

Perugia, 3 giugno 2010

I C O P I A

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo



con sede legale in

GIUDICE Delegato Dott.ssa Francesca Altrui

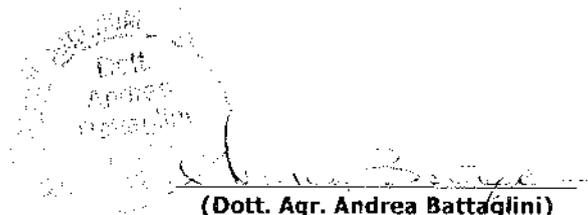
Commissari giudiziali:
Avv. Carlo Moriconi e Dott. Corrado Maggesi

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

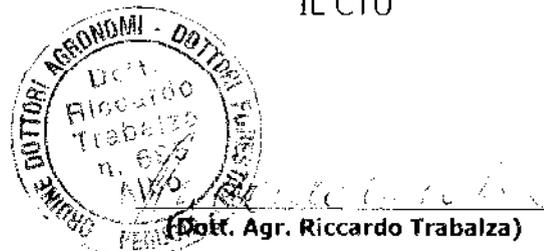
BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TERNI

IL CTU

IL CTU



(Dott. Agr. Andrea Battaglini)



(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

Via Cesare Balbo, 3 - 06121 Perugia
Tel 075/33159 fax 075/30714
e mail battaglini@agronomiassociati.it

Via dei Filosofi, 41/A - 06126 Perugia
Tel 075/5733240 fax 075/5737567
e mail r.trabalza@tin.it

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 seguente 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:

Sede legale:

Partita Iva:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni di pertinenza di _____ *per la piena proprietà.*

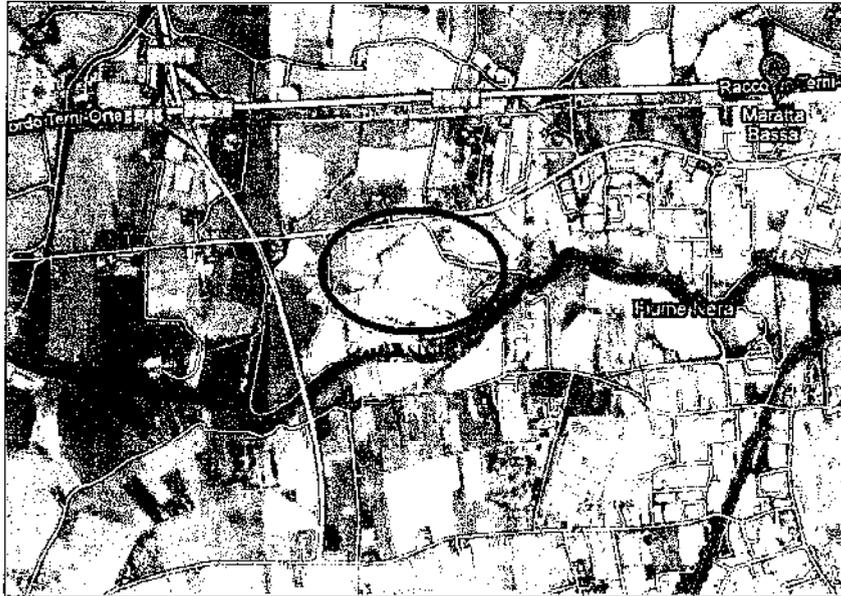
UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appezzamento di terreno pianeggiante della superficie di mq 152.260, sito in Comune di Terni, Strada Maratta Bassa.



L'ubicazione è particolarmente favorevole, data la vicinanza alla periferia industriale di Terni e ai principali collegamenti urbani locali e nazionali. Nello specifico i terreni

sono serviti dalla Strada Provinciale Marattana e da una strada interna che li separa dal complesso industriale di proprietà _____



I terreni si estendono in unico corpo, ad eccezione della particella n. 95 del foglio n. 82, ubicata a breve distanza, a confine con il fosso denominato S. Giovanni e il fiume Nera. Allo stato attuale i terreni risultano coltivati in prevalenza a seminativo (foto n. 1 e n. 2). Sui terreni non sono presenti fabbricati, ad eccezione di un manufatto rurale di modeste dimensioni elevato in unico piano e in cattive condizioni di manutenzione (foto n. 3 e n. 4). Esso ricade sulla particella n. 72, sulla quale sono riportati nella mappa catastale anche altri fabbricati ad oggi inesistenti (Allegato n. 2 – Estratti di mappa).

CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'area in oggetto confina con: proprietà _____, proprietà _____, Demanio dello stato, proprietà _____, salvo altri.

DISPONIBILITA'

Attualmente i terreni sono coltivati da terzi sulla base di accordi verbali.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**Catasto terreni del Comune di Terni**

Foglio 80 - particella 149 – Qualità Seminativo arb. – Classe 2 – Superficie mq 1.470 – R.D. € 7,67 – R.A. € 5,69

Foglio 81 - particella 54 – Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie mq 19.960 – R.D. € 140,20 – R.A. € 113,39

Foglio 81 - particella 58 – Qualità Pascolo – Classe 1 – Superficie mq 140 – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,07

Foglio 81 - particella 63 – Qualità Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 21.400 – R.D. € 183,47 – R.A. € 116,05

Foglio 81 - particella 64 – Qualità Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 9.750 – R.D. € 32,73 – R.A. € 52,87

Foglio 81 - particella 65 – Qualità Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 46.530 – R.D. € 420,54 – R.A. € 252,32

Foglio 81 - particella 70 – Qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie mq 15.500 – R.D. € 76,85 – R.A. € 76,05

Foglio 81 - particella 71 – Qualità Seminativo irr. arb. – Classe 1 – Superficie mq 26.570 – R.D. € 157,81 – R.A. € 157,81

Foglio 81 - particella 72 – Porz. AA – Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie mq 4.000 – R.D. € 29,95 – R.A. € 22,72

Porz. AB - Qualità Fabb. rurale – Superficie mq 760

Foglio 81 - particella 74 – Qualità Pascolo – Classe 1 – Superficie mq 860 – R.D. € 0,71 – R.A. € 0,40

Foglio 81 - particella 79 – Qualità Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 1.320 – R.D. € 4,43 – R.A. € 7,16

Foglio 81 - particella 128 – Qualità Seminativo irr. arb. – Classe 2 – Superficie mq 850 – R.D. € 2,85 – R.A. € 4,61

Foglio 81 - particella 129 – Qualità Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 930 – R.D. € 8,41 – R.A. € 5,04

Foglio 82 - particella 95 – Qualità Seminativo irriguo Classe 2 - Superficie mq 2.220 – R.D. € 20,06 – R.A. € 12,04 (Allegato n. 3)

FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 25/05/2010, 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 Terni, contro Terni,; a carico delle particelle nn. 54-58-63-64-65-70-71-72-74-79-128-129 del foglio n. 81, particella n. 149 del foglio n. 80 e particella n. 95 del foglio n. 82; 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. 706 R.P. del 07/04/2010: Ipoteca giudiziale a favore di Terni, contro Terni, a carico delle particelle nn. 54-58-63-64-65-70-71-72-74-79-128-129 del foglio n. 81, particella n. 149 del foglio n. 80 e particella n. 95 del foglio n. 82; iscritta per Euro 12.810,22.

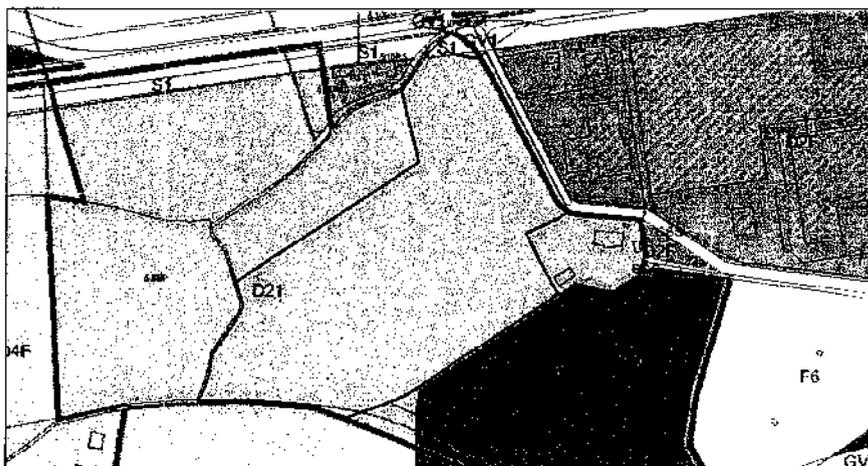
▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Non risultano.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terni in data 11/05/2010 (Allegato n. 4) il P.R.G. vigente classifica le aree oggetto di stima come segue:

a) particelle nn. 54/p-58-63-64-65/p-72-79-70/p-71/p del foglio n. 81: "Zona D per l'industria e l'artigianato (D21)". La superficie interessata è pari a mq 102.000 circa.



