

Perugia, 3 giugno 2010

COPIA

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

## Concordato Preventivo



con sede legale in

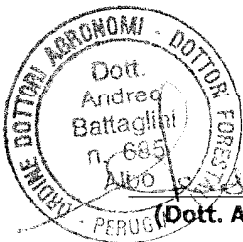
**GIUDICE Delegato Dott.ssa Francesca Altrui**

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

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

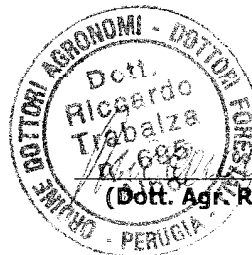
### **BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TERNI**

IL CTU



*(Dott. Agr. Andrea Battaglini)*

IL CTU



*(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)*

## **PREMESSA**

Il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Altrui nominava CTU 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 Terni (PG), Strada Maratta Bassa, composto da un ampio opificio, oltre a fabbricati accessori e area di pertinenza (Allegato n. 2 – Foto aerea). La superficie complessiva del lotto di proprietà della ditta [REDACTED] è di mq 62.411 tra superficie coperta e scoperta (Allegato n. 3 – Estratto di mappa).

Originariamente l'opificio ricadeva in un più ampio lotto su cui insistono altri due fabbricati, oggi di proprietà di altre ditte.

All'area si accede dalla Strada Marattana tramite cancello d'ingresso scorrevole in acciaio zincato dotato di comando elettrico, posto sul lato ovest del lotto; è inoltre presente un accesso secondario tramite cancello posto sul lato sud; il lotto è interamente recintato (foto n. 1).

L'area di pertinenza dell'opificio, destinata alla viabilità, alla sosta degli automezzi e a deposito di materiale, è asfaltata ed è dotata di un impianto di illuminazione costituito da lampioni (foto n. 2). E' inoltre presente una pesa.

Descrizione degli immobili:

A. Opificio: il fabbricato, edificato negli anni '70, presenta struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature laterali con pannelli prefabbricati di calcestruzzo in-

tervallati da profilati in alluminio provvisti di vetrate per l'illuminazione o di porte d'accesso, copertura piana in calcestruzzo prefabbricato con lucernai per l'illuminazione (foto n. 3); si eleva su un unico piano fuori terra, di superficie pari a mq 17.522 ed internamente presenta superfici soppalcate per mq 700 circa. L'altezza interna utile varia da m 7,8 della zona verniciatura a m 6 dell'area adibita a magazzino. All'interno dell'opificio sono presenti alcuni locali ad uso ufficio, realizzati tramite pareti divisorie costituite da elementi modulari in profilato di alluminio e vetro (foto n. 4), un locale adibito a centrale termica ed uno a cabina elettrica, entrambi con accesso dall'esterno.

Quanto alle finiture presenti, i pavimenti sono parte in gres (foto n. 5) e parte di tipo industriale al quarzo (foto n. 6); i bagni sono normalmente accessoriati, con pareti parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica.

L'opificio è dotato di carroponete con portata pari a 5 tonnellate e di sistema di stoccaggio verticale automatizzato marca "Bertello" (foto n. 7).

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico su canaletta, termico, di produzione e distribuzione di aria compressa, antincendio, di distribuzione di gas tecnici (azoto e ossigeno).

Si precisa che, riguardo all'organizzazione impiantistica generale, le due porzioni che in passato sono state scorporate dal lotto originario usufruiscono ancora delle erogazioni originarie. Nella fattispecie, il fabbricato di proprietà del Consorzio Aree Industriali di Terni-Narni-Spoleto è autonomo per quanto riguarda l'impianto elettrico e quello idrico, mentre si avvale ancora delle erogazioni di calore, di aria compressa e dell'impianto antincendio. Gli impianti dell'edificio di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] invece dipendono totalmente dall'opificio di proprietà [REDACTED]

B. Tettoia: realizzata in carpenteria metallica, è stata edificata in aderenza al lato est dell'opificio; presenta superficie pari a mq 67 e altezza di m 2,90 (foto n. 8).

