è detto, una legge costante nel tempo.

L'esame dei fenomeni economici connessi al deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica degli edifici industriali consente infatti, di individuare, per questo tipo di beni economici, almeno tre fasi di vita utile.

Nella prima fase, l'edificio adempie alle funzioni ad esso assegnate originariamente in sede di programmazione o di progetto e la legge temporale, che rappresenta gli effetti del deprezzamento, non si discosta sensibilmente dall'andamento teorico espresso dalla funzione matematica sopracitata.

In una seconda fase, il cui inizio generalmente si verifica a circa 1/3 della vita utile del manufatto, gli effetti della vetustà e del decadimento reddituale diventano assai più marcati ed il valore tende a ridursi con legge pressoché lineare; i costi di manutenzione e di gestione sono fortemente crescenti mentre cominciano a diventare evidenti anche gli effetti dell'obsolescenza tecnica dell'intero impianto.

Qualche tempo dopo della metà della vita utile prevedibile, si rileva che la riduzione di valore tende ad essere meno sensibile nel tempo; in questa terza fase normalmente si constata che l'edificio continua ad avere una sua vita utile spesso assai più lunga di quella prevista.

Per quanto riguarda il degrado nella fattispecie, tenendo conto della vetustà pura e dell'obsolescenza tecnica nella misura contenuta nella suddetta formula, anche se quest'ultima non ha la pretesa di rappresentare totalmente la quota parte di degrado imputabile alla effettiva obsolescenza funzionale delle scelte tecnologiche effettuate dai progettisti, nel caso di beni che sono andati oltre la durata teorica della loro "vita utile" (considerata intorno ai 50/60 anni) e per i quali si dovrebbe applicare un deprezzamento del 100%, essendo ancora potenzialmente utilizzabili mantenendo quindi un minimo della loro utilità, si è ritenuto opportuno non svalutarli di una percentuale superiore al 95%, del loro valore a nuovo.

Si è inoltre tenuto conto che il compendio in esame nel corso degli anni è stato oggetto di ricorrenti interventi di ampliamento, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, che per la loro entità non potevano essere trascurati nella presente valutazione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono stati considerati meritevoli di trattazione separata in quanto per loro natura già tendenti al mantenimento del bene e quindi inglobati nel coefficiente di vetustà applicato all'immobile.

Per i restanti interventi di manutenzione straordinaria, sono stati considerati tutti i dati relativi al tipo di intervento, alla data di ultimazione e agli importi, e a seconda della categoria dell'opera, sono stati successivamente applicati i coefficienti di deprezzamento basati sui principi e metodi già enunciati

precedentemente.

Con tale metodo di deprezzamento non è stato tenuto conto del valore residuo delle parti sostituite in quanto di difficile, per non dire impossibile, determinazione e comunque di entità sicuramente trascurabile.

Per quanto attiene ai dati assunti per la determinazione del valore di costo di ricostruzione a nuovo le fonti utilizzate sono state le seguenti:

- fonti Ufficiose (dati forniti da tecnici progettisti);
- Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto;
- riviste specializzate (Il Consulente immobiliare).

Si precisa che nei costi unitari adottati sono stati considerati compresi: scavi, rinterri, ponteggi, strutture portanti, scarichi, ventilazione, fognature, murature, divisori, massetti pavimenti, intonaci, rivestimenti, impermeabilizzazioni, isolamenti termo-acustici, controsoffitti, opere da lattoniere, infissi, opere da vetraio, opere da fabbro, tinteggiature e verniciature; impianti meccanici, impianto acqua, impianti elettrici.

Tutto ciò premesso nella tabella valutativa che segue sono riportati tutti i dati tecnici utilizzati ed i relativi conteggi estimativi.

N.B. Sono stati esclusi dalla presente valutazione, gli impianti di processo e le "utilities", i beni immateriali (marchi brevetti, know-how, software, ecc.), le attrezzature varie e da laboratorio, i mobili quali, arredi, macchine per ufficio, mezzi e automezzi oltre alle scorte e a tutte le categorie non specificatamente indicate e valutate a parte.

Non sono stati considerati inoltre i costi relativi alla messa in sicurezza, in genere tutti i costi relativi alle eventuali demolizioni, rimozioni e trasporto dei materiali di risulta e quelli relativi alle "Passività Ambientali".

#### VALUTAZIONE DELL'AREA A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

Per quanto attiene la valutazione dell'area a destinazione industriale l'esplicitazione del quesito di stima ha portato ad identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni oggetto di stima sulla base delle condizioni accertate sui relativi mercati delle aree a destinazione industriale. Per quando riguarda tali terreni si è tenuto conto della loro precipua destinazione. Il parametro assunto per la comparazione è stato la superficie in mq, mentre, per quanto concerne i prezzi unitari di mercato adottati, questi si sono rilevati effettuando indagini approfondite facendo riferimento a varie fonti di informazione quali: atti di compravendita, consultati presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, di beni simili a quelli da valutare, con l'accortezza di scartare tutti i dati non significativi; altre fonti di informazione e, in particolare, anche materiale specialistico del settore disponibile in letteratura.

Nella valutazione effettuata tramite il procedimento sintetico comparativo, nella scelta dei valori unitari effettivamente applicati, rispetto alla forbice dei valori reperiti sul mercato (compresi tra Euro 20,00 ed Euro 30,00 al mq) si è tenuto conto delle potenzialità dei diversi terreni considerando tutte le possibili trasformazioni e le suscettività d'uso ipotizzabili in funzione dell'attuale destinazione e di quelle prevedibili per il futuro sulla base degli indirizzi forniti dalla normativa sovraordinata di pianificazione del territorio.

Vista l'estensione delle aree si è ritenuto opportuno adottare i prezzi unitari medi proposti dal mercato considerando gli stessi comprensivi del valore delle opere di urbanizzazione esistenti sul posto.

Si è tenuto inoltre conto dell'andamento del mercato delle aree che, al momento, non manifesta, soprattutto per quanto riguarda la domanda, particolari segni di "fermento".

I risultati della valutazione sono riportati di seguito nella apposita tabella che segue.

<b>Tabella Valutazione Patrimonio Immobiliare della Soc.</b>						
<b>Ident. Immobile</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda fabb.mq</b>	<b>Costo costr. Unitario €/mq</b>	<b>Costo costruzione a nuovo (Euro)</b>	<b>Coefficiente moltiplicativo di deprezzamento</b>	<b>Valore attuale (Euro)</b>
<b>Tettoia/Magazzino stoccaggio Fg.103 particella 43 sub 14</b>	Tettoia/magazzino stoccaggio (P.T.)	403,00	200,00	80.600,00	0,20	€ 16.120,00
	Area scoperta	97,00	25,00			€ 2.425,00
<b>Capannone/Torre Lavorazione Fg.103 particella 43 sub 15 (Vano scala conteggiato solo su un piano)</b>	Locali tecnici (P.S1)	860,00	400,00	344.000,00	0,05	€ 17.200,00
	Torre/Zona Lavorazione (P.T.-P.1-2-3-4)	7360,00	535,00	3.937.600,00	0,05	€ 196.880,00
	Locali tecnici (P.5)	157,00	400,00	62.800,00	0,05	€ 3.140,00
	Lastrico solare (P.5)	1288,00	50,00	64.400,00	0,05	€ 3.220,00
<b>Capannone/Zona Mensa Fg.103 particella 43 sub 16;</b>	Mensa (P.T.)	268,00	535,00	143.380,00	0,20	€ 28.676,00
<b>Capannone/Zona Uffici e servizi Fg.103 particella 43 sub 17-18-19;</b>	Zona uffici e servizi (sub 17) (P.T.)	293,00	535,00	156.755,00	0,20	€ 31.351,00
	Zona uffici e servizi (sub 18) (P.T.)	566,00	535,00	302.810,00	0,20	€ 60.562,00
	Zona uffici e servizi (sub 19) (P.T.)	220,00	535,00	117.700,00	0,20	€ 23.540,00
	Zona magazzini (sub 19) (P.T.)	72,00	535,00	38.520,00	0,20	€ 7.704,00
<b>Capannone/Zona Lavorazione- Magazzini-Laboratorio e servizi Fg.103 particella 43 sub 20;</b>	Zona lavorazione (P.T.)	7000,00	585,00	4.095.000,00	0,20	€ 819.000,00
	Zona laboratorio (P.T.)	535,00	585,00	312.975,00	0,20	€ 62.595,00
	Zona spogliatoi e servizi (P.T.)	320,00	585,00	187.200,00	0,20	€ 37.440,00
	Zona magazzini (P.T.)	234,00	585,00	136.890,00	0,20	€ 27.378,00
	Locali tecnici interni (P.T.)	188,00	400,00	75.200,00	0,20	€ 15.040,00
	Locali tecnici esterni (P.T.)	72,00	400,00	28.800,00	0,20	€ 5.760,00
	Area di sedime	11751,00	25,00	293.775,00	/	€ 293.775,00
<b>SOMMANO</b>						<b>€ 1.651.806,00</b>

Si precisa infine che la stima effettuata non tiene conto della eventualità della necessità di bonifica dei terreni e della gestione dei materiali di riporto (N.B. Vedi bonifica dei terreni contaminati ex D.Lgs 152/06 e di gestione dei materiali di riporto non conformi ex D.L.2/2012 e s.m.i.) .

