

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO DI PERUGIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n. **57-2025**

- OMISSIS -

Sentenza **72/2025 del 28/07/2025, R.G.n. 85- 1/2025,**
Giudice Delegato **D.ssa Stefania MONALDI**
Curatore: **D.ssa Lucia SADA**
Perito Estimatore: **Dott. Agr. Paolo CARUCCI**

RELAZIONE DI STIMA
DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

La **documentazione fotografica** e gli **allegati** non sono inclusi nel corpo della presente relazione e sono contenuti in fascicoli separati con le diciture:

1. FASCICOLO FOTOGRAFICO DEI BENI IMMOBILI
2. FASCICOLO FOTOGRAFICO DEI BENI MOBILI
3. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



Perugia, 08 febbraio 2026
Il C.T.U. Dr. Agr. Paolo Carucci

Sommario

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	3
.....	
INCARICO	3
.....	
SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE	3
.....	
OPERAZIONI PERITALI	3
.....	
INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO	5
.....	
BENI IMMOBILI	5
.....	
Identificazione catastale	5
.....	
Catasto	Terreni
.....	
Tavola 1: Planimetria catastale terreni	6
.....	
Catasto	Fabbricati
.....	
Tavola 2: Elaborato planimetrico fabbricati	7
.....	
Difformità	catastali
.....	
Tavola 3: Ubicazione difformità catastali	8
.....	
Inquadramento	territoriale
.....	
Tavola 4: planimetria di inquadramento territoriale (da Google Maps)	9
.....	
Ubicazione, accessi, tipologia dei beni	10
.....	
Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti	10
.....	
Confini	1
.....	
1	
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI	11
.....	
Terreni: T1, T2, T3, T4, T5, T6	11
.....	

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



Fabbricato principale: piano terra F1; piano primo uffici	F2
.....12	
Tavola 5: Planimetria beni F1, F3, LP, TD	
.....13	
Zona produttiva al piano terra	F1
.....14	
Zona uffici al primo piano	F2
.....15	
Tavola 6: Planimetria bene	F2
.....16	
Fabbricato adibito a locale compressori e cabina elettrica	F3
.....16	
Locale pompe	LP
.....16	
Tettoia impianto depurazione	TD
.....16	
Magazzino	F4
.....16	
Magazzino	LL
.....17	
Cabina metano	CM
.....17	
Bacino provvista acqua	BI
.....17	
Corte comune	F5
.....17	
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	
..... 18	
Destinazione	urbanistica
.....18	
Autorizzazioni e regolarità	edilizia
.....18	
Opere non autorizzate ed eventuale	sanabilità
.....19	
TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'	
..... 19	Origine delle p.lle
catastali19 Catasto
Terreni19
Catasto	Fabbricati
.....20	
Natura dei diritti e relative quote di spettanza20
FORMALITA', VINCOLI, ONERI	
..... 20	
STATO DI POSSESSO DEI BENI	
..... 21	
FORMAZIONE DEI LOTTI	
..... 21	
CRITERI DI STIMA ADOTTATI	
..... 21	
<i>Criteri di stima, incidenze sul valore, adeguamenti e correzioni di stima</i>	
..... 21	

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI – LOTTO UNICO	23	
.....		<i>Terreni</i>
.....		23
<i>Fabbricati</i>		
.....		23
<i>Valore dei beni immobili costituenti il Lotto Unico</i>		
.....	24	
BENI MOBILI		
.....		
25 Individuazione dei beni		
.....	25	
Lotto		unico
.....		25
VALORE DI MERCATO DEI BENI MOBILI – LOTTO UNICO		
.....	25	
Valutazione		dei beni
.....		25
DOCUMENTAZIONE FOGRAFICA E ALLEGATI		
.....	31	

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO

In data 06/08/2025 la **Dott.ssa Lucia Sada**, in qualità di **Curatore della società - OMISSIS - con sede in - OMISSIS -**, conferiva al sottoscritto Dott. Paolo Carucci, agronomo libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Perugia al n. 459, nonché iscritto dal 16/11/1988 all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti presso il Tribunale Civile di Perugia al n. 729, con studio in Perugia, Via Cacciatori delle Alpi n. 11, l'incarico per la valutazione dei beni mobili e immobili della società in liquidazione sopra menzionata. In pari data il sottoscritto confermava l'accettazione dell'incarico. Con provvedimento del 19/08/2025 il GD prendeva atto della nomina senza formulare osservazioni.

SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE

Nella visura camerale riferita all'attualità risulta (cfr. allegato 1 visura CCIAA)

1. Denominazione: - OMISSIS -
2. Sede legale: - OMISSIS -;

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



3. Cf/partita iva: - OMISSIS -;
4. Numero Rea: - OMISSIS -;
5. Forma giuridica: società a responsabilità limitata;
6. Data costituzione: 19/08/1988;
7. Data iscrizione: 15/01/1988;
8. Proced. in corso: scioglimento e liquidazione fallimento;
9. Ultimo protocol.: 29/07/2025;
10. Curatore: Lucia Sada;
11. Stato attività: inattiva.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ricevuto l'incarico, ha dato avvio alle operazioni peritali procedendo preliminarmente all'esame della documentazione fornita dal Curatore, dalla quale sono stati individuati la descrizione e l'ubicazione dei beni oggetto di stima.

Al fine di acquisire gli elementi conoscitivi necessari allo svolgimento dell'incarico, nonché di reperire visure aggiornate, informazioni urbanistiche e dati di mercato relativi a beni analoghi a quelli oggetto di valutazione, nel periodo compreso tra il mese di agosto 2025 e il mese di gennaio 2026, il C.T.U. ha svolto le seguenti attività:

- effettuazione di sopralluoghi e accessi presso la sede della società in fallimento e sui beni oggetto di stima, con esecuzione di rilievi, verifiche dimensionali e documentali, nonché acquisizione di documentazione fotografica in formato digitale;
- consultazione delle banche dati telematiche dell'Agenzia delle Entrate – Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino;
- svolgimento di interviste ad alcuni ex dipendenti della società in liquidazione, finalizzate all'acquisizione di informazioni sulle modalità operative della produzione e sul posizionamento e funzionamento delle attrezzature costituenti i beni mobili in esame;

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



- contatti e accessi presso commercianti specializzati nelle attrezzature di settore, studi professionali e agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento.

In particolare, per quanto concerne i beni mobili, si è proceduto all'individuazione dei beni rinvenuti presso la sede della società fallita e alla verifica della loro corrispondenza con la documentazione fotografica (cfr. A1-allegato 2) allegata al contratto di affitto di ramo d'azienda (cfr. A1-allegato 1), registrato a Perugia in data 02/09/2024 al n. 19436, serie 1T, e depositato presso la C.C.I.A.A. di Perugia in data 06/09/2024, intercorso tra le seguenti società:

- - OMISIS -, in qualità di parte concedente (amministratrice unica: - OMISIS -);
- - OMISIS -, in qualità di parte conduttrice (titolare: - OMISIS -).

In data 24/09/2025, presso la sede della società in fallimento, alla presenza del Curatore, Dott.ssa Lucia Sada, del sottoscritto CTU, della sig.ra - OMISIS - e di alcuni dipendenti per la parte concedente, nonché dell'amministratore in carica - OMISIS -, del titolare - OMISIS - e del consulente legale Avv. - OMISIS - per la parte affittuaria, è stato predisposto e sottoscritto il verbale di consistenza dell'affitto di ramo d'azienda e di contestuale riconsegna dello stesso (cfr. A1-allegato 4).

In data 05/12/2025, preso atto che i beni mobili risultavano promiscui a materiali di scarto da destinare a discarica, il tutto disposto in maniera caotica all'interno della sede della società fallita, circostanza che rallentava sensibilmente l'esecuzione delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha chiesto e ottenuto la proroga del termine per il deposito degli elaborati peritali al 26/01/2026. Successivamente, è stata concessa un'ulteriore proroga sino al 08/02/2026.

A seguito delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e reperita, di quanto visto ed accertato e quindi dopo aver svolto tutti gli accertamenti previsti, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Curatore Dott.ssa Lucia Sada.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Il patrimonio sociale della società - OMISIS - è costituito da:

- **beni immobili** rappresentati da *terreni* edificabili con destinazione urbanistica a uso produttivo, nonché dai *fabbricati* sovrastanti destinati ad uso produttivo, il tutto censito

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



catastalmente al foglio 11 del Comune di Gualdo Tadino; - **beni mobili** ubicati nei predetti terreni e fabbricati.

BENI IMMOBILI

Identificazione catastale

Dall'esame della documentazione catastale attualmente disponibile emergono le seguenti risultanze al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, dove tutti i beni risultano censiti al foglio 11 del Comune di Gualdo Tadino.

Nel seguito ciascun bene verrà identificato mediante specifica **lettera distintiva**.

La **documentazione fotografica** e gli **allegati** sono contenuti in fascicoli separati:

- 1. FASCICOLO FOTOGRAFICO DEI BENI IMMOBILI
- 3. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA.

Catasto Terreni

Trattasi di sei particelle di terreno (cfr. allegato 5, estratto di mappa), lettera distintiva da T1 a T6, censite come di seguito riportato:

- p.la **24**, qualità Ente Urbano, superficie ettari 1,3710 (cfr. A1-allegato 6) – lettera dist.va **T1**;
- p.la **519**, qualità pascolo, classe 1, superficie ettari 0,0070, reddito agrario € 0,04, reddito dominicale € 0.02, Proprietà 1/1 - OMISSIS - (cfr. A1-allegato 7) – lettera distintiva **T2**;
- p.la **681**, qualità seminativo, classe 3, superficie ettari 0,0110, reddito agrario € 0,23, reddito dominicale € 0,45, Proprietà 1/1 - OMISSIS - (cfr. A1-allegato 8) – lettera distintiva **T3**;
- p.la **1161**, qualità seminativo, classe 3, superficie ettari 0,0859, reddito agrario € 1,77, reddito dominicale € 3,55, Nuda Proprietà 1/1 - OMISSIS -, Proprietà superficie Comune di Gualdo Tadino (cfr. A1-allegato 9) – lettera distintiva **T4**;
- p.la **1162**, qualità seminativo, classe 3, superficie ettari 0,0257, reddito agrario € 0,53, reddito dominicale € 1,06, Proprietà 1/1 - OMISSIS -, (cfr. A1-allegato 10) – lettera dist. **T5**;

