

TRIBUNALE DI PERUGIA

Concordato Preventivo N°50/2014

di

...omissis... in liquidazione

Giudice Delegato_____Dott. Umberto Rana

Commissario Giudiziale_____Rag. Francesco Patumi

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 04.05.2015 il Sig. Giudice Delegato, **Dott. Umberto Rana**, nominava il sottoscritto geom. Andrea Soldato, nato a Perugia il 24.02.1961, con studio in Perugia, Via Campo di Marte, 8/B, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°2611, C.T.U. per la valutazione dei beni di pertinenza della **Soc. ...omissis... in liquidazione**, ceduti ai creditori della procedura di **Concordato Preventivo n°50/2014 (ALL.1)**;
- dopo il giuramento di rito, prestato dal sottoscritto in data 05.05.2015, il Sig. G.D. poneva il seguente quesito: *“provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l’ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati” (ALL.2)*;
- in ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie ai fini dell'espletamento della presente

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Andrea Soldato, precisando che la presente relazione sarà oggetto di trattazione e valutazione dei soli beni immobili, in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, ha redatto la presente Relazione Tecnico-Estimativa, che ha ritenuto opportuno articolare secondo i capitoli a seguire.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni immobili ceduti ai creditori dalla Soc. ...omissis...in liquidazione, sono costituiti da:

- (1)____terreni di varia natura e coltura, destinati per la quasi totalità all'attività estrattiva, costituenti un unico corpo di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di Ha. 12.52.40, con sovrastanti impianti produttivi e macchinari dedicati alla lavorazione degli inerti, ubicati in Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, voc. Collicelli **(ALL.3)**;
- (2)____terreni agricoli di varia natura e coltura, costituenti un unico corpo di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di Ha. 1.02.20, ubicati in Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, posti nelle immediate vicinanze dei beni identificati al precedente punto (1) **(ALL.4)**;
- (3)____terreni di varia natura e coltura, destinati per la quasi totalità all'attività estrattiva, costituiti da due corpi limitrofi, di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di Ha. 26.66.20, ubicati in Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, voc.li Palazzaccia e Vetrichine **(ALL.5)**;
- (4)____porzioni di fabbricato di maggior consistenza ubicati in Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, Strada Tiberina Nord, costituite da un locale ad uso commerciale al piano terra con annessi magazzini allo stesso piano, con ingresso contraddistinto con il civico 264, oltre a locali destinati catastalmente a rimessa e connessi, attualmente allo stato grezzo, senza numero civico **(ALL.6)**;

a completamento di quanto sopra, si rimanda alle foto aeree del singolo sito trattato, distinte rispettivamente con gli allegati sopra richiamati.

(1)

CAVA in fraz. S. Orfeto

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza della Soc. ...omissis...S.p.A. in liquidazione, per l'intera piena proprietà.

In Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, voc. Collicelli, terreni di varia natura e coltura, costituenti un unico corpo di forma irregolare, con giacitura collinare, della superficie catastale complessiva pari ad Ha. 12.52.40, di cui:

- Ha. 11.55.20 circa, destinati ad attività estrattiva a cielo aperto (cava di conglomerati e sabbie), con sovrastanti impianti produttivi e macchinari dedicati alla lavorazione degli inerti, valutati separatamente tra i beni mobili;
- Ha. 0.97.20 circa, costituiti da terreni agricoli, limitrofi all'area di cava.

Relativamente all'attività estrattiva si evidenzia che, come da specifico documento accluso **(ALL.7)**, la ...omissis... S.p.A. in liquidazione ha interrotto le proprie attività industriali dal mese di settembre 2013 anche nel sito estrattivo in questione. Nello stesso documento si evince che, non essendo stata effettuata attività estrattiva nell'anno 2014, relativamente al volume residuo di escavazione, viene presa a riferimento la perizia stragiudiziale depositata in data 31.01.2014 (riferita all'annualità 01.01.2013 – 31.12.2013), **dalla quale emerge un volume residuo pari a mc. 6.892,06 (ALL.8).**

Detti terreni sono ubicati in un contesto prettamente agricolo collinare, posto a circa Km. 25 da Perugia, nelle vicinanze dello svincolo della superstrada E45.

Alla proprietà sopra descritta si accede tramite il tratto di strada bianca di raccordo tra la Str. Tiberina Nord con la strada vicinale S. Orfeto Torrente Mussino.

A completamento di quanto sopra descritto si rimanda agli specifici documenti acclusi ed alla documentazione fotografica.

Precisazioni

Gli impianti produttivi ed i macchinari, anche se stabilmente installati, per la loro natura e destinazione verranno ricompresi tra le stime dei beni mobili, mentre i manufatti al servizio degli stessi (insistenti entro l'area di sedime e strettamente pertinenziale ai suddetti impianti produttivi e macchinari), ricompresenti box prefabbricato in legno destinato ad uffici, box lavaggio, box quadro e gruppi comandi, box mensa, box servizi igienici, deposito, pompa carburante con cisterna, bascula e pesa bascula, verranno valutati tra i beni immobili, posto anche che una eventuale dismissione separata si potrebbe rilevare economicamente negativa ed insuscettibile, quindi, di realizzo, a causa dei costi da sostenere per smontaggio, trasporto e riassettaggio.

CONFINI

L'antescritta proprietà confina con: ...omissis...

DATI CATASTALI

Catasto dei Terreni del Comune di Perugia

Foglio **9**, particelle **20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 78, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 e 324**, della superficie catastale complessiva Ha. 12.52.40 (**ALL.9**).

Per l'identificazione grafica che individua la proprietà in esame, ricompresa nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (**ALL.10**).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, i beni sopra descritti risultavano occupati e nella piena disponibilità della Soc. ...omissis..., con sede legale in Perugia, Strada della Cinella snc – Partita I.V.A.: 03385190545, in virtù di Contratto di Locazione Immobiliare ad uso Commerciale, stipulato in data 24.04.2014, registrato in data 17.01.2015 al n°501 serie 3T codice identificativo T3H15T000501000AA. La durata della locazione è dal 01.05.2014 al 30.04.2017, il canone pattuito è pari ad € 12.000,00 annui (**ALL.11**). Quanto sopra reso noto, è oltremodo avallato dalla Dichiarazione del 05.05.2015 resa dal liquidatore della Soc. ...omissis...S.p.A. in liquidazione (**ALL.12**).