Si evidenzia tale aspetto, in quanto, la confinante area di proprietà --- OMISSIS --- in seguito ad indagini e campagne di monitoraggio finalizzate alla verifica del grado di inquinamento dei terreni e della relativa falda è attualmente interessata da un Progetto Operativo di Bonifica approvato (-POB- con DD 799 in data 30 gennaio 2018 della Regione Umbria) basato sulla phytoremediation in alcune aree dove è stato riscontrato inquinamento da metalli.

In ogni caso, nella fattispecie, i costi di bonifica mantenendo in piedi i fabbricati oggetto di fallimento, ad oggi, non sarebbero significativi tenuto conto che il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito di fatto solo da fabbricati e dalle relative aree di sedime e, come già detto, non è dotato di terreni scoperti di pertinenza in quanto le aree circostanti sono di altra proprietà e la società fallita sulle stesse è titolare del solo il diritto di passaggio e di parcheggio.

Infine in merito al valore di trasformazione è possibile evidenziare che nella stima di aree edificate nel caso di vecchi edifici o di manufatti deteriorati e privi di interesse produttivo, architettonico o storico dove l'unica trasformazione possibile è quella relativa alla demolizione ed al successivo reimpiego dell'area liberata dalle costruzioni preesistenti, come, al limite si potrebbe ipotizzare nella fattispecie, il valore di trasformazione è dato, allora, dalla differenza fra il valore dell'area liberata ed il costo di demolizione.

Quindi, nel momento in cui ci troviamo di fronte edifici obsoleti tecnologicamente e deteriorati, una trasformazione possibile può essere quella della demolizione. Ricorre in questo caso l'applicazione del valore a sito e cementi che è un valore di trasformazione di aree edificate che con la demolizione possono essere destinate ad altre attività in considerazione delle previsioni di piano.

Il valore sarà pari al valore del terreno liberato a cui andrà detratto il costo di demolizione e sommato il valore dei recuperi.

Tutto ciò premesso il valore del compendio immobiliare in argomento in tal caso tenderebbe a zero in quanto il valore di mercato delle aree è di gran lunga inferiore al costo da sostenere per la demolizione e lo smaltimento dei fabbricati e degli impianti che oggi insistono sulle aree stesse in considerazione delle volumetrie in gioco.

### **13. CONCLUSIONI.**

Attraverso l'applicazione del criterio di stima a "valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetustà", partendo dal presupposto che l'impianto, se pur obsoleto, continua ad avere una sua vita utile residua, il valore dell'impianto risulterebbe pari a quello riportato nella tabella allegata.

Si ricorda che il valore non tiene conto delle situazioni di presunta irregolarità edilizia descritte nel paragrafo n.9.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	<b>247.770,90</b>
-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizioni:	€	<b>13.000,00-</b>
- Spese condominiali insolute	€	<b>0.00</b>

Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **1.404.035,10**

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **1.391.035,10**

Terni lì 25/11/2019

IL TECNICO

Dott. Maurizio BORSETI



# TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N° 3/2019 R.F.**

**"--- OMISSIS ---"**

**SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**

Con Sede in ROMA (RM)

G.D.: **Dott.ssa Luciana NICOLI'**  
Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Roberta RUTILI**  
Esperto Estimatore: **Dott. Agr. Maurizio BORSETI**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA  
SOC. " --- OMISSIS ---"  
Con Sede in ROMA (RM)**

**IMMOBILE SITO IN COMUNE DI TERNI, VIA DELLE FIBRE, 3.**

*Tecnico incaricato: Dott. MAURIZIO BORSETI  
Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Terni al N. 52  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 32  
C.F. BRSMRZ61C18L1170*

*Con studio in Terni (Terni)  
Cellulare: 3296356979*

*Email: [maurizio.borseti@gmail.com](mailto:maurizio.borseti@gmail.com)  
Pec: [m.borseti@epapconafpec.it](mailto:m.borseti@epapconafpec.it)*

*Terni li 16/01/2023*

## **PREMESSA**

Con riferimento all'incarico ricevuto a mezzo p.e.c. dal Curatore del fallimento in epigrafe Dott.ssa Roberta Rutili, il sottoscritto Dott. Maurizio Borsetti ha redatto la presente relazione al fine di aggiornare la valutazione dell'immobile oggetto di fallimento.

## **BENI RICADENTI NELLA MASSA FALLIMENTARE**

Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe sono presenti dei beni immobili ad uso opificio industriale/artigianale siti in Terni Via delle Fibre, 3, di proprietà della Soc. --- OMISSIS ---, che per la loro destinazione si sono raggruppati in un **LOTTO UNICO**.

## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Dalle risultanze catastali accertate presso l'Agenzia delle Entrate di Terni gli immobili oggetto della presente valutazione risultano identificati come riportato nelle tabelle che seguono.

### **LOTTO UNICO**

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) - Via Delle Fibre, 3 (Capannone Industriale/Artigianale)**

Ditta Intestataria:

--- OMISSIS ---con sede in ROMA C.F. --- OMISSIS ---								
SEZIONE URBANA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA €.
/	103	43	14	D/1	/	/	/	2.168,00
/	103	43	15	D/1	/	/	/	27.704,00
/	103	43	16	D/1	/	/	/	1.620,00
/	103	43	17	D/1	/	/	/	1.740,00
/	103	43	18	D/1	/	/	/	3.360,00
/	103	43	19	D/1	/	/	/	1.680,00
/	103	43	20	D/1	/	/	/	33.226,00

Per quanto attiene alla DESCRIZIONE GENERALE del LOTTO alla SITUAZIONE IPOTECARIA , allo stato di possesso, alla CERTIFICAZIONE ENERGETICA, e alla situazione EDILIZIA-URBANISTICA si rimanda alla relazione redatta dal sottoscritto in data 25/11/2019 già agli atti (N.B. In riferimento ai titoli edilizi che è stato possibile

consultare, ad oggi, si evidenzia che per alcune situazioni connesse a possibili pratiche di sanatorie edilizie, non incidenti in maniera significativa nella valutazione complessiva del compendio immobiliare in esame trattandosi eventualmente di abusi non sostanziali, nella valutazione, non sono state previste le eventuali detrazioni per tenere conto dei costi della sanatoria o delle eventuali demolizioni.).

## **CONSISTENZE**

Si precisa che la determinazione della S.C.V. (Superficie Commerciale Vendibile) è stata ottenuta dalla sommatoria delle superfici lorde dei fabbricati che compongono il compendio immobiliare oggetto di valutazione.

### **TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Tettoia/Magazzino stoccaggio - Fg.103 particella 43 sub 14

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Tettoia/magazzino stoccaggio (P.T.)	Sup. lorda	403,00	1,00	403,00
Area scoperta	Sup. lorda	97,00	1,00	97,00

### **TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Capannone/Torre Lavorazione - Fg.103 particella 43 sub 15;

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Locali tecnici (P.S1)	Sup. lorda	860,00	1,00	860,00
Torre/Zona Lavorazione (P.T.-P.1-2-3-4)	Sup. lorda	7.360,00	1,00	7.360,00
Locali tecnici (P.5)	Sup. lorda	157,00	1,00	157,00
Lastrico solare (P.5)	Sup. lorda	1.288,00	1,00	1.288,00

### **TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Capannone/Zona Mensa - Fg.103 particella 43 sub 16;

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Mensa (P.T.)	Sup. lorda	268,00	1,00	268,00

### **TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Capannone/Zona Uffici e servizi- Fg.103 particella 43 sub 17-18-19;

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Zona uffici e servizi (sub 17) (P.T.)	Sup. lorda	293,00	1,00	293,00
Zona uffici e servizi (sub 18) (P.T.)	Sup. lorda	566,00	1,00	566,00
Zona uffici e servizi (sub 19) (P.T.)	Sup. lorda	220,00	1,00	220,00
Zona magazzini (sub 19) (P.T.)	Sup. lorda	72,00	1,00	72,00

**TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Capannone/Zona Lavorazione-Magazzini-Laboratorio e servizi - Fg.103 particella 43 sub 20;

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Zona lavorazione (P.T.)	Sup. lorda	7.000,00	1,00	7.000,00
Zona laboratorio (P.T.)	Sup. lorda	535,00	1,00	535,00
Zona spogliatoi e servizi (P.T.)	Sup. lorda	320,00	1,00	320,00
Zona magazzini (P.T.)	Sup. lorda	234,00	1,00	234,00
Locali tecnici interni (P.T.)	Sup. lorda	188,00	1,00	188,00
Locali tecnici esterni (P.T.)	Sup. lorda	72,00	1,00	72,00

**TABELLA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI (S.C.V.)**

Area di sedime - Fg.103 particella 43;

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Area di Sedime	Sup. lorda	11.751,00	1,00	11.751,00

**VALUTAZIONE**

In primo luogo si riporta di seguito integralmente la giustificazione estimativa e la metodologia adottata nella precedente relazione che, verrà comunque ancora seguita nella presente valutazione, con opportune revisioni causate da specifiche situazioni di seguito narrate.

