

Perugia, 3 giugno 2010

COPIA

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

## Concordato Preventivo

➤ [REDACTED]

con sede legale in [REDACTED]

**GIUDICE Delegato Dott.ssa Francesca Altrui**

Commissari giudiziali:  
Avv. Carlo Moriconi e Dott. Corrado Maggesi

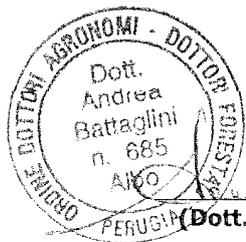
## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MASSA MARTANA**

**LOC. COLLE**

IL CTU

IL CTU



*[Signature]*  
(Dott. Agr. Andrea Battaglini)



*[Signature]*  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

## **PREMESSA**

Il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Altrui nominava i sottoscritti Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08.06.1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e Dott. Andrea Battaglini, nato a Perugia il 23.01.1964 ed ivi residente, con studio in via Cesare Balbo n. 3, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685.

## **GIURAMENTO ED INCARICO**

In data 29.04.2010 i sottoscritti prestavano giuramento di rito innanzi al Dott. Umberto Rana, in provvisoria sostituzione, per questo solo atto, del G.D. Dott.ssa Altrui, per il conferimento del seguito incarico:

*"PROVVEDANO, 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.*

*In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione; 2) Specifichi i gravami con riferimento al singolo lotto; 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita; 4) Verificare la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie in vigore; 5) Riferire quant'altro utile anche su indicazione dei Commissari Giudiziali. "(Allegato n. 1)*

## **CIÒ PREMESSO**

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

**DATI SALIENTI DELLA SOCIETA'**

Denominazione attuale: " [REDACTED]

Sede legale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA***Beni di pertinenza di [REDACTED] per la piena proprietà.***UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un **complesso industriale** sito nel comune di Massa Martana (PG), Loc. Colle (Allegato n. 2 – foto aerea).

Il complesso si compone di più capannoni costruiti in epoche diverse, oltre al terreno pertinenziale circostante. La superficie complessiva del lotto è di mq 15.800 tra superficie coperta e scoperta (Allegato n. 3 – Estratto di mappa).

Si accede al lotto tramite un cancello d'ingresso scorrevole in acciaio zincato dotato di comando elettrico (foto n. 1). La proprietà è recintata con rete metallica.

La corte pertinenziale, destinata a viabilità, parcheggio e verde, è in parte asfaltata, in parte pavimentata con pietrame e con pavimento industriale al quarzo (foto n. 2 e n. 3); è inoltre dotata di impianto di illuminazione costituito da lampioni (foto n. 4).

Descrizione degli immobili:

A) Corpo principale: realizzato dopo il 1999, presenta struttura in cemento armato prefabbricato, tamponature con pannelli in C.A.V. con finitura esterna in graniglia, copertura piana con solaio di cemento impermeabilizzato mediante guaina bituminosa al poliestere (foto n. 5). Si sviluppa su tre piani fuori terra così articolati:

a. Piano terra: nella parte frontale del capannone sono presenti gli uffici, la mensa, la sala riunioni ed i servizi igienici, per una superficie complessiva pari a mq 471 circa. I locali ad uso ufficio sono stati ricavati mediante pareti divisorie costituite da elementi modulari in profilato di alluminio e vetro.

Quanto alle finiture presenti, i pavimenti dei locali sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato; i bagni sono normalmente accessoriati e con pareti parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera; le porte interne sono in legno laminato.

Negli uffici è presente un controsoffitto in cartongesso con struttura in acciaio a vista e tubi fluorescenti al neon incassati.

La zona uffici è provvista dei seguenti impianti: elettrico, d'illuminazione, telefonico, di condizionamento (caldo/freddo) con ventilconvettori.

