

Perugia, 14 maggio 2020

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 54/2019

[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] e dei soci [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Dott. [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
BENI IMMOBILI**

**Compendio immobiliare ubicato in Comune di Panicale adibito a molino**

Allegati  
e documentazione fotografica

Il CTU  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **PREMESSA**

Con comunicazione del 06/11/2019 la Dott.ssa [REDACTED] nominava il sottoscritto Dott. [REDACTED] nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in [REDACTED], iscritto all'ordine dei [REDACTED] per la stima del valore dei beni mobili ed immobili della società fallita.

### **GIURAMENTO ED INCARICO**

In data 22/11/2019 il sottoscritto depositava per via telematica l'accettazione dell'incarico conferito dal G.D. in data 21/11/2019 (Allegato n. 1), qui di seguito riportato:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili dei soci acquisiti alla Procedura indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Valuti altresì la congruità dei valori di stima dei beni mobili e immobili aziendali proposti nelle CTU redatte dal Geom. [REDACTED] in sede di concordato”.

### **CIÒ PREMESSO**

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

### **DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ**

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede Sociale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

# RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

Beni di pertinenza della ditta [REDACTED] per la piena  
proprietà.

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Panicale, Loc. Olmini – Via Santa Maria ed è composto da un'ampia rata di terreno sulla quale insistono diversi edifici costituenti un complesso agro-industriale per la produzione di farina (Allegato n. 2 – estratto di mappa).

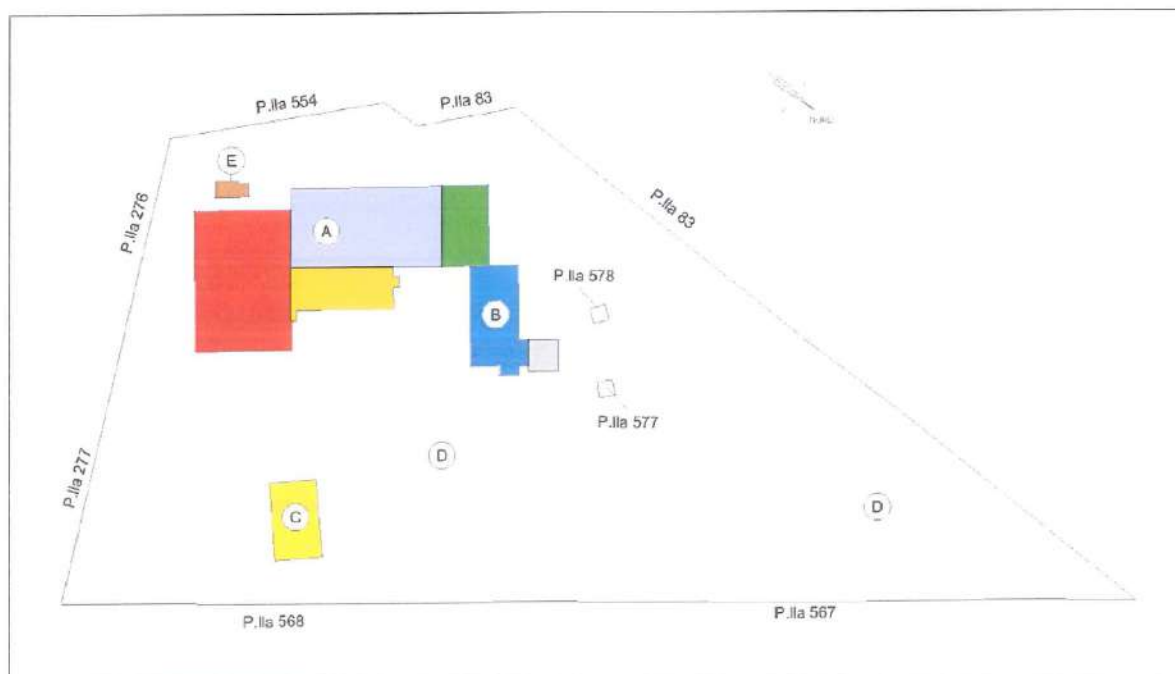
Il compendio è situato lungo la strada provinciale 306, in zona a prevalente destinazione agricola, ed è facilmente raggiungibile tramite le principali vie di comunicazione.

La superficie complessiva del lotto risulta essere pari a mq 23.910 tra superficie coperta e scoperta e vi si accede da Via Santa Maria tramite un cancello carrabile scorrevole automatizzato ed un cancelletto pedonale dotato di comando elettrico. Il lotto è recintato tramite rete metallica fissata a paletti in ferro infissi nel terreno. La corte pertinenziale è solo parzialmente bitumata ed è utilizzata in parte per viabilità e sosta ed in parte come deposito materiali; la restante parte è adibita a verde privato. Una porzione della superficie sopra indicata è esterna alla recinzione ed è rappresentata da un terreno coltivato a seminativo, disposto tra via Santa Maria ed il lato nord dell'area recintata, oltre ad altra porzione in corrispondenza del lato sud ovest, facenti parte di un appezzamento agricolo di maggiore dimensione (Allegato n. 3 – foto aerea).

La prevalenza dell'area in oggetto è classificata dal vigente PRG, parte strutturale, come zona industriale di completamento "D1"; la restante porzione, in parte come aree agricole di particolare interesse "E1" ed in parte come fascia di rispetto stradale per una superficie complessiva di mq 4.670 circa.

### **Descrizione degli immobili:**

Il compendio immobiliare si compone di più fabbricati (Allegato n. 4 – planimetria catastale), meglio identificati nella rappresentazione grafica di cui in appresso:



FABBRICATO E – cabina elettrica – colore marrone

Manufatto realizzato in mattoni con copertura piana, elevato su un unico piano fuori terra e suddiviso in tre vani con destinazione a cabina elettrica. Una porzione, di maggiori dimensioni, ha un'altezza interna utile di ml 3 ca., mentre la restante ha una altezza interna utile di ml 3,10 ca. La superficie commerciale complessiva è pari a mq 34 ca.