Nella fattispecie per esprimere un giudizio circostanziato e calato nella realtà oggettiva dei fatti su quale sia il *più probabile valore commerciale in caso di esecuzione forzata e/o vendita all'asta* del compendio immobiliare in questione, è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari che sicuramente hanno una influenza significativa e decisiva sulla reale appetibilità del compendio stesso.

-)Come detto il complesso immobiliare in oggetto fa parte di un polo industriale di maggiore consistenza suddiviso in più porzioni appartenenti a società diverse ed in particolare il compendio da valutare manifesta un alto grado di complementarietà con altra porzione di fabbricato che insiste sulla particella n. 43. Tale complesso edilizio usufruisce, di fatto, degli stessi spazi esterni di transito e manovra. In sostanza tale caratteristica di complementarietà influenza il valore del compendio immobiliare.

-)Il valore di mercato del compendio risente in ogni caso anche dei vincoli urbanistici e molto limitate sono le ipotesi di impiego alternativo degli immobili rispetto a quelle attuali anche in considerazione del fatto che non possiede aree di pertinenza esclusive.

-)Le prospettive di mercato di immobili del tipo di quelli in questione, sicuramente obsoleti e superati dal punto di vista tecnologico in considerazione del tipo di produzione che vi si è svolta all'interno, sono sicuramente negative, infatti, anche nel caso specifico è riscontrabile la crisi che affligge in generale il settore degli immobili industriali dovuta anche alla necessità della riduzione di spazi richiesti dalle aziende che li utilizzano. Molte società hanno preferito delocalizzare i propri insediamenti produttivi oltre frontiera, mentre, in altri casi i processi di razionalizzazione degli spazi hanno portato alla riduzione di fabbisogno di immobili industriali, a parità di fatturato realizzato.

-) Il mercato immobiliare relativo al settore industriale locale è piuttosto stagnante. Non si registrano significativi scambi di immobili simili a quelli da valutare pur esistendo sul mercato diversi fabbricati di tipo industriale dismessi a causa di fallimenti ricorrenti che caratterizzano la congiuntura economica del momento.

L'offerta di terreni a destinazione industriale-artigianale è, in ogni caso, piuttosto elevata a causa della recente approvazione del nuovo PRG del Comune di Terni che ha destinato ampie porzioni di territorio agli insediamenti di tipo artigianale ed industriale.

Per quanto concerne la valutazione, visto lo scopo della stima, per giungere ad esprimere un giudizio obiettivo circa il più probabile valore commerciale e quindi di mercato del compendio immobiliare in argomento è subito necessario precisare che il mercato di riferimento di immobili del tipo di quelli in questione non fornisce dati statisticamente significativi per effettuare una semplice stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo, ne tantomeno è possibile utilizzare un procedimento di tipo analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi per l'impossibilità di stabilire in maniera attendibile un'attività produttiva di tipo ordinario ed i relativi dati necessari ad individuare la redditività del complesso e soprattutto l'entità del tasso di capitalizzazione da utilizzare nei calcoli estimativi.

Conseguentemente due sono gli scenari prospettabili dal punto di vista estimativo per determinare il valore di mercato ricercato, uno riconducibile al costo di ricostruzione deprezzato per vetustà che fornirebbe, di fatto, un **“valore corrente di utilizzo”** nell'ipotesi della continuazione di una attività assimilabile a quella espletata dalla società fallita e l'altro che fa riferimento al **“valore di trasformazione”**.

Condizioni essenziali per l'applicazione del valore di trasformazione sono l'esistenza di immobili simili a quello ipotizzato per la trasformazione e la conoscenza dei dati necessari per calcolare il valore di trasformazione.

In ogni caso, la stima di un complesso industriale non può essere condotta attraverso l'ottica del valore di trasformazione quando una trasformazione ordinaria è complicato individuarla, bensì attraverso il criterio di stima a valore di mercato anche se in via indiretta tramite il **“valore corrente di utilizzo”**.

Non dobbiamo interessarci di un qualsiasi ipotetico e fantasioso valore che l'impianto produttivo potrebbe presentare a seguito di una trasformazione, bensì soltanto il più contenuto, odierno valore di mercato del complesso in oggetto, nelle condizioni e nello stato in cui si trova al tempo della vendita.

Si verifica infatti che, appunto perché non più produttivo ed obsoleto, il bene probabilmente non produce più alcun reddito e la sua valutazione è, quindi, funzione soltanto del suo costo di riproduzione deprezzato.

Vale la pena di rimarcare, quindi, appunto in questa sede, che questa coincidenza tra valore patrimoniale e valore di mercato riduce sensibilmente l'importo di spesa per l'acquisizione del bene nonché le aspettative, spesso del tutto ingiustificate, di chi vende. Si tratta di riduzioni che sovente addirittura dimezzano i valori che potrebbero desumersi attraverso le più frequenti ipotesi di trasformazione. Riduzioni che, peraltro, devono — come si è detto — essere giudicate del tutto corrette e coerenti, sotto il profilo etico, in quanto evitano di premiare il soggetto economico che vende, mentre è soltanto il soggetto economico che acquista che si accolla l'intero rischio della trasformazione dell'immobile. Nella valutazione di uno stabilimento industriale sostanzialmente da considerare dismesso, quindi, può correttamente utilizzarsi soltanto il criterio di stima del valore patrimoniale con il conseguente metodo del costo di ricostruzione deprezzato per vetustà.

Dopo aver effettuato questa necessaria premessa, in conformità all'incarico conferito, il sottoscritto, al fine di determinare il valore di mercato del compendio immobiliare in argomento ritiene di utilizzare i seguenti criteri valutativi:

- stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per le aree industriali basata sul confronto fra gli immobili da valutare ed altri simili offerti sul mercato locale o su quelli limitrofi e per i quali siano disponibili quotazioni unitarie riferite a mq considerate significative (comprehensive dell'incidenza delle opere di urbanizzazione quali: viabilità, recinzioni, illuminazione, fogne).
- stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetustà per i fabbricati comprensivi degli impianti fissi.

Di conseguenza nello specifico la problematica estimativa da affrontare è quella della determinazione del costo di ricostruzione a nuovo di fabbricati ed impianti fissi e della conseguente determinazione dei coefficienti di deprezzamento.

La trattazione delle problematiche sopra indicate non potrà essere disgiunta in quanto il costo di ricostruzione a nuovo non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, del complesso edilizio sommato agli impianti fissi esistenti, al quale andrà detratta la quota relativa allo stato di degrado dei singoli elementi (deprezzamento) in considerazione del loro stato di conservazione e di manutenzione con l'esclusione del costo per l'adeguamento sismico alla normativa vigente.

Il valore di costo di costruzione a nuovo non è stato determinato con procedimento analitico, attraverso la redazione di un computo metrico estimativo, in quanto con tale sistema non si sarebbe ottenuto il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché si sarebbe posto il problema della scelta dei prezzi unitari di applicazione. Infatti, per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione, l'aggiudicazione dei lavori e quindi l'importo di realizzazione, viene determinato attraverso una gara d'appalto, dove il suddetto costo presunto

(base d'asta) è soggetto al ribasso delle imprese concorrenti.

L'importo di aggiudicazione costituisce il costo reale dell'opera.

Il valore di costo di costruzione a nuovo è stato quindi determinato attraverso procedimento sintetico comparativo, in quanto è stato possibile reperire prezzi di costo, riferiti al mq, di strutture simili a quella in questione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che sono stati opportunamente adattati ai beni da valutare tenendo conto delle loro peculiarità.