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



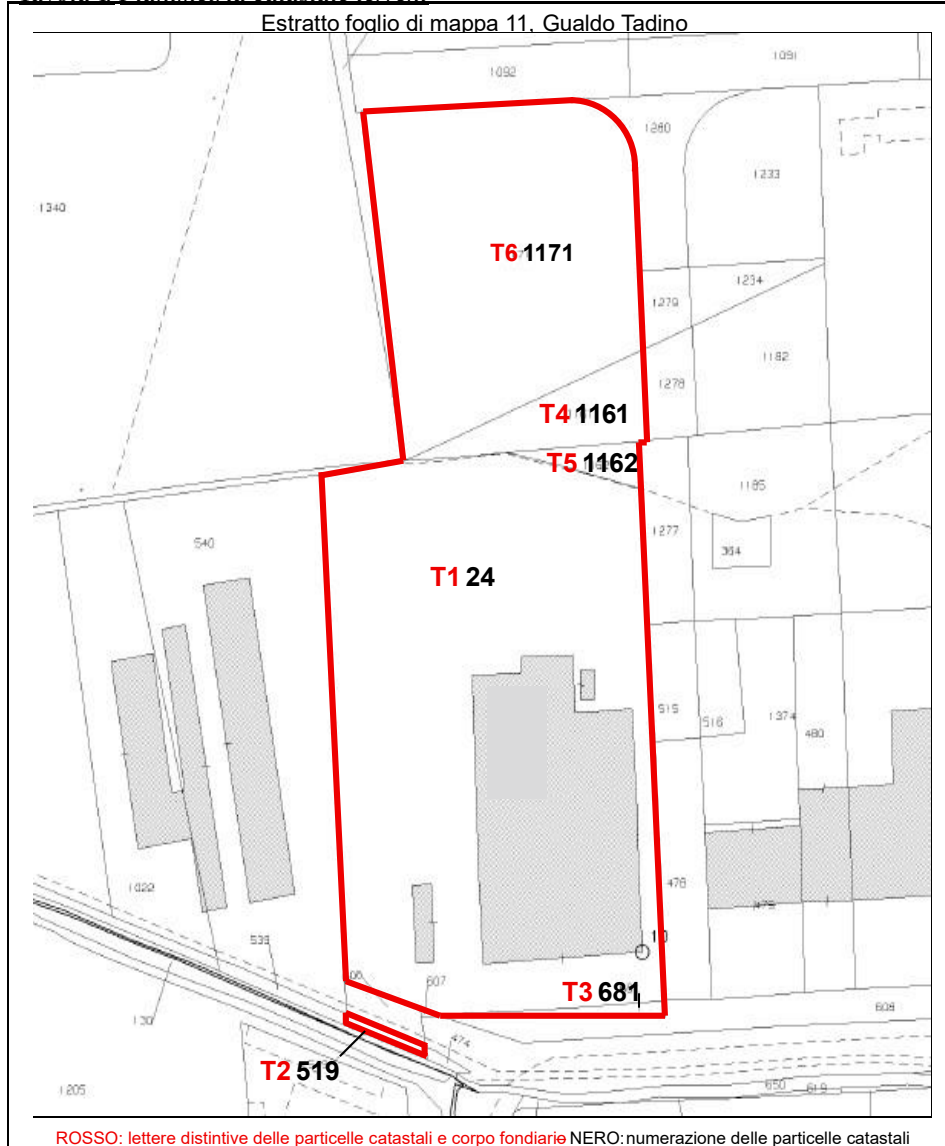
- p.lla **1171**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ettari 0,6097, reddito agrario € 12,60, reddito dominicale € 23,62, Nuda Proprietà 1/1 - OMISSIS -, Proprietà superficie Comune di Gualdo Tadino (cfr.a1- allegato 11) – lettera distintiva **T6**.

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



Tavola I: Planimetria catastale terreniCatasto Fabbricati

Trattasi di tre fabbricati aventi destinazione produttiva in un'area censita quale bene comune non censibile (cfr.: A1-allegato 12 elaborato planimetrico sub. 2, 3, 4 A1-allegato 13 elenco subalterno) – lettere distintive da F1 a F4 il tutto come di seguito riportato:

- p.lla 24 subalterno 2, categoria D/1, rendita € 19.110,00, Proprietà 1/1 - OMISSIS cfr. allegato 17 vista allegato 4 planimetria unita immobiliare con mappa 4 Lettere Distintive:

- o F1 (fabbricato principale piano terra);
- o F2 (fabbricato principale piano primo);

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

- o F3 (altro fabbricato);

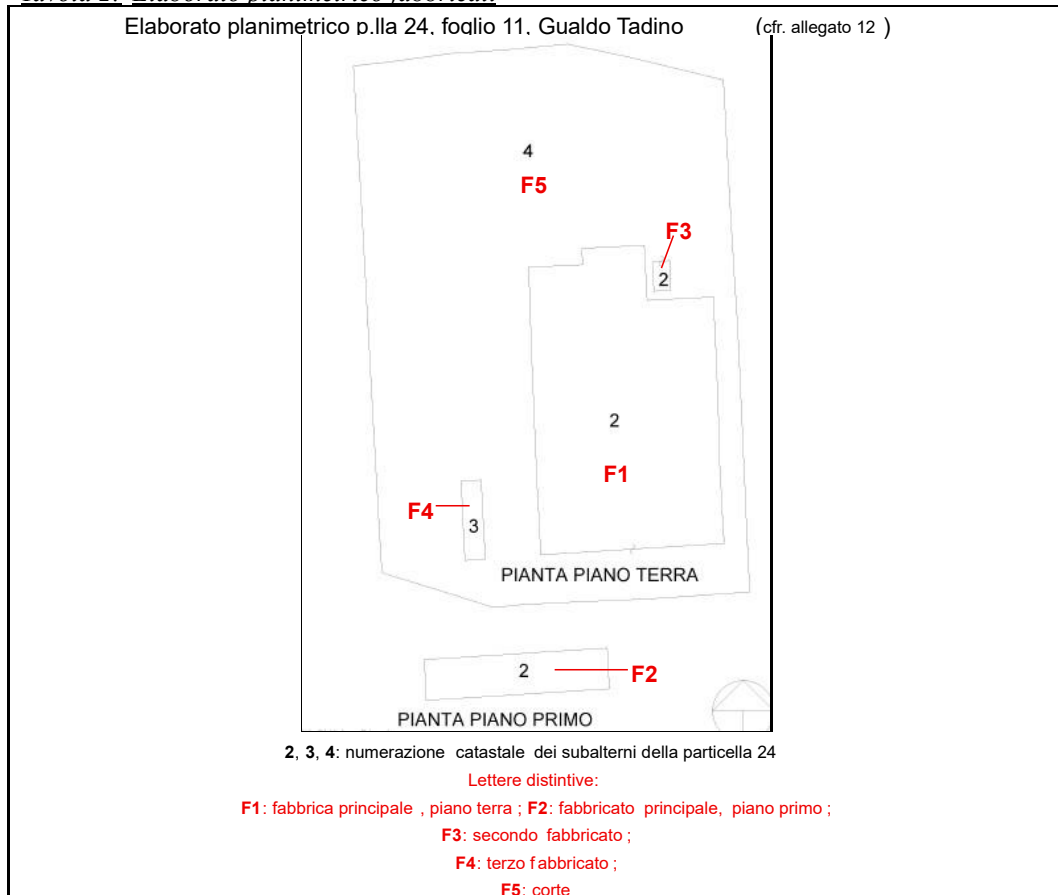
Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

- p.lla **24** subalterno **3**, categoria D/1, rendita € 372,37, Proprietà 1/1 - OMISSIS - (cfr.: A1allegato 18 visura; A1-allegato 15 planimetria unità immobiliare urbana) – Lettera distintiva:
 - **F4** (altro fabbricato);
- p.lla **24** subalterno **4**, bene comune non censibile (cfr.: A1-allegato 19) – Lettera distintiva:
 - **F5** (corte dei beni F1-F2, F3, F4).

PAOLOCARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



Tavola 2: Elaborato planimetrico fabbricatiDifformità catastali

Nei beni in oggetto sono presenti due strutture edilizie nonché una variazione della distribuzione degli spazi interni, con apertura di una porta pedonale in comunicazione con l'esterno, il tutto regolarmente autorizzato (riferimenti planimetrici: A1-allegato 14 planimetria U.I.U. 24-2; A1-allegato 26 stato di progetto relativo al permesso di costruire in sanatoria n. 233 dell'11/09/2009), ma non accatastato :

- 1) locale pompe in aderenza al bene F1 nell'angolo nord-est – Lettera distintiva **LP**;
- 2) tettoia impianto di depurazione) nel lato ovest del bene F1 – Lettera distintiva **TD**;

Pagina

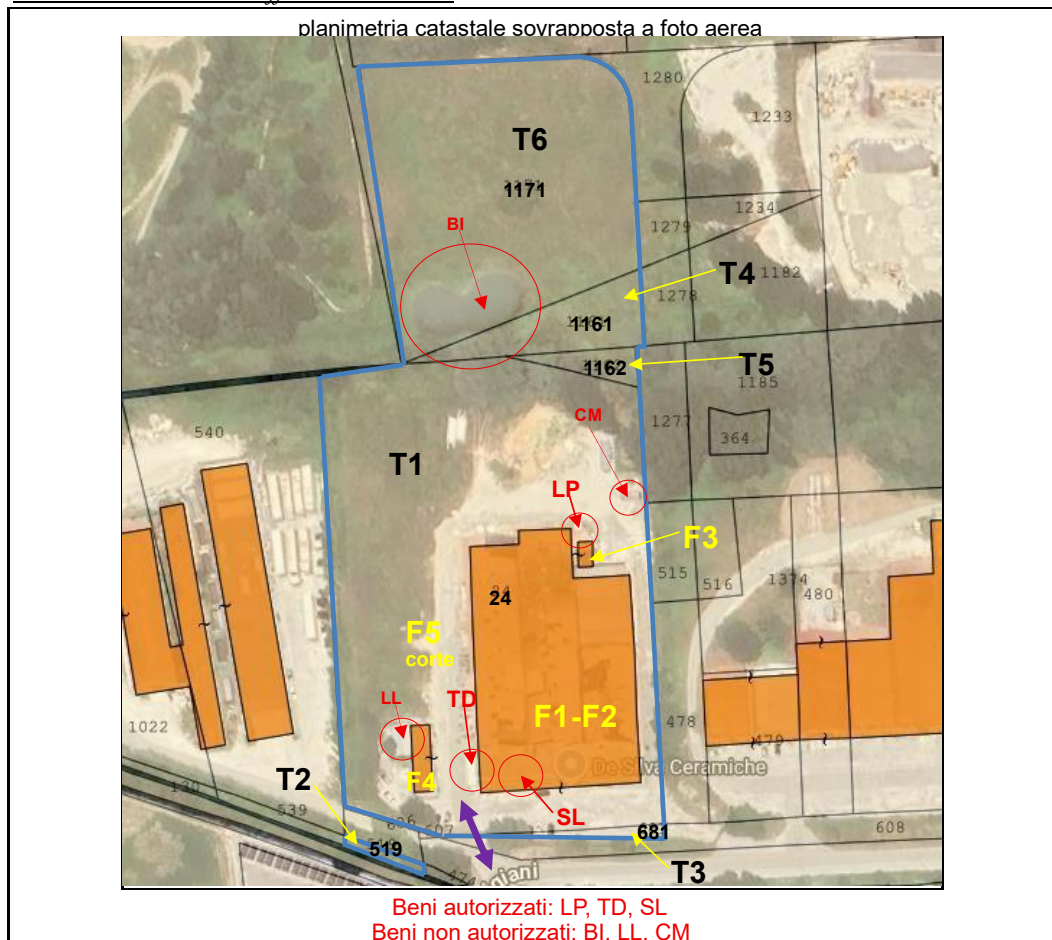
- 3) Variazione per apertura nuova porta di accesso dall'esterno e diversa distribuzione degli spazi interni nella zona bagni/spogliatoi al piano terreno nel bene F1 – lettera distintiva **SI**.

PAOLOCARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



Tavola 3: Ubicazione difformità catastali



Occorre inoltre, ad eccezione del bene T1, aggiornare le qualità/classi dei beni T2, T3, T4, T5, T6 al Catasto Terreni. Risultano privi di autorizzazione edilizia e pertanto non accatastabili: il bacino di accumulo idrico ubicato nel bene T6, Lettera distintiva **BI**; il locale realizzato in aderenza del lato Est del bene F4, Lettera distintiva **LL**; la cabina metano, ubicata a nord-est nel bene T1, Lettera distintiva **CM**.

Pagina

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

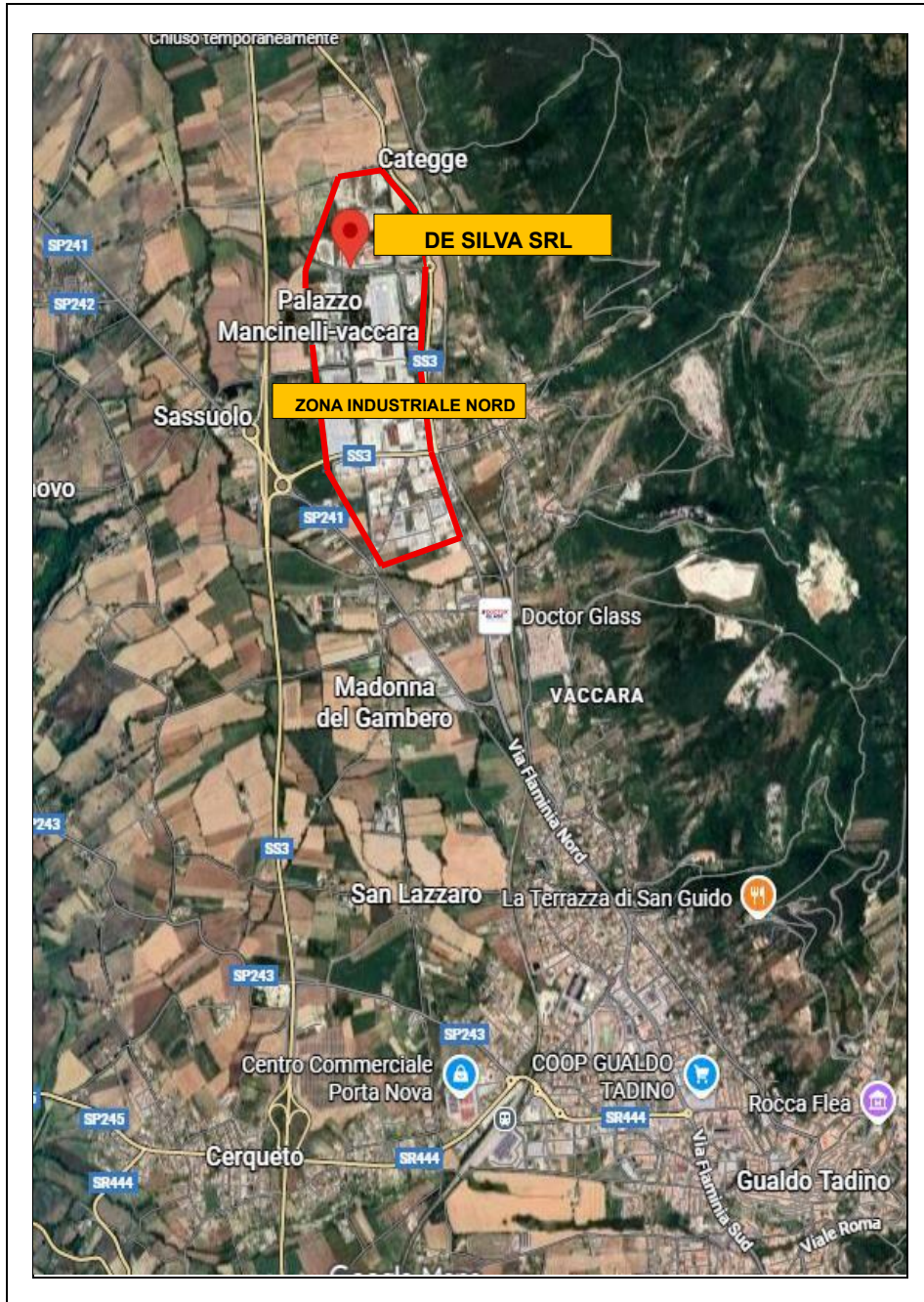


Inquadramento territoriale

Tavola 4: planimetria di inquadramento territoriale (da Google Maps)

PAOLOCARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -
Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec





Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb42772cd04

PAOLOCARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



Ubicazione, accessi, tipologia dei beni

I beni immobili compresi nella procedura fallimentare risultano tutti ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), in località Zona Industriale Nord (frazione Palazzo Mancinelli), con accesso da Sud attraverso Via degli Artigiani.

Il bene T1 comprende la corte e le aree di sedime dei fabbricati sovrastanti, consistenti in (cfr. Tavola 3): - un corpo di fabbrica principale a due livelli fuori terra, con il piano terra (F1) adibito alla produzione di ceramiche e il piano primo (F2) adibito a uffici; - un secondo corpo di fabbrica (F3), destinato a locale compressori e cabina elettrica di trasformazione; - un terzo corpo di fabbrica (F4), adibito a magazzino materiali, in aderenza con un locale anch'esso adibito a magazzino (LL); - un locale adibito a cabina metano (CM); - un locale pompe antincendio (LP); - una tettoia per l'impianto di depurazione (TD); - una corte pertinenziale (F5) comune a tutti i fabbricati ubicati nel bene T6.

Il bene T2 è costituito da un relitto stradale.

I beni T1, T3, T4, T5 e T6 consistono in terreni pianeggianti, riuniti in un unico compendio fondiario (cfr. Tavola 1).

Il bene T6 comprende il bacino di accumulo idrico BI (cfr. Tavola 3).

Contesto, caratteristiche, destinazione e servizi offerti

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, la zona nella quale sono ubicati i beni in oggetto risulta classificata come segue: codice di zona D2, fascia periferica/periferia e frazioni, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale.

L'area in esame, considerata nel suo complesso, è ubicata a nord-ovest del centro abitato di Gualdo Tadino, in un contesto prevalentemente agricolo a bassa densità insediativa, sviluppato principalmente lungo la SS3 e la Via Flaminia Nord. Il territorio è caratterizzato dalla presenza di alcune frazioni di modeste dimensioni, con limitata concentrazione residenziale. I principali servizi e le attività commerciali risultano concentrati nel capoluogo comunale di Gualdo Tadino (cfr. Tavola 4 Planimetria inquadramento territoriale).

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



La porzione territoriale più ristretta, comprensiva della Zona Industriale Nord, all'interno della quale ricadono i beni oggetto di valutazione (cfr. Tavola 4), presenta un contesto prevalentemente produttivo, caratterizzato dalla presenza di insediamenti industriali e artigianali, parzialmente inattivi allo stato attuale.

Risultano le seguenti principali distanze stradali (circa): Centro abitato di Gualdo Tadino km 8; Svincolo SS3/SP241 km 2; Svincolo Ponte San Giovanni E45/SS318 km 39.

Confini

Il compendio comprendente l'insieme dei beni immobili risulta confinante: a Nord e ad Est con Comune di Gualdo Tadino; a Sud con Via degli Artigiani; a Ovest con: Teodori Roberto; Comune di Gualdo Tadino.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

L'accesso avviene dalla Via degli Artigiani mediante passaggio carrabile munito di cancello scorrevole; non è stato possibile accertarne il funzionamento elettrico in assenza di fornitura elettrica.

Dal tale accesso, ad eccezione del bene T2 ubicato pochi metri più a sud, si perviene alla corte pertinenziale F5, dalla quale sono raggiungibili tutti i beni in oggetto.

Terreni: T1, T2, T3, T4, T5, T6

Superficie catastale complessiva **mq 21.103,00**.

Consistono – ad eccezione del bene T2 – in terreni pianeggianti, posti ad una quota prevalente di circa 418–420 m.s.l.m., riuniti in un unico compendio fondiario avente una superficie complessiva di **mq 21.033**, comprensiva degli enti urbani, delle corti e delle aree di sedime dei sovrastanti fabbricati tutti a destinazione produttiva.

Il bene T1, con superficie catastale pari a **mq 13.710,00**, comprende le aree di sedime dei fabbricati sovrastanti e la corte comune ad essi pertinente. Parte della superficie risulta inerbita e non accessibile a mezzi e persone.

Il bene T2, con superficie catastale pari a **mq 70,00**, è costituito da un relitto stradale inutilizzabile ubicato a Sud della Via degli Artigiani e del fosso parallelo nella parte Sud.

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



Il bene T3, con superficie catastale di **mq 110**, risulta in continuità con il lato sud del bene T1, integrando la corte comune costituita dal bene F5. Nell'estremità Est è presente un ulteriore cancello carrabile metallico scorrevole che non è stato possibile aprire.

I beni T4, **mq 859**, e T5, **mq 257**, risultano in continuità con il lato Nord del bene T1 ed il lato Sud del bene T6, non utilizzati, ricoperti da vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva.

Nel bene T6, con superficie catastale pari a **mq 6.097,00**, è presente un bacino idrico con superficie approssimamene stimata in circa mq 500. La superficie rimanente risulta anch'essa inutilizzata, ricoperta da vegetazione spontanea erbacea e arbustiva, priva di opere di urbanizzazione, con accesso possibile esclusivamente da sud attraverso i beni T4, T5 e T1.

Fabbricato principale: piano terra F1; piano primo uffici F2

Il bene in oggetto – costituito da un unico corpo di fabbrica interamente fuori terra, comprendente una zona produttiva nell'intero piano terreno (F1) e una zona destinata ad uffici al primo piano (F2) – si trova all'interno di una corte pertinenziale composta dai beni F5 e T3, dalla quale si accede:

- al bene F1 attraverso porte carraie ubicate nei lati Ovest e Nord e ingressi pedonali situati nei lati Ovest, Est e Sud;
- al bene F2, sito nel lato Sud del fabbricato, attraverso un androne ed una rampa di scale che conduce al piano primo. Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Gualdo Tadino, risulta che il nucleo originario dell'immobile è stato realizzato negli anni 1977-78 con una superficie lorda di **3.291,46 mq**.

Successivamente l'edificio è stato ampliato, con incrementi di superficie pari a:

- **mq 65,20** mq nel lato Nord (ampliamento locali umidificazione ed essiccazione, costruzione locale gruppo elettrogeno e compressori);
- **mq 430,14** nel lato Est (locale adibito al confezionamento e spedizione delle produzioni. Il tutto certificato agibile nel 1998).