FABBRICATO A – rimessa – porzione di colore rosso

Edificio realizzato con struttura portante in elevazione in cemento armato prefabbricato, tamponature parte in calcestruzzo e parte in laterizio, e tetto con struttura portante in capriate in cemento armato e copertura in lastre di cemento-amianto.

Elevato su un unico piano fuori terra, è suddiviso in due porzioni destinate a rimessa; quella posta a sud-est è provvista di porta carrabile in metallo e finestre a nastro, mentre la porzione adiacente è sprovvista di tamponatura sul lato frontale e al suo interno è stato realizzato un vano tecnico in prossimità della fossa di raccolta dei cereali, ospitante quadri di comando degli impianti. Entrambe le porzioni presentano pavimento in cemento battuto ed hanno un'altezza interna minima di ml 6 e massima di ml 7. È presente impianto elettrico su canaletta e impianto di movimentazione della materia prima. Le due porzioni sono internamente comunicanti sia tra di loro che con la rimessa adiacente evidenziata con colore viola. La superficie commerciale complessiva è pari a mq 942 ca.

FABBRICATO A – rimessa – porzione di colore viola

Edificio costruito in aderenza a quello descritto nel punto precedente, realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato e tetto con travi in cls e copertura in lastre di

cemento-amianto; il fabbricato è tamponato posteriormente e lateralmente, mentre sul lato frontale risulta aperto. L'altezza interna è pari a ml 7 ca.; presenta pavimento in cemento di tipo industriale, infissi in metallo ed è stato realizzato in continuità con i silos evidenziati con colore arancione. Al suo interno è stato realizzato un vano tecnico. È presente impianto elettrico su canaletta e impianto di movimentazione della materia prima.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 778 ca. Sul lato nord è stata realizzata una tettoia di mq 24 ca.

#### FABBRICATO A – silos verticali in cemento armato – porzione di colore arancione

Silos realizzati in cemento armato a partire da un'altezza di ml 7,60 dal piano di campagna, su struttura con colonne in cls, adibita a carico delle autocisterne per il trasporto dei cereali. Sono presenti n. 10 silos da 3000 q.li circa ciascuno e n. 4 celle interne da 1200 q.li circa ciascuna. Al di sopra degli stessi è presente un manufatto ospitante gli impianti per la movimentazione dei cereali.

L'edificio è dotato degli impianti per la movimentazione e lo stoccaggio delle materie prime, tra i quali i seguenti beni:

- sonde silos
- silos accumulo scarti
- tramoggia di scarico
- impianto di prepulitura
- elevatori
- nastro trasportatore orizzontale (reder) per raccolta cereali per movimentazione silos

Tali beni sono da considerare fissi per destinazione, poiché strettamente connessi al fabbricato per l'utilizzo per il quale sono stati concepiti, e come tali saranno valutati congiuntamente allo stesso.

#### FABBRICATO A – magazzino cruscamì – porzione di colore verde

Edificio costruito in aderenza al lato nord-ovest del fabbricato adibito a rimessa ed evidenziato con colore viola; realizzato con struttura portante metallica, copertura in lamiera metallica e tamponature in laterizio.

Presenta pavimento in cemento di tipo industriale, infissi in metallo, porta carrabile in metallo ed ha un'altezza interna minima di ml 10 e massima di ml 10,50 ca.

L'edificio è dotato degli impianti necessari alla ricezione dei cruscamì provenienti dal molino adiacente e delle seguenti attrezzature:

- quadro elettrico
- insacatrice manuale ██████████ kg 10/25 matr. 222 anno 1991

- silos cruscami cilindrici
- silos scarti

Tali beni sono da considerare fissi per destinazione, poiché strettamente connessi al fabbricato per l'utilizzo per il quale sono stati concepiti, e come tali saranno valutati congiuntamente allo stesso.

#### FABBRICATO B – molino - porzione di colore blu

Fabbricato edificato su quattro piani fuori terra oltre ad uno seminterrato, con struttura portante in cemento armato e copertura con tetto a falde inclinate.

Lo stesso è adibito a molino per la produzione di farina alimentare.

In corrispondenza della facciata principale è stato realizzato un solaio rialzato, collegato al piano di campagna tramite scala, che permette l'accesso al piano terra. Al di sopra dello stesso è presente una tettoia a protezione delle operazioni di carico, della superficie di mq 150 ca. Tutti i piani sono collegati tramite scala interna, i pavimenti sono in parte in cemento di tipo industriale con finitura al quarzo ed in parte in mattonelle di gres.

Ogni piano è provvisto di finestre dotate di infissi in metallo e vetri.

Al piano seminterrato è presente un bagno, normalmente accessoriato.

Tra i piani terra e secondo sono stati realizzati dei silos, destinati allo stoccaggio e movimentazione del grano umido e secco nonché della farina da lavorare.

La superficie commerciale di ogni piano è pari mq 283 ca e le altezze interne variano da ml 3,50, del piano seminterrato, a ml 3,40 dei piani terra-secondo; il piano terzo ha un'altezza minima di ml 3,40 ca. e massima di ml 4,70 ca. Sul lato nord-est è stato realizzato un vano tecnico di superficie commerciale pari a mq 15,50 ca.