Si precisa che "la ricostruzione non va intesa nel senso di identica riproduzione del fabbricato considerato, ma nel senso di riproduzione di un fabbricato che presenti la stessa utilità di quello da valutare"<sup>(G. Medici "Principi di Estimo")</sup>.

In relazione alla comparazione si precisa che l'ambito spaziale entro il quale si è effettuata l'indagine, vuoi per l'esiguità dei dati campionari, vuoi per il tipo di bene in questione, è stato quello del territorio del centro Italia, mentre per quanto riguarda l'arco temporale in cui ritenere omogenei i valori storici sono state prese in considerazione le quotazioni dell'ultimo anno.

Il livello di deprezzamento, vista chiaramente la notevole incidenza che lo stesso ha sulla determinazione del valore finale ha richiesto, per la sua determinazione, al fine di rispettare il più possibile l'obiettività del giudizio di stima, l'applicazione di un procedimento specifico basato sulle seguenti considerazioni.

La riduzione di valore nel tempo che si riscontra per gli immobili e gli impianti tecnologici in generale, impone la necessità di provvedere ad una serie di valutazioni, spesso non facili od univoche, in merito:

- a) alla vita probabile di ciascun tipo di bene (sia dal punto di vista fisico che da quello della obsolescenza tecnologica);
- b) alla eterogeneità dei singoli elementi costitutivi l'immobile;
- c) al valore residuo dei beni stessi al momento della loro eventuale sostituzione;
- d) all'effetto che un uso più o meno intenso può avere sulla loro durata;
- e) al costo della manutenzione.

Per quanto concerne gli edifici del tipo di quelli da valutare e dei loro impianti tecnologici, si verifica che la riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della diminuzione di "utilità", per effetto dell'obsolescenza dei singoli manufatti, sia considerati a sé stanti e sia come elementi integrati nell'intero complesso. Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti esclusivamente a motivo dell'invecchiamento, poiché ogni elemento non più nuovo presenta, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza, a prescindere dall'utilità fornita, che si presume rimanere invariata rispetto a quella che lo stesso elemento aveva quando era nuovo.

Della vetustà pura, ad esempio, può tenersi conto per ciascun oggetto o elemento determinando il suo costo a nuovo, il numero di anni di durata in efficienza che compete normalmente all'elemento nuovo, del numero rimanente di anni di vita ancora attribuibili all'elemento usurato.

Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti tecnici, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari) la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione.

Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

L'obsolescenza invece si verifica allorché il complesso inteso nel suo insieme o in una delle parti che lo compongono, per effetto del progresso tecnologico, possa intendersi superato e sostituibile con un nuovo elemento di più alta efficienza e quindi utilità.

Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si preferisce adoperare coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura del decadimento reddituale, e di una avvenuta o probabile obsolescenza.

L'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula:

$$d = [(a+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove  $d$  rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e  $a$  gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

Nella realtà pratica, il fenomeno del deprezzamento degli edifici e degli impianti industriali non segue, come s'è detto, una legge costante nel tempo.

L'esame dei fenomeni economici connessi al deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica degli edifici industriali consente infatti, di individuare, per questo tipo di beni economici, almeno tre fasi di vita utile.

Nella prima fase, l'edificio adempie alle funzioni ad esso assegnate originariamente in sede di programmazione o di progetto e la legge temporale, che rappresenta gli effetti del deprezzamento, non si discosta sensibilmente dall'andamento teorico espresso dalla funzione matematica sopracitata.

In una seconda fase, il cui inizio generalmente si verifica a circa 1/3 della vita utile del manufatto, gli effetti della vetustà e del decadimento reddituale diventano assai più marcati ed il valore tende a ridursi con legge pressoché lineare; i costi di manutenzione e di gestione sono fortemente crescenti mentre cominciano a diventare evidenti anche gli effetti dell'obsolescenza tecnica dell'intero impianto.

Qualche tempo dopo della metà della vita utile prevedibile, si rileva che la riduzione di valore tende ad essere meno sensibile nel tempo; in questa terza fase normalmente si constata che l'edificio continua ad avere una sua vita utile spesso assai più lunga di quella prevista.

Per quanto riguarda il degrado nella fattispecie, tenendo conto della vetustà pura e dell'obsolescenza tecnica nella misura contenuta nella suddetta formula, anche se quest'ultima non ha la pretesa di rappresentare totalmente la quota parte di degrado imputabile alla effettiva obsolescenza funzionale delle scelte tecnologiche effettuate dai progettisti, nel caso di beni che sono andati oltre la durata teorica della loro "vita utile" (considerata intorno ai 50/60 anni) e per i quali si dovrebbe applicare un deprezzamento del 100%, essendo ancora potenzialmente utilizzabili mantenendo quindi un minimo della loro utilità, si è ritenuto opportuno non svalutarli di una percentuale superiore al 95%, del loro valore a nuovo.

Si è inoltre tenuto conto che il compendio in esame nel corso degli anni è stato oggetto di ricorrenti interventi di ampliamento, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, che per la loro entità non potevano essere trascurati nella presente valutazione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono stati considerati meritevoli di trattazione separata in quanto per loro natura già tendenti al mantenimento del bene e quindi inglobati nel coefficiente di vetustà applicato all'immobile. Per i restanti interventi di manutenzione straordinaria, sono stati considerati tutti i dati relativi al tipo di intervento, alla data di ultimazione e agli importi, e a seconda della categoria dell'opera, sono stati successivamente applicati i coefficienti di deprezzamento basati sui principi e metodi già enunciati precedentemente.

Con tale metodo di deprezzamento non è stato tenuto conto del valore residuo delle parti sostituite in quanto di difficile, per non dire impossibile, determinazione e comunque di entità sicuramente trascurabile.

Per quanto attiene ai dati assunti per la determinazione del valore di costo di ricostruzione a nuovo le fonti utilizzate sono state le seguenti:

- fonti Ufficiose (dati forniti da tecnici progettisti);
- Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto;
- riviste specializzate (Il Consulente immobiliare).

Si precisa che nei costi unitari adottati sono stati considerati compresi: scavi, rinterrati, ponteggi, strutture portanti, scarichi, ventilazione, fognature, murature, divisori, massetti pavimenti, intonaci, rivestimenti, impermeabilizzazioni, isolamenti termo-acustici, controsoffitti, opere da lattoniere, infissi, opere da vetraio, opere da fabbro, tinteggiature e verniciature; impianti meccanici, impianto acqua, impianti elettrici.

Tutto ciò premesso nella tabella valutativa che segue sono riportati tutti i dati tecnici utilizzati ed i relativi conteggi estimativi.

N.B. Sono stati esclusi dalla presente valutazione, gli impianti di processo e le "utilities", i beni immateriali (marchi brevetti, know-how, software, ecc.), le attrezzature varie e da laboratorio, i mobili quali, arredi, macchine per ufficio, mezzi e automezzi oltre alle scorte e a tutte le categorie non specificatamente indicate e valutate a parte.

Non sono stati considerati inoltre i costi relativi alla messa in sicurezza, in genere tutti i costi relativi alle eventuali demolizioni, rimozioni e trasporto dei materiali di risulta e quelli relativi alle "Passività Ambientali".

## VALUTAZIONE DELL'AREA A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

Per quanto attiene la valutazione dell'area a destinazione industriale l'esplicitazione del quesito di stima ha portato ad identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni oggetto di stima sulla base delle condizioni accertate sui relativi mercati delle aree a destinazione industriale.

Per quando riguarda tali terreni si è tenuto conto della loro precipua destinazione. Il parametro assunto per la comparazione è stato la superficie in mq, mentre, per quanto concerne i prezzi unitari di mercato adottati, questi si sono rilevati effettuando indagini approfondite facendo riferimento a varie fonti di informazione quali: atti di compravendita, consultati presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, di beni simili a quelli da valutare, con l'accortezza di scartare tutti i dati non significativi; altre fonti di informazione e, in particolare, anche materiale specialistico del settore disponibile in letteratura.

Nella valutazione effettuata tramite il procedimento sintetico comparativo, nella scelta dei valori unitari effettivamente applicati, rispetto alla forbice dei valori reperiti sul mercato (compresi tra Euro 15,00 ed Euro 30,00 al mq) si è tenuto conto delle potenzialità dei diversi terreni considerando tutte le possibili trasformazioni e le suscettività d'uso ipotizzabili in funzione dell'attuale destinazione e di quelle prevedibili per il futuro sulla base degli indirizzi forniti dalla normativa sovraordinata di pianificazione del territorio.