GRAVAMI

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, aggiornate alla data del 05.08.2015, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria di € 7.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento (capitale € 4.000.000,00), iscritta il 28.09.2007 al n°8654 di registro particolare, a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.A. ed a carico di ...omissis... S.r.l., (grava per la piena proprietà, esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 9 con le particelle 20, 30, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 321, 322 e 324). IPOTECA IN PARI GRADO CON LA SUCCESSIVA ISCRIZIONE R.P. N° 8655.
- Ipoteca volontaria di € 1.750.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento (capitale € 1.000.000,00), iscritta il 28.09.2007 al n°8655 di registro

particolare, a favore della Cassa di Risparmio di Città di Castello S.p.A. ed a carico di ...omissis...S.r.l. (grava per la piena proprietà, esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 9 con le particelle 20, 30, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 321, 322 e 324). IPOTECA IN PARI GRADO CON LA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. N° 8654.

- Ipoteca volontaria di € 4.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale € 2.000.000,00 – rimborso anni 15), iscritta il 30.05.2008 al n°3750 di registro particolare, a favore della Banca delle Marche S.p.A. ed a carico di ...omissis...S.r.l. (grava per la piena proprietà, esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 9 con le particelle 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 78).
- Ipoteca giudiziale di € 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo (sorte € 1.735.352,00), iscritta il 03.02.2015 al n°262 di registro particolare, a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni ed a carico di ...omissis... S.p.A. (grava per la piena proprietà, esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 9 con le particelle 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 30, 78, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 e 324).
- Decreto di ammissione a concordato preventivo, trascritto il 10.07.2015 al n°11006 di registro particolare, a favore della “Massa dei creditori del concordato preventivo di ...omissis...S.p.A. in liquidazione” (**ALL.13**).

SERVITU'

Sempre dalle risultanze delle predette ispezioni ipotecarie, risulta quanto segue:

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di elettrodotto interrato MT e

BT), trascritto il 11.07.2012 al n°11463 di registro particolare, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. ed a carico di ...omissis...S.p.A. (grava esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 9 con le particelle 24 e 78) (**ALL.14**).

INDAGINI URBANISTICHE

Destinazione urbanistica dell'area

L'area in esame è classificata, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Perugia (P.R.G.), come segue:

- zona per lavorazione di inerti e per attività estrattive connesse, contraddistinta in cartografia di piano con il simbolo "D7", per la quasi totalità;
- area di particolare interesse agricolo, contraddistinta in cartografia di piano con il simbolo "EA2", in minima parte;
- area a bosco, contraddistinta in cartografia di piano con il simbolo "B", in minima parte;
- viabilità in minimissima parte:

il tutto come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica accluso (**ALL.15**), unitamente all'estratto di P.R.G. (**ALL.16**).

Vincoli

Per quanto concerne i vincoli sussistenti sull'area trattata, si rimanda al menzionato C.D.U. (**rif. ALL.15**).

Autorizzazioni amministrative

Per ciò che concerne la **coltivazione del giacimento di cava**, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione prot. n°123088 del 08.11.2001 ai sensi della L.R. 2/2000 Art. 8 per l'esercizio dell'attività estrattiva, con scadenza novembre 2008 (**ALL.17**);
- autorizzazione prot. n°70747 del 19.06.2002 avente per oggetto integrazione per chiarimento su termini autorizzazione ambientale, con scadenza novembre 2006 (**rif. ALL.19**);
- autorizzazione prot. n°208652 del 28.11.2003 ai sensi della L.R. 2/2000 Art. 8 per la coltivazione del giacimento di cava, in variante al progetto di cui alla autorizzazione del 08.11.2001 per bonifica dissesto franoso (**ALL.18**);
- autorizzazione prot. n°156860 del 24.08.2007 avente per oggetto proroga autorizzazione ambientale, fino al novembre 2008 (**rif. ALL.19**);
- autorizzazione prot. n°114180 del 17.06.2009 ai sensi della L.R. 2/2000 Art. 8 variante alla autorizzazione del 08.11.2001 per la coltivazione del giacimento di cava (**ALL.19**).

Risulta inoltre, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Area Risorse Ambientali del Comune di Perugia (a seguito della richiesta avanzata dal C.T.U. in data 14.05.2015), **quanto segue:**

- in data 10.06.2014, a seguito di verifica tecnica dello stato dei luoghi dell'area di cava da parte del personale preposto del Comune di Perugia – Unità Operativa Ambiente e Protezione Civile (autorizzazione prot. n°114180 del 17.06.2009 del Comune di Perugia e n°138/2009 rilasciata dalla Comunità Montana Associazione dei Comuni Trasimeno Medio Tevere), relativa alla sistemazione di un dissesto, veniva redatto il verbale del 20.06.2014 con il quale veniva accertata la mancata esecuzione delle opere specificatamente indicate nel verbale stesso (**ALL.20**);

- tali inadempimenti venivano riscontrati anche dall'Ufficio Attività Estrattive Provincia di Perugia, competente in materia di vigilanza lavori e polizia mineraria, a seguito della visita ispettiva eseguita in data 30.06.2014 (**ALL.21**);
- in esecuzione al verbale del 20.06.2014 del Comune di Perugia, dalla stessa Unità Operativa Ambiente e Protezione Civile veniva redatto apposito documento prot. n°132621 del 23.07.2014, avente per oggetto il diniego di proroga, diffida ed avviso di avvio del procedimento di decadenza dell'autorizzazione all'attività di coltivazione del giacimento di cava (**ALL.22**);
- in esecuzione al verbale del 20.06.2014 del Comune di Perugia, la stessa Unità Operativa Ambiente e Protezione Civile inviava inoltre il preavviso di inadempimento prot. n°132642 del 23.07.2014, avente per oggetto le polizze fideiussorie a garanzia delle opere di progetto, ricomposizione ambientale e bonifica del dissesto franoso (**ALL.23**);
- con comunicazione del 25.08.2015 prot. n°145012, l'Area Risorse Ambientali, Smart City e Innovazione del Comune di Perugia, comunicava l'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione del giacimento di cava previa approvazione del progetto definitivo (**ALL.24**).