Il fabbricato, che come già detto è stato realizzato per la produzione di farina alimentare, è provvisto delle attrezzature e dei macchinari di seguito elencati, che devono essere considerati beni fissi per destinazione, in quanto strettamente funzionali all'attività svolta all'interno del molino, pertanto valutati congiuntamente:

- |                                         |                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| - elevatore [REDACTED]                  | - plansichter ad 8 sportelli [REDACTED]         |
| - vibroseparatore con tarara [REDACTED] | - spazzola crusca [REDACTED]                    |
| - anno 1987                             | - spazzola farinette [REDACTED]                 |
| - elevatore carico silos grano secco    | - spazzola crusca doppia                        |
| - aspiratore con cicloni [REDACTED]     | - spazzola tritello doppia                      |
| - aspiratore con cicloni [REDACTED]     | - coclea raccolta farina doppia                 |
| - anno 2007                             | - ripasso sicurezza farine [REDACTED] anno 1998 |
| - spietratore                           |                                                 |
| - svecciatoio [REDACTED]                |                                                 |

- spazzola grano [REDACTED]
- tarara [REDACTED] anno 1987
- elevatore scarti
- dosatori grano [REDACTED]
- coclea trasporto dosatori
- elevatore  
coclea carico intensivo bagnatura  
con sistema computerizzato [REDACTED]
- per dosaggio acqua
- coclea carico cassoni grano umido
- filtro aria
- dosatori meccanici
- coclea scarico dosatori
- elevatore
- tarara [REDACTED] anno 1987
- spellatrice [REDACTED] anno 1987
- ciclone aspirazione valvola stellare  
[REDACTED]
- bilancia elettropneumatica da 25  
kg anno 1987
- laminatoio da 1000x250 motoriz-  
zato [REDACTED]
- laminatoio da 1000x250 [REDACTED]
- laminatoio da 800x250 [REDACTED]
- laminatoio da 600x250 [REDACTED]
- trasmissioni
- compressore farina con valvola  
stellare
- compressore con tre valvole stella-  
ri
- sfarinatori motorizzati
- sistema pneumatico con ventola ad  
alta pressione motorizzato [REDACTED]
- tubazioni trasporto aria
- tubazioni centrali con ramificazio-  
ni pneumatiche
- valvole stellari [REDACTED]
- filtro ad alta pressione 85 maniche con si-  
stema di estrazione motorizzato [REDACTED]
- mescole farina [REDACTED]
- elevatori carico silos farine [REDACTED]
- coclee orizzontali per carico fariniere  
silos in ferro con scodelle vibranti da 700  
q.li cad.
- cassonetti con coclee e motovariatori
- coclee orizzontali carico elevatori
- coclea di raccordo
- quadro elettrico fariniere con plc
- coclea raccordo elevatori
- coclee carico bilance insaccatrici e miscela-  
tore farine
- coclea carico cisterna rinfusa
- miscelatore orizzontale farine integrali da  
15 q.li
- quadro elettrico sistema [REDACTED] computer con  
ricette farine
- insaccatrice doppia robotizzata con quadro  
elettrico [REDACTED] anno 1998
- bilance con pesatura elettronica kg 25/30/50  
[REDACTED]
- infilasacchi elettronico e pneumatico
- nastri trasportatori sacchi farine
- marcatore data/lotti/tipo prodotto [REDACTED]  
[REDACTED]
- compressore aria [REDACTED] anno  
2005
- essiccatore [REDACTED] con serbatoio da  
500 lt
- quadri elettrici molino-pulitura-bagnatura
- silos in ferro per farina [REDACTED] da 100 q.li
- bilancia insaccatrice [REDACTED] confezioni da  
5-10 kg

FABBRICATO B – Silos stoccaggio farine - porzione di colore grigio

In adiacenza al molino, descritto al punto precedente, è stato realizzato un manufatto con struttura portante in metallo e tamponatura in pannelli coibentati, ospitante quattro silos metallici per lo stoccaggio delle farine prodotte.

Il manufatto ha pianta quadrata e il lato misura m 7,80 ca; l'altezza è pari a m 15.

I silos sono collegati con il piano seminterrato e con l'ultimo piano del molino.

FABBRICATO C – palazzina uffici - colore giallo

Edificio realizzato con struttura in cemento armato prefabbricata, elevato su un unico piano fuori terra, di superficie commerciale pari a mq 240 ca.

Il fabbricato è suddiviso in 6 vani principali ad uso ufficio, oltre ad ingresso, disimpegno, due bagni con antibagno e due locali ad uso magazzino e magazzino fitofarmaci.

Sulla copertura è stato realizzato un impianto fotovoltaico di potenza pari a 20 kWp.

I pavimenti sono in monocottura, le finestre e le porte di accesso in alluminio con vetri termici; i bagni sono normalmente accessoriati.

Sono presenti impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento tramite caldaia alimentata a GPL e corpi scaldanti in ghisa, impianto di condizionamento a pompa di calore, impianto antintrusione. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto pubblico.

Sulla corte pertinenziale, delimitata dalla recinzione, sono presenti le seguenti infrastrutture:

- pesa a ponte;
- impianto di illuminazione;
- cisterna interrata per gasolio con erogatore;
- tettoia in profilati di alluminio e copertura con telo ombreggiante;
- sbarra per accesso carrabile;
- serbatoio GPL.

In aderenza alla porzione indicata con il colore rosso del Fabbricato A è stata realizzata una struttura in metallo priva di copertura e tamponature.

**CONFINI DELLA PROPRIETÀ**

Il compendio immobiliare confina con: particelle nn. 83-552-554, catastalmente intestate ad [REDACTED] particella n. 276, catastalmente intestata a [REDACTED] particella n. 277, catastalmente intestata a [REDACTED] via pubblica, salvo altri.

## DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è in parte occupato dalla società [REDACTED] in forza di affitto di ramo d'azienda del 12/12/2016, modificato in data 29/04/2020 con atto registrato a Perugia il 13/05/2020 al n. 8200 serie 1T (Allegato n. 5).

## RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

### C.F. del Comune di Panicale

Foglio 24 – particella 240 – Piano S1-T-1-2-3 – Cat. D/1 – Rendita € 15.584,00

Foglio 24 – particella 577 – Piano T – Cat. Area urbana – Consistenza 17 mq

Foglio 24 – particella 578 – Piano T – Cat. Area urbana – Consistenza 16 mq

### C.T. del Comune di Panicale

Foglio 24 – particella 567 – Qualità/Classe relitto stradale – Superficie 105 mq

Foglio 24 – particella 568 – Qualità/Classe relitto stradale – Superficie 665 mq

Foglio 24 – particella 240 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 23.107 mq

(Allegato n. 6 – visure catastali)

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione notarile aggiornata al 20/01/2020, redatta dal Notaio Dott. [REDACTED] (Allegato n. 7), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### ▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 6934 R.P. del 01/08/2007: ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] iscritta per € 2.200.000,00 a garanzia di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 31/07/2007 rep. n. 320355 gravante la part. 240 del foglio 24 del C.F. e le part. 240 e 85 del foglio 24 del C.T.;
- N. 2776 R.P. del 21/07/2016: ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] iscritta per € 900.000,00 a garanzia di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 20/07/2016 rep. n. 22326 gravante, tra le altre, le particelle 240, 577 e 578 del foglio 24 del C.F. e del C.T.

▪ TRASCRIZIONI

- N. 6684 R.P. del 19/05/1999: servitù per costruzione a distanza inferiore a quella legale dal confine a favore e contro la part. 85 del foglio 24 del C.T. di Panicale, costituita con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 24/04/1999;
- N. 583 R.P. del 12/01/2017 contratto di affitto di ramo d'azienda;
- N. 2916 R.P. del 16/02/2017: verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Perugia in data 09/02/2017, rep. 825/2017, in favore della [REDACTED] gravante tutte le particelle in oggetto;
- N. 2488 R.P. del 09/02/2018: decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 23/10/2017, rep. 7/2017, in favore della [REDACTED] gravante tutte le particelle in oggetto;
- N. 3450 R.P. del 26/02/2020: sentenza dichiarativa di fallimento a favore della [REDACTED] in liquidazione e dei soci [REDACTED] in liquidazione e [REDACTED] (Allegato n. 7bis).

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Panicale, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla osta prot. n. 26 pratica n. 761 del 24/02/1972, per la costruzione di un gruppo di silos prefabbricati (Allegato n. 8);
- Nulla osta del 26/05/1973 per la costruzione di una tettoia adiacente ai silos (Allegato n. 9);
- Licenza prot. n. 122 del 07/04/1976 per la costruzione di un capannone prefabbricato (Allegato n. 10);
- Concessione per esecuzione lavori edili prot. n. 1064 del 05/04/1977 per la costruzione di un capannone ad uso deposito materiali agricoli (Allegato n. 11);
- Concessione per eseguire attività edilizia prot. n. 119/79 del 16/01/1980 per la costruzione di un fabbricato industriale destinato a molino (Allegato n. 12);
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 3175 del 08/04/1982 per la costruzione di una porzione di capannone in ampliamento a complesso industriale, una pensilina di scarico e cunicolo porta trasportatori (Allegato n. 13);

- Autorizzazione prot. n. 940 del 23/09/1985 per ampliamento piazzale e completamento recinzione (Allegato n. 14);
- Autorizzazione prot. n. 5745 del 20/04/1986 in variante alla precedente autorizzazione (Allegato n. 15);
- Concessione in sanatoria del 05/02/1993, domanda n. 293 del 28/03/1986, relativa al fabbricato adibito a molino, alla cabina elettrica ed al fabbricato chiosco pesa (oggi non più esistente) (Allegato n. 16);
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 4801 del 30/09/1987 per la costruzione di un impianto di deposito e stoccaggio farine (Allegato n. 17);
- Autorizzazione n. 2269 del 23/05/1990 per la realizzazione di una recinzione (Allegato n. 18);
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 5792 del 25/11/1992 per la costruzione di un edificio adibito ad uffici e magazzino (Allegato n. 19);
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 2068 del 15/05/1995 per variante alla c.e. n. 5792/92 (Allegato n. 20);
- Certificato di abitabilità o agibilità rilasciato in data 02/05/1996 relativo solamente all'edificio adibito ad uffici (Allegato n. 21);
- S.C.I.A. prot. n. 17164 del 06/12/2010 per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura di un edificio adibito ad uffici (Allegato n. 22);
- S.C.I.A. prot. n. 1980 del 13/02/2012 per rimozione dell'attuale manto di copertura parte in eternit e parte in lamiera zincata grecata deteriorati e sostituzione con altro in pannelli coibentati e grecati in alcuni edifici del complesso industriale (non realizzato) (Allegato n. 23);
- C.I.L. prot. n. 21262 del 28/12/2015 per manutenzione straordinaria per la sostituzione della parte di copertura in eternit con pannelli coibentati e grecati e modifica del prospetto est del piano terra di edificio destinato a molino per cereali previa tamponatura di alcune aperture con pannelli coibentati e messa in opera di porte di accesso (non realizzato) (Allegato n. 24).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Panicale, è emerso che il compendio immobiliare è privo del certificato di agibilità, ad eccezione della palazzina uffici.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. 3376 rilasciato dal Comune di Panicale in data 13/02/2020 (Allegato n. 25), il Piano Regolatore Generale vigente classifica l'area in oggetto come segue:

- **Foglio n. 24, mappali nn. 240/rata residua, 567/rata residua, 568/rata residua:** sono inseriti nella Tavola "PS-4 Carta della Ruralità e della Zootecnia" del P.R.G. – Parte Strutturale in scala 1:10.000, classificate con la simbologia "E1" (**Aree agricole di particolare interesse**), sottoposte a tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.Lgs 42/2004, disciplinate dagli articoli 57 e 61 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;
- **Foglio n. 24, mappali nn. 240/rata, 568/rata, 577 e 578:** sono inseriti nella Tavola "PO-6 – Olmini" della Parte Operativa in scala 1:2.000, nel Nuovo Piano Regolatore Generale, tra le aree individuate con la simbologia "D1" (**Industriale di completamento**), sottoposte a tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.Lgs 42/2004, disciplinate dagli articoli 23, 24 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa;
- **Foglio n. 24, mappali nn. 240/rata, 567/rata, 568/rata residua:** sono inseriti nella Tavola "PS-6 – Carta delle infrastrutture" della Parte Strutturale in scala 1:10.000, classificati con la simbologia "Fascia di rispetto stradale", sottoposti a tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.Lgs 42/2004, disciplinate dagli articoli 104 e 105 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale.