Vista l'estensione delle aree si è ritenuto opportuno adottare i prezzi unitari medi proposti dal mercato considerando gli stessi comprensivi del valore delle opere di urbanizzazione esistenti sul posto.

Si è tenuto inoltre conto dell'andamento del mercato delle aree che, al momento, non manifesta, soprattutto per quanto riguarda la domanda, particolari segni di "fermento".

I risultati della valutazione sono riportati di seguito nella apposita tabella – OMESSA-

Si precisa infine che la stima effettuata non tiene conto della eventualità della necessità di bonifica dei terreni e della gestione dei materiali di riporto (N.B. Vedi bonifica dei terreni contaminati ex D.Lgs 152/06 e di gestione dei materiali di riporto non conformi ex D.L.2/2012 e s.m.i.) .

Si evidenzia tale aspetto, in quanto, la confinante area di proprietà --- OMISSIS --- in seguito ad indagini e campagne di monitoraggio finalizzate alla verifica del grado di inquinamento dei terreni e della relativa falda è attualmente interessata da un Progetto Operativo di Bonifica approvato (-POB- con DD 799 in data 30 gennaio 2018 della Regione Umbria) basato sulla fytoremediation in alcune aree dove è stato riscontrato inquinamento da metalli. In ogni caso, nella fattispecie, i costi di bonifica mantenendo in piedi i fabbricati oggetto di fallimento, ad oggi, non sarebbero significativi tenuto conto che il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito di fatto solo da fabbricati e dalle relative aree di sedime e, come già detto, non è dotato di terreni scoperti di pertinenza in quanto le aree circostanti sono di altra proprietà e la società fallita sulle stesse è titolare del solo diritto di passaggio e di parcheggio.

Infine in merito al valore di trasformazione è possibile evidenziare che nella stima di aree edificate nel caso di vecchi edifici o di manufatti deteriorati e privi di interesse produttivo, architettonico o storico dove l'unica trasformazione possibile è quella relativa alla demolizione ed al successivo reimpiego dell'area liberata dalle costruzioni preesistenti, come, al limite si potrebbe ipotizzare nella fattispecie, il valore di trasformazione è dato, allora, dalla differenza fra il valore dell'area liberata ed il costo di demolizione.

Quindi, nel momento in cui ci troviamo di fronte edifici obsoleti tecnologicamente e deteriorati, una trasformazione possibile può essere quella della demolizione. Ricorre in questo caso l'applicazione del valore a sito e cementi che è un valore di trasformazione di aree edificate che con la demolizione possono essere destinate ad altre attività in considerazione delle previsioni di piano.

Il valore sarà pari al valore del terreno liberato a cui andrà detratto il costo di demolizione e sommato il valore dei recuperi.

Tutto ciò premesso il valore del compendio immobiliare in argomento in tal caso tenderebbe a zero in quanto il valore di mercato delle aree è di gran lunga inferiore al costo da sostenere per la demolizione e lo smaltimento dei fabbricati e degli impianti che oggi insistono sulle aree stesse in considerazione delle volumetrie in gioco.

**La presente valutazione, che dal punto di vista metodologico, come già affermato, non cambia rispetto a quella già effettuata in data 25/11/2019, tiene conto dei seguenti aspetti oltre a quelli già evidenziati nel precedente elaborato estimativo.**

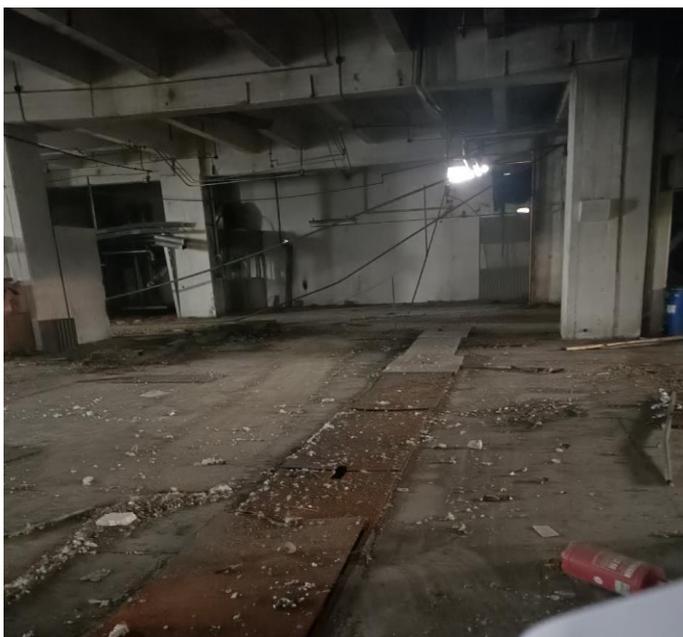
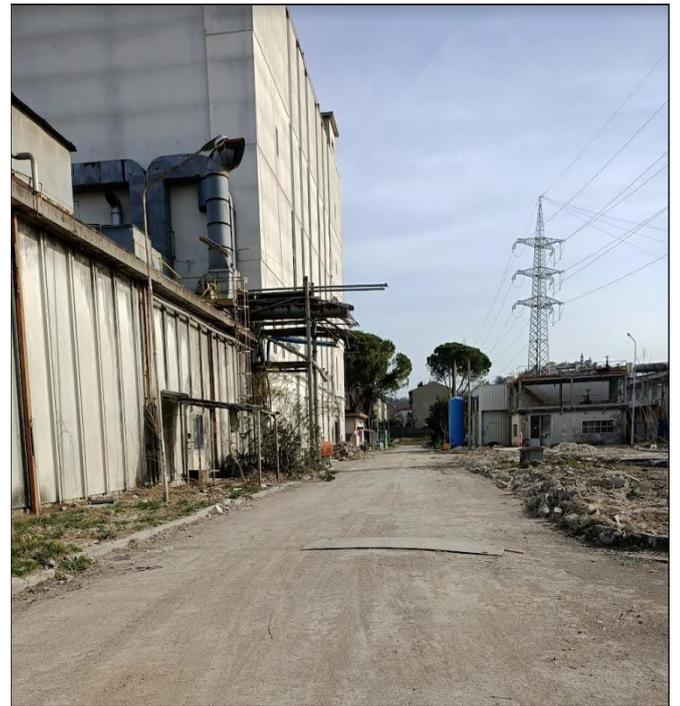
1) Come risulta dai verbali di sopralluogo, gli immobili oggetto di valutazione, al fine di procedere alla vendita dei beni mobili ed attrezzature presenti anche all'interno dei fabbricati industriali oggetto di fallimento, hanno subito alcuni interventi di demolizione dei rivestimenti esterni per permettere la fuoriuscita del contenuto e di alcune parti degli impianti con particolare riferimento al sistema di areazione e all'impianto elettrico.