Per ciò che concerne gli **impianti produttivi**, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- concessione a costruire n°1007 del 11.05.1994 – in sanatoria ex art. 13 L. 47/85, consistente nella costruzione ed installazione di un impianto selezione inerti (**ALL.25**);
- concessione a costruire n°1008 del 11.05.1994 – in sanatoria ex art. 13 L. 47/85, consistente nell'installazione di un impianto di vagliatura inerti al servizio di una cava

esistente e per l'escavazione temporanea in corrispondenza del suddetto impianto **(ALL.26);**

- concessione a costruire n°1048 del 25.06.1997 – parte in sanatoria ex art. 13 L. 47/85, consistente nella canalizzazione tratto di fosso della Cinella, nella realizzazione vasca per essiccazione fanghi e per installazione di n. 2 cisterne carburanti e relative pompe erogatrici; a regime concessione per l'installazione mulino granulatore e box quadro comandi **(ALL.27);**
- provvedimento n°968 del 29.06.2000 – installazione di n. 2 filtropresse **(ALL.28);**
- provvedimento n°1748 del 20.09.2002 – installazione di manufatto destinato a cabina elettrica di collegamento e trasformazione in sostituzione di manufatti esistenti ed in alternativa a gruppo elettrogeno **(ALL.29);**
- provvedimento n°1906 del 09.10.2002 – in sanatoria per realizzazione di manufatti in lamiera destinati a rimessa attrezzi e spogliatoio, parziale canalizzazione di fosso con pozzetto di filtraggio acqua e installazione di prefabbricato in cemento destinato a wc **(ALL.30);**
- provvedimento n°2252 del 15.12.2003 – permesso di costruire per variante alla concessione edilizia n°1906 del 09.10.2002 relativa a lavori di adeguamento attività estrattiva **(ALL.31);**
- D.I.A. prot. n°55620 del 23.03.2010 pratica 942/10, avente per oggetto l'installazione di distributore carburante ad uso privato **(ALL.32);**
- S.C.I.A. prot. n°29251 del 28.02.2012 pratica 573/12 avente per oggetto la realizzazione di pareti fonoassorbenti su impianto trattamento inerti in ottemperanza ad ordinanza **(ALL.33).**

PROVENIENZA

Alla società “...omissis...S.r.l.”, la piena proprietà sui beni immobili in stima è pervenuta mediante i seguenti titoli:

- Decreto di trasferimento emesso dal G.E. Dott.ssa Todaro in data 08.08.1992, esecuzione n°11/87, ...omissis..., trascritto a Perugia il 22.08.1992 al n°13554 di registro particolare, relativo ai terreni distinti al C.T. del Comune di Perugia al Foglio 9 con le particelle 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 (**ALL.34**).
- Decreto di trasferimento emesso dal G.E. in data 22.07.1994, esecuzione n°11/87, da ...omissis..., trascritto a Perugia il 19.08.1994 al n°11329 di registro particolare, relativo ai terreni distinti al C.T. del Comune di Perugia al Foglio 9 con le particelle 29, 30, 78, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 321, 322 e 324 (**ALL.35**).

Con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Marco Galletti in data 25.11.2010, repertorio n°29131 – raccolta 10858, trascritto a Perugia il 30.11.2010 al n°19325 di registro particolare, la società “...omissis...S.r.l.” ha assunto l’attuale ragione sociale ...omissis...S.p.A.” (**ALL.36**).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

In genere, la stima di cave ed impianti produttivi viene effettuata sulla base del metodo “reddituale”. Nella fattispecie, in considerazione che l’attività estrattiva si può considerare ormai praticamente conclusa (residuano mc. 6.892,06 – **rif. ALL.8**), lo scrivente ritiene opportuno effettuare la valutazione con il metodo “sintetico” per le aree destinate a cava,

ormai esaurite ed in gran parte riqualificate e quindi assimilabili a terreni agricoli, indipendentemente dalla destinazione urbanistica nonché da quella catastale. Ribadendo nuovamente che gli impianti produttivi e macchinari, ovvero parti di essi che li compongono, verranno ricompresi nella valutazione dei beni mobili, si specifica che l'area di sedime di questi nonché quella strettamente pertinenziale, verranno valutate separatamente dagli altri terreni costituenti il giacimento, ricomprendendo, nel valore, anche quello dei manufatti al servizio degli impianti produttivi e macchinari già descritti al sub-capitolo "Precisazioni".

Si precisa inoltre quanto segue:

- la valutazione sintetica delle residue aree del giacimento, tiene conto di tutti gli oneri da sostenere per completare la riqualificazione ambientale come prevista;
- nella valutazione a seguire non si terrà conto del vincolo di momentanea indisponibilità dei beni stessi, derivante dal menzionato contratto di locazione (**rif. ALL.11**), in considerazione della prossima scadenza del contratto stesso (aprile 2017) e dei tempi medi di dismissione dei beni immobili nelle procedure concorsuali.

In conformità ai criteri di stima adottati ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di estimatore, nelle valutazioni che seguono, si terrà conto di ogni altro elemento che può influire in positivo e/o negativo sui valori finali.

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

VALUTAZIONE

A) TERRENI EX GIACIMENTO

- Seminativi vari: Ha. 7.38.80 x €/Ha. 10.000,00	€	73.880,00
- Bosco, pascololo, ecc.: Ha. 2.13.60 x €/Ha. 2.000,00	€	4.272,00
- Area di sedime e strettamente pertinenziale agli impianti produttivi e macchinari, della superficie di 3 ettari circa, comprensiva del valore dei già citati manufatti descritti al sub-capitolo "Precisazioni": a corpo	€	<u>200.000,00</u>
sommano	€	278.152,00

B) POTENZIALITA' ESTRATTIVA RESIDUA

mc. 6.892,06 x €/mc. 1,60	€	11.027,30
---------------------------	---	-----------

RIEPILOGO VALUTAZIONI

A) <u>TERRENI EX GIACIMENTO</u>	€	278.152,00
B) <u>POTENZIALITA' ESTRATTIVA RESIDUA</u>	€	<u>11.027,30</u>
sommano	€	289.179,30
che arrotondati ad	€	<u>289.000,00</u>

(diconsi Euro Ducentottantanovemila/00), ricomprendono l'incidenza di oneri e costi da sostenere per la riqualificazione ambientale.