C. Centrale idrica: edificio tecnico in muratura, parzialmente interrato (foto n. 9).

D. Tettoia: realizzata in carpenteria metallica, presenta superficie pari a mq 256 con altezza di m 3,85 in gronda e m 4,30 al colmo della copertura (foto n. 10).

E. Magazzino: manufatto realizzato in elementi prefabbricati di calcestruzzo, utilizzato come magazzino, presenta superficie pari a mq 684, altezza massima di m 5 e minima di m 4,40 (foto n. 11).

F. Deposito: manufatto realizzato in lamiera, di superficie pari a mq 82,45 e altezza di m 4,25 (foto n. 12).

G. Ricovero bruciatore: gabbiotto in carpenteria metallica di superficie pari a mq 46,55 e altezza di m 4,6 (foto n. 13).

H. Vasche e locale trattamento acque reflue verniciatura: fabbricato in muratura, parzialmente interrato, provvisto di vasche esterne. Ha una superficie di mq 367,5 ed un'altezza di 5,80 m (foto n. 14).

I. Tettoia: realizzata con struttura in carpenteria metallica e copertura in lamiera grecata zincata, in aderenza all'opificio, presenta superficie pari a mq 175 con altezza massima di m 5,10 e minima di m 4,00 (foto n. 15).

L. Serbatoio nafta: vecchio serbatoio per l'olio combustibile (foto n. 16).

M. Cabina elettrica: cabina di allaccio elettrico di superficie pari a mq 52,48 ed altezza pari a m 2,6 (foto n. 17).

N. Depuratore acque nere: manufatto in elementi prefabbricati in calcestruzzo (foto n. 18).

O. Tettoia: realizzata in carpenteria metallica, in aderenza al lato nord dell'opificio, si sviluppa per una superficie pari a mq 105.

### **CONFINI DELLA PROPRIETA'**

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

### **DISPONIBILITA'**

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

- contratto di locazione sottoscritto in data 15/09/2006, con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] una porzione dell'unità immobiliare di sua proprietà di mq 748;
- contratto di locazione sottoscritto in data 15/09/2006, con cui [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] una porzione dell'unità immobiliare di sua proprietà di mq 302.

## RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

### **Catasto fabbricati del Comune di Terni**

**Foglio 81 - particella 216 - sub. 1** – z. c. 2 – piano T - Cat. D/7 – Rendita € 78.890,00

**Foglio 81 - particella 396** – Cat. Area urbana – Consistenza mq 394

**Foglio 81 - particella 397** – Cat. Area urbana – Consistenza mq 117 (Allegati n. 4 e n. 5)

### **Catasto terreni del Comune di Terni**

**Foglio 81 - particella 216** – Qualità/Classe ENTE URBANO – Superficie mq 61.900 (Allegato n. 6)

**Foglio 81 - particella 396** – Qualità/Classe ENTE URBANO – Superficie mq 394 (Allegato n. 7)

**Foglio 81 - particella 397** – Qualità/Classe ENTE URBANO – Superficie mq 117 (Allegato n. 8)

## FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 13/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONE IPOTECARIE:

- N. 250 R.P. del 25/01/2005: Ipoteca legale a favore di SE.RI.T. Terni S.p.A. Terni, contro [REDACTED], a carico della particella n. 216 Sub.1 del foglio n. 81; iscritta per Euro 1.774.939,14 (ridotta con annotazione a iscrizione N. 651 R.P. del 18/04/2007 ad Euro 121.682,60).
- N. 3626 R.P. del 15/12/2006: Ipoteca volontaria a favore di Banca di Roma S.p.A. Roma, BNL S.p.A. Roma, Centrobanca Banca 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 della particella n. 216 Sub.1 del foglio n. 81, iscritta per Euro 25.200.000,00.
- N. 2141 R.P. del 22/09/2008: Ipoteca volontaria a favore di Siram S.p.A. Milano, contro [REDACTED] a carico della particella n. 216 Sub.1 del foglio n. 81, iscritta per Euro 6.000.000,00.
- N. 357 R.P. del 19/02/2010: Ipoteca legale a favore di Equitalia Umbria S.p.A. Foligno, contro [REDACTED], a carico della particella n. 216 Sub.1 del foglio n. 81, iscritta per Euro 17.095.407,26.

▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N. 2623 R.P. del 19/02/2010: Servitù di passaggio a favore di Di-Tec Distribuzione integrata Tecnomeccanica S.p.A., contro [REDACTED]

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Terni, si è rilevato che per i fabbricati oggetto di stima, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza di costruzione n. 14695 del 19/06/1972;
- Licenza di costruzione n. 31124 del 19/01/1973;
- Licenza di costruzione n. 11889 del 22/06/1973;
- Dichiarazione di agibilità prot. n. 13894/1974 del 15/05/1976 (Allegato n. 9);

- Concessione n. 37475 del 04/12/1997 per la realizzazione della tettoia identificata con la lettera I (Allegato n. 10).

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

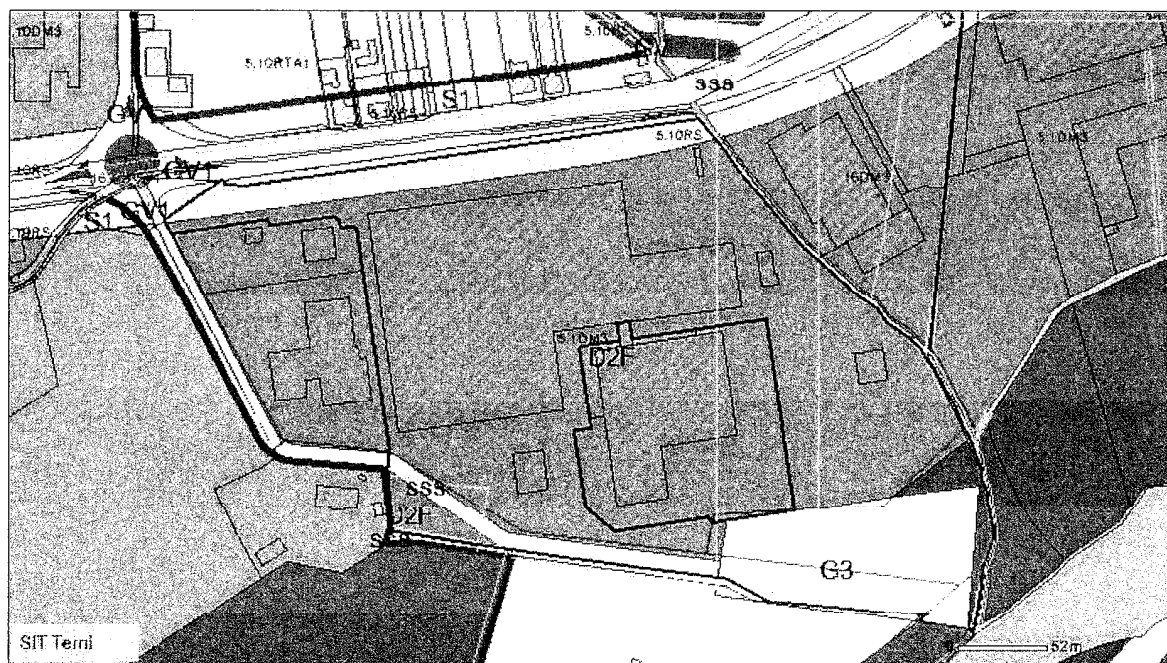
- L'opificio principale risulta conforme alla vigente legislazione in materia urbanistica e corrisponde alla planimetria catastale, ad eccezione dell'area uffici con relativo soppalco e del piano sovrastante i servizi igienici.
- Le tettoie edificate in aderenza al capannone, identificate con le lettere B e O, risultano prive delle relative autorizzazioni e non risultano riportate nella planimetria catastale.
- La tettoia identificata con la lettera I non è stata riportata nella planimetria catastale.
- Il magazzino identificato con la lettera E risulta privo della relativa autorizzazione e non risulta riportato nella planimetria catastale.
- Il deposito identificato con la lettera F risulta privo della relativa autorizzazione e non risulta riportato nella planimetria catastale.
- Il ricovero bruciatore identificato con la lettera G risulta privo della relativa autorizzazione e non risulta riportato nella planimetria catastale.
- Le vasche ed il locale trattamento delle acque reflue di verniciatura identificati con la lettera H, risultano privi della relativa autorizzazione ma risultano regolarmente inseriti nella mappa catastale.
- Il serbatoio identificato con la lettera L risulta regolarmente autorizzato dal punto di vista urbanistico, ma non è inserito in mappa.
- Il depuratore identificato con la lettera N risulta privo della relativa autorizzazione e non risulta riportato nella planimetria catastale.