OP-Art.79 Zone D per l'industria e l'artigianato (D2)

1. Le Zone D per l'industria e l'artigianato (D2) sono destinate esclusivamente all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria e per l'artigianato su lotti non inferiori a 1.000 mq.
2. Sono inoltre ammesse attività di supporto alle aziende necessarie al loro funzionamento di solo uso interno (mense, asili nido, portineria, uffici, pronto soccorso) ed attività di formazione e convegnistiche. Sono altresì consentiti locali ad uso esposizione dei prodotti dell'attività svolta.
3. Le previsioni sono attuate per nuclei individuati nel piano; per ciascun nucleo di ampliamento si deve prevedere una superficie fittamente alberata, non inferiore al 5% della superficie fondiaria. E' necessario indicare, nella previsione di nucleo, la superficie dell'area, le altezze massime, la cubatura edificabile, la superficie impermeabilizzata, un adeguato indice di permeabilità, una stima preventiva dell'inquinamento da traffico e del fabbisogno di energia; la produzione giornaliera ed annua di acque reflue, il fabbisogno idrico per usi pubblici, sanitari e produttivi, la produzione di rifiuti solidi urbani tossici e nocivi, i sistemi di preselezione e di smaltimento.
4. Costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento). Tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra e complessivamente la superficie lorda di mq. 300, misurata all'esterno dei muri perimetrali, esclusa l'eventuale scala condominiale. In aggiunta a tale superficie è consentito un piano seminterrato destinato a pertinenze (cantine, magazzini, garages, parcheggi, ecc.) dell'ingombro massimo del fabbricato ad uso abitazione o un piano pilotis di altezza netta non superiore a ml. 2,50.
5. Gli edifici industriali non hanno limiti di cubatura, altezza e numero dei piani.
6. Qualora le abitazioni, gli uffici, la mensa aziendale ed i locali ad uso esposizione siano ubicati sopra il fabbricato industriale od artigianale, essi dovranno essere contenuti in un solo piano. Se gli uffici, la mensa aziendale ed i locali ad uso esposizione sono realizzati in costruzioni isolate, non possono superare i due piani fuori terra, oltre ad un piano pilotis di altezza netta non superiore a ml. 2,50.
7. E' consentita, soltanto nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di capannoni contigui, costruiti a confine; nel caso di capannoni isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml.5,00. Tale distanza dovrà essere rispettata anche dagli edifici di cui ai precedenti commi 5 e 7.
8. Distanze minime tra edifici:

- per tutte le nuove costruzioni anche su edifici esistenti (ampliamento e/o sopraelevazione), tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra);
- non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

9. La distanza delle costruzioni industriali dal limite delle sede stradale dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml.8,00, che potrà ridursi a ml.5,00 per le costruzioni civili (abitazioni, uffici, esposizioni, ecc.) e nel rispetto 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.

10. 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.

11. Le recinzioni lungo le strade debbono essere arretrate di un metro dal confine con le stesse.

12. L'A.C. promuove uno studio di sistemazione degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, recinzioni, oggettistica ecc.) che sarà sottoposto a delibera di Consiglio comunale; dopo la sua approvazione gli interventi dovranno adeguarsi alle indicazioni in esso contenute.

13. Per i parcheggi: vedi l'art. 31. E' consentita la copertura dei parcheggi stessi, anche a confine, mediante tettoie aperte sui lati di altezza massima di ml. 2,50.

14. All'interno della proprietà, almeno il 10% della superficie del lotto, deve essere destinata alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.

15. Per la zona definita D21 in località Maratta, interessata dall'intervento PRUSST 8.47, valgono le seguenti prescrizioni ai fini della tutela delle acque sotterranee in considerazione che parte dell'intervento insiste all'interno della fascia di rispetto di 200 m di raggio del campo pozzi del Consorzio Idrico Amerino:

1. i piazzali ed i parcheggi devono essere realizzati con sistemi di raccolta delle acque bianche tali che esse siano totalmente condotte in fogna, per evitare infiltrazioni dirette nell'acquifero di fluidi potenzialmente inquinati, prossimi alla zona di influenza del pompaggio (cono di emungimento), ovvero di acque rese inadatte al consumo umano dal contatto con sostanze chimiche relative alle lavorazioni industriali;
2. stesso dicasi per le porzioni di nuova costruzione degli edifici industriali, al cui interno dovranno essere realizzati manti di copertura al piano terra capaci di isolare le attività industriali da possibili interazioni con la falda idrica, anche di natura occasionale per eventuali incidenti (teli di poliuretano espanso o HPDE e solai in c.a.).