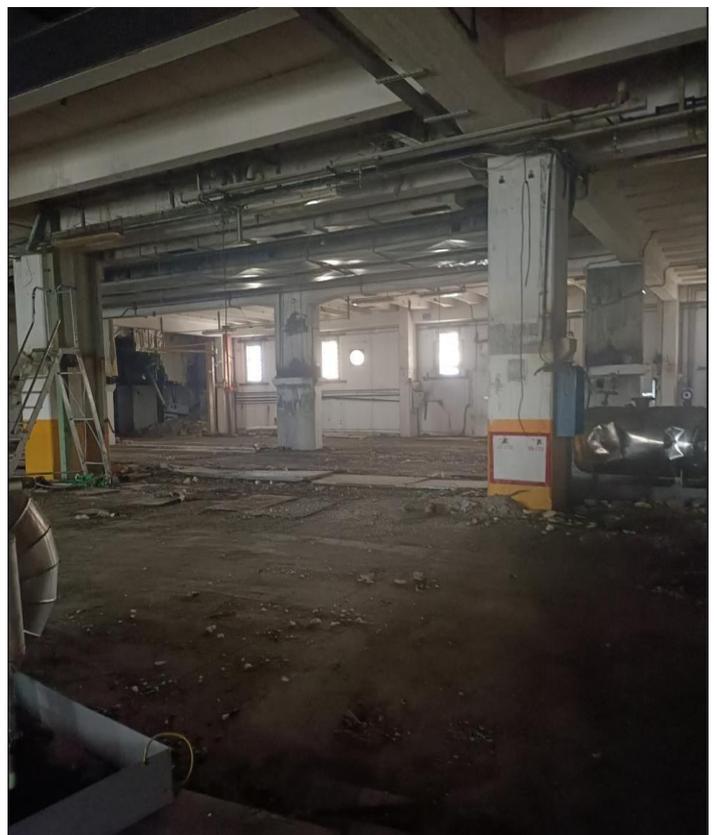
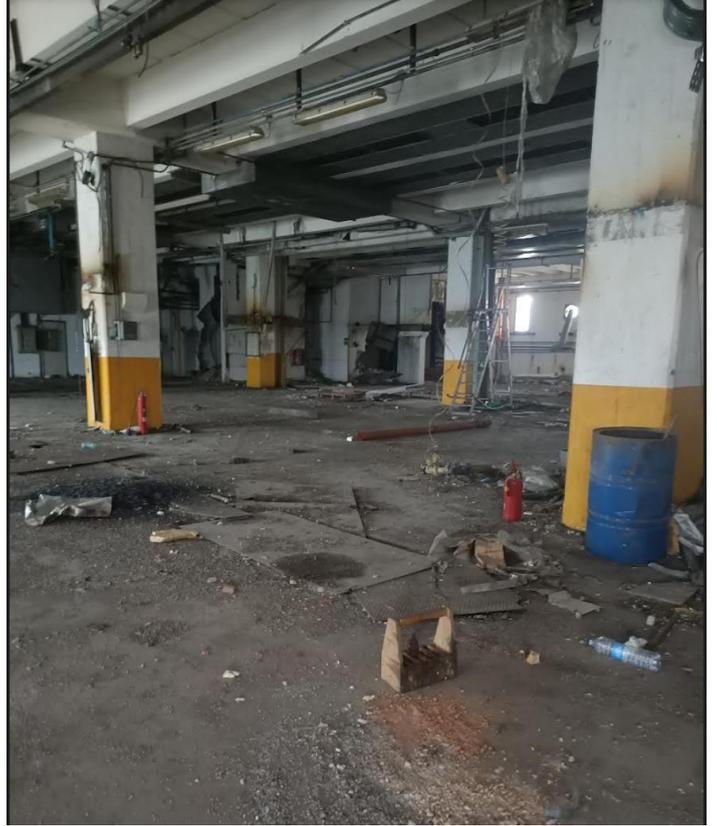
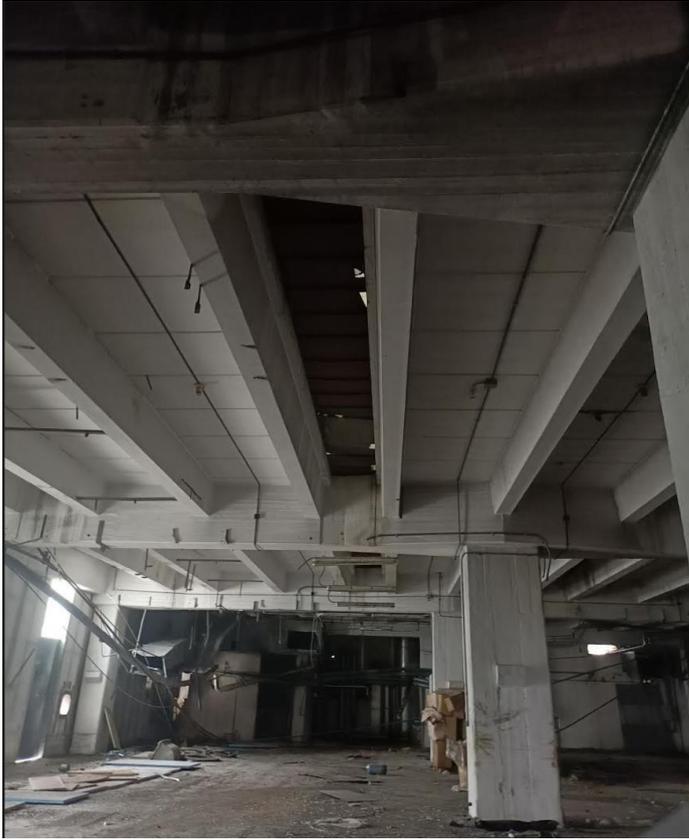
In ogni caso l'impiantistica già nella precedente relazione era stata considerata obsoleta.

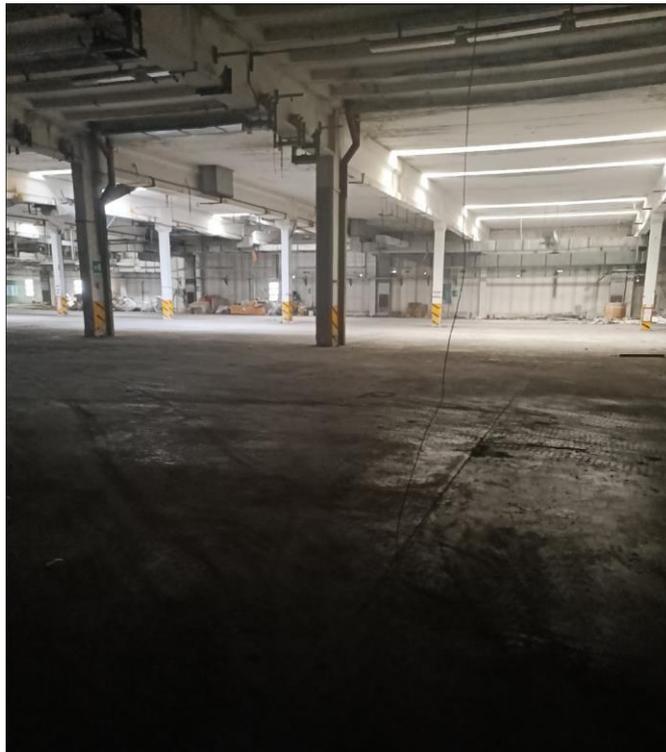
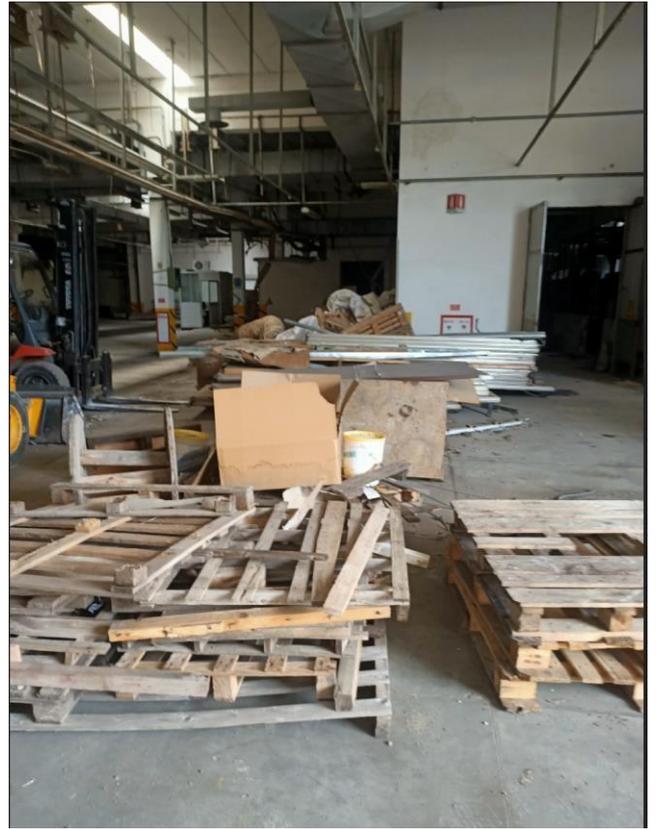
Quanto sopra indicato, per la metodologia estimativa adottata, non ha comunque reso necessario stabilire ulteriori