Le irregolarità sopra riscontrate, in considerazione della destinazione urbanistica dell'area, si ritiene che possano essere regolarizzate.



## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terni in data 11/05/2010 (Allegato n. 11) il P.R.G. vigente classifica l'area oggetto di stima come segue:



1) particelle nn. 216/p-396-397 del foglio n. 81: "Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)" per una superficie complessiva pari a mq 48.370 circa.

### **OP-Art.80** *Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)*

1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq.
2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di ur-

banizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.

3. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali con le seguenti prescrizioni:

- a) Commercio all'ingrosso con eventuale esercizio di vicinato (massimo 250 mq. di superficie di vendita) per tutti i settori merceologici, a condizione che ci sia coincidenza tra i prodotti posti in vendita all'ingrosso ed al dettaglio;
- b) Commercio al dettaglio unicamente per il settore non alimentare con una superficie minima di vendita di 200 mq.

4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili:

- a) Attività assistenziali (ambulatori);
- b) Istruzione, formazione, convegnistica;
- c) Attività sportive (palestre, circoli sportivi);
- d) Pubblici esercizi (mense, ristoranti, bar);
- e) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali).

5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
- b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di 8 ml., che potrà ridursi a 5 ml. per le costruzioni civili e comunque nel rispetto DM 2 Aprile 1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992;
- c) parcheggi pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta; in caso di costruzione commerciale e direzionale i parcheggi sono dimensionati come stabilito dall'art.26 della LR 31/97 e s.m.i., dall'art.5 del DM 2 Aprile 1968 n.1444;
- d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq.; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. nei lotti inferiori a mq.1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150. qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano.

6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444.

7. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine, nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml. 5.

8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art.33 e 34.

9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc2 sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.

10. Nei cambiamenti di destinazione d'uso da industria ed artigianato a commercio devono essere verificati gli standard urbanistici per spazi pubblici e per parcheggi.

11. Nelle zone non comprese nel PAI.P., il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione; i parcheggi per insediamenti commerciali possono essere col-

locati all'interno delle recinzioni nel rispetto del c.4 dell'art. 26 della LR 31/97 e s.m.i.. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml.1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.

12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.

13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

2) particella n. 216/p del foglio n. 81: "Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (G3)" per una superficie complessiva pari a mq 12.840 circa.

**OP-Art.128** *Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)*

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:
  - a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
  - b) nodi stradali (S)
  - c) parcheggi aggiuntivi (G3)
  - d) zone di rispetto (S1 e GV1).
2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992 e della LR n. 46/1997. I progetti delle opere infrastrutturali nonché di infrastrutture viarie che dovessero intercettare i corridoi ecologici, devono contenere l'analisi cartografica delle interferenze e le soluzioni progettuali di inserimento ambientale, facendo riferimento, in attesa dei protocolli tecnici di elaborazione e di riambientazione che verranno definiti nel nuovo PTCP, a quanto già in merito disponibile nella letteratura specializzata. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale. Nella progettazione della viabilità esistente e nuova devono essere previsti opportuni spazi di manovra in prossimità delle isole ecologiche e delle fermate dell'autobus, per la sicurezza del traffico e la salvaguardia della pubblica incolumità.
3. Per la classificazione delle strade e relative zone di rispetto si rinvia all'art. 29. Per le strade provinciali e regionali la disciplina per le attività e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto è quella prevista dagli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs.285/92 e dagli artt.26, 27 e 28 del DPR 495/92.
4. Nei centri storici e nelle aree adiacenti, i rifacimenti delle superfici di usura delle strade, piazze, camminamenti ed in genere tutti i percorsi pubblici devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa a parti omogenee del nucleo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali. Nelle altre aree è consentito l'uso di manto bituminoso per il fondo stradale, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Unità di Paesaggio del piano Strutturale.