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



Attualmente, l'immobile si estende su un'area di sedime complessiva di **mq 3.791,69**, a pianta rettangolare, con l'asse maggiore orientato in direzione Sud Nord, con lunghezza massima pari a m 81,30 e larghezza di m 48,20, come rappresentato nella seguente Tavola 5.

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISIS -

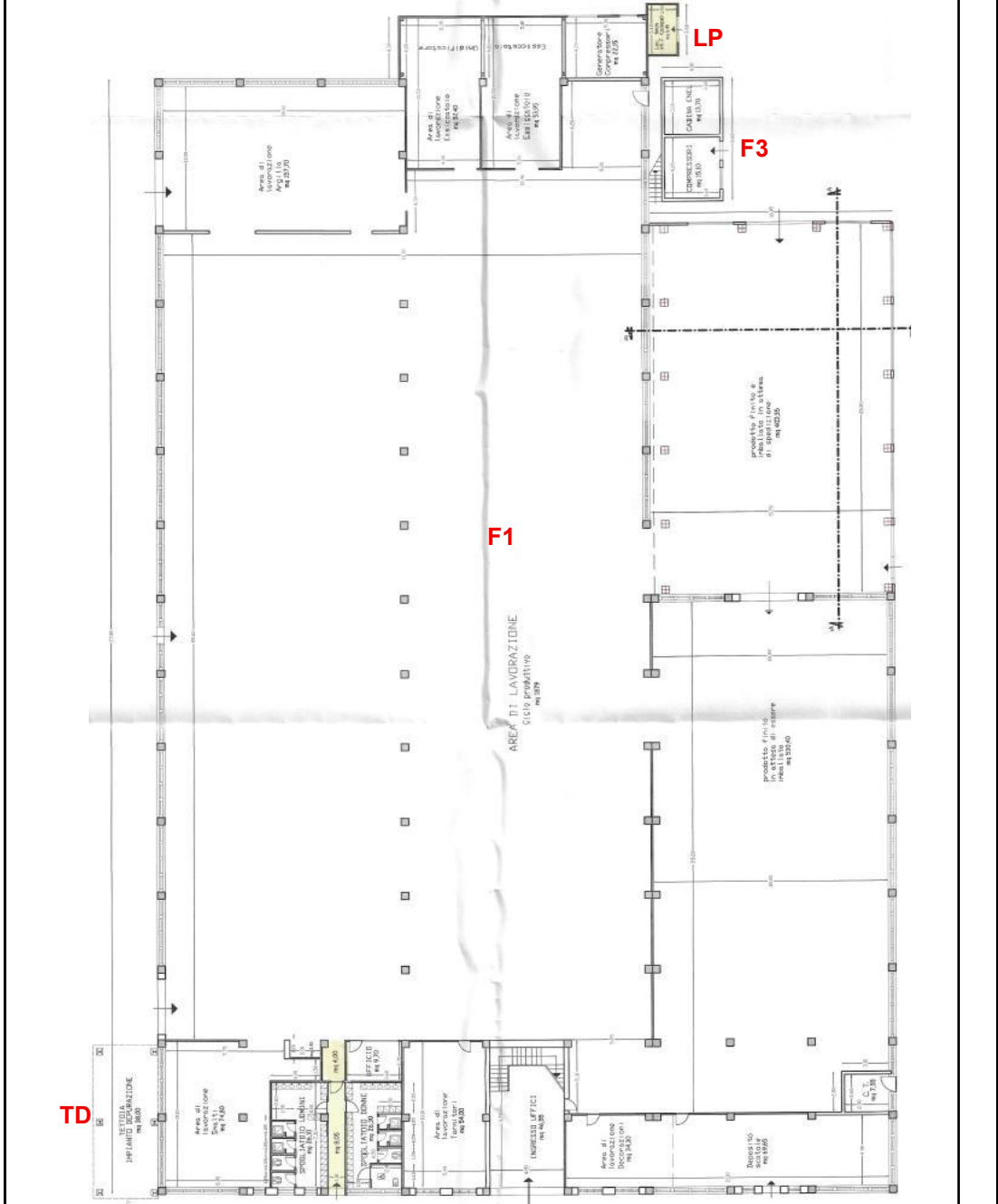
Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



Tavola 5: Planimetria beni F1, F3, LP, TD

Estratto planimetria stato di progetto . PT. allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n.233/2009



La struttura portante è costituita da colonne in cemento armato tamponata con mattoni in laterizio a faccia vista nei lati esterni, intonacati e tinteggiati all'interno; tramezzi interni in laterizio intonacati e tinteggiati; pavimentazione di tipo industriale in cemento rifinito al quarzo.

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



La copertura risulta articolata in tre corpi rettangolari tra loro collegati nei lati lunghi, tra loro paralleli e disposti con l'asse maggiore in direzione Sud Nord, realizzata:

- nel nucleo originario mediante travi a volta in calcestruzzo armato tipo Sicap, tavelloni in laterizio e tiranti in acciaio, manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio;
- nell'ampliamento lato Est con travi di copertura di tipo Star in c.a.p. e manto di copertura con lastre in fibrocemento impermeabilizzato.

L'ampliamento nel lato Nord risulta realizzato con platea fondazione in c.a., pilastri travi in acciaio z., tamponamento e copertura in pannelli sandwich in lamiera e poliuretano.

Impianti elettrici e dell'aria compressa esterni. Finestrature a nastro con infissi in vetro e metallo. Bagni e spogliatoi con pavimentazioni e rivestimenti delle pareti in monocottura ceramica. Portoni degli accessi carrabili in metallo e pannelli sandwich con schiuma isolante. Porte di accesso pedonale in metallo; portoni di accesso del personale e all'androne, con vano scala diretto agli uffici ubicati nel bene F2, realizzati in metallo anodizzato e vetro.

Gli ampliamenti lato Nord realizzati muratura e pannelli coibentati.

Zona produttiva al piano terra – F1

L'intero piano terra risulta destinato alla produzione di ceramiche industriali ad uso di cucina, ornamentali e decorative ed è ripartito in diverse aree funzionali:

- zona Ovest: stoccaggio delle terre e loro lavorazione, preparazione delle argille, umidificazione, formatura, ubicazione delle presse, aree di lavorazione per tornitori, rifinitori, decoratori, smaltatori, preparazione degli smalti, punzonatura;
- zona centrale: ubicazioni locali umidificazione ed essiccazione, ubicazioni forni, movimentazione delle produzioni da/per la cottura, l'umidificazione, l'essiccazione, il confezionamento;
- zona Est, da Sud verso Nord: decorazione del biscotto, stoccaggio materiali di imballaggio, area stoccaggio prodotto finito e imballaggio, stoccaggio prodotto imballato e spedizione;

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



- locale compressori/gruppo elettrogeno, ubicato nella estremità del fabbricato, risulta accessibile esclusivamente dalla corte F5.

L'altezza utile interna risulta pari a ml 5,0, ridotta a: ml 2,7 nel tratto sottostante il piano primo; circa ml 2,50 all'interno dei locali destinati a umidificazione, essiccazione e compressori/gruppo elettrogeno.

Gli impianti elettrici sono installati in parte sottotraccia e in parte tramite canalizzazioni/tubazioni esterne a vista. Nella zona centrale risultano canalizzati in strutture aeree per le alimentazioni dei forni.

Non è stato possibile rilevare la linea di adduzione del gas metano alla zona forni, né esternamente, nel collegamento tra la cabina di fornitura e il fabbricato, né internamente al fabbricato. Le utenze relative a acqua, energia elettrica e gas metano non risultano attive.

Bagni e spogliatoi al piano terreno destinati al personale, risultano articolati in un corridoio centrale, comunicante a nord con la zona produttiva ed a Sud con la corte comune, che separa due distinte zone (a Ovest uomini, a est donne) dotate di spogliatoi, lavabi, docce, wc. Pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle in monocottura ceramica, sanitari in ceramica. Impianti elettrici ed idrici sottotraccia.

Il fabbricato complessivamente presenta condizioni di manutenzione inadeguate: sono presenti infiltrazioni di acqua piovana; in alcuni tratti l'armatura in ferro del cemento armato risulta esposta; le porte carraie sono in condizioni precarie; alcuni vetri risultano rotti.

Durante il sopralluogo, sono stati rilevati materiali e attrezzature abbandonati in modo disordinato, mischiati a consistenti quantità di materiale ceramico difettoso, scarti di produzione, cartoni, imballaggi e componenti di strumenti e attrezzi. Inoltre, sono stati individuati bidoni contenenti residui di smalti essiccati in quantità rilevante.

Zona uffici al primo piano – F2

Trattasi di una superficie calpestabile circa **mq 472** al lordo dei tramezzi, sovrapposta alla una porzione distale del lato Sud del bene F1. L'accesso avviene tramite un androne al piano terra che conduce a una rampa di scale diretta al piano superiore che risulta organizzato in disimpegno e sala di attesa dai quali si accede: a cinque vani

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



adibiti ad ufficio ed una sala mostra, con affacci verso Sud; un locale bagni ed un archivio, cechi. Pareti intonacate e tinteggiate. Finestre a nastro in metallo e vetro. Impianto elettrico sottotraccia. Pavimenti in piastrelle ceramiche. Il tutto versa in condizioni di manutenzione complessivamente sufficienti, in un ambiente caratterizzato dalla disordinata presenza di materiali e documentazione abbandonati,

Dal disimpegno e dal corridoio interposto tra i bagni e l'archivio si accede a due locali adibiti a deposito, situati rispettivamente nei lati Ovest ed Est. I locali presentano pareti in laterizio al grezzo e pavimenti in battuta di cemento, con parapetto basso verso Nord e affaccio sulla zona produttiva F1 sottostante. Entrambi i vani mostrano condizioni di manutenzione insufficienti e risultano ingombri da materiali di scarto, cartoni e parti di attrezzature, disposti in modo disordinato.

Tavola 6: Planimetria bene F2



Fabbricato adibito a locale compressori e cabina elettrica – F3

Fabbricato con superficie lorda complessiva in pianta **mq 34,40**, ubicato in corrispondenza del lato Nord del bene F1 (cfr. Tavole 1, 2, 3, 5), costituito da:

- un locale compressori nel vano Sud, con altezza utile di ml 2,45, struttura in laterizio intonacata all'interno e al grezzo all'esterno, copertura in pannelli, altezza utile circa ml 2,45; accesso al piano terra dalla corte attraverso porta metallica. Condizioni generali mediocri all'esterno e sufficienti all'interno:
- una cabina di trasformazione elettrica nel vano Nord, nella quale non è stato possibile accedere, con altezza al solaio di copertura pari a circa ml 8,50, con

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



struttura in blocchi di cemento intonacata all'esterno, manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio. ed al piano superiore attraverso scala metallica. Condizioni generali esterne sufficienti.

Locale pompe – LP

Fabbricato con superficie lorda di circa **mq 7,60** e altezza utile di circa ml 2,20, ubicato in corrispondenza del lato Nord del bene F1 (cfr. Tavole 1, 3, 5), adibito a locale pompe dell'impianto antincendio aziendale, realizzato in pannelli prefabbricati coibentati e verniciati.