===== ° =====

(2)

TERRENI AGRICOLI in fraz. S. Orfeto

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza della Soc. ...omissis...S.p.A. in liquidazione, per l'intera piena proprietà.

In Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, terreni di varia natura e coltura, costituenti un unico corpo di forma irregolare, con giacitura collinare, della superficie catastale complessiva pari ad Ha. 1.02.20, di cui:

- Ha. 0.87.80 destinati ad uliveto;
- Ha. 0.14.40 destinati a bosco ceduo.

Detti terreni sono ubicati in un contesto prettamente agricolo collinare, posto a circa Km. 25 da Perugia, nelle vicinanze dello svincolo della superstrada E45.

Alla proprietà sopra descritta si accede tramite strada vicinale asfaltata (per l'ultimo tratto), collegata con la Str. Tiberina Nord.

A completamento di quanto sopra descritto si rimanda agli specifici documenti acclusi ed alla documentazione fotografica.

CONFINI

L'antescritta proprietà confina con: prop. ...omissis...salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto dei Terreni del Comune di Perugia

Foglio 9, particelle 626, 635 e 667 della superficie catastale complessiva Ha. 1.02.20 (ALL.37).

Per l'identificazione grafica che individua la proprietà in esame, ricompresa nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (ALL.38).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, i beni sopra descritti, **con esclusione della particella 626**, risultavano occupati e nella piena disponibilità della Soc. ...omissis...con sede legale in Perugia, Strada della Cinella snc – Partita I.V.A.: ...omissis..., in virtù di Contratto di Locazione Immobiliare ad uso Commerciale, stipulato in data 24.04.2014, registrato in data 17.01.2015 al n°501 serie 3T codice identificativo T3H15T000501000AA. La durata della locazione è dal 01.05.2014 al 30.04.2017, il canone pattuito è pari ad € 12.000,00 annui (rif. ALL.11). Quanto sopra reso noto, è oltremodo avallato dalla Dichiarazione del 05.05.2015 resa dal liquidatore della Soc. ...omissis... S.p.A. in liquidazione (rif. ALL.12).

GRAVAMI

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, aggiornate alla data del 05.08.2015, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- Ipoteca giudiziale di € 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo (sorte € 1.735.352,00), iscritta il 03.02.2015 al n°262 di registro particolare, a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni ed a carico di...omissis... S.p.A.,

(grava su tutti gli immobili costituenti il presente punto (2), per la piena proprietà).

- Decreto di ammissione a concordato preventivo, trascritto il 10.07.2015 al n°11006 di registro particolare, a favore della “Massa dei creditori del concordato preventivo di ...omissis...S.p.A. in liquidazione” (rif. ALL.13).

INDAGINI URBANISTICHE

Destinazione urbanistica dell'area

L'area in esame è classificata, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Perugia (P.R.G.), come segue:

- area di particolare interesse agricolo, contraddistinta in cartografia di piano con il simbolo “EA2”;
- area a bosco, contraddistinta in cartografia di piano con il simbolo “B”, in minima parte: il tutto come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica accluso (rif. ALL.15), unitamente all'estratto di P.R.G. (ALL.39).

Vincoli

Per quanto concerne i vincoli sussistenti sull'area trattata, si rimanda al menzionato C.D.U. (rif. ALL.15).

PROVENIENZA

Alla società ...omissis... “S.r.l.”, la piena proprietà sui beni immobili in stima è pervenuta mediante il seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Marco Fanfani in data 14.12.2007, repertorio n°25108/7438, da “...omissis...S.r.l.”, trascritto a Perugia il 18.12.2007 al n°23364 di

registro particolare (ALL.40).

Con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Marco Galletti in data 25.11.2010, repertorio n°29131 – raccolta 10858, trascritto a Perugia il 30.11.2010 al n°19325 di registro particolare, la società “[...omissis...](#)S.r.l.” ha assunto l’attuale ragione sociale “[...omissis...](#)S.p.A.” (rif. ALL.36).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell’ordinarietà e concretezza che presiede all’attività di estimatore, nelle valutazioni che seguiranno, si terrà conto di ogni altro elemento che può influire in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, accessi, esposizione, altitudine, giacitura, tipo di terreno, di coltura, ecc.).

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

Altresì, nella valutazione non si terrà conto del vincolo di momentanea indisponibilità dei beni stessi, derivante dal menzionato contratto di locazione (rif. ALL.11), in considerazione della prossima scadenza del contratto stesso (aprile 2017) ed in

considerazione dei tempi medi di dismissione dei beni immobili nelle procedure concorsuali.

VALUTAZIONE

TERRENI AGRICOLI

- Uliveto: Ha. 0.87.80 x €/Ha. 10.000,00_____€	8.780,00
- Bosco, pascolo, ecc.: Ha. 0.14.40 x €/Ha. 2.000,00_____€	<u>288,00</u>
sommano_____€	9.068,00
arrotondati ad_____€	<u>9.000,00</u>

(diconsi Euro Novemila/00).

===== ° =====

(3)

CAVA di “Palazzaccia-Vetrichine”

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza della Soc...omissis...S.p.A. in liquidazione, per l'intera piena proprietà.

In Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, voc.li Palazzaccia e Vetrichine, terreni di varia natura e coltura, costituiti da due corpi limitrofi di forma irregolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale complessiva pari ad Ha. 26.66.20, di cui:

- Ha. 26.32.10, destinati ad attività estrattiva a cielo aperto (cava di conglomerati e sabbie);
- Ha. 0.34.10 circa, costituiti da terreni agricoli, limitrofi all'area di cava.

Relativamente all'attività estrattiva si evidenzia che, come da specifico documento accluso (rif. ALL.7), la ...omissis... S.p.A. in liquidazione ha interrotto le proprie attività industriali dal mese di settembre 2013 anche nel sito estrattivo in questione. Nello stesso documento si evince che, non essendo stata effettuata attività estrattiva nell'anno 2014, relativamente al volume residuo di escavazione, viene presa a riferimento la perizia stragiudiziale depositata in data 31.01.2014 (riferita all'annualità 01.01.2013 – 31.12.2013), **dalla quale emerge un volume residuo pari a mc. 240.691 (ALL.41).**

A precisazione, si riferisce che dal suddetto volume è stata detratta la potenzialità riferita alla volumetria autorizzata attinente i lotti nn°17 e 18, rispettivamente di mc. 37.660 e mc. 13.496, per un totale, quindi, pari a mc. 51.156, in quanto, pur ricompresi nel piano di coltivazione, sono stati esclusi dalla presente relazione perché insistenti su terreno di proprietà di Terzi.