La restante parte del piano terra è occupata dal laboratorio (foto n. 6), al quale si accede dal piazzale antistante tramite porta carrabile. Tale porzione ha una superficie complessiva pari a mq 1.455 circa, un'altezza interna utile di m 6,30 ed è provvisto di carroponete con portata pari ad 8 tonnellate. Al suo interno è presente un locale adibito a laboratorio informatico, mentre una porzione risulta soppalcata ed ha un'altezza di m 2,90. Per quanto riguarda le finiture, il pavimento è di tipo industriale al quarzo, gli infissi in alluminio con vetro-camera, le porte in profilato metallico e termopannello.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico su canaletta, idrico, di riscaldamento a termoconvettori.

b. Piano primo e secondo: vi si accede da scale interne ed esterne nonché tramite ascensore; hanno una superficie rispettivamente pari a mq 745 circa e mq 1.865 circa ed ospitano uffici e servizi igienici; i locali sono divisi da pareti divisorie costituite da elementi modulari in profilato di alluminio e vetro (foto n. 7).

Quanto alle finiture presenti, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato, i bagni sono normalmente accessoriati con pareti parzialmente rivestite da piastrelle in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio e vetro-camera, le porte

interne sono in legno laminato. Il controsoffitto è in cartongesso con struttura in acciaio a vista e tubi fluorescenti al neon incassati (foto n. 8).

La zona uffici è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, d'illuminazione, telefonico, di ricambio d'aria, di climatizzazione tramite ventilconvettori.

B) Zona uffici: posto in aderenza ad uno dei lati del corpo principale, il manufatto è stato edificato negli anni '60; presenta struttura prefabbricata in C.A.V., tamponatura con blocchi di cemento intonacati e tinteggiati, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio (foto n. 9). Si eleva su un unico piano fuori terra ed ha una superficie di mq 750 circa; ospita gli uffici, l'archivio ed i servizi igienici. Le pareti divisorie dei diversi locali sono costituite da elementi modulari in profilato di alluminio e vetro. Le finiture presenti, sono rappresentate da pavimenti in mattonelle di gres porcellanato; i bagni sono normalmente accessoriati con pareti parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in alluminio e vetro-camera, provvisti di inferriate, il controsoffitto è in cartongesso con struttura in acciaio a vista e tubi fluorescenti al neon incassati (foto n. 10).

La zona uffici è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, d'illuminazione, telefonico, di climatizzazione tramite ventilconvettori.

C) Magazzino: anche questa costruzione risale agli anni '60 e presenta struttura prefabbricata in C.A.V., tamponatura con blocchi di cemento intonacati e tinteggiati, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio (foto n. 11). Si eleva su un unico piano fuori terra ed ha una superficie di mq 787 circa; posto sul retro del corpo principale, è collegato ad esso tramite un tunnel (H) con struttura in acciaio e copertura in PVC (foto n. 12). L'edificio è adibito per mq 650 circa a magazzino, bagno e locale tecnico con accesso dall'esterno, per mq 100 ad uffici e servizi igienici e per mq 37 circa a box parzialmente tamponato. La pavimentazione del magazzino è di tipo industriale al quarzo, gli infissi in alluminio e le porte in profilato metallico (foto n. 13). Il magazzino è provvisto di impianto elettrico su canaletta fuori traccia e impianto di climatizzazione. La zona uffici presenta pavimenti in

gres porcellanato e finestre in alluminio (foto n. 14); sono presenti: impianto elettrico su canaletta, telefonico, e di climatizzazione con ventilconvettori.

D) Manufatto adibito a magazzino e officina realizzato con struttura metallica e copertura in piano con pannelli di lamiera grecata, è elevato su un unico piano, ha una superficie di mq 348 circa ed un'altezza di 4,20 m (foto n. 15). E' costruito in aderenza al muro di contenimento posto sul confine con altra proprietà. Presenta pavimento industriale al quarzo e impianto elettrico su canaletta (foto n. 16). Viene utilizzato come magazzino ed officina.

E) Manufatto adibito a magazzino realizzato con struttura metallica e copertura a falde inclinate con pannelli di lamiera grecata, è elevato su un unico piano ed ha una superficie di mq 304 circa, con altezza in gronda pari a m. 3,80 e al colmo pari a m 5,30 (foto n. 17). Il pavimento è in parte di tipo industriale al quarzo ed in parte in cemento; l'impianto elettrico su canaletta fuori traccia (foto n. 18).

F) Pensilina: adiacente all'edificio D è presente una pensilina della superficie di mq 180 circa, realizzata con struttura in acciaio e copertura in PVC (foto n. 19 e n. 20).