5. Nel piano sono distinte le fasce di rispetto tra S1 che sono zone di rispetto individuate esclusivamente per la viabilità di progetto o laddove sia necessario mantenere la facoltà di ampliare viabilità ritenuta insufficiente, e GV1 denominato verde spartitraffico costituito da aree verdi inerbite o diversamente piantumate, esistenti o di progetto, a protezione della sede stradale, di consistenza tale da costituire elemento di abbattimento dell'inquinamento da traffico ed in generale di mitigazione degli agenti inquinanti.

6. Nei centri storici e nelle aree a verde pubblico è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati che caratterizzano la scena urbana, quali fontane in ghisa, ingressi artistici di orti e giardini, cancelli in ferro battuto, "quinte" in muratura, lampioni a muro, edicole sacre, lapidi e presenze di qualunque tipo dell'arredo urbano.

I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali.

7. Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a metri 1,80, di seguito denominate viali, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale.

Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune e presentare, per ottenere un progetto coerente ai migliori criteri tecnici, urbanistici, e di inserimento ambientale, un progetto comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipo con la indicazione dei particolari del sottofondo della pavimentazione dei marciapiedi delle alberature ornamentali degli eventuali parapetti; reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali; i disegni di questi elaborati devono essere redatti in scala adeguata a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'accesso delle strade private sulle strade pubbliche comunali, provinciali e statali è subordinata al rispetto dei regolamenti dei rispettivi enti (Comune, Provincia, ANAS).

Nella edificazione di nuovi fabbricati, a monte della strada, nel caso di terreno in pendenza, le fondazioni devono avere il piano di imposta a quota tale da non causare ostacolo o gravare all'eventuale futuro allargamento della strada stessa fino a metri 5 dal ciglio stradale.

I muri di sostegno a valle, devono essere dimensionati per i sovraccarichi stradali che insisteranno sul possibile allargamento; le parti dei fabbricati a valle, site sotto il livello stradale, devono rispettare le norme per l'igiene del suolo e dell'abitato anche nell'ipotesi di allargamento della sede stradale.

E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione. A tal fine, prima dell'apertura al transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, ovvero la misura delle sanzioni in caso di inadempienza.

La concessione per l'apertura di viali privati, deve essere sempre subordinata ad un preventivo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale sulle caratteristiche tecniche del viale e all'accertamento e garanzia, con atto di impegno a favore del Comune debitamente trascritto, circa l'impossibilità di ulteriori sviluppi del viale a servizio di altri fabbricati.

I viali non possono superare la larghezza massima di metri 1,80.

E' fatto obbligo ai proprietari dei viali di provvedere alla loro manutenzione.

8. Le aree con destinazione G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

9. Per i percorsi e i sentieri nella zona di Piediluco, sulla base della viabilità esistente e di quella in disuso, attraverso un apposito progetto, potrà essere individuato il sistema della sentieristica, suddiviso in base alla funzione come percorsi escursionistici, Trakking, Equestri, Mountain Bike e Fluvilo-lacustri.

Per la realizzazione del lungolago attrezzato è previsto un intervento di risanamento e di valorizzazione delle sponde del lago prospicienti l'abitato di Piediluco. A tale scopo deve essere redatto un progetto esecutivo esteso a tutto il centro storico di Piediluco con uno studio di massima comprensivo delle zone esterne; le previsioni in esso contenute possono essere realizzate anche per stralci funzionali.

Il progetto deve essere redatto sulla base delle seguenti prescrizioni:

- riambientazione ed arredo dei percorsi e degli spazi esistenti;
- utilizzo ed arredo dei moli esistenti;
- utilizzo ed arredo degli spazi verdi pubblici esistenti;
- realizzazione dei nuovi tratti con strutture in legno su pali o con pontili in legno galleggianti, con larghezza massima di metri 2,00.

La viabilità lacustre e fluviale, i porti ed i punti di approdo esistenti, tradizionalmente legati alla viabilità lacustre locale, di norma, devono essere conservati e mantenuti ad uso pubblico.