Tettoia impianto depurazione – TD

Tettoia con superficie lorda di circa **mq 40,00** e altezza min/max di circa ml 5,00/7,00, ubicata nei pressi dell'angolo Sud Ovest del bene F1, adibita a copertura del filtro dell'impianto di depurazione per la preparazione degli smalti. Struttura realizzata con travi in acciaio e copertura con arcarecci e lamiera grecata autoportante. Sotto e intorno al bene sono presenti parti metalliche di diverse attrezzature, abbandonate e depositate in modo disordinato.

Magazzino – F4

Magazzino realizzato in elementi prefabbricati in c.a. con superficie lorda di circa **mq 110,77** e altezza min/max di circa ml 3,00/3,40 ubicato nella corte F5 a Ovest del bene F1 adibito a deposito materiali per la fabbricazione degli smalti. Pavimento in battuta di cemento.

Impianto elettrico rudimentale. Accesso mediante due porte carraie in lamiera. Condizioni generali mediocri. Nessuna rifinitura.

All'interno della struttura sono presenti, in modo disordinato, numerosi bidoni in plastica contenenti residui di smalti essiccati. Nella zona esterna, a ridosso del lato Nord, sono stati rilevati sacchi di polvere di smalto abbandonati all'aperto e privi di qualsiasi protezione.

Magazzino - LL

La struttura, di carattere precario, è realizzata con elementi lignei e pannellature plastiche, priva di caratteristiche costruttive permanenti, con una superficie di **circa 50**

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



mq e un'altezza variabile tra 3,00 e 3,50 m., ubicata in aderenza al lato Ovest del bene F4, con il quale risulta in continuità interna. Le condizioni manutentive sono insufficienti e all'interno sono presenti gli stessi materiali rinvenuti nel bene F4.

Cabina metano – CM

Edificio realizzato in muratura portante a faccia vista di mattoni di laterizio, con superficie a pianta quadrata di circa **mq 28** e altezza min/max di circa ml 3,90. Ubicata nella corte F5 a Nord Est del bene F1. L'edificio risulta adibito a centralina per la gestione del gas metano dal metanodotto al bene F1. Condizioni manutentive esterne sufficienti. Non è stato possibile accedere all'interno.

Bacino provvista acqua – BI

Il bene, non ispezionabile in sede di sopralluogo a causa della fitta e impenetrabile vegetazione spontanea che ne occupa integralmente l'area, risulta ubicato all'interno del bene T6 e collocato in posizione sostanzialmente conforme, seppur con differente geometria, a quanto previsto nella documentazione progettuale allegata alla concessione edilizia. Sulla base degli elaborati progettuali e degli elementi documentali disponibili, il bacino è stimabile, con criteri di approssimazione, con: superficie di circa **500 mq**, profondità di circa 2,00 m, scarpate con inclinazione di circa 30°. Ne deriva un volume d'acqua invasabile stimato in circa **650 mc**.

Corte comune – F5

La superficie del bene è stimabile in circa **9.157,58 m²**, calcolata come differenza tra la superficie complessiva del bene T1, pari a **13.170 m²**, e la somma delle aree di sedime di tutti i fabbricati sovrastanti pari a **4.012,42 m²**, comprensiva del bene CM e con esclusione del bene LL che appare non convenientemente recuperabile.

Il bene costituisce la corte comune a tutti i fabbricati presenti nella superficie del bene T1 ed è costituito per circa il 40% da un'area pianeggiante carrabile, a fondo naturale, che circonda il fabbricato principale e quelli limitrofi. La restante parte risulta inutilizzata, essendo ricoperta da vegetazione spontanea e non percorribile con mezzi meccanici.

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



All'interno del bene F5, sono presenti significative quantità di materiali ceramici di scarto, nonché parti metalliche provenienti da macchinari e attrezzature, depositate in modo disordinato, soprattutto lungo i lati Nord ed Ovest. La presenza di tali materiali costituisce un ingombro rilevante e segnala condizioni di manutenzione nulle. In relazione a quanto sopra, si evidenziano l'Ordinanza n. 85 del 06/11/2007 del Comune di Gualdo Tadino e la nota ARPA Umbria prot. n. 21586 del 19/10/2007, che intimano alla proprietà la sistemazione del piazzale e la gestione appropriata dei materiali impiegati nelle produzioni.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Destinazione urbanistica

Nel P.R.G. del Comune di Gualdo Tadino, attualmente vigente tutti terreni in oggetto risultano censiti all' art. 3.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione come: Zone D1 - Zone per attività produttive in essere e zone in corso di attuazione sulla base di Piani Attuativi. I parametri di intervento prevedono: Superficie Coperta Massima (SCM) = 50% della Superficie Fondiaria (SF) del lotto;

Autorizzazioni e regolarità edilizia

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Urbanistici Comunali risulta che i beni F1, F2, F3 e F4 sono regolarmente autorizzati, in forza dei seguenti atti abilitativi edilizi:

- **Concessione di edificare n. 68/1977** (cfr. allegato 21) rilasciata il 07/03/1977 alla De Silva Ceramiche Artistiche s.n.c. per la costruzione di capannoni per la lavorazione della ceramica, relativa alla costruzione iniziale dei beni F1 e F2;
- **Concessione/autorizzazione in Sanatoria n. 42/1992** rilasciata il 03/04/1992 alla De Silva Ceramiche Artistiche s.n.c. per la realizzazione di 2 capannoni ad usi magazzini e depositi connessi, comprensiva dell'unico costruito, corrispondente al bene F4;
- **Concessione per eseguire attività edilizia n. 145/1998** rilasciata il 15/09/1998 alla Ceramiche - OMISSIS - per realizzazione di ampliamento e sistemazione esterna ed interna di un opificio adibito a realizzazione di ceramiche..., relativa alla costruzione e/o ampliamenti dei beni F1-F2, F3, F4 come risultanti nella attuale situazione catastale;

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



- **Certificato di agibilità n. 11 del 24/01/2008** relativo alle predette concessioni n. 42/1992 e n. 1451998.

A seguito delle verifiche effettuate, non risultano depositati né rinvenibili – e pertanto devono ritenersi non esistenti – la comunicazione di fine lavori, il provvedimento di agibilità e il relativo accatastamento dei beni TD, SL e LP, regolarmente autorizzati e realizzati in forza dei seguenti atti abilitativi edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 148 del 23/05/2008**, rilasciato in pari data alla Ceramiche - OMISSIS -, avente ad oggetto la realizzazione di due tettoie in adiacenza all'opificio artigianale, delle quali risulta realizzata esclusivamente quella corrispondente al bene TD;
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 233 dell'11/09/2009**, rilasciato in pari data alla Ceramiche - OMISSIS -, avente ad oggetto opere eseguite in difformità, ai sensi della quale risultano autorizzati i beni LP, TD e SL.

Per quanto concerne il bene BI – pur essendo stato autorizzato con **Concessione edilizia n. 395/2003** rilasciata in data 17/05/2003 alla società De Silva Ceramiche S.r.l., avente per oggetto la costruzione di un vaso ad uso riserva idrica per il sistema antincendio – lo stesso risulta realizzato in difformità del progetto approvato e non sono risultati reperibili la comunicazione di fine lavori, la certificazione di agibilità e l'accatastamento.

Il bene CM risulta non autorizzato né accatastato.

Opere non autorizzate ed eventuale sanabilità

Il bene CM risulta urbanisticamente sanabile in quanto la Superficie Coperta, autorizzata e da autorizzare, relativa ai beni F1-F2, F3, F4, LP, TD, CM, pari a mq 4.012,42, è inferiore alla Superficie Coperta Massima edificabile prevista nell'art. 3.2.2. delle N.T.A. del vigente P.R.G., pari a mq 6.585,00.

TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'

Origine delle p.lle catastali

Catasto Terreni

- la p.lla **24** deriva dall'impianto meccanografico del 13/10/1976;

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



- la p.lla **519** deriva dalla originaria p.lla **23** dell'impianto meccanografico del 13/10/1976 e dalla p.lla **539** per frazionamenti: del 25/04/1975 in atti dal 02/07/1981 (n. 51481); del 15/02/1977 in atti dal 29/01/1982 (n. 66382);
- la p.lla **681** deriva dalla originaria p.lla **25** dell'impianto meccanografico del 13/10/1976 e dalle p.lle **521, 608** per variazione d'ufficio del 24/07/1980 in atti dal 26/06/1981 (n.35981) e per successivi frazionamenti: del 21/06/1977 in atti dal 16/01/1986 segretario c. (n. 12283); del 19/07/1978 in atti dal 04/06/1994 (n. 2241.1/1978); del 03/02/1981 in atti dal 04/06/1994 (n. 263.1/1981); 03/06/1981 in atti dal 04/06/1994 (n. 1672.1/1981); del 27/01/1982 pratica n. 176565 in atti dal 04/06/2002 (n. 193.1/1982); del 06/08/1984 pratica n. PG0077995 in atti dal 06/05/2015 bonifica delle incoerenze A16 (n. 1531/2015);
- la p.lla **1161** deriva dalla originaria p.lla **475** dell'impianto meccanografico del 13/10/1976 e dalla p.lla **1084** per frazionamenti: del 25/04/1975 in atti dal 02/07/1981 (n. 51481); del 10/10/1978 in atti dal 16/01/1986 Sergiacomi E. (n. 10384); dalla p.lla 1084 per frazionamento del 31/10/2000 pratica n. 610108 in atti dal 31/10/2000 (n. 318197.1/12000);
- la p.lla **1162** deriva dalla originaria p.lla **475** dell'impianto meccanografico del 13/10/1976 e dalla p.lla **1084** e medesimi frazionamenti della p.lla 1161;
- la p.lla **1171** deriva dalla originaria p.lla **4** dell'impianto meccanografico del 13/10/1976 e dalla p.lla **1094** per frazionamenti: del 12/03/2001 pratica n. 7427 in atti dal 12/03/2001 (n. 240798.1/2001); del 21/02/2002 pratica n. 301301027 in atti dal 21/01/2002 (n. 58299.1/2002).

Catasto Fabbricati

Le attuali p.lle 24 sub 2, 3, 4 derivano tutte dalla originaria p.lla 24 graffata alla 517 dell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Natura dei diritti e relative quote di spettanza

Dalla documentazione esaminata il sottoscritto CTU ha individuato per tutti i beni in esame – ad eccezione dei beni T4 e T5 – il **diritto di Piena Proprietà, per la quota di 1/1** spettanti alla - OMISSIS - con sede in - OMISSIS -, codice fiscale n. - OMISSIS -.

I beni distinti come T4 e T5 risultano così intestati:

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



- **diritto di Nuda Proprietà, per la quota di 1/1**, in capo al Comune di Gualdo Tadino (PG), codice fiscale - OMISSIS -;
- **diritto di Superficie, per la quota di 1/1**, in capo alla - OMISSIS -, con sede in Gualdo Tadino (PG), codice fiscale - OMISSIS -.