In ogni caso si rinvia a quanto prescritto nell'art. 39 "Tutela delle acque sotterranee".

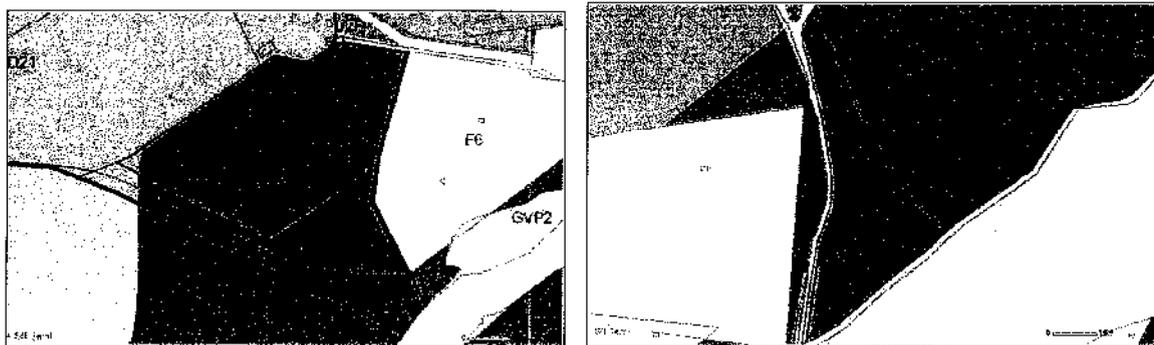
VINCOLI URBANISTICI GRAVANTI SULL'AREA

1. In riferimento al punto n. 15 dell'art. 79, si precisa che per le particelle nn. 72 e 65 del foglio n. 81, per mq 8.200 circa, valgono le prescrizioni ai fini della tutela delle acque sotterranee.



2. Ai sensi dell'art. 35 del PRG, i terreni in oggetto sono assoggettati a studi idraulici preventivi; inoltre, in base al Piano PAI, sono assoggettati al divieto di nuove edificazioni fino alla definitiva messa in sicurezza degli argini del fiume Nera. Con D.G.C. n. 220 del 15/05/2008, la Giunta Comunale di Terni, riconoscendo alle iniziative economico-produttive dell'area in oggetto *"la sussistenza dei presupposti di interesse pubblico, essenzialità del servizio, non delocalizzabilità dell'iniziativa"*, ha consentito l'edificabilità attuale anche in assenza delle previste opere di arginatura del fiume Nera, successivamente ad uno studio di verifica idrogeologica ed alla realizzazione delle opere di tutela che ne risultano necessarie.

b) particelle nn. 70/p-71/p-74 del foglio n. 81 e particella n. 95 del foglio n. 82: "Zona F verde pubblico in parchi territoriali (GVP2)". La superficie interessata è pari complessivamente a mq 43.500 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 turbamento 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 strettamente 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.

VINCOLI URBANISTICI GRAVANTI SULL'AREA

L'articolo 24 prevede che, trattandosi di comparto perequativo, " *i privati che intendono rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati*" dovranno cedere gratuitamente, tramite apposita convenzione, le aree destinate a servizi ed infrastrutture incluse negli ambiti di perequazione. Nello specifico dovranno essere cedute le aree destinate a verde pubblico.

c) particella n. 149/p del foglio n. 80: "Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F)". La superficie interessata è pari a mq 1.388.