Per la manutenzione e la ristrutturazione dei porti esistenti e per l'apertura di nuovi, con la creazione di pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco ed il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti, si osservano le seguenti prescrizioni:

- I moli in muratura esistenti posti alla fine dei vicoli verso il lago devono essere conservati.

A tale scopo è prescritto il consolidamento statico e la riqualificazione estetica per essere adoperati come punti di sosta panoramici e di collegamento con il "lungolago".

È ammessa la realizzazione di nuovi moli e pontili, previa richiesta di autorizzazione edilizia, da parte di soggetti pubblici e privati. Alla richiesta devono essere allegati i disegni con le dimensioni dell'opera, relazione con descrizione dei materiali, rilievo fotografico dei luoghi.

Le nuove strutture devono essere realizzate esclusivamente in legno verniciato con idonei sistemi di galleggiamento o fisse con palificazioni sul fondo del lago.

Sono autorizzati moli o pontili che non superino le dimensioni di metri 3 x metri 1,50. Sono ammesse deroghe nel caso di circoli e associazioni sportivi e ricreativi pubblici e privati, che dimostrino con adeguata documentazione i motivi della richiesta di deroga.

È fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione con recupero del materiale dei moli e pontili fatiscenti o in disuso.

- È ammessa la realizzazione di attracchi e ricoveri per natanti a remi o a motore. I soggetti pubblici o privati devono produrre richiesta di autorizzazione edilizia allegando alla richiesta la tipologia del ricovero desunta esclusivamente dalla scheda conforme, la descrizione dettagliata dei materiali, il rilievo fotografico dei luoghi.

Per la realizzazione di nuovi attracchi o ricoveri nelle zone di salvaguardia ambientale è previsto una verifica di compatibilità ambientale.

È vietata in ogni caso la realizzazione di attracchi e ricoveri, quando questa comporti la distruzione o il danneggiamento della flora naturale delle sponde del lago in ambiti ambientali particolarmente suscettibili.

È vietato abbattere o danneggiare alberature d'alto fusto esistenti.

È fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione, con recupero del materiale, degli attracchi o dei ricoveri fatiscenti o in disuso.

10. I porti ed i punti di approdo della zona di Marmore sono destinati alla viabilità fluviale di carattere locale e di collegamento con quella lacustre esistente nel lago di Piediluco, una volta realizzati devono essere conservati e mantenuti a tale uso. Gli stessi, anche se siti in aree private devono rimanere di pubblico uso, e devono essere collegati alle strade pubbliche. Lungo le sponde del fiume Velino, compatibilmente con l'assetto idraulico, possono essere realizzati pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco e il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti.

3) particella n. 216/p del foglio n. 81: "Zone F Verde pubblico in parchi territoriali (GVP2)" per una superficie complessiva pari a mq 1.200 circa.

**OP-Art.116** *Zone F verde pubblico in parchi territoriali (F42, GVP1, GVP2 e F43)*

1. Si distinguono i parchi territoriali naturali, i parchi territoriali attrezzati, i parchi archeologici.

2. I parchi territoriali naturali (F42) sono le aree di particolare interesse naturalistico ambientale ai sensi dell'art. 14 del PUT. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 155 del DLgs n.42/2004.

Nei parchi territoriali il piano si attua attraverso la redazione di un PA di iniziativa pubblica. Il piano può prevedere una o più delle seguenti zone:

a) zona di riserva integrale, dove l'ambiente naturale è conservato nella sua integralità, con conseguente divieto di caccia, pascolo, sfruttamento forestale, agricolo e minerario, di scavi, di sondaggi, di terrazzamenti o costruzioni di qualsiasi genere, di ogni lavoro che comporti modifiche all'aspetto del terreno, di ogni atto che rechi disturbo alla fauna e alla flora, di ogni introduzione di specie estranee di vegetali e di animali;

b) zone di riserva orientata, dove l'evoluzione della natura viene orientata, sorvegliata con metodi scientifici e dove sono di massima consentiti solo gli interventi umani che non contrastino con tale scopo;

c) zone di riserva guidata, dove sono di massima consentiti solo quegli interventi ed insediamenti umani che non ostacolino il conseguimento degli speciali scopi conservativi e sperimentali, indicati nelle norme di attuazione del piano;