FORMALITA', VINCOLI, ONERI

Rimangono a carico dell'acquirente i seguenti gravami:

- 1) vincoli e prescrizioni urbanistiche;
- 2) spese, stimabili in € **11.000,00**, oltre IVA e oneri di legge, relative all'incarico di un tecnico abilitato da nominare per la regolarizzazione delle situazioni edilizie e amministrative riferite:
 - a) al Permesso di Costruire n. 148 del 23/05/2008 e al Permesso di Costruire in sanatoria n. 233 dell'11/09/2009, comprensive delle attività necessarie a sanare la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e il mancato aggiornamento catastale dei fabbricati realizzati, nonché degli ulteriori adempimenti urbanistici eventualmente richiesti;
 - b) la sanatoria urbanistica del bene CM, attualmente privo di titolo edilizio, non accatastato e sprovvisto di Segnalazione Certificata di Agibilità;

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



- c) si stima che quanto previsto ai punti a) e b) non comporti costi per sanzioni né oneri di urbanizzazione in quanto i beni in oggetto hanno destinazione esclusivamente tecnica sono pertinentziali e funzionali all'attività produttiva esistente, non generano carico urbanistico autonomo, non comportano incremento della Superficie Utile Lorda produttiva utilizzabile; non determinano una nuova destinazione d'uso.
- 3) costi, stimabili in € **38.000,00**, oltre IVA e oneri di legge – comprensivi del costo per operatori, del macchinario specializzato, degli oneri di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008, del trasporto a rifiuto presso impianti autorizzati – necessari per la rimozione e il corretto smaltimento dei materiali presenti in maniera disordinata nelle diverse aree aziendali: parti di attrezzature, cumuli e pallet di materiale ceramico difettoso, scarti di produzione, cartoni e imballaggi, strumenti, utensili e attrezzature metalliche, nonché bidoni e sacchi contenenti residui di smalti.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono attualmente in carico esclusivamente alla - OMISSIS -.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto C.T.U., considerato quanto fin qui descritto, la fisicità e le condizioni generali dei fabbricati tutti limitrofi tra loro, la complementarietà e la funzionalità operativa dei terreni con i fabbricati che li rende non convenientemente separabili, in base a criteri di opportunità economica e di comoda vendibilità, indica la formazione di un **Lotto Unico**.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criteri di stima, incidenze sul valore, adeguamenti e correzioni di stima

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla stima dei fabbricati e dei terreni edificabili siti nella zona industriale nord del Comune di Gualdo Tadino adottando il **criterio sintetico comparativo**, fondato sul raffronto tra i beni oggetto di stima e altri immobili aventi analoghe caratteristiche, recentemente oggetto di compravendita o di offerta sul

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



mercato, opportunamente omogeneizzati mediante l'applicazione di coefficienti correttivi.

Tale criterio è stato ritenuto il più idoneo in quanto:

- i beni oggetto di stima rientrano in una categoria immobiliare per la quale nella zona in esame è comunque riscontrabile un mercato identificabile, seppur caratterizzato da una limitata vivacità e da dinamiche non omogenee; risultano tuttavia reperibili elementi conoscitivi e valori indicativi di mercato, anche se quantitativamente contenuti, desunti sia da dati diretti sia da fonti indirette qualificate (OMI, CCIAA, operatori immobiliari locali), ritenuti sufficienti ai fini dell'applicazione del criterio sintetico-comparativo adottato;
- la stima richiesta è finalizzata alla determinazione del valore di mercato, e non di valori teorici o potenziali;
- Il criterio sintetico-comparativo consente di: rappresentare in modo attendibile il comportamento del mercato locale; tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni (ubicazione, accessibilità, destinazione urbanistica, stato manutentivo, dotazioni infrastrutturali); ridurre il margine di soggettività rispetto a metodi fondati su ipotesi reddituali o costi teorici.

Altri criteri estimativi non sono stati adottati in quanto non pienamente coerenti con la tipologia dei beni e con la finalità dell'incarico: il criterio del costo fornirebbe valori di natura prevalentemente teorica e difficilmente attendibili, specie in relazione al deprezzamento dei fabbricati produttivi e risulta inapplicabile ai terreni edificabili; il criterio reddituale presupporrebbe redditi ordinari e un mercato locativo strutturato, non riscontrabili nel contesto in esame; il criterio del valore di trasformazione implicherebbe ipotesi progettuali, costi e rischi imprenditoriali non pertinenti alla determinazione del valore allo stato attuale, mentre ulteriori criteri analitici o indiretti risulterebbero meno rappresentativi delle effettive dinamiche del mercato immobiliare locale.

Infine si è considerato che la tipologia e le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dei beni in oggetto li rendono potenzialmente appetibili solo per un limitato target di acquirenti specializzati nel settore della produzione ceramica, un comparto che nella zona in esame risulta tuttora fortemente in crisi.

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



Ai fini dei conteggi estimativi si è proceduto tenendo conto delle consistenze effettive dei beni, verificate mediante misurazioni di riscontro, dello stato di fatto e delle condizioni generali di conservazione, nonché della presenza di gravami, oneri e vincoli. Nella determinazione del valore si è inoltre considerata l'incidenza di costi necessari per la necessità di completamento di iter amministrativi e autorizzativi e per la rimozione di materiali e rifiuti presenti, nonché valutando complessivamente ogni elemento idoneo a influire sul valore di mercato dei beni alla data della stima.

Per la stima del valore della Nuda Proprietà spettante alla società in liquidazione è stato adottato il **criterio finanziario di attualizzazione**, determinando il valore attuale del bene che rientrerà nella piena disponibilità del proprietario alla scadenza del diritto di superficie.

VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI – LOTTO UNICO

Si propone di seguito la valutazione del più probabile valore di mercato del Lotto Unico riferito alla data odierna.

Terreni

Ai fini estimativi è stato individuato un valore medio unitario di riferimento per i beni in piena proprietà pari a € 50,00/mq. I beni T1, ovvero F5, sono stati stimati sulla base della superficie edificabile residua, pari a mq 2.572,58, mentre i valori delle aree di sedime sono considerati compresi nei valori attribuiti ai fabbricati sovrastanti.

Al bene T2 non è stato attribuito alcun valore in quanto inutilizzabile e privo di concreta appetibilità di mercato. Per tutti i beni oggetto di stima, ad eccezione dei beni T4 e T5, è stato determinato il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società in liquidazione.

Per i beni T4 e T5, invece, è stato stimato il valore del diritto di nuda proprietà, sempre per la quota di 1/1 spettante alla società in liquidazione, mediante applicazione del criterio finanziario di attualizzazione del valore della piena proprietà alla scadenza del diritto di superficie, costituito in data 29/04/2003 per la durata di 99 anni. Considerata una durata residua di circa 76 anni e adottato un saggio di attualizzazione

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



prudenziale del 3%, il valore complessivo della nuda proprietà risulta pari a circa € 5.900,00, ottenuto a fronte di un valore della piena proprietà pari a € 55.800,00 (mq $1.116 \times € 50,00/\text{mq}$), corrispondente a un valore del diritto di superficie residuo pari a circa € 49.900,00; tale valore della nuda proprietà è stato quindi proporzionalmente attribuito ai singoli beni, risultando pari a € 4.540,00 per il bene T4 e a € 1.360,00 per il bene T5.

Il valore di stima dei terreni risulta pari ad **€ 444.879,00**:

Terreni	Descrizione	mq	€/mq	€
T1	Superficie edificabile residua	2.572,58	50,00	128.629,00
T2	Relitto stradale	70,00	0,00	0,00
T3	Superficie integrativa della corte	110,00	50,00	5.500,00
T4	Stimato il diritto di Nuda Proprietà	859,00		4.540,00
T5	Stimato il diritto di Nuda Proprietà	257,00		1.360,00
T6	Superficie catastale:	6.097,00	50,00	304.850,00
TOTALE, €				444.879,00

Fabbricati

Per i beni F1 e F2 è stato individuato un valore medio di stima pari a 90,00 €/m². Gli altri beni F3, F4, LP, TD, LL, CM, BI non presentano un valore di mercato autonomo, essendo strettamente funzionali e accessori ai fabbricati principali F1 e F2. Pertanto, tali beni non possiedono valore commerciale indipendente e il loro apporto al valore complessivo del complesso è esclusivamente correlato alla funzionalità dei fabbricati principali.

Il valore di stima dei fabbricati risulta pari a **€ 511.642,80**.

Fabbricati	Descrizione	mq	€/mq	€
F1	Fabbricato principale, PT (opificio)	3.791,69	90,00	341.252,10
F2	Fabbricato principale, P1 (area uffici)	472,00	90,00	42.480,00
F3	Locale compressori e cabina elettrica	34,40	0,00	0,00
F4	Magazzino prefabbricato	110,77	0,00	0,00
LP	Locale prefabbricato pompe	7,60	0,00	0,00
TD	Tettoia impianto depurazione	40,00	0,00	0,00
LL	magazzino con struttura precaria	50,00	0,00	0,00

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



CM	cabina metano	28,00	0,00	0,00
BI	Bacino provvista acqua	52,00	0,00	0,00
			TOTALE,	383.732,10
			€	

Valore dei beni immobili costituenti il Lotto Unico

Il valore di stima dei beni viene determinato assumendo il valore di mercato e procedendo alla detrazione degli oneri e dei costi a carico dell'acquirente incidenti sulla concreta commerciabilità, come riepilogato di seguito:

n. progressivo	Descrizione	€
1	Beni Immobili: Valore di Stima dei Terreni	444.879,00
2	Beni Immobili: Valore di Stima dei Fabbricati	383.732,10
3	Valore di stima complessivo dei Beni Immobili (1 + 2)	828.611,10
4	Oneri a carico dell'acquirente: costi regolarizzazioni edilizie	11.000,00
5	Oneri a carico dell'acquirente: costi rimozione e smaltimento materiali	38.000,00
6	Totale Oneri a carico dell'acquirente (4 + 5)	49.000,00
7	VALORE DI STIMA NETTO DEI BENI IMMOBILIARI (3 - 6)	779.611,10

Risulta pertanto un valore complessivo dei beni immobili costituenti il LOTTO UNICO, al netto dei costi a carico dell'acquirente, pari a euro 779.611,10, che viene arrotondato a euro **779.000,00** (euro **settecentosettanovemila/00**).

BENI MOBILI

La **documentazione fotografica** e gli **allegati** sono contenuti in fascicoli separati:

- 2. FASCICOLO FOTOGRAFICO DEI BENI MOBILI
- 3. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



Individuazione dei beni

Dall'esame della documentazione reperita i beni mobili sono stati individuati all'interno e all'esterno dei beni immobili in proprietà della società in liquidazione, quindi confrontati con quanto riportato nella documentazione fotografica allegata al contratto di affitto di ramo d'azienda e al verbale di ricognizione e consegna.

Lotto unico

La vendita in lotto unico è stata ritenuta la soluzione più idonea in considerazione della natura eterogenea dei beni e della loro limitata commerciabilità singola.

VALORE DI MERCATO DEI BENI MOBILI – LOTTO UNICO

Si propone di seguito la valutazione del più probabile valore di mercato del Lotto Unico riferito alla data odierna.