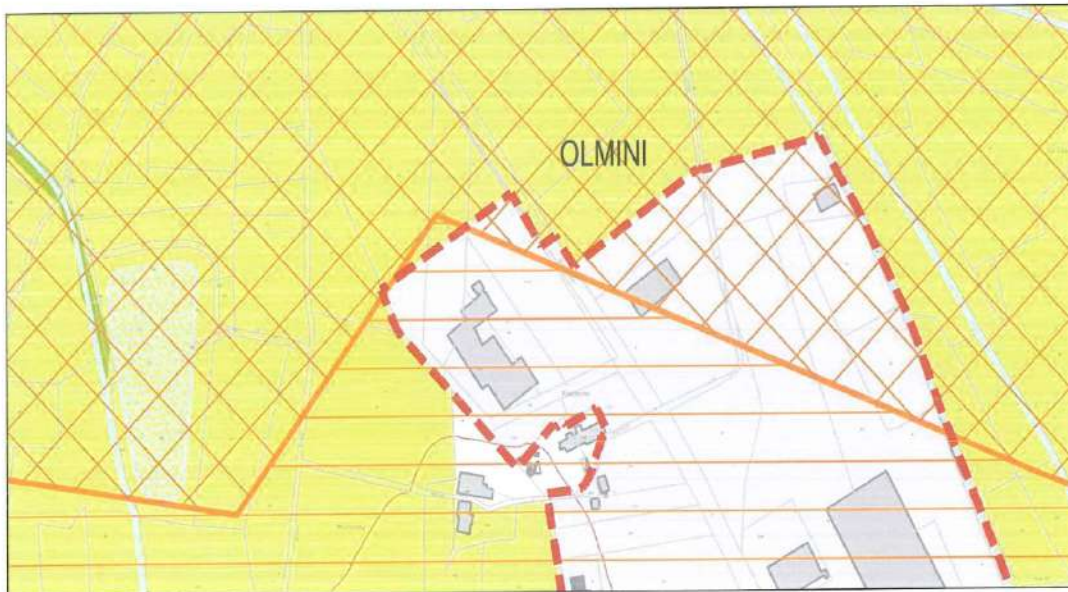
### PRG Parte Operativa



### LEGENDA

<p><b>SISTEMA DELLE MACROAREE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area D'U. Manciano (red)</li> <li>Area D'U. Manciano (orange)</li> <li>Area D'U. Manciano (yellow)</li> <li>Area D'U. Manciano (green)</li> <li>Area D'U. Manciano (blue)</li> <li>Area D'U. Manciano (purple)</li> <li>Area D'U. Manciano (brown)</li> <li>Area D'U. Manciano (grey)</li> </ul> <p><b>FASCE DI RISPETTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strada di confine (red)</li> <li>Strada di confine (orange)</li> <li>Strada di confine (yellow)</li> <li>Strada di confine (green)</li> <li>Strada di confine (blue)</li> <li>Strada di confine (purple)</li> <li>Strada di confine (brown)</li> <li>Strada di confine (grey)</li> </ul> <p><b>ZONE DELLA CONSERVAZIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di tutela (red)</li> <li>Area di tutela (orange)</li> <li>Area di tutela (yellow)</li> <li>Area di tutela (green)</li> <li>Area di tutela (blue)</li> <li>Area di tutela (purple)</li> <li>Area di tutela (brown)</li> <li>Area di tutela (grey)</li> </ul>	<p><b>BASE CARTOGRAFICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Linea di confine (red)</li> <li>Linea di confine (orange)</li> <li>Linea di confine (yellow)</li> <li>Linea di confine (green)</li> <li>Linea di confine (blue)</li> <li>Linea di confine (purple)</li> <li>Linea di confine (brown)</li> <li>Linea di confine (grey)</li> </ul> <p><b>ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di tutela (red)</li> <li>Area di tutela (orange)</li> <li>Area di tutela (yellow)</li> <li>Area di tutela (green)</li> <li>Area di tutela (blue)</li> <li>Area di tutela (purple)</li> <li>Area di tutela (brown)</li> <li>Area di tutela (grey)</li> </ul> <p><b>ZONE PER IL VERDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di tutela (red)</li> <li>Area di tutela (orange)</li> <li>Area di tutela (yellow)</li> <li>Area di tutela (green)</li> <li>Area di tutela (blue)</li> <li>Area di tutela (purple)</li> <li>Area di tutela (brown)</li> <li>Area di tutela (grey)</li> </ul> <p><b>ZONE PER LA PRODUZIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di tutela (red)</li> <li>Area di tutela (orange)</li> <li>Area di tutela (yellow)</li> <li>Area di tutela (green)</li> <li>Area di tutela (blue)</li> <li>Area di tutela (purple)</li> <li>Area di tutela (brown)</li> <li>Area di tutela (grey)</li> </ul>	<p><b>ZONE DELLA CONSERVAZIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di tutela (red)</li> <li>Area di tutela (orange)</li> <li>Area di tutela (yellow)</li> <li>Area di tutela (green)</li> <li>Area di tutela (blue)</li> <li>Area di tutela (purple)</li> <li>Area di tutela (brown)</li> <li>Area di tutela (grey)</li> </ul> <p><b>ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di tutela (red)</li> <li>Area di tutela (orange)</li> <li>Area di tutela (yellow)</li> <li>Area di tutela (green)</li> <li>Area di tutela (blue)</li> <li>Area di tutela (purple)</li> <li>Area di tutela (brown)</li> <li>Area di tutela (grey)</li> </ul> <p><b>ZONE PER I SERVIZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di tutela (red)</li> <li>Area di tutela (orange)</li> <li>Area di tutela (yellow)</li> <li>Area di tutela (green)</li> <li>Area di tutela (blue)</li> <li>Area di tutela (purple)</li> <li>Area di tutela (brown)</li> <li>Area di tutela (grey)</li> </ul> <p><b>SISTEMA DELLA MOBILITA' URBANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di tutela (red)</li> <li>Area di tutela (orange)</li> <li>Area di tutela (yellow)</li> <li>Area di tutela (green)</li> <li>Area di tutela (blue)</li> <li>Area di tutela (purple)</li> <li>Area di tutela (brown)</li> <li>Area di tutela (grey)</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### PRG Parte Strutturale