Fino all'adozione del piano attuativo, e previa acquisizione dell'autorizzazione ai fini della tutela delle bellezze naturali e panoramiche di cui all'art. 155 del DLgs n.42/2004, sono ammessi interventi edilizi diretti nei fabbricati esistenti, destinati ad abitazione, in conformità alla specifica normativa di cui al comma 2 dell'art. 99, sempreché non alterino l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente.

3. I parchi territoriali attrezzati si suddividono in Parco fluviale del Nera zona Ovest e zona Est (GVP1 e GVP2).

3.1. Il piano attuativo del Parco fluviale zona Est può prevedere la realizzazione di percorsi attrezzati e piazzole di sosta nell'ambito della valorizzazione e qualificazione della attività agricole presenti e dei reperti di archeologia industriale. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi stret-

tamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

3.2. Il piano attuativo del Parco fluviale zona Ovest GVP2 viene elaborato nel rispetto dell'art. 26 del piano Strutturale ed è destinato alla salvaguardia dell'ambiente naturale per consentire una utilizzazione che ne favorisca la valorizzazione nel rispetto delle sue caratteristiche peculiari. Non vi sono quindi ammesse tutte quelle attività, anche ricreative, che comportino interventi che ne alterino l'assetto morfologico - naturalistico. La previsione a parco territoriale attrezzato si attua per intervento preventivo esclusivamente a mezzo di piani attuativi di iniziativa pubblica e privata. In attesa dell'approvazione dei piani attuativi sono consentiti, previo parere della Giunta comunale, quegli interventi che non compromettano l'ambiente naturale, non contrastino con la destinazione di parco e siano necessari alla conduzione delle attività agricole, vivaistiche e ricreative esistenti. Per tali attività dovranno comunque essere applicati i seguenti indici:

- indice UF per gli impianti coperti 0.05 mq/mq.
- numero dei piani fuori terra 2.
- distanza dai confini 25 mt.
- parcheggi per gli impianti ricreativi coperti 20mq/100mc.
- parcheggi per gli impianti sportivi all'aperto 0.2mq/mq.

Il Piano attuativo specificherà anche le modalità di attuazione e di gestione delle aree comprese nel parco, potranno nel suo ambito essere previste forme di convenzionamento con i privati, con precisi vincoli di scadenza.

4. I parchi archeologici (F43) sono le aree archeologiche di Carsulae e di Maratta, già vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

Nelle zone di parco archeologico è ammessa la pianificazione del verde in relazione alle sistemazioni ed agli scavi archeologici. E' ammessa altresì la realizzazione di attrezzature culturali e museali, di servizi di interesse pubblico connessi al parco archeologico, di parcheggi sul suolo pubblici e privati. E' altresì ammessa la realizzazione di chioschi fino a mq 50 ciascuno per esercizi pubblici di ristoro e per servizi igienici.

Gli indici di utilizzazione fondiaria complessivi per attrezzature e parcheggi non possono superare il valore di 0,05 mq/ mq.

La previsione a parco archeologico si attua esclusivamente a mezzo di piani attuativi di esecuzione elaborati dall'Amministrazione comunale di intesa con la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali del Territorio. L'Amministrazione comunale indica le modalità di esecuzione e gestione delle aree di parco archeologico; è ammesso per la progettazione, l'esecuzione e la gestione l'intervento in convenzione con soggetti privati.

## PROVENIENZA

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 13/05/2010, 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 03/11/2006 al n. 9065 di formalità, tramite atto di vendita a rogito Dr. Eveno Clementi del 27/04/2006 rep. 124402 racc. 12283, trascritto il 10/05/2006 al n. 3704 di formalità.