Valutazione dei beni

Il sottoscritto CTU non ha avuto modo di disporre di condizioni operative tali da consentire un esame completo ed esaustivo dei beni mobili costituiti da attrezzature e macchinari destinati alla produzione di ceramiche oggetto dell'incarico ricevuto. In particolare, non è stato possibile acquisire, visionare o riscontrare sufficiente documentazione tecnica, amministrativa o contabile idonea a consentire la verifica della provenienza, della data di acquisizione, delle caratteristiche originarie e dei valori di acquisto dei beni esaminati. Inoltre non si è potuto procedere alla verifica dello stato di funzionamento, di efficienza e di sicurezza delle attrezzature e dei macchinari, in quanto gli stessi risultavano collocati in un contesto caratterizzato da grave disordine, condizioni di evidente abbandono e degrado, tali da impedire una corretta e completa ispezione tecnica. La mancanza di fornitura di energia elettrica ha reso oggettivamente impossibile l'effettuazione di prove di funzionamento.

In considerazione di tali circostanze, la definizione dei valori di stima si è basata su informazioni di carattere meramente orientativo, raccolte presso ex dipendenti dell'azienda e operatori del settore, al solo fine di ottenere indicazioni di massima sui valori di mercato di beni analoghi. Dette informazioni, prive di riscontri documentali e di verifiche funzionali dirette, sono state impiegate esclusivamente come riferimento

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



ausiliario, unitamente all'osservazione visiva dei beni e alla valutazione del loro stato di conservazione, obsolescenza, possibile riutilizzazione, totale o parziale, o necessità di smaltimento, al netto delle spese di revisione. Per i beni rinvenuti nell'area ufficio F2, costituiti da mobilio e attrezzature informatiche di modesta qualità e prevedibilmente non vendibili separatamente, è stato determinato un valore sulla base dei criteri di mercato comunemente applicati dagli stocchisti.

Pertanto, i valori stimati devono intendersi meramente indicativi, affetti da significativi margini di incertezza e subordinati alle rilevanti limitazioni operative sopra descritte, restando espressamente esclusa ogni responsabilità del CTU per eventuali difformità, carenze, malfunzionamenti, vizi occulti, oneri di ripristino o condizioni di non commerciabilità non rilevabili con le modalità di indagine effettivamente consentite al momento dei sopralluoghi.

Di seguito si riporta un quadro sinottico riepilogativo nel quale sono indicati, per ciascun bene rinvenuto in sede di sopralluogo:

- l'indicazione della loro presenza o assenza nella documentazione fotografica allegata al contratto di affitto e nel verbale di ricognizione e riconsegna (vedi colonne A, B, C);
- la descrizione dei beni mobili;
- la numerazione di corrispondenza dei beni rinvenuti con la documentazione fotografica specifica (E);
- i valori stimati (F), determinati secondo i criteri e con le limitazioni precedenti.

A	Documentazione fotografica allegata al contratto di affitto di ramo d'azienda) e al verbale di ricognizione e consegna.			
	B	numerazione delle foto in ordine di lettura		
	C	quantità indicate		
D	Beni mobili rinvenuti nelle operazioni peritali			
	E	numerazione delle fotografie nel FASCICOLO FOTOGRAFICO DEI BENI MOBILI		
	F	valori di stima attribuiti		
A				D - BENI MOBILI RINVENUTI DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI
	DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI			

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



B	C		E	F - VALORI DI STIMA		
				quantità n.	€/cadauno	€
39	1	filtro a maniche (tasche) gestione terre rosse, piazzale F5 Nord	1, 2	1	0,00	0,00
		silos metallici stoccaggio terre rosse, non funzionanti, da demolire e smaltire come rottame metallico, piazzale F5 Nord	1, 3	2	0,00	0,00
		macchina confezionatrice, non funzionante, da smaltire come rottame ferroso, piazzale F5 Nord	4	1	0,00	0,00
		silos metallici stoccaggio terre rosse, apparentemente funzionanti, a terra nel piazzale F5 Nord, h. circa ml 10, capacità circa gli 300 cad.	5	2	2.500,00	5.000,00
		serbatoio metano, circa 15 mc, non reperita certificazione, da smaltire come rottame ferroso, piazzale F5 Nord	6	1	0,00	0,00
		centralina gestione fornitura metano aziendale, valore parti disassemblate per recupero di parti e materiali, piazzale F5 Nord	7	1	160,00	160,00

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



		impianto di filtraggio per smaltatrici, non funzionanti, da demolire e smaltire come rottame metallico	8, 9	1	0,00	0,00
		stampi per presse in ghisa ubicati all'aperto nei pressi LL e F4, non utilizzabili, arrugginiti, da smaltire come rottami metallici	12, 13, 14, 15, 16	non rilevata	0,00	0,00
		tavolo da lavoro officina, struttura metallica, riutilizzabile	17	1	50,00	50,00
		Torneggiatrice Cuber, malmessa, funzionamento incerto, parti funzionali asportate, da demolizione/rottamazione, valore recuperabile da metalli e componenti	18, 19, 20	1	150,00	150,00
		contenitori metallici con motore elettrico, per macchina smaltatrice ellittica, riutilizzabili	21, 22	2	160,00	320,00
7, 8	6	torni elettrici da vasaio per torneggiatori, recuperabili/riutilizzabili,	23, 24, 25, 50, 51, 56, 114, 115	6	250,00	1.500,00
35, 36, 38	2	agitatori elettrici per sciogliere in acqua le crete male eseguite, privi di serbatoio, non utilizzabili in sicurezza	26, 27	2	60,00	120,00
13	10	carrettoni metallici movimentazione panetti creta, riutilizzabili	28, 29, 30	11	50,00	550,00
		forno elettrico Hobby, riutilizzabile	31	1	900,00	900,00
56	1	stazione ricarica carrello elevatore Cotem, riutilizzabile	32	1	450,00	450,00
34	1	taglierina per pani creta, riutilizzabile	33	1	80,00	80,00
		scaffalature metalliche per stampi, recuperabili	34, 35, 36, 37, 39	2	150,00	300,00
		armadietto metallico a due ante, riutilizzabile	38, 135, 136 160,	25	40,00	1.000,00
26	1	pressa Di Carlo (piccola), blocco torneggiatore asportato, recuperabile	40, 41, 42	1	900,00	1.000,00
29	1	pressa Di Carlo (grande), blocco torneggiatore asportato, recuperabile, poster con evidenziato il torneggiatore asportato (foto 45)	43, 44, 45	1	1.200,00	1.200,00
33	1	pressa a colonne Viveni con centralina, componenti sicurezza e altre parti asportati, recuperabile	46, 47	1	1.200,00	1.200,00
3, 6	7	scaffali metallici "leggeri", malmessi, da rottamare come materiali metallici	48, 49, 77, 78, 79	7	0,00	0,00
9	30	stampi in materiali plastici e gesso, inutilizzabili e non suscettibili di recupero	48, 49	non rilevata	0,00	0,00
		centralina gestione camera umida, recuperabile	52	1	190,00	190,00
2	8	tavoli in ferro con alzata, recuperabili/riutilizzabili	53, 54, 55	7	130,00	910,00
		cassone metallico sollevabile con forche	57	1	180,00	180,00
5	15	tornielle	58, 59, 60	14	15,00	210,00
1	1	trafila idraulica, ovvero pressa estrusore per manici, condizioni mediocri, recuperabile, riutilizzabile	61, 62	1	450,00	450,00
4	4	torchio pneumatico per fori, accantonato,	63	1	100,00	100,00
10, 11	5	torchi manuali per fori e asole, recuperabile/riutilizzabile	64, 65, 66, 67, 68	5	90,00	450,00
12	1	torchio manuale per timbri, presente solo l'asta priva della parte operatrice con il timbro, da rottamare come materiale ferroso	69	1	0,00	0,00

Ist. n. 35 dep. 08/02/2026

15
Pagina 37
43

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



		carrelli metallici varie forme e misure, condizioni per lo più sufficienti, riutilizzabili	70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 152, 155, 156	28	60,00	1.680,00
		ventola asciugatrice elettrica, accantonata, recuperabilità incerta	80	1	0,00	0,00
		quadro elettrico dismesso, recupero dei componenti elettrici incerto	80	1	0,00	0,00
44	1	bruciatore metano nella parte superiore del locale asciugatura, probabili componenti recuperabili	81, 82	1	800,00	800,00

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



43	1	bruciatore metano nella parte inferiore del locale asciugatura, apparentemente recuperabile	83, 84	1	160,00	160,00
47	1	forno elettrico per campionature, riutilizzabile	85	1	600,00	600,00
		Forno per ceramiche Turbo Compact, mc > 10,0, tons > 2,0, coibentazione in fibroceramica, da rottamare	86, 87, 88	1	0,00	0,00
		Forno per ceramiche Saff Turbo Muffolato, mc > 10, tons > 3,0, presenza mattoni refrattari e fibra e pannelli in ceramica, da rottamare,	89, 90	1	0,00	0,00
		carrelli per forni Turbo, mediocri condizioni, recuperabili, riutilizzabili	91, 92, 93	4	350,00	1.400,00
45	1	carrello elettrico per movimentazione carrelli forni Turbo, condizioni mediocri, recuperabile	94, 95	1	450,00	450,00
42	1	forno continuo per ceramiche Monter, lunghezza circa ml 35, sezione forno circa cm 0,60 x 0,60, 6 bruciatori da 4 kcal ciascuno, con piastre striscianti e privo di piastre portanti, non convenientemente smontabile/rimontabile, non a norma.	96, 97, 98, 99	1	0,00	0,00
		attrezzatura per forno continuo: piastre striscianti, pistoni spinta piastre striscianti, quadro comando elettrico, impianto video monitoraggio ingresso forno e cottura,	100, 101, 102, 103	1	2.100,00	2.100,00
62	1	n.1 quadro elettrico e n.1 rifasatore per ingresso linea elettrica nell'opificio, entrambi recuperabili/riutilizzabili	104	1	5.000,00	5.000,00
14	1	bilancia a contrappesi Macchi tipo 1-vis Italiana, funzionante, mediocri condizioni, utilizzabile	105	1	150,00	150,00
		unità aspiratore mobile per polveri con tubo flessibile orientabile, insufficienti condizioni d'uso, valore dal recupero del motore elettrico	106	1	60,00	60,00
16	1	agitatore elettrico per preparazione smalti, non a norma, valore dal recupero del motore elettrico	107	1	60,00	60,00
31	1	impianto di depurazione delle acque di preparazione degli smalti, centralina, motori e pompe elettriche, filtri vario genere, serbatoi nel piano F2, silos filtro nella tettoia TD, valore dal recupero di motori, pompe e parti elettriche, altre parti da rottamare	10, 11, 108, 109	1	240,00	240,00
		carrellini in metallo per movimentazione bidoni smalto, recuperabile	110	11	50,00	550,00
		tavolo per smaltare a spruzzo, motori pompe, quadro elettrico, valore dal recupero dei motori elettrici, parti rimanenti da rottamare	111, 112, 113	2	60,00	120,00
22	6	pompe elettriche travaso smalto e agitatori, cuscinetti e parti pompa ed elettriche danneggiati dallo smalto essiccato, valore economico dai materiali recuperabili	116, 117	4	30,00	120,00
17, 18, 19	2	parti di macchina smaltatrice per immersione dell'esterno dei pezzi, sistema incompleto, non funzionante, da rottamare	118, 119	2	0,00	0,00
21	1	parti di macchina smaltatrice a fontana per spruzzo verticale dell'interno dei pezzi, sistema incompleto, non funzionante, da rottamare	120	2	0,00	0,00
15	6	tavoli metallici grigliati per smaltatori, condizioni mediocri, riutilizzabili	121, 122, 123	5	55,00	275,00