### LEGENDA

<p><b>SISTEMA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO (P.T.C.P.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>U.S.P. n° 41 Collina del Troncone (orange)</li> <li>U.S.P. n° 55 Bassa collina del Casale (yellow)</li> <li>U.S.P. n° 57 Alta valle del Troncone (green)</li> <li>U.S.P. n° 58 Collina del Troncone Sud (light green)</li> <li>U.S.P. n° 59 Bassa collina di Manciano e Portofino (light blue)</li> <li>U.S.P. n° 60 Pianella (light purple)</li> <li>U.S.P. n° 73 Monte Arde (light brown)</li> <li>U.S.P. n° 74 Bassa collina collata valle del Troncone (light grey)</li> </ul> <p><b>SPAZIO RURALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area di parcheggio (red)</li> <li>Area di parcheggio (orange)</li> <li>Area agricola (yellow)</li> <li>Area agricola (green)</li> <li>Area agricola (blue)</li> <li>Area agricola (purple)</li> <li>Area agricola (brown)</li> <li>Area agricola (grey)</li> </ul>	<p><b>SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b></p> <p><b>Viabilità primaria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strada extraurbana primaria in progetto (red)</li> <li>Strada extraurbana secondaria ordinata (orange)</li> <li>Strada extraurbana secondaria di progetto (yellow)</li> </ul> <p><b>Viabilità secondaria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strada extraurbana secondaria ordinata (light red)</li> <li>Strada extraurbana secondaria di progetto (light orange)</li> </ul> <p><b>Strada vicinale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strada vicinale (light yellow)</li> </ul> <p><b>Viabilità ciclo-pedonale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Percorso ciclo-pedonale (light green)</li> <li>Campio ciclo (light blue)</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## PROVENIENZA

Sulla base della relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 20 gennaio 2020, risulta che le unità immobiliari in oggetto sono pervenute all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- atto di compravendita trascritto a Perugia il 23/05/1972 al n. 5349 di formalità;
- atto di permuta a rogito Notaio [REDACTED] il 23/05/1998, trascritto a Perugia il 19/06/1998 al n. 8169 di formalità.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei fabbricati adibiti a rimessa, cabina elettrica ed uffici, evidenziati nella planimetria con i colori marrone, rosso, viola, verde e giallo, nonché dell'impianto fotovoltaico e della porzione di terreno a destinazione agricola, vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare i beni in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed il listino dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio di Perugia. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;

- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Per i fabbricati adibiti a molino e silos, evidenziati nella planimetria con i colori arancione, blu e grigio, lo scrivente ritiene di dover adottare quale metodo di stima più appropriato per la valutazione il “costo di riproduzione deprezzato” (espressione del criterio del valore di surrogazione), per i seguenti motivi:

- stante la loro peculiarità edilizia, trattandosi di immobili a destinazione non ordinaria, risulta impossibile far ricorso all’approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati compravenduti rilevabili;
- vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- sia arduo ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

L’approccio del costo consente di determinare il valore del bene – in quanto producibile o riproducibile – come somma dei costi dei fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto, in base al principio di sostituzione che può essere così riassunto: “nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un’area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d’uso”.

In tale situazione si procederà determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tener conto della sua vetustà ed obsolescenza.

Il criterio di stima a “costo di costruzione” di un edificio consiste nella determinazione del valore dell’area di pertinenza del fabbricato e del costo di costruzione di quest’ultimo, rappresentato dalla somma delle spese che si sosterebbero al momento della valutazione per

costruire un'opera simile a quella oggetto di stima, deprezzate tramite un coefficiente di vetustà per riferirsi alle condizioni in cui l'opera edile si trova al momento della stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'area edificabile di pertinenza del fabbricato, il cui costo è rappresentato da quello necessario per acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare, nel caso in questione, non si dispone di dati di riferimento in numero sufficiente da consentire di dedurre il valore dell'area per comparazione diretta con altre ad analoga destinazione e di prezzo noto compravendute in epoca recente e pertanto la determinazione del valore sarà effettuata in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo.

Occorre pertanto determinare dapprima il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ( $V_f$ ) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo ( $V_a$ ) come percentuale ( $p$ ) del valore complessivo ( $V$ ) di cui il valore a nuovo del fabbricato è la parte restante.

$$V = V_a + V_f$$

$$V_a = p\% V$$

$$V_f = V(1-p\%)$$

$$V = V_f / (1-p\%)$$

La percentuale ( $p$ ), che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevato, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione, e quindi indirettamente dall'area di sedime, al valore complessivo dell'immobile.