## **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Per quanto riguarda la valutazione dell'opificio, degli edifici accessori e dell'area classificata come D2F, in considerazione dell'epoca di costruzione dell'immobile oggetto di stima e del mediocre stato conservativo in cui esso versa, si ritiene di dover adottare quale metodo di stima più appropriato alla sua valutazione il "costo di costruzione deprezzato"; esso è rappresentato dalla somma delle spese che si sosterebbero al momento della valutazione per costruire un'opera simile a quella oggetto di stima, deprezzate tramite un coefficiente di vetustà per riferirsi alle condizioni in cui l'opera edile si trova al momento della stima.

Il criterio di stima a "costo di costruzione" di un edificio consiste nella determinazione del valore dell'area di pertinenza del fabbricato (VA) e del costo di costruzione di quest'ultimo (CC).

Per quanto riguarda la valutazione dell'area edificabile di pertinenza del fabbricato si reputa 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.

È stata effettuata un'indagine di mercato volta al reperimento di valori e di prezzi storici di aree simili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica, considerando anche che il Consorzio Sviluppo Aree ed Iniziative Industriali TNS cede le aree ubicate in Maratta Bassa ad un corrispettivo pari a 75,00 €/mq, mentre nel caso di licitazioni tra privati il prezzo medio si attesta tra 100,00 e 130,00 €/mq. Si tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo sui 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 del bene



oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel *metro quadrato*.

Per quanto riguarda invece il costo di costruzione del fabbricato, oltre all'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore) occorrenti per realizzare l'opera finita, bisogna tenere conto anche dei costi tecnici (oneri per la progettazione, spese di amministrazione, per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati) e dell'eventuale tornaconto. Di fatto, il costo come innanzi definito può essere ricavato attraverso i dati orientativi desunti prendendo a confronto taluni immobili sotto certi aspetti strutturalmente simili all'edificio in esame.

Per ottenere infine il "costo di costruzione deprezzato" va applicato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà e dell'obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti.

Relativamente alla valutazione dell'altre aree con destinazione GVP2, S e G3, si esprime un valore a corpo in considerazione del loro ininfluenza valore rispetto a quello dell'area edificabile D2F e del fabbricato che vi insiste.

## **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, dello stato conservativo dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori unitari applicati per la determinazione del costo di costruzione, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità. Il costo di costruzione è stato determinato pari a 500,00 €/mq. In considerazione dell'attuale stato conservativo dell'opificio, che risulta mediocre, si è adottato un coefficiente di deprezzamento pari allo 0,45.

Il valore degli accessori che insistono sull'area in esame e precedentemente descritti, stante le loro caratteristiche, la vetustà degli stessi e la loro complementarietà con l'immobile principale è considerato nella valutazione complessiva dell'opificio principale, ottenuta con la metodologia sopra espressa.

Per gli stessi si è inoltre tenuto conto del fatto che alcuni di essi non sono regolari da un punto di vista urbanistico e/o non sono stati né accatastati né rappresentati in mappa.

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

1. Costo di costruzione opificio		
CC = Mq. 17.522,00 X €/Mq 225,00		= € <b>3.942.450,00</b>
2. Valore area edificabile D2F		
VA = Mq. 48.370 X €/Mq 115,00		= € <b>5.562.550,00</b>
3. Area GVP2		
A corpo		= € <b>30.000,00</b>
4. Area S e G3		
A corpo		= € <b>350.000,00</b>

Sommano € 9.885.000,00

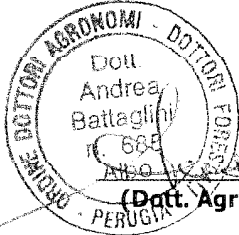
Tale importo, pari a € **9.885.000,00** (novemilioniottocentottantacinquemila/00 euro), rappresenta il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto.

## RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 19 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 11 ALLEGATI
- 18 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 giugno 2010


IL CTU



*[Handwritten signature]*  
(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

The stamp is circular with the text "ORDINE DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTIERI" around the top edge and "PERUGIA" at the bottom. Inside the circle, it reads "Dott. Andrea Battaglini" and "n. 688".

IL CTU



*[Handwritten signature]*  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

The stamp is circular with the text "ORDINE DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTIERI" around the top edge and "PERUGIA" at the bottom. Inside the circle, it reads "Dott. Riccardo Trabalza" and "n. 695".