Ist. n. 35 dep. 08/02/2026

Pagina 39 di 43

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



25	6	desmaltatrici elettriche a nastro, condizioni mediocri, funzionanti, riutilizzabili, valore al netto della revisione	124, 125, 126	4	600,00	2.400,00
		Contenitore metallico per decantazione smalti, non riutilizzabile a causa di smalto essiccato. Valore nullo, destinato a rottamazione	127	1	0,00	0,00
		Scaffalatura metallica portata elevata, in acciaio, riutilizzabile	128	1	320,00	320,00
		Scaffalatura metallica, riutilizzabile	129	1	250,00	250,00

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



20	3	Impianto a spruzzo colla per decalcomanie ceramiche, compressore, pistole, pedale, accessori vari. Condizioni mediocri, funzionante, valore al netto delle spese di revisione	130, 131	1	450,00	450,00
		sega elettrica a nastro per decalcomanie, funzionante	132	1	300,00	300,00
		tavolo metallico a due ripiani, nl 1 x 2,4, condizioni sufficienti, riutilizzabile	133	1	150,00	150,00
		mobilietti legno, condizioni sufficienti, riutilizzabili	134	1	700,00	700,00
		ufficio piano terra: 3 scrivanie, due librerie, 1 mobiletto n truciolato laminato simil legno; 1 calcolatrice, una tastiera pc, una fotocopiatrice di non accertato funzionamento. Valore stimato presso stocchisti	137, 138, 139, 140	1	160,00	160,00
61	60	carrelli metallici con ripiani sorretti da perni metallici, adibiti alla movimentazione delle produzioni ml 0,8x1,9x2,0, condizioni sufficienti, valore al netto delle spese di revisione	14, 142, 143, 144	194	50,00	9.700,00
54, 57	6	transpallet manuali per movimentazione produzione, condizioni sufficienti, valori al netto delle spese di revisione	145, 165	9	150,00	1.350,00
		transpallet manuale con pesatura elettronica, condizioni, sufficienti, valore al netto delle spese di revisione	165	1	450,00	450,00
		scaffalature in legno, condizioni sufficienti, utilizzabili	147, 150	2	25,00	50,00
		scaffale a due ripiani in tubi Innocenti e tavole di legno, cm 380x84x240, condizioni sufficienti, utilizzabile	148	2	210,00	420,00
		schedario in metallo, 3 cassetti, cm 47x65x137, condizioni mediocri, utilizzabile	149	1	50,00	50,00
		rotoli multibolle per imballaggi, diam. 80, h. 77, utilizzabili	151	3	60,00	180,00
		tavoli da lavoro in legno, lunghezza media cm 310, condizioni mediocri	153	4	115,00	460,00
		scaffalature metalliche 5 piani cm 100x42, condizioni sufficienti	154	12	90,00	1.080,00
		lavapavimenti con motore a scoppio Cecom, mediocri condizioni, riutilizzabile, valore al netto delle spese di revisione	157	1	800,00	800,00
		caricabatteria 24v 40h, condizioni sufficienti, al netto delle spese di revisione	158	1	210,00	210,00
		caricabatteria Pimespo 48/64v, 100a,h, condizioni sufficienti, al netto delle spese di revisione	159	1	420,00	420,00
		scala in alluminio, condizioni sufficienti	161	1	45,00	45,00
58	1	transpallet a batteria, condizioni mediocri, al netto delle spese di revisione	162	1	350,00	350,00
48	1	macchina confezione per termoretraibili, condizioni sufficienti, valore al netto delle spese di revisione	163	1	1.500,00	1.500,00
50	1	rulliera per macchina confezionatrice, condizioni sufficienti, riutilizzabile	164	1	200,00	200,00
		macchina Speedy Pacher Insight per imballaggi con schiuma protettiva, condizioni sufficienti, valore al netto delle spese di revisione	166, 167	1	850,00	850,00

Ist. n. 35 dep. 08/02/2026

Pagina 47 di 43

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec



c.p.c.

Perugia, 09/03/2026

Curatore Dott.ssa Lucia Sada

		sollevatore elettrico Lifter Tx 10/16, condizioni sufficienti, valore al netto delle spese di revisione	168, 169	1	1.400,00	1.400,00
		area uffici F2: mobili, attrezzature informatiche e varie indicate nella seguente NOTA 1 - Considerata la qualità modesta di mobilio e attrezzature, il loro valore complessivo viene determinato secondo i criteri di mercato applicati dagli stocchisti	da 170 a 194	1	1.600,00	1.600,00
		pompa per smalti e bidone aspiratutto, condizioni insufficienti, non riparabili intasati da smalto essiccato, da smaltire	195, 196	1	0,00	0,00

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



		gruppo elettrogeno con motore Perkins a gasolio, 80kw/1500 rpm, 160n ore di funzionamento dopo revisione del 2000, valore al netto delle spese della nuova revisione	197, 198, 199	1	7.000,00	7.000,00
63	1	gruppo compressore Ga 310, 30v, 50hz, 10bar, revisionato alcuni anni fa, funzionante, valore al netto delle spese di nuova revisione	200, 201, 202, 203	1	2.500,00	2.500,00
		gruppo compressore lmap, ultima manutenzione 13/07/2015, valore al netto delle spese di nuova revisione	204, 206, 207, 208	1	2.900,00	2.900,00
64	1	serbatoio collettore dei gruppi compressori, buone condizioni, recuperabile, valore al netto delle spese di nuova revisione	205	1	550,00	550,00
24	1	giostra a spruzzo due pistole				
27	1	pressa a colonna Viventi				
28	1	pressa sottosquadro Viventi				
30	1	pressa a colonna Viventi				
32	1	pressa sottosquadro Viventi				
37	1	trasportatore				
40	1	forno turbo Ficola				
41	1	forno turbo Ficola				
46	6	carrelli per forno turbo Ficola				
49	1	nastratrice scatole				
51	1	fascia pallet				
52	1	carrello elevatore				
53	1	stazione ricarica carrello elevatore				
54	6	traspallet manuale				
55	1	carrello elevatore				
58	1	traspallet elettrico				
59	1	stazione ricarica traspallet elettrico				
60	1	sollevatore elettrico (rosso)				
65	0	vuoto				
66	0	vuoto				
67	70	stampi in ghisa				
68	60	stampi in gomma/teflon				
VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI RINVENUTI DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI						68.520,00

Ist. n. 35 dep. 08/02/2026

Pagina 43 di 44

NOTA 1

Ufficio direzionale e sala mostra. a) N. 1 scrivania in legno e metallo cromato, N. 1 tavolo dattilo in truciolare laminato, N. 1 mobile vetrina, N. 4 sedute da ufficio - Sala mostra attigua, b) N. 1 tavolo metallico, N. 1 mobile basso in truciolare laminato con sei sportelli; c) N. 6 sedute da ufficio, di cui cinque con struttura metallica cromata, una girevole - Locale attiguo alla sala mostra. d) N. 1 scaffalatura metallica componibile a due elementi e cinque ripiani; e) N. 1 tavolino in vetro con struttura metallica cromata; f) N. 1 scaffalatura metallica componibile a tre elementi e sei ripiani - Ufficio operativo, locale A. a) N. 1 tavolo dattilo e N. 1 scrivania con penisola laterale, in truciolare laminato, con sovrastanti pc smontati,

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04



c.p.c.

Perugia, 09/03/2026

Curatore Dott.ssa Lucia Sada

tastiere, N. 1 calcolatrice elettrica Olimpia; b) N. 1 mobile classificatore basso, con otto cassetti e quattro sportelli, impiallacciato legno;
c) N. 1 mobile basso laminato simil legno, a due ripiani e due sportelli, N. 1 cassetiera laminato simil legno, con tre cassetti, N.1 ventilatore elettrico, N. 1 stampante multifunzione Brother MFC, N. 1 stampante laser jet HP 1100, N. 1 monitor catodico Urmet per telecamere esterne - Ufficio operativo, locale B. a) N. 1 mobiletto basso ad uno sportello, in truciolare verniciato grigio, N. 1 contenitore basso in truciolato verniciato blu; b) N. 1 mobile basso con due ripiani e uno sportello, in truciolare verniciato grigio, con sovrastante fotocopiatrice Kyocera KM-1635; c) N. 1 box metallico grigio con serratura su base metallica cromata; d) N. 1 scrivania in truciolare laminato, N. 1 pc-tastiera-video caratteristiche e marca sconosciute, N. 1 mobiletto a tre cassetti in truciolare, verniciato grigio e frontali impiallacciato legno - e) N. 1 mobiletto basso metallico, con due sportelli scorrevoli e due piani interni; f) N. 2 sedie da ufficio in materiale sintetico, una con struttura metallica, una con struttura in materiale sintetico; g) N. 1 mobile basso in legno, verniciato verde, non asportabile in quanto integrato nella parete divisoria in legno/vetro h) N. 1 schedario in metallo con quattro cassetti, verniciato beige; i) N. 2 scrivanie con piano in truciolare laminato e struttura in metallo, N. 1 poltrona ufficio con struttura metallica, girevole; l) N. 1 scaffale metallico a quattro sezioni e sei ripiani; N. 1 scaffale metallico a una sezione e sei ripiani - Ufficio operativo, locale C, in continuità con B. a) N. 1 mobiletto metallico a due ante; b) N. 1 scaffale metallico componibile a tre sezioni e sei ripiani, N. 1 macchina a capsule per caffè, N. 3 sedie da ufficio in plastica e metallo; c) brandina metallica per pronto soccorso -

Risulta pertanto un valore complessivo dei beni mobili costituenti il LOTTO UNICO pari a euro 68.520,00, che viene arrotondato a euro **68.000,00 (euro sessantottomila/00)**.

DOCUMENTAZIONE FOGRAFICA E ALLEGATI

La **documentazione fotografica** e gli **allegati** non sono inclusi nel corpo della presente relazione e sono contenuti in fascicoli separati con la dicitura:

- 1. FASCICOLO FOTOGRAFICO DEI BENI IMMOBILI
- 2. FASCICOLO FOTOGRAFICO DEI BENI MOBILI
- 3. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

* * *

Tanto era dovuto in ossequio dell'incarico ricevuto

Perugia, 08 febbraio 2026

Il C.T.U. Dr. Agr. Paolo Carucci

PAOLO CARUCCI, Dott. Agronomo
Via Cacciatori delle Alpi n. 11, 06121 Perugia, P.Iva n. - OMISSIS -

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att.

Tel/Fax: 075/5727738; cell: 335/6690342; Email: caruccipaolo@gmail.com; Pec p.carucci@epap.conafpec

Firmato Da: CARUCCI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30115eb4272cd04