In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche del lotto, si è valutata un'incidenza dell'area sul valore complessivo pari alla percentuale del 10% per il molino e del 5 % per i silos, comprensiva anche degli oneri indiretti.

Per quanto riguarda invece il costo di costruzione del fabbricato, oltre all'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali) occorrenti per realizzare l'opera finita, bisogna tenere conto anche dei costi tecnici (oneri per la progettazione, oneri di urbanizzazione e oneri finanziari) e dell'utile imprenditoriale. Per la determinazione del costo di costruzione si è fatto riferimento ad un costo parametrico dedotto dai prezziari per tipologie edilizie successivamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con i beni oggetto di valutazione, mentre i costi tecnici e l'utile dell'imprenditore vengono determinati in percentuale, complessivamente stimati nella misura del 20%.

Per ottenere infine il “costo di costruzione deprezzato” va applicato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà e dell’obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti. Il deprezzamento K è rappresentato dalla somma di due componenti:

$$K = D1 + D2$$

dove:

D1: deterioramento fisico dovuto al deperimento degli elementi tecnici dell'edificio (strutture, finiture ed impianti) prodotto dall'uso e dal trascorrere del tempo (vetustà);

D2: obsolescenza funzionale dovuta all'incapacità dell'edificio di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente;

Il deprezzamento D1 può essere calcolato mediante la formula suggerita dall’U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili Economici e Finanziari):

$$D1 = \frac{(100 \times N/T + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D1: degrado in percentuale del valore a nuovo della costruzione

N: numero di anni dell’immobile

T: numero di anni di utilizzo previsti per il fabbricato (vita utile)

Nel caso in questione il numero degli anni dei fabbricati è pari a 40 per il molino, 48 per i silos in cls e 33 per i silos in metallo; il numero di anni di utilizzo previsti per i fabbricati (vita utile), da intendersi come numero di anni necessario perché le opere edilizie necessitano di un integrale rifacimento (ovvero nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione ex novo) si fissa convenzionalmente pari a 80 anni per il molino e i silos in cls e 50 anni per i silos in metallo.

Il deprezzamento D2 è rappresentato dall’obsolescenza funzionale cioè dalla perdita di valore determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente a causa di variabili quali, ad esempio:

- modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori;
- modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

Con riferimento alla convenienza economica di un intervento di adeguamento si distinguerà una obsolescenza funzionale curabile e incurabile.

Il deprezzamento per obsolescenza funzionale si determina, secondo i casi:

- come costo di adeguamento, per l’obsolescenza curabile;
- per confronto tra i prezzi di beni simili, con e senza una determinata obsolescenza funzionale;

- per capitalizzazione dei maggiori costi o dei mancati redditi che l'obsolescenza funzionale determina.

Nel caso in esame, trattandosi di una obsolescenza di tipo curabile il deprezzamento è valutato come costo di adeguamento nella misura del 15%.

Si precisa che alla valutazione del molino, dei silos e del magazzino cruscami, sarà aggiunto il valore delle attrezzature e dei macchinari ivi presenti, in quanto i fabbricati sono stati realizzati in funzione degli impianti produttivi necessari alla attività da svolgere e quest'ultimi, essendo beni da considerare fissi per destinazione, debbono essere alienati congiuntamente al bene immobile, di cui sono parte integrante.

Si evidenzia che il valore attribuito alle attrezzature, impianti e macchinari tiene conto del fatto che la prevalenza di questi non è provvista di certificazione CE e pertanto, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 81 del 09/04/2008, ne è vietata la fabbricazione, la vendita, il noleggio e la concessione in uso, in quanto non rispondenti alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro. Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di dover valutare tali beni come "macchinari non utilizzabili" e quindi in base alla possibilità di utilizzo degli stessi come pezzi di ricambio.

Si sottolinea comunque che, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. n. 81/2008 e dalla Direttiva Macchina 2006/42/CE, saranno a carico e onere del futuro acquirente gli accertamenti specifici in materia di sicurezza, ed eventuali adeguamenti dei macchinari soggetti a tale disciplina. Resta inteso che l'utilizzo delle varie macchine (o semi-macchine) potrà avvenire solo dopo tale analisi e/o adeguamento al fine di garantirne l'utilizzo in condizioni di sicurezza da parte dell'operatore.

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

Il valore delle attrezzature e degli impianti presenti negli immobili di cui sopra, considerati beni fissi per destinazione e complessivamente valutati in € 40.000,00, sarà aggiunto alla

valutazione dei fabbricati, in quanto non alienabili separatamente dagli stessi, essendo strettamente funzionali alle attività svolte ed all'effettivo utilizzo della componente immobiliare. La valutazione della corte pertinenziale tiene conto del valore delle infrastrutture ivi presenti, già precedentemente descritte.

### 1. Stima dei fabbricati adibiti a rimessa, cabina elettrica ed uffici, oltre a impianto fotovoltaico e area scoperta

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Uffici	240,00	€ 400,00	€ 96.000,00
Rimessa (magazzino cruscami, evidenziato con colore verde)	255,00	€ 180,00	€ 45.900,00
Rimessa (evidenziata con colore viola)	778,00	€ 180,00	€ 140.040,00
Rimessa (evidenziata con colore rosso)	942,40	€ 180,00	€ 169.632,00
Tettoia	24,00	€ 90,00	€ 2.160,00
Cabina elettrica	34,00	€ 120,00	€ 4.080,00
Impianto fotovoltaico	a corpo		€ 24.000,00
Area scoperta al netto della porzione a destinazione urbanistica agricola	16.184,05	€ 10,00	€ 161.840,50
Area a destinazione urbanistica agricola	4.670	€ 2,00	€ 9.340,00

### 2. Stima del fabbricato adibito a molino

Costo di costruzione deprezzato = Valore area + (Costo fattori della produzione + Costi tecnici + Utile imprenditoriale) x (100-K)