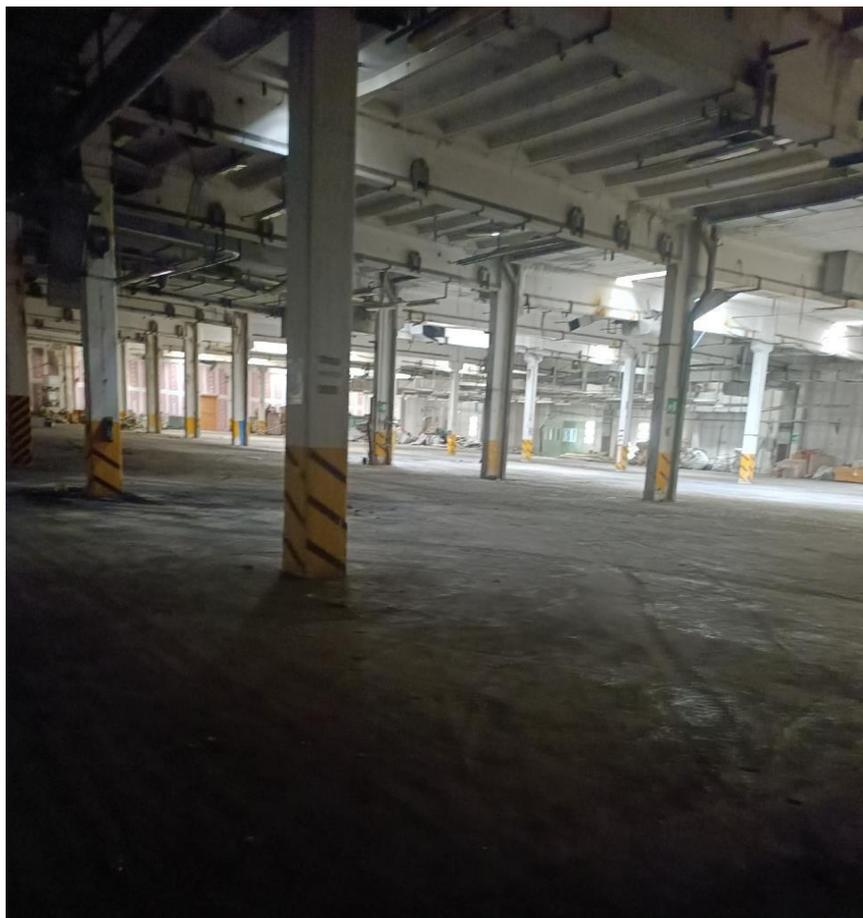
detrazioni al valore ordinario stimato, in quanto, la situazione illustrata è stata considerata nei coefficienti di deprezzamento adottati nei conteggi estimativi che tengono conto sia della vetustà pura che della obsolescenza tecnologica dei beni immobili oggetto di stima.

Gli immobili, in seguito agli interventi effettuati per asportare i beni mobili e le attrezzature e per mettere in minima sicurezza i fabbricati stessi (al solo fine di permettere la visita guidata degli stessi e non certamente per essere utilizzati così come oggi si presentano per scopi lavorativi/produttivi), attualmente si presentano come riportato nella documentazione fotografica riportata di seguito dalla quale si evince un significativo stato di degrado generale.









2) Nella presente stima, come nella precedente, si è considerata esistente la servitù di passaggio e sosta sull'area identificata con la p.lla 43 sub.13 del foglio n.103 a favore delle unità immobiliari oggetto di fallimento.

3) Si ribadiscono inoltre le riflessioni effettuate nella precedente valutazione in merito alla eventuale bonifica da effettuare nel sito.

4) Ai fini della valutazione nella presente rielaborazione si è tenuto conto dei dati di mercato che rispetto all'epoca della precedente valutazione non erano disponibili.

Infatti è opportuno citare l'esistenza di recenti atti di compravendita che hanno interessato beni simili a quelli da valutare posti all'interno del polo chimico ternano di cui fanno parte anche gli immobili oggetto di fallimento.

L'analisi degli atti ha permesso di verificare, per immobili industriali obsoleti del tipo di quelli in esame, valori residui che giustificano l'applicazione di coefficienti di deprezzamento maggiormente penalizzanti rispetto a quelli applicati nella precedente valutazione (da 0,20 a 0,10) e una valutazione di mercato unitaria dell'area a destinazione industriale inferiore.

Pur rimanendo confermato il procedimento adottato nella precedente valutazione, nella presente revisione si sono adeguati quindi sia i coefficienti che tengono conto del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza dei fabbricati sia il valore unitario dell'area di sedime.

I risultati sono riportati nella tabella che segue.

## Tabella Valutazione Patrimonio Immobiliare della Soc. TERNY INDUSTRY S.R.L.

Ident. Immobile	Descrizione	Superficie lorda fabb.mq	Costo costr. Unitario €/mq	Costo costruzione a nuovo (Euro)	Coefficiente moltiplicativo di deprezzamento	Valore attuale (Euro)
Tettoia/Magazzino stoccaggio Fg.103 particella 43 sub 14	Tettoia/magazzino stoccaggio (P.T.)	403,00	200,00	80.600,00	0,10	€ 8.060,00
	Area scoperta	97,00	15,00			€ 1.455,00
Capannone/Torre Lavorazione Fg.103 particella 43 sub 15 (Vano scala conteggiato solo su un piano)	Locali tecnici (P.S1)	860,00	400,00	344.000,00	0,05	€ 17.200,00
	Torre/Zona Lavorazione (P.T.-P.1-2-3-4)	7360,00	535,00	3.937.600,00	0,05	€ 196.880,00
	Locali tecnici (P.5)	157,00	400,00	62.800,00	0,05	€ 3.140,00
	Lastrico solare (P.5)	1288,00	50,00	64.400,00	0,05	€ 3.220,00
Capannone/Zona Mensa Fg.103 particella 43 sub 16;	Mensa (P.T.)	268,00	535,00	143.380,00	0,10	€ 14.338,00
Capannone/Zona Uffici e servizi Fg.103 particella 43 sub 17-18-19;	Zona uffici e servizi (sub 17) (P.T.)	293,00	535,00	156.755,00	0,10	€ 15.675,50
	Zona uffici e servizi (sub 18) (P.T.)	566,00	535,00	302.810,00	0,10	€ 30.281,00
	Zona uffici e servizi (sub 19) (P.T.)	220,00	535,00	117.700,00	0,10	€ 11.770,00
	Zona magazzini (sub 19) (P.T.)	72,00	535,00	38.520,00	0,10	€ 3.852,00
Capannone/Zona Lavorazione- Magazzini-Laboratorio e servizi Fg.103 particella 43 sub 20;	Zona lavorazione (P.T.)	7000,00	585,00	4.095.000,00	0,10	€ 409.500,00
	Zona laboratorio (P.T.)	535,00	585,00	312.975,00	0,10	€ 31.297,50
	Zona spogliatoi e servizi (P.T.)	320,00	585,00	187.200,00	0,10	€ 18.720,00
	Zona magazzini (P.T.)	234,00	585,00	136.890,00	0,10	€ 13.689,00
	Locali tecnici interni (P.T.)	188,00	400,00	75.200,00	0,10	€ 7.520,00
	Locali tecnici esterni (P.T.)	72,00	400,00	28.800,00	0,10	€ 2.880,00
	Area di sedime	11751,00	15,00	176.265,00	/	€ 176.265,00
<b>SOMMANO</b>						<b>€ 965.743,00</b>

### **CONCLUSIONI.**

Attraverso l'applicazione del criterio di stima a "valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetustà", partendo dal presupposto che l'impianto, se pur obsoleto, continua ad avere una sua vita utile residua, il valore dell'impianto risulterebbe pari a quello riportato nella tabella sopra riportata.

Si ricorda che il valore non tiene conto delle situazioni di presunta irregolarità edilizia sopra ricordate e meglio descritte nel paragrafo n.9 della precedente relazione.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 144.861,45**

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizioni:	€	<b>13.000,00-</b>
- Spese condominiali insolute	€	<b>0.00</b>

Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **820.881,55**

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **807.881,55**

Terni lì 16/01/2023

IL TECNICO

Dott. Maurizio BORSETI



Firmato digitalmente da:

BORSETI MAURIZIO

Firmato il 17/01/2023 18:48

Seriale Certificato:  
19074171460393780260753487233982990373

Valido dal 29/01/2020 al 28/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



# TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N° 3/2019 R.F.**

**"--- OMISSIS ---"**

**SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**

Con Sede in ROMA (RM)

G.D.: **Dott.ssa Francesca Grotteria**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Roberta RUTILI**

Esperto Estimatore: **Dott. Agr. Maurizio BORSETI**

**INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DEI BENI  
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOC. " --- OMISSIS ---"  
Con Sede in ROMA (RM)**

*Tecnico incaricato: Dott. MAURIZIO BORSETI*

*Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Terni al N. 52*

*C.F. BRSMRZ61C18L1170*

*Con studio in Terni (Terni)*

*Cellulare: 3296356979*

*Email: [maurizio.borseti@gmail.com](mailto:maurizio.borseti@gmail.com)*

*Pec: [m.borseti@epapconafpec.it](mailto:m.borseti@epapconafpec.it)*

*Terni li 19/06/2023*

## **PREMESSA**

Con riferimento all'incarico ricevuto a mezzo p.e.c. dal Curatore del fallimento in epigrafe Dott.ssa Roberta Rutili, il sottoscritto Dott. Maurizio Borseti ha redatto la presente relazione al fine di:

- *aggiornare il Curatore sull'eventuale reperimento dei titoli edilizi;*
- *qualora non si fossero reperiti, integrare la perizia con un'attestazione circa la possibilità di ottenere un permesso di costruire in sanatoria per l'intero fabbricato o parte di esso (stimando sia i costi di ciascuna pratica edilizia che quelli di demolizione delle parti di fabbricato non sanabili);*
- *Nel caso in cui non si dovessero reperire i titoli individuare una pratica edilizia di semplice e pronta soluzione, per procedere previa sanatoria e/o demolizione e poi vendere il bene e trasferirlo con atto notarile;*

Ciò premesso lo scrivente sulla base di quanto indicato dal Giudice del Fallimento ha proceduto a ricercare i grafici dei titoli che erano stati indicati come mancanti nella relazione già agli atti.