G) Centrale termica: in aderenza all'edificio B è stato realizzato un manufatto in muratura adibito a centrale termica, di superficie pari a mq 15 circa.

H) Tunnel: manufatto realizzato con struttura portante in acciaio e copertura in PVC, della superficie di mq 190 circa e altezza di m 5, provvisto di impianto di illuminazione.

### **CONFINI DELLA PROPRIETA'**

L'immobile in oggetto confina con: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]  
[REDACTED], strada vicinale, salvo altri.

**DISPONIBILITA'**

Allo stato attuale gli immobili in esame sono utilizzati in parte da [REDACTED] ed in parte da [REDACTED] ed [REDACTED] come risulta dai seguenti contratti:

- contratto di affitto di ramo d'azienda a rogito Notaio Dr. Fulvio Sbroli del 15/09/2009, rep. n. 173004, racc. n. 33594, con cui la [REDACTED] concede a [REDACTED] il diritto di utilizzo e godimento di alcune porzioni degli immobili in oggetto;
- contratto di locazione del 15/04/2010, con cui la [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] alcune porzioni degli immobili in oggetto.

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO****Catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG)**

**Foglio 22 - particella 637** – piano T-1-2 - Cat. D/1 – Rendita € 50.628,00 (Allegati n. 4 e n. 5)

**Catasto terreni del Comune di Massa Martana (PG)**

**Foglio 22 – particella 637** – Qualità ENTE URBANO Superficie mq 11.810 (Allegato n. 6)

**Foglio 22 – particella 70** – Qualità pascolo – Classe 2 – Superficie mq 660 – R.D. € 0,44 – R.A. € 0,10 (Allegato n. 7)

**Foglio 22 – particella 71** – Qualità pascolo arb. – Classe 1 – Superficie mq 640 – R.D. € 0,83 – R.A. € 0,13 (Allegato n. 8)

**Foglio 22 – particella 769** – Qualità fabb. rurale – Superficie mq 360 (Allegato n. 9)

**Foglio 23 – particella 58** – Qualità pascolo arb. – Classe 1 – Superficie mq 415 – R.D. € 0,54 – R.A. € 0,09 (Allegato n. 10)

**Foglio 23 – particella 59** – Qualità seminativo – Classe 4 – Superficie mq 1.915  
– R.D. € 4,45 – R.A. € 6,92 (Allegato n. 11)

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 12/05/2010, redatta da Quanti-ca soc. coop. a r.l. su incarico dei sottoscritti CTU, i beni immobili in estimazione ri-sultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONE IPOTECARIE

- N. 1268 R.P. del 13/03/1999: ipoteca volontaria a favore di Cassa di rispar-mio di Spoleto S.p.A. Spoleto, contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 637-71-769 del foglio n. 22; iscritta per Lire 6.000.000.000.
- N. 2196 R.P. del 17/05/2000: ipoteca volontaria a favore di Mediocredito dell'Umbria S.p.A. Perugia, contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 637-71-769 del foglio n. 22 e delle particelle nn. 58-59 del foglio n. 23; iscritta per Lire 10.000.000.000.
- N. 9792 R.P. del 15/12/2006: ipoteca volontaria a favore di Banca di Roma S.p.A. Roma, BNL S.p.A. Roma, Centrobanca di credito finanziario e mobiliare S.p.A. Milano, Interbanca S.p.A. Milano, Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. Verona, contro [REDACTED], a carico delle particella n. 637 del foglio n. 22; iscritta per Euro 25.200.000,00.
- N. 7235 R.P. del 17/11/2009: Ipoteca giudiziale a favore di S.C.I.E. S.r.l. Nardò, contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 70-71-637-769 del foglio n. 22 e delle particelle nn. 58-59 del foglio n. 23, ovvero di tutti gli immobili; iscritta per Euro 132.200,00.
- N. 7513 R.P. del 24/11/2009: ipoteca giudiziale a favore di Euromeccanica S.r.l. Chieti, contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 70-71-637-769 del fo-glio n. 22 e delle particelle nn. 58-59 del foglio n. 23, ovvero di tutti gli immobili; i-scritta per Euro 75.000,00.

- N. 8215 R.P. del 18/12/2009: ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.A. Foligno, contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 70-71-637-769 del foglio n. 22 e delle particelle nn. 58-59 del foglio n. 23, ovvero di tutti gli immobili; iscritta per Euro 17.146.182,42.

▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico delle particelle nn. 637-71-769 del foglio n. 22 sono state rilevate le seguenti formalità:

- N. 2816 R.P. del 27/02/1999: obbligo edilizio a favore del Comune di Massa Martana, contro [REDACTED].

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Massa Martana (PG), si è rilevato che per il fabbricato oggetto di stima, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 12 del 15.02.1999 per ristrutturazione capannoni (Allegato n. 12);
- Concessione edilizia n. 13 del 15.02.1999 per ampliamento opificio industriale (Allegato n. 13);
- Concessione edilizia n. 66 del 28.08.2000 per ampliamento opificio industriale (Allegato n. 14);

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04 maggio 2010, è emerso quanto segue:

- L'opificio principale risulta conforme alle planimetrie catastali, ma non all'ultimo progetto approvato; nello specifico risultano privi di autorizzazione parte degli uffici a piano terra, gli uffici al piano primo corrispondenti alla porzione

soppalcata e una porzione degli uffici al piano secondo, autorizzata invece come laboratorio assemblaggio apparecchiature elettriche.

- L'edificio al punto B, autorizzato come laboratorio e magazzino, è invece adibito ad uffici;
- L'edificio al punto C è risultato parzialmente difforme in quanto la porzione adibita ad uffici è autorizzata come alloggio del custode, destinazione riportata anche in planimetria catastale;
- I fabbricati identificati con le lettere D-E-F ed il tunnel identificato con la lettera H sono risultati privi delle relative autorizzazioni e non risultano riportati nella planimetria catastale.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa Martana in data 07.05.2010 (Allegato n. 15) il P.R.G. vigente classifica l'area come segue:

- particelle nn. 637/parte-769/parte del foglio n. 22 e particelle nn. 58-59 del foglio n. 23: Zona D1, zone industriali o per il grosso commercio;

### Art. 40 - Zone industriali D1e artigianali D2

1. Le zone D1 sono quelle con destinazione industriale o grosso commercio nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dell'inquinamento. Nelle zone adiacenti alle aree residenziali non sono comunque ammesse tipologie di attività che rechino disturbo agli abitanti per emissioni di fumi, polveri, odori e rumori.

2. Le Zone artigianali D2 sono quelle in cui possono realizzarsi insediamenti per l'artigianato, il commercio al dettaglio connesso all'attività artigianale, e della piccola industria;

3. Per grosso commercio, nelle zone D1, si intendono le attività di commercio all'ingrosso di cui al D.Lgs. 3.03.1998 n. 114, con superficie complessiva (compresi mostre, servizi e magazzini) non inferiore a mq. 400. La costruzione di nuovi edifici o corpi di fabbrica nella zona D1 in località S. Faustino Fonte (Tav. 13 San Faustino Terme in scala 1/2000) è subordinata alla preventiva redazione di uno studio di natura topografica, idrologica e idraulica che dovrà contenere apposite verifiche condotte al fine di individuare e perimetrare, a scala adeguata, eventuali aree inondabili, per il sito ed un suo adeguato intorno, con eventuali misure atte ad evitare l'inondazione delle aree interessate dalle costruzioni stesse.

4. Gli indici sono indicati nella tabella di cui al successivo art. 45, per gli insediamenti già esistenti non si applicherà il limite di superficie minima del lotto.

5. Nelle aree a completamento di quelle esistenti, si dovrà prevedere la riqualificazione anche dei lotti esistenti attraverso il miglioramento delle infrastrutture, comprese quelle di carattere ambientale ed igienico-sanitario, della viabilità e del trasporto delle merci.