1. Costi fattori della produzione: arrotondato ad € 325.000,00
2. Costi tecnici e utile imprenditoriale: € 325.000,00 x 20% = € 65.000,00
3. Valore area: (€ 325.000,00 + € 65.000,00)/(1-10%) x 10% = € 43.333,33
4.  $D1 = (100 \times 40/80 + 20)^2/140 - 2,86 = 32,14\%$
5.  $D2 = 15\%$

$$K = D1 + D2 = 47,14 \% \text{ coefficiente di deprezzamento}$$

Costo di costruzione deprezzato: € 43.333,33 + (€ 325.000,00 + € 65.000,00) x (1 - 47,14%) = € 249.487,33

### 3. Stima del fabbricato adibito a silos in cemento armato

Costo di costruzione deprezzato = Valore area + (Costo fattori della produzione + Costi tecnici + Utile imprenditoriale) x (100-K)

1. Costi fattori della produzione: arrotondato ad € 157.000,00
2. Costi tecnici e utile imprenditoriale: € 157.000,00 x 20% = 31.400,00
3. Valore area:  $(157.000,00 + 31.400,00)/(1-5\%) \times 5\% = 9.915,79$
4.  $D1 = (100 \times 48/80 + 20)^2/140 - 2,86 = 42,85\%$
5.  $D2 = 15\%$

$$K = D1 + D2 = 57,85 \% \text{ coefficiente di deprezzamento}$$

Costo di costruzione deprezzato: € 9.915,79 + (€ 157.000,00 + € 31.400,00) x (1 - 57,85%)  
= € 89.326,39

### 4. Stima del fabbricato adibito a silos in acciaio

Costo di costruzione deprezzato = Valore area + (Costo fattori della produzione + Costi tecnici + Utile imprenditoriale) x (100-K)

1. Costi fattori della produzione: arrotondato ad € 19.000,00
2. Costi tecnici e utile imprenditoriale: € 19.000,00 x 20% = 3.800,00
3. Valore area:  $(19.000,00 + 3.800,00)/(1-5\%) \times 5\% = 1.200,00$
4.  $D1 = (100 \times 33/50 + 20)^2/140 - 2,86 = 49,96\%$
5.  $D2 = 15\%$

$$K = D1 + D2 = 64,96 \% \text{ coefficiente di deprezzamento}$$

Costo di costruzione deprezzato: € 1.200,00 + (€ 19.000,00 + € 3.800,00) x (1 - 64,96%) =  
€ 9.189,12

**RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

<b>Destinazione</b>	<b>Valore complessivo €</b>
Uffici	€ 96.000,00
Rimessa (magazzino cruscami, evidenziato con colore verde)	€ 45.900,00
Rimessa (evidenziata con colore viola)	€ 140.040,00
Rimessa (evidenziata con colore rosso)	€ 169.632,00
Tettoia	€ 2.160,00
Cabina elettrica	€ 4.080,00
Impianto fotovoltaico	€ 24.000,00
Area scoperta al netto della porzione a destinazione urbanistica agricola	€ 161.840,50
Area a destinazione urbanistica agricola	€ 9.340,00
Molino	€ 249.487,33
Silos in cemento armato	€ 89.326,39
Silos in acciaio	€ 9.189,12
Impianti, macchinari e attrezzature	€ 40.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.040.995,34</b>

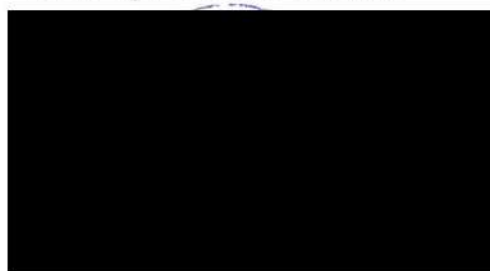
L'importo complessivo, arrotondato ad € 1.040.000,00 (Unmilionequarantamila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto.

**RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE**

- 21 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 25 ALLEGATI
- 60 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 14 maggio 2020

IL CTU  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza



Tribunale Ordinario di Perugia  
Sezione Fallimentare Ufficio di Perugia

Il GD al fallimento n. 54/2019

Dott.ssa [REDACTED]

Vista la comunicazione del Curatore di avvenuta nomina di un consulente per la stima dei beni;

ritenuto che anche nelle procedure concorsuali possa trovare applicazione il principio, stabilito con la modifica legislativa dell'art.569 c.p.c., per cui l'esperto nominato presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione;

ritenuto non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE

Che il nominato esperto stimatore provveda all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che dovrà contenere la seguente dicitura:

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

FORMULA

di seguito il quesito al quale il consulente dovrà rispondere:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili dei soci acquisiti alla Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85.

Valuti altresì la congruità dei valori di stima dei beni mobili e immobili aziendali proposti nelle CTU redatte dal Geom [REDACTED] in sede di concordato.

Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”.

FISSA

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

Si comunichi al ctu a cura del Curatore.

Perugia, 21/11/2019



II GD

Dott.ssa



Documentazione fotografica

ESTERNI



Documentazione fotografica



Documentazione fotografica

FABBRICATO E - Cabina Elettrica (colore marrone)



Documentazione fotografica

FABBRICATO A – Rimessa (colore rosso)



Documentazione fotografica

FABBRICATO A – Rimessa (colore viola)



Documentazione fotografica

FABBRICATO A – Silos (colore arancione)



Documentazione fotografica

FABBRICATO A – Rimessa (colore verde)



Documentazione fotografica

FABBRICATO B – Molino (colore blu)



**Documentazione fotografica**



**FABBRICATO B – Silos farine (colore grigio)**



Documentazione fotografica

FABBRICATO C – Palazzina uffici (colore giallo)



Documentazione fotografica

---