Posto quanto precede, si conclude che la capacità estrattiva residua dei terreni oggetto di stima, è pari a **mc. 189.535.**

I terreni in esame, sono ubicati in un contesto prettamente agricolo, posto a ridosso del fiume Tevere, nelle vicinanze dello svincolo della superstrada E45 nonché dell'impianto di produzione inerti di S. Orfeto, precedentemente descritto.

Alla proprietà sopra descritta si accede tramite strade vicinali che si dipartono dalla Str. Tiberina Nord.

A completamento di quanto sopra descritto si rimanda agli specifici documenti acclusi ed alla documentazione fotografica.

CONFINI

La proprietà distinta al Fogli 19 e 36 (con esclusione delle particelle 64 e 65 del Foglio 19), confina nell'insieme con: ...omissis....

Le particelle 64 e 65 del Foglio 19, confinano nell'insieme con: Strada Vicinale della Barca, Fosso di S. Orfeto, prop. ...omissis..., salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto dei Terreni del Comune di Perugia

Foglio **19**, particelle **64, 65, 92, 93, 94, 95 e 146**, della superficie catastale di Ha. 13.73.80.

Foglio **36**, particelle **1, 2, 3 e 4**, della superficie catastale di Ha. 12.92.40.

La superficie catastale complessiva è quindi pari ad Ha. 26.66.20 (**ALL.42**).

Per l'identificazione grafica che individua la proprietà in esame, ricompresa nel contesto generale di zona, si rimanda agli estratti di mappa (vax) (**ALL.TI 43 – 44**).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, i beni sopra descritti risultavano occupati e nella piena disponibilità della Soc. ...omissis...S.p.A. in liquidazione.

GRAVAMI

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, aggiornate alla data del 05.08.2015, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria di € 7.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento (capitale € 4.000.000,00), iscritta il 28.09.2007 al n°8654 di registro

particolare, a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.A. ed a carico di...omissis... S.r.l., (grava per la piena proprietà, esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 36 con le particelle 2 e 3). IPOTECA IN PARI GRADO CON LA SUCCESSIVA ISCRIZIONE R.P. N°8655.

- Ipoteca volontaria di € 1.750.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento (capitale € 1.000.000,00), iscritta il 28.09.2007 al n°8655 di registro particolare, a favore della Cassa di Risparmio di Città di Castello S.p.A. ed a carico di ...omissis...S.r.l., (grava per la piena proprietà, esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 36 con le particelle 2 e 3). IPOTECA IN PARI GRADO CON LA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. N°8654.
- Ipoteca volontaria di € 7.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 3.500.000,00 – rimborso anni 15), iscritta il 07.07.2011 al n°3186 di registro particolare, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. ed a carico di ...omissis...S.p.A., (grava per la piena proprietà, esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 19 con le particelle 92, 93, 94, 95, 146 ed al Foglio 36 con le particelle 2 e 3).
- Ipoteca giudiziale di € 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo (sorte € 1.735.352,00), iscritta il 03.02.2015 al n°262 di registro particolare, a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni ed a carico di ...omissis...S.p.A., (grava su tutti gli immobili costituenti il presente punto (3) per la piena proprietà).
- Decreto di ammissione a concordato preventivo, trascritto il 10.07.2015 al n°11006 di registro particolare, a favore della “Massa dei creditori del concordato preventivo di ...omissis...S.p.A. in liquidazione” (rif. ALL.13).

VINCOLI

Sempre dalle risultanze delle predette ispezioni ipotecarie, risulta quanto segue:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto il 18.11.2010 al n°18718 di registro particolare, a favore della regione dell'Umbria ed a carico di ...omissis...S.r.l. (grava esclusivamente sui terreni censiti al Foglio 19 con le particelle 92, 93, 95, 146 ed al Foglio 36 con le particelle 1, 2, 3 e 4) **(ALL.45)**.

INDAGINI URBANISTICHE

Destinazione urbanistica dell'area

L'area in esame è classificata, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Perugia (P.R.G.), come segue:

- zona per lavorazione di inerti e per attività estrattive connesse, contraddistinta in cartografia di piano con il simbolo "D7", per la quasi totalità, con minima sovrapposizione del bosco del PTCP;
- area di particolare interesse agricolo, contraddistinta in cartografia di piano con il simbolo "EA1", in parte, con minima sovrapposizione del bosco del PTCP;
- area a bosco, contraddistinta in cartografia di piano con il simbolo "B", in minima parte, parzialmente in ambito di riserva naturale "RN";
- viabilità in minima parte:

il tutto come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica accluso **(ALL.46)**, unitamente all'estratto di P.R.G. **(ALL.47)**.

Vincoli

Per quanto concerne i vincoli sussistenti sull'area trattata, si rimanda al menzionato C.D.U. (rif. ALL.46).

Autorizzazioni amministrative

Per ciò che concerne la **coltivazione del giacimento di cava**, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- provvedimento n°1732 del 28.09.2004 – permesso di costruire avente per oggetto il recupero ambientale del sito ex cave Spinelli mediante scarico sul suolo di sostanze minerali e fanghi provenienti dal lavaggio di inerti (ALL.48);
- permesso di costruire n°902 del 28.09.2007 avente per oggetto opere in variante al P.D.C. n°1732 del 28.09.2004 (ALL.49);
- autorizzazione prot. n°66206 del 28.04.2011 ai sensi della L.R. 2/2000 e s.m.i., Art. 8, attinente la coltivazione per il fabbisogno ordinario del primo stralcio del giacimento di cava (ALL.50).

Risulta inoltre, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Area Risorse Ambientali del Comune di Perugia (a seguito della richiesta avanzata dal C.T.U. in data 25.05.2015), **quanto segue:**

- con Determinazione Dirigenziale n°10071 del 17.12.2013, avente per oggetto “provvedimenti conseguenti alla comunicazione di ARPA Umbria, UOP01 Perugia prot. n°23433 del 27.11.2013, inerente il mancato rispetto di alcune prescrizioni impartite con il Provvedimento di V.I.A. di cui alla Det. Dir. n°4538 del 13.05.2009, veniva disposto, tra l'altro, che la Società in questione provvedesse a ripristinare il sistema di drenaggio delle acque sotterranee e superficiali in base a quanto stabilito nel progetto originariamente valutato, garantendo nel tempo la corretta manutenzione dello stesso,

nonché a modificare, in accordo con ARPA Umbria, il protocollo di monitoraggio: quanto riferito è maggiormente dettagliato alla pag. 3 dell'allegato accluso **(ALL.51)**;

- accertata l'inadempienza alle prescrizioni di cui alla Determinazione sopra richiamata, l'Unità Operativa Ambiente e Protezione Civile del Comune di Perugia, con prot. n°133435 del 24.07.2014, emanava provvedimento di sospensione dell'attività di coltivazione del giacimento ai sensi della L.R. n. 2/2000 Art. 15, comma 1 **(ALL.52)**;
- in data 07.04.2015, prot. n°59338, l'Area Risorse Ambientali del Comune di Perugia, emetteva diffida ed avviso di avvio del procedimento di decadenza dell'autorizzazione all'attività di coltivazione del giacimento di cava, ai sensi della L.R. n. 2/2000 Art. 15, comma 2 **(ALL.53)**;
- in data 14.04.2015, prot. n°64593, l'Area Risorse Ambientali del Comune di Perugia, emetteva ulteriore preavviso di inadempimento delle prescrizioni di cui alla precedente diffida **(ALL.54)**;
- in data 27.05.2015, prot. n°92639, l'Area Risorse Ambientali del Comune di Perugia, in riscontro alla richiesta di sospensione del procedimento di decadenza inviata dalla società ...omissis... , comunicava la propria disponibilità alla condivisione di soluzioni volte a garantire la tutela delle posizioni giuridiche del Comune e della Società stessa, le quali tuttavia dovranno assicurare le migliori condizioni di ripristino ambientale delle aree interessate dalle operazioni di escavazione **(ALL.55)**;
- in data 28.05.2015, prot. n°93165, l'Area Risorse Ambientali del Comune di Perugia, comunicava l'avvio del procedimento d'ufficio ex art. 192 D.L.Gs. 152/06 **(ALL.56)**;
- con comunicazione del 26.08.2015 prot. n°145346, l'Area Risorse Ambientali, Smart City e Innovazione del Comune di Perugia, richiedeva l'esecuzione di adempimenti

relativi al procedimento di decadenza dell'autorizzazione all'attività di coltivazione del giacimento (**ALL.57**);

- con comunicazione del 26.08.2015 prot. n°145875, l'Area Risorse Ambientali, Smart City e Innovazione del Comune di Perugia, inviava ulteriore richiesta di esecuzione di adempimenti relativi al procedimento di decadenza dell'autorizzazione all'attività di coltivazione del giacimento (**ALL.58**).

PROVENIENZA

Alla società "...omissis... S.r.l.", la piena proprietà sui beni immobili in stima è pervenuta mediante i seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Biavati in data 04.09.2001, repertorio n° 294541, da "...omissis... S.r.l. in liquidazione", trascritto a Perugia il 19.09.2001 al n°14286 di registro particolare, relativo ai terreni distinti al C.T. del Comune di Perugia al Foglio 19 con le particelle 64, 65, 92, 95 e 146 (**ALL.59**).
- Atto di compravendita a rogito Notaio Marco Galletti in data 30.12.2005, repertorio n° 19471/4498, dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Perugia – Città della Pieve, trascritto a Perugia il 30.12.2005 al n°24833 di registro particolare, relativo ai terreni distinti al C.T. del Comune di Perugia al Foglio 36 con le particelle 1, 2, 3 e 4 (**ALL.60**).
- Atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Duranti in data 17.07.2006, repertorio n° 49588/15767, da ...omissis..., trascritto a Perugia il 01.08.2006 al n°15951 di registro particolare, relativo ai terreni distinti al C.T. del Comune di Perugia al Foglio 19 con le particelle 93 e 94 (**ALL.61**).

Con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Marco Galletti in data 25.11.2010, repertorio n°29131 – raccolta 10858, trascritto a Perugia il 30.11.2010 al n°19325 di registro particolare, la società “...omissis...S.r.l.” ha assunto l’attuale ragione sociale “...omissis...S.p.A.” (rif. ALL.36).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

In genere, la stima di cave viene effettuata sulla base del metodo “reddituale”, tenendo conto delle potenzialità estrattive dell’area stessa. Nella fattispecie, in considerazione di quanto esposto nel capitolo “INDAGINI URBANISTICHE” ed in particolare, tenendo conto del provvedimento di decadenza in corso e attualmente da definire, in via cautelativa, nell’incertezza dell’esito del procedimento suddetto, lo scrivente ritiene opportuno valutare detta area sulla base del metodo sintetico, assimilando la stessa area a terreni agricoli, indipendentemente dalla destinazione urbanistica. A tale proposito si precisa che la parte di giacimento già sfruttata è di fatto riutilizzata come seminativo.

In conformità ai criteri di stima adottati ed aderendo al principio dell’ordinarietà e concretezza che presiede all’attività di estimatore, nelle valutazioni che seguiranno, si terrà conto di ogni altro elemento che può influire in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, accessi, esposizione, altitudine, giacitura, tipo di terreno, di coltura, ecc.), nonché degli eventuali oneri da sostenere per la riqualificazione ambientale.

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

VALUTAZIONE

TERRENI AGRICOLI

- Seminativi vari: Ha. 25.72.10 x €/Ha. 20.000,00_____€	514.420,00
- Bosco, pascolo, ecc.: Ha. 0.94.10 x €/Ha. 2.000,00_____€	<u>1.882,00</u>
sommano_____€	516.302,00
che arrotondati ad_____€	<u>516.000,00</u>

(diconsi Euro Cinquecentosedicimila/00), ricomprendono l'incidenza di oneri e costi da sostenere per la riqualificazione ambientale.

===== ° =====

N.B.: in merito alla valutazione sopra eseguita, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che il valore ottenuto può considerarsi sostanzialmente congruo a quello che potrebbe scaturire da una valutazione analitica del compendio in esame (in ipotesi di una ripresa dell'attività del giacimento), sommando al valore della residua potenzialità estrattiva (mc. 189.535) il valore agricolo dei terreni già coltivati e riambientati.

===== ° =====

(4)

PORZIONI di FABBRICATO in fraz. S. Orfeto

DESCRIZIONE

In Comune di Perugia, frazione S. Orfeto, Strada Tiberina Nord, porzioni di fabbricato costituite da:

- **negozio** al piano terra, con accesso contraddistinto dal civico 264, composto da un unico vano della superficie commerciale di mq. 46 circa, oltre alla rimanente porzione del

locale, pari a mq. 10 circa commerciali, destinati catastalmente a magazzino: il tutto completato da retrostante **magazzino** collegato al negozio, della superficie commerciale di mq. 49 circa;

- **rimessa** al piano terra, senza numero civico, realizzata in ampliamento al suddetto fabbricato, composta da due locali attualmente allo stato grezzo, privi di finiture ed impianti, della superficie commerciale di mq. 34 circa;
- ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato, che comprende la porzione sopra descritta, di vecchia realizzazione, presenta struttura in muratura ordinaria, solai in laterocemento, facciate intonacate e tinteggiate con paramenti di finitura a vista, infissi esterni in legno verniciato con scuri interni.

Per ciò che concerne la parte in ampliamento, questa risulta realizzata con struttura in muratura, presentando un solaio di copertura inclinato in laterocemento con manto in laterizio. Le facciate sono intonacate, le aperture esterne prive di infissi.

Il negozio in esame, unitamente al magazzino annesso, avente un'altezza utile interna pari a ml. 3.00 circa, privo di impianti, presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in graniglia (negozio) e monocottura (magazzino);
- pareti e soffitti intonacati;
- portone d'ingresso in ferro.

Per quanto sopra descritto, sia per ciò che concerne il fabbricato nel contesto generale di zona che per le finiture interne ed esterne dei due beni trattati, si rimanda agli specifici documenti acclusi ed alla documentazione fotografica.

L'immobile, ricomprensente le porzioni suddette, è ubicato nelle vicinanze dell'abitato di

S. Orfeto e posto in fregio alla viabilità principale (Str. Tiberina Nord).

CONFINI

L'antescritta proprietà confina con: p.lla 192: prop. ...omissis...

DATI E INDAGINI CATASTALI

Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia

Foglio **9**, particella **81 sub 2**, piano T, Cat. C/1, Cl. 6, Cons. mq. 36, Rendita € 520,59;

Foglio **9**, particella **81 sub 4**, piano T, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 8, Rendita € 14,87;

Foglio **9**, particella **81 sub 13**, piano T, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 29, Rendita € 53,92;

Foglio **9**, particella **81 sub 27**, piano T, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. mq. 30, Rendita € 46,48.

Per ciò che concerne le visure catastali delle unità immobiliari sopra identificate, si rimanda all'allegato accluso (**ALL.62**), mentre le planimetrie catastali vengono distinte secondo i singoli allegati così distinti: sub 2 (**ALL.63**) – sub 4 (**ALL.64**) – sub 13 (**ALL.65**) e sub 27 (**ALL.66**).

Per l'identificazione grafica che individua il fabbricato ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa vax (**ALL.67**), mentre per quanto concerne la dislocazione dell'unità immobiliare distinta con la particella 81 sub 27 nell'ambito dell'edificio, si rimanda all'ultimo ed unico elaborato planimetrico presente agli atti catastali (**ALL.68**), in quanto inesistenti elaborati planimetrici pregressi.

Conformità catastale

Relativamente ai sub 2 – 4 e 13 della particella 81, si evidenzia che dal raffronto tra le planimetrie catastali ultime in atti e le visure catastali attuali, emerge la conformità per ciò che concerne la destinazione d'uso, mentre dal raffronto fra le predette planimetrie e lo

stato dei luoghi, emergono difformità legate alla diversa distribuzione degli spazi interni (le tre unità immobiliari sono, di fatto, riunite e collegate tra loro).

In riferimento all'unità immobiliare distinta con il sub 27 della particella 81, si evidenzia che dal raffronto tra la planimetria catastale ultima in atti e la visura catastale attuale, emergono delle difformità sia per ciò che concerne la destinazione d'uso (nella planimetria catastale è indicata la destinazione d'uso a "negozio", mentre la visura catastale presenta l'immobile in categoria "C/6" corrispondente alla destinazione di rimessa e connessi), sia per ciò che concerne il raffronto con lo stato dei luoghi: l'immobile non risulta ultimato e le altezze interne rilevate risultano maggiori rispetto a quelle graficamente indicate nella menzionata planimetria.

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, i beni sopra descritti risultavano occupati e nella piena disponibilità della Soc...omissis..., con sede legale in Perugia, Strada della Cinella snc – Partita I.V.A.: ...omissis... in virtù di Contratto di Locazione Immobiliare ad uso Commerciale, stipulato in data 24.04.2014, registrato in data 17.01.2015 al n°501 serie 3T codice identificativo T3H15T000501000AA. La durata della locazione è dal 01.05.2014 al 30.04.2017, il canone pattuito è pari ad € 12.000,00 annui (**rif. ALL.11**). Quanto sopra reso noto, è oltremodo avallato dalla Dichiarazione del 05.05.2015 resa dal liquidatore della Soc. ...omissis...S.p.A. in liquidazione (**rif. ALL.12**).

STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione delle porzioni ricadenti all'interno nel fabbricato (sub 2 – 4 e 13), di fatto riunite in unico locale, può essere considerato "**scadente**": come

già riferito, sia il negozio che i locali ad uso magazzino annessi, risultano privi di impianti. Relativamente alla porzione realizzata in ampliamento al fabbricato (sub 27), la stessa è apparsa allo **stato grezzo, priva di finiture ed impianti**.

GRAVAMI

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, aggiornate alla data del 05.08.2015, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- Ipoteca giudiziale di € 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo (sorte € 1.735.352,00), iscritta il 03.02.2015 al n°262 di registro particolare, a favore della Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni ed a carico di ...omissis...S.p.A., (grava per la piena proprietà, esclusivamente sulle porzioni di fabbricato censite al Foglio 10 con le particelle 81 sub 2, 81 sub 13 e 81 sub 27).
- Decreto di ammissione a concordato preventivo, trascritto il 10.07.2015 al n°11006 di registro particolare, a favore della “Massa dei creditori del concordato preventivo di ...omissis...S.p.A. in liquidazione” (rif. ALL.13).

INDAGINI URBANISTICHE

In merito al presente capitolo, è bene premettere quanto segue:

- relativamente agli immobili distinti con i sub 2 – 4 e 13 della particella 81, nel rogito di provenienza (rif. ALL.69), si evince (per quanto dichiarato dalla parte venditrice) che “le porzioni di fabbricato in oggetto sono state costruite in data anteriore al 1° settembre 1967”;

- relativamente all'immobile distinto con il sub 27 della particella 81, nel rogito di provenienza (**rif. ALL.70**), si evince (per quanto dichiarato dalla parte venditrice) che “la costruzione dell'immobile in oggetto, unitamente a quella del fabbricato di cui il medesimo fa parte, fu iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967” e “che non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi per i quali fosse necessario il preventivo rilascio di licenze, concessioni ovvero autorizzazioni”.

Detto ciò, dagli accertamenti effettuati presso la U.O. Edilizia – Accesso agli atti del Comune di Perugia, ovvero dall'ispezione telematica effettuata sulla società in questione nonché sui danti causa, **non risultano presentate pratiche edilizie necessitanti il rilascio di titoli abilitativi.**

Dalle visure catastali emerge che l'ampliamento ricomprendente il sub 27, è stato accatastato in data 20.10.1998, circostanza che lascerebbe presupporre la necessità del rilascio di un titolo abilitativo.

Altresì, anche gli interventi che hanno dato origine ad un unico locale, derivante quindi da una fusione delle unità immobiliari distinte con i sub. 2, 4 e 13, **non risultano essere stati realizzati con il rilascio di titoli abilitativi.**

Si sottolinea infine, che dal riscontro effettuato tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, **detti interventi hanno interessato anche parti strutturali del fabbricato.**

PROVENIENZA

Alla società “...OMISSIS...S.r.l.”, la piena proprietà sui beni immobili in stima è pervenuta mediante i seguenti titoli:

- Atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Adriano Crispolti in data 29.07.1993, repertorio n°26027, da "...omissis...S.r.l.", trascritto a Perugia il 17.08.1993 al n°10798 di registro particolare, relativo alle porzioni di fabbricato distinte al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 10 con le particelle 81 sub 2, 4 e 13 (**ALL.69**).
- Atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Caiazza in data 14.05.1999, repertorio n° 20395, da "...omissis...S.r.l.", trascritto a Perugia il 25.05.1999 al n° 6968 di registro particolare relativo alla porzione di fabbricato distinta al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 10 con la particella 81 sub 27 (**ALL.70**).

Con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Marco Galletti in data 25.11.2010, repertorio n°29131 – raccolta 10858, trascritto a Perugia il 30.11.2010 al n°19325 di registro particolare, la società "...omissis... S.r.l." ha assunto l'attuale ragione sociale "...omissis...S.p.A." (**rif. ALL.36**).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli esaminati, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive finiture, dotazioni di impianti, stato di

conservazione e manutenzione, ecc.).

La valutazione, che include impianti, pertinenze e comprensiva dei diritti sulle parti comuni, anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Altresì, nella valutazione non si terrà conto del vincolo di momentanea indisponibilità dei beni stessi, derivante dal menzionato contratto di locazione (**rif. ALL.11**), in considerazione della prossima scadenza del contratto stesso (aprile 2017) ed in considerazione dei tempi medi di dismissione dei beni immobili nelle procedure concorsuali.

Relativamente alla superficie commerciale dei beni in estimazione, si precisa che la stessa è stata accertata (previe misurazioni effettuate in loco) e determinata sulla base di quella identificata dalla norma ex UNI 10750:2005 (Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c.) il 50% del box (se esistente);
- d.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella commerciale, mentre per quelle accessorie, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di

seguito riportati, finalizzato alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

Questi i parametri di ragguaglio utilizzati:

- 40% per la superficie destinata a magazzino (locali accessori del negozio);
- 20% per la porzione destinata a rimessa.

Per quanto sopra esposto si ritiene equo attribuire un valore unitario pari ad **€/mq. 500,00** da applicare alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), così come calcolata sulla base dei suddetti parametri utilizzati.

SUPERFICI

- Negozio al p.T	_____mq.	46,00
- Magazzini al p.T, quali		
locali accessori del negozio	_____ (mq. 59 x 40%) _____mq.	23,60
- Rimessa al p.T	_____ (mq. 34 x 20%) _____mq.	<u>6,80</u>
Sommano (S.V.V.K.)	_____mq.	76,40

VALUTAZIONE

mq. 76,40 x €/mq. 500,00	_____€	38.200,00
che arrotondati ad	_____€	<u>38.000,00</u>

(diconsi Euro Trentottomila/00), ricomprendono il valore delle ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

===== ° =====

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Valore totale dei beni immobili riferiti a:

(1)___CAVA in fraz. S. Orfeto_____€ 289.000,00

Valore totale dei beni immobili riferiti a:

(2)___TERRENI AGRICOLI in fraz. S. Orfeto_____€ 9.000,00

Valore totale dei beni immobili riferiti a:

(3)___CAVA di “Palazzaccia-Vetrichine”_____€ 516.000,00

Valore totale dei beni immobili riferiti a:

(4)___PORZIONI di FABBRICATO in fraz. S. Orfeto_____€ 38.000,00

VALORE TOTALE dei beni immobili (1) – (2) – (3) – (4)_____€ 852.000,00

(diconsi Euro Ottocentocinquantaduemila/00), che rappresentano il più probabile valore di mercato dei beni immobili ceduti ai creditori dalla Soc. ...omissis...S.p.A. in liquidazione.

===== ° =====

Perugia, 10 settembre 2015

Il C.T.U.

geom. Andrea Soldato

La presente Relazione Tecnico-Estimativa

si compone di:

- Pagine dattiloscritte_____n°40

- Allegati_____n°70

- Documentazione Fotografica:

foto a colori_____n°96