6. Nella zona D1 della ex fornace di laterizi nella frazione di Villa San Faustino, costituita dal complesso di manufatti industriali dismessi ubicata in località Acqua Rossa e dall'area immediatamente circostante perimetrata nella tavola 12 del centro abitato di Massa Martana Stazione – Fornace, il piano attuativo definirà la destinazione d'uso compatibile nell'ambito di quelle previste al precedente comma 1 e dovrà tenere in debito conto del particolare contesto ambientale e paesaggistico in cui si inseriscono i manufatti, in particolare della presenza nel cono visuale della abbazia di S. Faustino, attraverso:

- a) il corretto uso dei materiali e delle finiture dei fabbricati esistenti;
- b) la verifica dell'impatto visivo delle sagome dei manufatti;
- c) l'adeguata sistemazioni dei piazzali e del verde privato all'interno dei lotti nel rispetto dei parametri ecologici di cui al successivo art. 45 comma 2;
- d) L'impianto di nuove essenze vegetali al fine di mitigare l'impatto dei manufatti esistenti e la conservazione della zona a bosco che si è venuta a formare a nord est del complesso Industriale;
- e) La previsione di una fascia di verde privato di adeguata profondità con alberature d'alto fusto lungo tutto il perimetro della zona al fine di creare un corridoio ecologico con funzione di mediazione ambientale e visiva rispetto al paesaggio circostante;

In tale area, fino alla redazione del piano attuativo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RE1-2-3) e di opere interne (OI) di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d) e g) della L.R. n. 1/2004, ed è consentito l'uso dei contenitori esistenti ad uso artigianale-industriale.

- particelle nn. 637/parte-769/parte-70-71 del foglio n. 22: Zona V1, completamento;

#### Art. 52 - Zone V1 verde pubblico

1. Sono le zone destinate a verde pubblico semplice ed attrezzato e comprendono gli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco dei bambini e per il tempo libero, articolate in: Giardini ed aree pubbliche, Parchi urbani attrezzati.

2. Giardini ed aree pubbliche. Sono le aree destinate a giardini e verde pubblico semplice saranno realizzate con tappeto erboso e piantumazioni, vialetti pedonali, servizi, arredi e strutture per la sosta (panchine, fontane e illuminazione), per il tempo libero e per il gioco dei bambini. Le disposizioni sui materiali e sugli elementi di arredo sono indicate nell'apposita guida agli interventi.

3. Parchi urbani attrezzati. Sono le aree destinate a parchi pubblici e privati di uso pubblico, per la loro realizzazione sono consentiti le attrezzature per il gioco e/o per il tempo libero nonché piccole attrezzature sportive a livello di quartiere o frazione (campi da bocce, campetti polifunzionali, ecc...), con i relativi servizi di supporto (servizi igienici, chioschi-bar, edicole, gazebo, strutture ombreggianti, ecc...), elementi di arredo e parcheggi.

4. Gli interventi per giardini ed aree di verde pubblico semplice sono realizzate dall'amministrazione comunale con intervento edilizio diretto, mentre i parchi pubblici attrezzati di cui al precedente comma 3 qualora realizzati da soggetti privati, si attuano con piano attuativo con relativa stipula di specifica convenzione contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.

5. All'interno delle zone V1 è fatto divieto di pavimentare con qualsiasi materiale impermeabili percorsi e suolo nudo, nonché modificare l'andamento naturale del terreno, sono sempre consentiti:

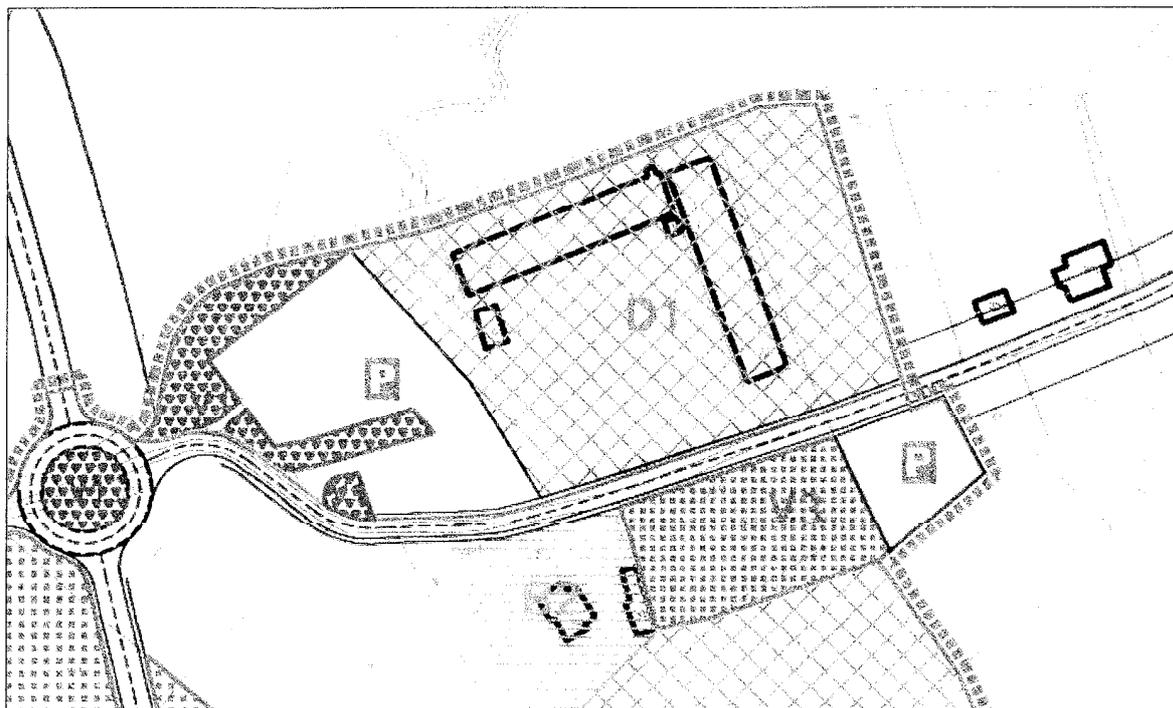
- a) tagli programmati delle alberature esistenti per rimboschimento da parte degli enti preposti, il rimboschimento dovrà avvenire con l'inserimento di specie arboree tipiche ed autoctone;
- b) realizzazione ed arredo di sentieri e piste ciclabili;
- c) l'installazione di tabelle segnaletiche, e cestini porta rifiuti,
- d) la creazione di piccole aree di sosta con panche.

6. Per alcune aree strategiche in prossimità delle zone A, per l'attuazione dei Parchi il piano attuativo deve essere redatto sulla base di uno studio unitario comprensivo delle stesse aree e precisamente :

- a) Le aree pubbliche di Villa Giulivi a Viepri (Tav. 01) sono destinate a parco privato di uso pubblico il piano attuativo deve essere unitario con il recupero della adiacente zona A di Villa Giulivi;
- b) Per l'area di parco pubblico tra viale Europa e la Pace (Tav. 04) il progetto definitivo ed esecutivo del parco dovrà prevedere la conservazione degli ulivi esistenti in quanto elemento caratteristico del paesaggio urbano dell'area e studiare appositi collegamenti di tipo pedonale e ciclabili tra viale Europa e il convento della Pace nel rispetto delle motivazioni di apposizione del vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- c) Le aree a verde tra il centro storico di Massa Martana e il fosso di Massa saranno oggetto di uno studio unitario che sulla base del progetto "PUC Campo della Fiera" redatto dal Comune di Massa Martana che prevede aree di parcheggio, aree a verde attrezzato, spazi pubblici, piazze, aree per le manifestazioni all'aperto, centro culturale, opere idrauliche di consolidamento della rupe;
- e) Per l'area di parco pubblico del Mausoleo a Ceceraio (Tav. 07) il piano attuativo dovrà tenere conto della adiacente area archeologica del mausoleo;
- f) L'area a verde pubblico di Caciario (Tav. 04), dovrà prevedere la sistemazione della vicina area a parcheggio e dell'adiacente piazza comprensiva della cisterna e fontanile esistenti;
- g) L'area a verde pubblico di Piemonte (Tav. 05), dovrà prevedere la sistemazione della vicina area a parcheggio e della piazza prospiciente villa Piemonte;
- h) Per il parco pubblico di S. Maria in Pantano (Tav. 08) il piano deve tenere conto del complesso architettonico di Santa Maria e dei fontanili adiacenti prevedendo la sistemazione della viabilità e dei parcheggi dell'intero spazio derivato dallo spostamento della strada esistente;
- i) Per il parco pubblico dell'Abbazia di san Faustino (Tav. 12) il piano deve tenere conto del complesso architettonico dell'abbazia prevedendo la sistemazione della viabilità e dei parcheggi di previsione;
- j) La zona a verde pubblico della Fonte di Colpetrazzo (Tav. 10) deve interessare il recupero della zona A della stessa Fonte;
- k) Per l'area della Rocca di Mezzanelli il piano deve tenere conto della sentieristica, del restauro, dell'utilizzazione dei ruderi del complesso architettonico e delle fortificazioni esterne dell'edificio.
- l) L'area verde pubblico della Fonte di san Faustino è destinata a parco privato di uso pubblico, il piano attuativo deve essere unitario con l'area D5 per la realizzazione di edifici ed impianti per il soggiorno temporaneo e le cure idrotermali di cui al precedente art. 43.

- particella n. 637/parte del foglio n. 22: Zona P, completamento;

- particella n. 769/parte del foglio n. 22: viabilità di piano;



### PROVENIENZA

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 12/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, risulta che gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED] con atto di modifica di denominazione sociale a rogito Dr. Eveno Clementi del 12/10/2006 rep. 124949, trascritto il 31/10/2006 al n. 22012 di formalità, tramite i seguenti atti:

- quanto alle particelle nn. 637-71-769 del foglio 22: atto di vendita a rogito Dr. Fabio Arrivi del 14/10/1998 rep. 6557 racc. 1473, trascritto il 30/10/1998 al n. 14140 di formalità;
- quanto alle particella n. 70 del foglio 22: atto di cessione a titolo gratuito a rogito Dr. Eveno Clementi del 27/09/2001 rep. 112299, trascritto a Perugia il 08/10/2001 al n. 15136 di formalità;

- quanto alle particelle nn. 58-59 del foglio 23: atto di vendita a rogito Dr. E-veno Clementi del 22/10/1999 rep. 107378 racc. 9528, trascritto a Perugia il 15/11/1999 al n. 15287 di formalità.

## **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Per attribuire agli immobili in oggetto il giusto valore di mercato, vista la natura e lo scopo della presente stima, gli scriventi hanno ritenuto idoneo utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo".

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

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

Gli scriventi hanno effettuato un'indagine di mercato volta a reperire valori e prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica, tenendo conto, inoltre, di ogni altro elemento di rilievo che potesse influire - in positivo o in negativo - sulla determinazione dei valori.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato; le consistenze, in riferimento alle planimetrie catastali ed ai riscontri effettuati in loco, sono state calcolate al lordo delle murature perimetrali e di quelle interne.

Le valutazioni espresse tengono conto delle difformità urbanistiche riscontrate, mentre i fabbricati di cui alle lettere D-E-F-H non vengono valutati poiché realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni.

Per quanto riguarda l'area pertinenziale, il valore delle particelle nn. 637 (area scoperta)-70-71-769 è ricompreso nella valutazione dei fabbricati; la superficie delle particelle nn. 58-59 del foglio n. 23 è valutata in base alla sua destinazione urbanistica.

stica, al netto degli oneri necessari per la demolizione dei fabbricati abusivi che vi insistono.

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio di ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

1. Edificio A - Laboratorio  
Mq. 1.455,00 X €/Mq 400,00 = **€ 582.000,00**
  
2. Edificio A - Uffici  
Mq. 3.081,00 X €/Mq 500,00 = **€ 1.540.500,00**
  
3. Edificio B  
Mq. 750,00 X €/Mq 300,00 = **€ 225.000,00**
  
4. Edificio C - Magazzino  
Mq. 650,00 X €/Mq 250,00 = **€ 162.500,00**
  
5. Edificio C - Uffici  
Mq. 100,00 X €/Mq 350,00 = **€ 35.000,00**
  
6. Edificio C - Box

Mq. 37,00 X €/Mq 150,00 = € 5.550,00

7. Centrale termica

Mq. 15,00 X €/Mq 250,00 = € 3.750,00

8. Area D1

Mq. 2.330,00 X €/Mq 25,00 = € 58.250,00

Sommano € 2.612.550,00

Tale importo, arrotondato a € 2.612.000,00 (Duemilioneiseicentododicimila/00 euro) rappresenta il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto.

### RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

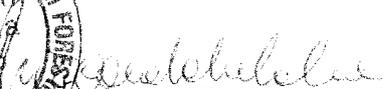
- 16 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 15 ALLEGATI
- 20 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 giugno 2010

IL CTU

IL CTU

  
  
(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

  
  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)