Nulla di nuovo è emerso in riferimento ai grafici mancanti allegati ad alcuni titoli edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di fallimento che di seguito vengono riportati.

N. ORDINE	TITOLO	ESTREMI	DATA	COMMITTENTE	INTERVENTO EDILIZIO
1	LICENZA EDILIZIA	PROT. 30079	20/11/1969	SOC. NEOFIL	COSTRUZIONE FABBRICATO INDUSTRIALE IN VOC. SAN GIOVANNI
2	ABITABILITA'	PROT. 1530	02/12/1971	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA L.E. PROT. 30079 DEL 20/11/1969 A DECORRERE DA 05/08/1971
3	LICENZA EDILIZIA	PROT. 20560	08/09/1970	SOC. NEOFIL	COSTRUZIONE EDIFICIO SERVIZI DI CONTROLLO
4	ABITABILITA'	PROT. 2043	16/06/1974	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA L.E. PROT. 20560 DEL 08/09/1974 A DECORRERE DA 05/08/1971
5	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	PROT. 19439	02/12/1971	SOC. NEOFIL	COSTRUZIONE MAGAZZINO AD USO DEPOSITO MATERIALI INFIAMMABILI
6	LICENZA EDILIZIA	PROT. 323	04/04/1973	SOC. NEOFIL	AMPLIAMENTO STABILIMENTO INDUSTRIALE SITO AL VILLAGGIO CAMPOMAGGIO

7	ABITABILITA'	PROT. 23672	10/05/1997	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA L.E. PROT. 323 DEL 04/04/1973 A DECORRERE DAL 12/05/1975
8	LICENZA EDILIZIA	PROT. 6832	04/09/1974	SOC. NEOFIL	AMPLIAMENTO TORRE DI FILATURA UFFICI E MAGAZZINO
9	ABITABILITA'	PROT. 44795/1990	22/01/1993	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA L.E. PROT. 6832 DEL 04/09/1974 A DECORRERE DAL 05/07/1991
10	CONCESSIONE EDILIZIA	PROT. 37896	09/04/1975	SOC. NEOFIL	COSTR. FABBRICATO INDUSTRIALE IN VOC. CAMPOMAGGIO
11	ABITABILITA'	PROT. 44796/1990	22/01/1993	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. PROT. 37896 DEL 09/04/1975 A DECORRERE DAL 05/07/1991
12	CONCESSIONE EDILIZIA	PROT. 36736	03/12/1982	SOC. NEOFIL	AMPLIAMENTO DI PORZIONE DEL CAPANNONE (ATTUALMENTE SU ALTRA PROPRIETA')
13	ABITABILITA'	PROT. 44797/1990	22/06/1991	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. PROT. 36736 DEL 03/12/1982 A DECORRERE DAL 18/03/1991
14	CONCESSIONE EDILIZIA	PROT. 18790	12/09/1983	SOC. NEOFIL	AMPLIAMENTO OFFICINA MECCANICA
15	ABITABILITA'	PROT. 44798	22/06/1991	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. PROT. 18790 DEL 12/09/1983 A DECORRERE DAL 18/03/1991
18	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	PROT. 10657/86-2	06/06/1989	SOC. NEOFIL	
19	ABITABILITA'	PROT. 44794/1990	22/06/1991	SOC. NEOFIL	RELATIVA ALLA C.E. IN SANATORIA PROT. 10657/86-2 DEL 06/06/1989 A DECORRERE DAL 18/03/1991
23	D.I.A.	PROT. 32847	09/07/1998	SOC. MERAKLON	
24	D.I.A.	PROT. 35866	08/06/2000	SOC. MERAKLON - - - OMISSIS - - -	
25	D.I.A.	PROT. 52859	23/07/2001	SOC. MERAKLON - - - OMISSIS - - -	
26	D.I.A.	PROT. 21720	03/02/2006	SOC. MERAKLON - - - OMISSIS - - -	
27	C.I.L.A.	PROT. 105946 COD. 7613	10/08/2015	DRAGONETTI NIKI	REALIZZAZIONE CAPPOTTO TERMICO
28	S.C.I.A.	PROT. 121613 COD. 7700	17/09/2015	DRAGONETTI NIKI	REALIZZAZIONE CAPPOTTO TERMICO (Sostituisce la CILA)

Valutando nuovamente la situazione edilizia sulla base dei documenti reperiti ed in considerazione della definizione di stato legittimo contenuta nel DL Semplificazioni 2020 che ha di fatto aggiornato il Testo Unico sull'Edilizia DPR 380/01 (*L'art. 9 bis, comma 1 bis del TU recita: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*) è possibile sostenere che nella fattispecie relativamente alle unità immobiliari oggetto di fallimento esistono titoli che ne legittimano la costruzione pur non essendo stato possibile reperire per alcune porzioni di fabbricato i grafici dei titoli originari con i quali è stata autorizzata la costruzione.

Dal confronto con lo stato di fatto si riscontrano alcuni abusi che possono essere definiti non sostanziali e conseguentemente possono essere considerati sanabili.

Le difformità edilizie riguardano:

- la zona uffici lato sud del capannone che presenta una diversa fondellatura e distribuzione degli spazi interni;
- la zona lavorazioni che presenta una diversa fondellatura, distribuzione e destinazione degli spazi interni;
- modifiche prospettiche di gran parte del fabbricato industriale;
- non risulta alcun frazionamento dell'unità immobiliare originaria dalla quale sono scaturite le unità immobiliari oggetto del fallimento prima dell'ultimo trasferimento della proprietà.

Come detto si tratta, in ogni caso, di difformità “minori”, ma per definire puntualmente il quadro dei costi della sanatoria sarebbe necessario, di fatto, procedere alla predisposizione di tutte le pratiche da presentare al Comune e alla Regione (che nel caso specifico esulano dalle competenze dello scrivente) che in ogni caso non si ritiene ad oggi attività necessaria ed economicamente conveniente per il fallimento.

In questa fase senza redigere la pratica di sanatoria, viste le somme in gioco per la sanatoria stessa, è possibile asserire che rispetto a quanto stimabile le differenze non saranno significative.

Le modifiche ai prospetti e le variazioni alla distribuzione interna dei locali, ai sensi dell’Art. 154 della Legge Regionale n. 1/2015, sono classificabili come interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA o in difformità da essa, per le quali è possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria.

In sanatoria dovrà essere ottenuto anche il titolo relativo al frazionamento dell’unità immobiliare originaria dalla quale sono scaturite anche le unità immobiliari oggetto del fallimento.

Il costo presunto di tali pratiche di sanatoria edilizia e delle relative spese tecniche è quantizzabile come segue.

Euro 6000,00 per la sanzione massima applicabile in base all’art.154 comma 4 della L.R. 1/2015 per le difformità interne e per le difformità prospettiche.

Euro 1000,00 per la sanzione relativa al frazionamento dell’unità immobiliare originaria.

Le spese tecniche per la preparazione della pratica (che richiede rilievi e redazione di tavole grafiche riguardanti tutto il compendio) sono significative e sono state stimate in circa Euro 10.000,00.

Per quanto riguarda la conformità strutturale (di competenza di un Ingegnere) si fa presente che sarà necessaria una valutazione della sicurezza che inciderà almeno per quanto concerne le spese tecniche per circa Euro 4000,00 (senza prevedere opere di adeguamento) al quale andrà aggiunta una sanzione al momento non quantizzabile in maniera puntuale in quanto tale sanzione viene applicata direttamente dalla Regione al momento del rilascio della sanatoria.

Il costo complessivo delle sanatorie è quindi stimabile in circa Euro 21.000,00 più l'eventuale sanzione sopra indicata non quantizzabile.

Per quanto concerne la situazione catastale per rendere conformi le planimetrie allo stato attuale sarà necessario sostenere una spesa complessiva pari a stimabili Euro 4000,00 circa comprensiva di spese tecniche e diritti catastali.

Dott. Maurizio Borseti



Firmato digitalmente da:  
**BORSETI MAURIZIO**  
Firmato il 19/06/2023 14:40  
Seriale Certificato: 2106239  
Valido dal 19/01/2023 al 19/01/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA