

Tribunale Ordinario di Perugia

Sezione Fallimentare Ufficio di Perugia

Concordato Preventivo n.9/2018

~~CTEP S.n.c.~~ di ~~Pioppini e Mancinelli~~

Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

DELLA PROCEDURA

1. Premessa

Io sottoscritto Dott. Ing. Sergio Falchetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A998, C.F. FLC SRG 63L01 C745P, domiciliato in Perugia - Castel del Piano - via A. Angelini, n. 11, in adempimento all'incarico conferitomi dal Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino, redigo la presente perizia relativa ai beni mobili ed ai beni immobili del Concordato preventivo in oggetto.

L'incarico è stato svolto sulla scorta di sopralluoghi e ricognizioni fatti sui beni da periziare nei giorni 15, 22, 29 e 31 maggio 2018 (All. 1, All.2), oltre che in base ai rilievi concernenti le cartografie allegate; in particolare è stato eseguito an-

che un inventario dei beni mobili presenti, le cui risultanze sono quelle riportate nell'allegato n.16.

I beni immobili sono costituiti da due porzioni attigue di capannone industriale site in strada delle Fratte nella zona industriale di Sant'Andrea delle Fratte a Perugia, e dalla sola nuda proprietà di una porzione di fabbricato residenziale in via San Giovanni Battista, n.2 nella Frazione di Monte Petriolo del Comune di Perugia.

Gli stessi beni mobili ed immobili sono stati stimati con propria perizia redatta in data 12 febbraio 2018 da parte del Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli di Perugia, su incarico della stessa CIEP s.n.c. Nel prosieguo della trattazione, pertanto, si farà spesso riferimento alla documentazione già prodotta nei suddetti elaborati, evitando inutili duplicazioni.

2. Descrizione dei beni e situazione urbanistica

2.1 Porzione di capannone ad uso ufficio ~~in strada~~ ~~da delle Fratte n. 3/B-6, 3/B-2, 3/B-2 (part.lla~~ ~~1781 e 1782 sub2)~~

L'immobile è giunto alla ~~(2013 L. 26 n. 102)~~ a mezzo di rogito del Notaio Dott. Nazzareno Cappelli del 30 luglio 2007, rep. n.102.091 (All.3) per la particella ~~1781~~ e con rogito del Notaio Dott. Daniele Mi-

glieri del 18 gennaio 2012, rep. n.3449 (All.4) per la particella ~~1782~~ sub 2.

Le due porzioni di capannone fanno parte di una lunga stecca realizzata con struttura prefabbricata dalla società ISOBLOCH divisa in sette unità; le suddette due porzioni in questione sono attigue, e tra esse collegate a mezzo di una grande apertura priva di porte (vedi Doc. fotografica All.2).

Da quanto riportato nel certificato di agibilità (All.8, risulta che detta unità è stata oggetto delle seguenti Concessioni/autorizzazioni edilizie:

C.E. n. 1600 del 17/09/1997 - Costruzione di un capannone artigianale

C.E. n.222 del 11/02/1999 - Varianti alla costruzione di un edificio artigianale

C.E. n.432 del 27/03/2000 - Varianti alla costruzione di un edificio artigianale

C.E. n.1742 del 26/10/2001 - Varianti alla costruzione di un edificio artigianale (All.5)

D.I.A. n.4090 del 31/10/2001 - Realizzazione servizio igienico interno (All.6)

C.E. n. 1 del 08/01/2002 - Varianti alla costruzione di un edificio artigianale

D.I.A. n.4039 del 15/10/2004 - Realizzazione recinzioni (All.7)

D.I.A. n.1887 del 16/05/2007 - Varianti interne

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare domanda di accesso atti al Comune di Perugia (All.19), richiedendo copia parziale della documentazione delle pratiche che più direttamente hanno interesse per la presente perizia. Non è stato possibile visionare, perché non reperita presso gli archivi, la D.I.A. 4039 del 15/10/2004 citata nel certificato di agibilità (All.8), anche se è stata invece reperita ulteriore pratica (non menzionata nel citato certificato di agibilità), ossia la D.I.A. n.4090 del 31.10.2001 (all6).

Come può evincersi dalla lettura degli allegati, con la concessione n.1742 del 26/10/2001 (All.5), fu autorizzata l'unione tra la particella ~~1782~~ e una porzione della ~~1782~~, andando così a costituire un'unica unità immobiliare (vedi relazione tecnica allegato 3). Nelle planimetrie catastali (All. 9) le due particelle sono invece individuate separatamente. Contrariamente a quanto fatto nella perizia già depositata (Cfr. Doc.3, Doc.4 e Doc.7 Perizia Reattelli), ci si riferirà quindi alle due particelle risultanti dalle planimetrie catastali non come a parti separate, ma come ad un'unica unità immobiliare, concordemente a quanto autorizzato ed alla reale condizione

del bene.

Per l'insieme delle particelle ~~1481~~ e la parte della ~~1482~~ di proprietà della ~~(S.P.A. S. 101)~~ fu rilasciato certificato di agibilità n. 103 del 11 febbraio 2008 (All.8).

All'interno della particella ~~1481~~ risulta essere stato realizzato un soppalco in acciaio destinato a magazzino. Per tale struttura non è stato possibile reperire alcun documento che ne attestasse la conformità amministrativa, né presso gli archivi del Comune di Perugia, né presso gli uffici della Società. Di tale struttura, peraltro, da ricerche eseguite sia presso gli uffici della società che presso il Genio Civile, pare non essere mai stata presentata istanza riguardante i calcoli statici.

Come accennato, l'unità immobiliare in questione si trova all'interno di un grande capannone industriale diviso in sette moduli simili a tutta profondità, e di cui occupa una porzione per intero (la particella ~~1481~~), dotata quindi di due accessi sui due fronti con corte esclusiva, ed una parte della porzione attigua, costituita dalla particella ~~1482/sub2~~, con accesso solo dal retro.

Sul fronte lungo la strada ~~dello Stato~~, dei parcheggi pubblici non pavimentati consentono la sosta

per i visitatori. Dopo aver oltrepassato una recinzione metallica che fronteggia l'ingresso, si accede ai locali interni che, per la parte destinata a negozio, avviene per mezzo di una porta scorrevole automatica con sensore di presenza. Detti locali presentano delle difformità rispetto a quanto denunciato dalle planimetrie catastali e da quelle di concessione: il negozio risulta più ampio e privo del retrostante spazio esposizione; la parte di laboratorio, oltre alla citata diretta comunicazione con la porzione adiacente (part. ~~4/3~~ sub. 4), presenta le porte della zona mensa/WC/docce disposte in modo diverso rispetto alle planimetrie di progetto, e poste in modo da configurare un percorso obbligato attraverso la mensa per raggiungere i WC; tale disposizione risulta non conforme alle norme di igiene. Da ultimo, come precedentemente accennato, si rileva la presenza di un grande soppalco metallico, destinato a magazzino e posto alla stessa quota del piano uffici, ad esso collegato a mezzo di una porta. Come detto tale struttura non è presente nelle planimetrie catastali e, a quanto risultato dalle ricerche di archivio, non risulta autorizzato dal Comune di Perugia, né dal Genio Civile. Anche al piano primo nella zona uffici sono evidenti delle difformità: il

locale indicato come deposito materiale elettrico nelle planimetrie, è in realtà suddiviso in due locali, uno destinato ad ufficio ed uno a piccola sala riunioni, priva di finestre (Cfr. doc. fotografica All.2).

Tutti i locali a piano terra sono pavimentati con pavimento di tipo industriale in cemento trattato con finitura al quarzo; le pareti della zona negozi e uffici, sia al piano terra che al primo piano sono tinteggiate con colori chiari ed i soffitti dotati di controsoffittature in quadrotti in fibra minerale all'interno dei quali sono alloggiati i corpi illuminanti.

La climatizzazione, presente nei soli locali ad uso ufficio, è garantita da singoli "split", con pompa di calore estate/inverno.

Le finiture sono di tipo ordinario, così come le dotazioni impiantistiche elettriche; è però presente un impianto di videosorveglianza sia interno che esterno.

2.2 Impianto fotovoltaico installato sulla copertura delle unità immobiliari descritte al precedente punto 2.1

Al disopra delle porzioni di capannone, già descritte, risulta installato un impianto fotovoltaico di

potenza nominale 60,26 kW, che risulta regolarmente autorizzato e oggetto di Convenzione con il G.S.E. (vedi doc.ti n.13, n.14 e n.15 allegati alla perizia del Dott.Reattelli). Dalle visure fatte presso il Catasto, tale impianto non risulta essere stato accatastato.

2.3 Nuda proprietà di porzione di un ~~(fabbricato)~~ residenziale in via ~~San Giovanni Battista~~, 2 Fraz. ~~Montepetrolino~~ - ~~Perugia~~

Si tratta di una porzione di un fabbricato di civile abitazione, proveniente dalla ristrutturazione ed ampliamento di un vecchio fabbricato colonico, eseguita nei primi anni 1990. La provenienza è rintracciabile a mezzo dei seguenti atti:

- rogito Notaio Dott. Francesco Duranti del 21/10/1994 rep.n. 30895
- rogito Notaio Dott. Francesco Duranti del 21/10/1994 rep.n. 30896
- per la porzione in nuda proprietà rogito Notaio Dott. Paolo Anedda Angioy del 25/10/2002 rep.n. 87948.

Il fabbricato risulta oggi diviso in due unità immobiliari "cielo-terra", ognuna con antistante giardino e spazi pertinenziali ad uso esclusivo; l'unità oggetto di stima, oggi abitata dall'usufruttuaria, è

costituita di un piano seminterrato con altezza libera di circa 2,20 m, dove trovano posto una taverna, un fondo privo di finestre ed un WC ricavato al disotto del corpo della scala esterna che scende dal piano superiore.

Al piano superiore, accessibile direttamente dalla quota della strada comunale, si trova invece un appartamento con ingresso/pranzo, una zona cucina ed una camera da letto, oltre WC e ripostiglio, il tutto con altezza circa 2,70m.

Le distribuzioni interne risultano del tutto difformi rispetto a quelle di concessione, sia per forma che per destinazione d'uso dei locali; non è tra l'altro presente una scala di collegamento interna tra i due livelli, così come invece risulta dai disegni.

Neanche gli annessi esterni presenti negli spazi di pertinenza risultano né nei disegni di concessione, né nelle planimetrie catastali (All. 13), fatta eccezione per un locale adibito a legnaia con annesso forno.

Per l'edificio non è stato possibile reperire il certificato di agibilità/abitabilità.

2.4 Inventario dei beni mobili

Nella propria perizia il Dott. Reattelli ha riporta-

to uno schema di inventario con divisione in capitoli numerati di cui si è riscontrata la assoluta rispondenza in azienda. Sulla scorta dello stesso schema, pertanto, si è provveduto semplicemente ad aggiornare le quantità di materiali presenti al momento del sopralluogo. Unica eccezione è rappresentata dalle voci dal n. 705 al n.717, che sono risultate avere descrizione non conforme a quanto presente: esse sono state conseguentemente modificate dal sottoscritto nella descrizione.

Si sono poi separatamente inventariate le attrezzature da lavoro, gli automezzi e gli arredi.

Si rimanda all'Allegato 16 per maggiori dettagli.

3. Consistenza dei beni

Come descritto nei precedenti paragrafi 2.1 e 2.3, non risulta rispondenza tra quanto risultante dalle planimetrie catastali, le planimetrie di concessione e l'effettivo stato dei luoghi né per la porzione di ~~edificio industriale~~, né per ~~il edificio di abitazio-~~

~~ne~~

Nello specifico, per quanto riguarda la part. ~~1281~~, foglio n. ~~299~~ (Cfr. precedente p.to 2.1), le difformità riguardano: diversa superficie del ~~negozio~~ al piano terra e mancanza del retrostante locale esposizione, diversa distribuzione al piano superiore,

con due locali uso ufficio e sala riunioni al posto di un locale deposito, piano soppalco all'interno del deposito, diversa distribuzione degli accessi dei locali mensa/servizi.

Per quanto riguarda la part. ~~1782 sub 2~~, foglio n. ~~299~~ (Cfr. precedente p.to 2.1), assenza del locale WC e relativo antibagno. Infine, per quanto attiene ~~l'edificazione a Monte Petrino~~, individuata con la part. ~~10~~ del foglio ~~n. 62~~ (Cfr. precedente p.to 2.3), si evidenzia la diversa distribuzione interna e l'assenza della scala di collegamento interno. Nulla si può dire in merito alle destinazioni dei locali che, curiosamente, non sono riportate nelle planimetrie presenti in catasto (Cfr. All.13).

Dalle visure allegate (All.14), le consistenze catastali sono quelle di seguito riportate:

3.1 Beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
fo	par-		Cate	Cla	Con	Sup.	Rendi-
gl	ti-	Sub	go	s-	si	cata-	ta
io	cel-		ria	se	st.	sta-	(Euro)
	la					le	
~~299~~	~~1782~~	-	~~178~~	-	---	---	~~618276~~
~~299~~	~~1782~~	27	~~178~~	~~1~~	~~250~~	~~262~~	~~658748~~

					mq	mq	
~~12~~	~~10~~	~~2~~	~~170~~	~~5~~	~~32~~ mq	---	~~42,58~~
						~~483~~	
					~~53~~	mq	
~~392~~	~~70~~	~~5~~	~~1/3~~	~~2~~	~~van~~	~~124~~	~~248,05~~
						mq *	

* superficie escluse le aree scoperte

3.2 Visure ipotecarie

Si è provveduto ad eseguire una ispezione ipotecaria, le cui risultanze sono quelle riportate all'All.15.

4. Valutazione dei beni

La stima che segue è fatta sulle base dei sopralluoghi effettuati e delle superfici desunte dagli elaborati allegati.

~~Per quanto attiene ai beni mobili presenti al momento del sopralluogo, essi sono stati catalogati e ad ognuno è stato assegnato un valore di mercato, così come indicato nell'allegato 16.~~

4.1 Criteri di stima

Obiettivo della stima è stato quello di individuare il più probabile valore di mercato dei beni in questione.

Il criterio più adatto per individuare il valore di mercato della porzione di edificio artigianale è si-

curamente quello sintetico - comparativo: ci si è quindi riferiti ai dati di compravendita di beni simili reperibili sia dai bollettini immobiliari (All.17) per le varie destinazioni d'uso, che ad esperienza diretta del sottoscritto. A tale proposito va sottolineato che per quanto attiene l'edificio artigianale, diversamente da quanto fatto dal Dott. Reattelli, nel computo sono state prese a riferimento le destinazioni d'uso autorizzate, e non quelle realmente in uso all'interno dell'immobile. In particolare per quanto riguarda il soppalco, che dalle ricerche effettuate parrebbe non essere autorizzato, e che è stato realizzato all'interno del magazzino, valgono le seguenti considerazioni. Dal punto di vista urbanistico, la situazione potrebbe essere sanata con apposita pratica pagando una semplice sanzione: la normativa regionale in vigore, infatti, permette tali tipi di interventi (Cfr. Art.17, comma1, lett. c) del R.R.18 febbraio 2015 n.2) senza che ciò costituisca aumento di S.U.C.. Altro discorso è invece quello sul piano strutturale: la normativa in vigore non prevede infatti la possibilità di sanatoria per mancata presentazione dei calcoli al Genio Civile: quindi la realizzazione del soppalco si configura come illecito penalmente perseguibile. Inol-

tre, pur nell'ipotesi di procedere oggi alla presentazione della pratica, quanto realizzato dovrebbe risultare rispondente alla normativa oggi in vigore sia in termini di azioni sul terreno che di resistenza alle azioni sismiche; inoltre andrebbe prodotta apposita certificazione dei materiali utilizzati, cosa alquanto difficile da realizzare considerando che la loro posa in opera risale ormai a diversi anni fa. Per tali motivi si è ritenuto giusto non conteggiare tra le superfici computate quelle attinenti al suddetto soppalco.

Anche per l'edificio di abitazione il criterio sintetico-comparativo è apparso il più adatto.

Eccezione rispetto a tale criterio di stima è costituita dall'impianto fotovoltaico in copertura che, essendo oggetto di Convenzionamento con il G.S.E., è in grado di produrre un proprio reddito autonomo per cui il criterio di stima maggiormente in grado di rappresentare un ipotetico valore di mercato è quello per capitalizzazione dei redditi.

4.2 Stima

4.2.1 Edificio Artigianale

Per tutto quanto sopra riportato, il parametro tecnico da prendere a riferimento per gli immobili in questione (a meno dell'impianto fotovoltaico), è

senz'altro il metro quadrato di superficie "commer-
ciale", parametro rispetto al quale verrà espresso

un valore di mercato valutato sulla base di:

a) prezzi medi di mercato per immobili simili (cfr.

All.17)

b) fattori positivi rispetto alla media, quali

l'ubicazione in una zona industriale molto vitale,

di sicuro riferimento per tutto il contesto urbano

circostante, e molto ben collegata alla viabilità,

c) fattori negativi rispetto alla media quali, la

non conformità dei locali a quanto autorizzato che

comporterà necessari interventi di adeguamento/sa-

natoria da parte di un ipotetico compratore.

Per quanto riguarda la valorizzazione, il sotto-

scritto ritiene di poter condividere i parametri già

individuati dal Dott. Reattelli nella propria peri-

zia. Unica eccezione è costituita dai locali adibiti

ad ufficio ma con destinazione magazzino: se da una

parte, infatti, valutarli alla stregua di un sempli-

ce magazzino non darebbe conto di un livello di fi-

nitura certamente migliore rispetto ai veri e propri

magazzini, dall'altra secondo il sottoscritto non

sarebbe corretto valutarli alla stregua degli uffi-

ci, avendo tali locali caratteristiche che non ne

consentono in ogni caso tale destinazione d'uso

(mancanza di finestre). Si è ritenuto quindi opportuno assumere un parametro di valore a mq intermedio tra quello stimato per i magazzini e quello per gli uffici.

Di conseguenza, sulla scorta delle superfici evidenziate all'Allegato n. 18, si ha

Locali uso ufficio

$$162 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 129.600,00 \text{ €}$$

Locali dest.magazzino uso ufficio

$$101 \text{ mq} \times 675 \text{ €/mq} = 68.175,00 \text{ €}$$

Magazzino

$$522 \text{ mq} \times 550 \text{ €/mq} = 287.100,00 \text{ €}$$

Corte esclusiva

$$215 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \underline{21.500,00 \text{ €}}$$

$$\text{Totale valore } V1 = 506.375,00 \text{ €}$$

Valore che viene arrotondato a

$$V1 = 506.000,00 \text{ €}$$

4.2.2 Impianto fotovoltaico

L'impianto in questione, come già accennato, è oggetto di convenzionamento con il G.S.E. che garantisce la cosiddetta "tariffa incentivante" pari a 0,2530 €/kWh, con una potenza nominale dell'impianto di 60,28 kW di punta.

Per poter procedere ad una stima per capitalizzazione dei redditi, bisogna in primo luogo conoscere il

reddito che l'impianto è in grado di generare. Dai dati relativi agli ultimi anni, già esposti nella perizia del Dott. Reattelli, si ha un ricavo medio lordo annuo per l'impianto stimabile in circa ~~20.000~~

Tenendo conto dei costi da detrarre al ricavo lordo sopra indicato, stimabili su base annua in:

Manutenzione ~~12.500 €~~

Assicurazione ~~300 €~~

Imposte e tasse ~~2.000 €~~

Consumo energia ~~500 €~~

Totale costi ~~15.300 €/anno~~

Per cui si ha un ricavo medio ipotizzabile su base annua di:

$$a = \del{20.000 - 15.300 = 4.700 \text{ €/anno}}$$

Considerando quindi il saggio di capitalizzazione su base annua pari al 7%, (lo stesso considerato dal Dott. Reattelli nella sua relazione), ritenuto congruo ed idoneo a rappresentare l'effettivo rischio di investimento, e capitalizzando sulla base dei 13 anni residui di validità della convenzione G.S.E., si ha un valore di capitalizzazione

$$V = \del{a \cdot \frac{(1+q)^n - 1}{q} = 4.700 \times 18,357651 = 85.730,95 \text{ €}}$$

Tale valore viene arrotondato a

~~130.000,00 €~~

Ma l'impianto fotovoltaico alla fine del periodo di convenzione non avrà valore zero, ma un valore residuo stimabile in almeno ~~20.000 Euro~~

Da cui

~~(2) = 130.000,00 € - 20.000,00 € = 110.000,00 €~~

4.2.3 Nuda proprietà di un immobile a destinazione residenziale

Per la stima di questo immobile, come già accennato, si ritiene corretto riferirsi al criterio sintetico-comparativo, con parametro individuato nel metro quadrato di superficie immobiliare.

Nella valutazione del valore da attribuire al parametro individuato, si terrà conto di:

a) prezzi medi di mercato per immobili simili (Cfr. All.17);

b) fattori positivi rispetto alla media, quali l'ubicazione in una zona panoramica, ampi spazi di pertinenza esclusiva;

c) fattori negativi rispetto alla media quali, la non conformità dei locali a quanto autorizzato, la zona periferiche scarsamente dotata di servizi e mezzi pubblici, la possibilità di accedere al piano seminterrato solo da scala esterna e, con auto-mezzi, solo per tramite della corte della proprie-

tà confinante.

All'interno della proprietà esistono altri manufatti, di cui alcuni vere e proprie baracche realizzate con materiali spesso di recupero, con destinazione rimessa, mai autorizzati né accatastati, di cui non si terrà conto nella presente stima.

Il fabbricato già precedentemente descritto, per la parte autorizzata presenta le seguenti superfici (Cfr. All. 18):

Piano seminterrato ~~60 mq~~

Piano Primo ~~5 mq~~

Terrazza ~~7 mq~~

Accessori ~~10 mq~~

Corte esclusiva ~~120 mq circa~~

Con le superfici considerate, ed applicando valori di ~~600,00~~ €/mq per l'abitazione, ~~240,00~~ €/mq per il seminterrato, considerata l'altezza interna di ~~2,20~~ m, ~~160~~ €/mq per i terrazzi, ~~80,00~~ €/mq per gli accessori autorizzati e ~~50~~ €/mq per la corte esclusiva, si ha:

Piano seminterrato (catastalmente piano terra)

$$\del{60} \text{ mq} \times \del{240,00} \text{ €/mq} = \del{13.440,00} \text{ €}$$

Piano Primo

$$\del{5} \text{ mq} \times \del{560,00} \text{ €/mq} = \del{2.800,00} \text{ €}$$

Terrazza

$$20 \text{ mq} \times 160.500 \text{ €/mq} = 3.210.000 \text{ €}$$

Accessori

$$10 \text{ mq} \times 80.500 \text{ €/mq} = 805.000 \text{ €}$$

Corte esclusiva

$$700 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = 3.500,00 \text{ €}$$

$$\text{Totale} = 581.560,00 \text{ €}$$

~~La Proprietà~~ ha però la sola nuda proprietà dell'immobile in questione. Considerando l'età della usufruttuaria (~~la madre~~) che è di ~~(70)anni~~, il valore dell'usufrutto risulta pari al ~~(10%)~~ e, di conseguenza, il valore della nuda proprietà pari al ~~(90%)~~. Per cui il valore della nuda proprietà sarà pari a:

$$V3 = 581.560 \times 0,90 = 523.404,00 \text{ €}$$

Valore che viene arrotondato a

$$V3 = 43.000,00 \text{ €}$$

5. Conclusioni

In definitiva, si ritiene di poter stimare il valore della proprietà immobiliare in questione, dopo gli opportuni arrotondamenti, pari a:

$$V_1 + V2 + V3 = 200.000 + 100.000 + 43.000 =$$

$$V_{\text{cont}} = 343.000,00 \text{ €}$$

mentre per quanto riguarda i beni mobili come rappresentati nell'allegato 16, il loro valore complessivo è pari a:

$$V_{\text{mob}} = 158.933,04 \text{ €}$$

Il valore totale del compendio di cui è stata richiesta la stima è quindi pari a

$$V_{TotCont} = V_D + V_{Mn} = 698.000,00 + 158.933,04 =$$

$$V_{TotCont} = 857.933,04 €$$

In ipotesi liquidatoria, ossia il caso in cui tali beni siano venduti in ambito di asta giudiziaria, sicuramente il loro valore risulterà abbattuto: in tale scenario, è ipotizzabile una riduzione del 25% dei valori esposti nel caso degli immobili per cui, facendo poi riferimento ai valori ed alle considerazioni esposte all'allegato 16 per quanto riguarda i beni mobili, si ha:

$$V_{Imm} = 379.500 + 38.250 + 108.400 = 526.150,00 €$$

$$V_{Mob} = 200.100 + 66.073,41 = 266.173,41 €$$

Tali valori risultano sostanzialmente in linea rispetto ai singoli valori esposti nella perizia redatta dal Dott. Piero Paglicci Reattelli nel gennaio 2018. Risulta invece discrepanza rispetto ai totali esposti nella suddetta perizia per quanto riguarda il valore della sola porzione di edificio industriale e del relativo impianto fotovoltaico: detta discrepanza è da ascrivere a mero errore materiale nel calcolo dei totali (cfr. pag. 30 della perizia Reattelli). Sulla base delle cifre parziali esposte in detta perizia i totali risultano infatti essere:

~~655.850,00~~ € (invece di ~~820.952,13~~ €) in ipotesi di
 continuità aziendale, e di ~~498.662,50~~ € (invece di
~~652.360,70~~ €) in ipotesi liquidatoria.

Tale errore, riverberato poi sui totali, porta alla
 seguente situazione:

	Reattelli		Falchetti	
	Continuità	Liquidaz.	Continuità	Liquidaz.
Capannone				
e Fotovol- taico	~~655.850,00~~	~~498.662,50~~	~~656.000,00~~	~~487.800,00~~
Nuda Pro- prietà	~~4.605,00~~	~~47.000,00~~	~~4.605,00~~	~~32.250,00~~
~~Beni mobi-~~ li	~~470.817,13~~	~~276.419,05~~	~~680.933,04~~	~~66.072,42~~
TOTALI €	~~878.267,13~~	~~618.419,05~~	~~837.933,04~~	~~586.922,41~~
Capannone				
e fot.	~~655.952,13~~	~~523.300,70~~		
(errato)				
TOTALI				
(errati)	~~1.048.509,30~~	~~772.106,35~~		

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver
evaso il mandato ricevuto.

Perugia, 9 luglio 2018