OP-Art.82 Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F2, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10)

1. Le zone per infrastrutture tecniche e per artigianato sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, ad infrastrutture di interesse pubblico, a servizi all'industria ed all'artigianato e attività produttive di tipo artigianale: in esse sono comprese le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al c.2 dell'art.10 delle presenti norme: 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 32, 36, 41, 42, 44, 62, 68, 70, 73 e 78.
2. 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.
3. E' consentito il mantenimento delle attività commerciali esistenti ed autorizzate anche in deroga alle precedenti limitazioni sui settori merceologici.
4. La destinazione d'uso per ogni zona e le modalità di attuazione sono precisate con deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Nelle nuove costruzioni per infrastrutture e servizi e per attività commerciali si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) Indice di utilizzazione fondiaria (UF) 0.6 mq./mq;
 - b) Altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici): 15 ml;
 - c) Distanza dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml. 5;
 - d) Per le nuove costruzioni devono essere previsti gli spazi di parcheggio di cui all'art.18 della L.765/67 e successive modificazioni e integrazioni; in caso di costruzione commerciale e direzionale i parcheggi sono dimensionati come stabilito dall'art.26 della LR n. 31/97 e s.m.i. e dall'art.5 del DM 2.04.1968, n. 1444.
6. Nelle nuove costruzioni destinate ad insediamenti produttivi si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) gli edifici artigianali non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0.6 mq./mq.;

- b) la distanza dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml.8, che potrà ridursi a ml. 5 per le costruzioni civili comunque nel rispetto del DM 2.04.1968, n. 1444.
- c) parcheggi pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta;
- d) per ogni azienda è consentita la realizzazione di una abitazione per il titolare o per il custode per una superficie edificata massima di mq. 150; le costruzioni per abitazione non possono superare i due piani fuori terra (uno solo nel caso vengano ubicate sopra il fabbricato industriale o artigianale);
7. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art. 9 del DM 2.04.1968, n. 1444.
8. 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.
9. 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.
10. Per gli ampliamenti degli edifici esistenti possono essere applicate le normative vigenti al momento del rilascio della licenza/concessione originaria.
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 collocati all'interno delle recinzioni nel rispetto del c.4 dell'art.26 della LR 31/97. 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. L'Amministrazione comunale, promuove uno studio di sistemazione degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, recinzioni, oggettistica ecc.); dopo la sua approvazione gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno adeguarsi alle indicazioni in esso contenute.
13. Per la Fabbrica d'Armi (D4F4) è prescritta la conservazione degli edifici produttivi esistenti e, per eventuali esigenze della produzione, è consentita la redazione di PA che definisca eventuali ampliamenti o ristrutturazioni.
14. Per la zona di Cervara (D4F6), in caso di dismissione delle attuali funzioni produttive, è consentito con PA un aumento del 30% delle superfici utili e la conversione ad attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ricreativi e per il benessere fisico, attività museali e direzionali; i manufatti industriali dovranno essere conservati, pertanto le categorie di intervento ad essi riferite, sono quelle di cui all'art. 11 fino alla lettera d) con l'esclusione della demolizione.
15. Nella zona di Sabbioni è individuata un'area D4F7 denominata "Zona per insediamento B.I.C." (Business Innovation Center) che è destinata alla costruzione di un complesso di edifici e di strutture tra loro complementari e destinate, secondo il modello C.E.E., alla costituzione di nuove imprese e al supporto della loro fase di avviamento nonché alla rilocalizzazione e sostegno di imprese esistenti.
- Gli edifici del "Centro Servizi" saranno destinati alle attività di Marketing, di consulenza e di informazione, ai servizi infrastrutturali comuni di area (mensa, manutenzione, stoccaggi, sale esposizioni, etc.) e a quant'altro necessario alla gestione di tutte le attività del B.I.C.
- Gli edifici del Workshop (laboratori) saranno destinati ad ospitare le attività produttive nascenti di varia natura.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- *indice di utilizzazione fondiaria: minimo 0.2 mq/mq, max 0.6 mq/mq*
- *altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici) 15 mt*
- *distanza dai confini e dal limite della sede stradale: pari alla altezza con un minimo di mt 5,00;*
- *parcheggi 30 mq per ogni 100 mq di S.U.*

La costruzione del complesso B.I.C. può avvenire per stralci funzionali purché vengano realizzate le necessarie infrastrutture e parcheggi tali da consentire la perfetta agibilità delle strutture.

16. La zona individuata come D4F8, adiacente allo svincolo tra la superstrada Terni-Orte e la direttrice di collegamento con la Flaminia, è destinata esclusivamente alla realizzazione di un impianto di recupero, trattamento e riciclaggio di rifiuti inerti provenienti dall'attività edilizia. Tale zona è inclusa in un comparto perequativo a distanza che collega la realizzazione dell'intervento sopra detto alla cessione gratuita all'A.C. delle aree di parco fluviale comprese nel comparto.

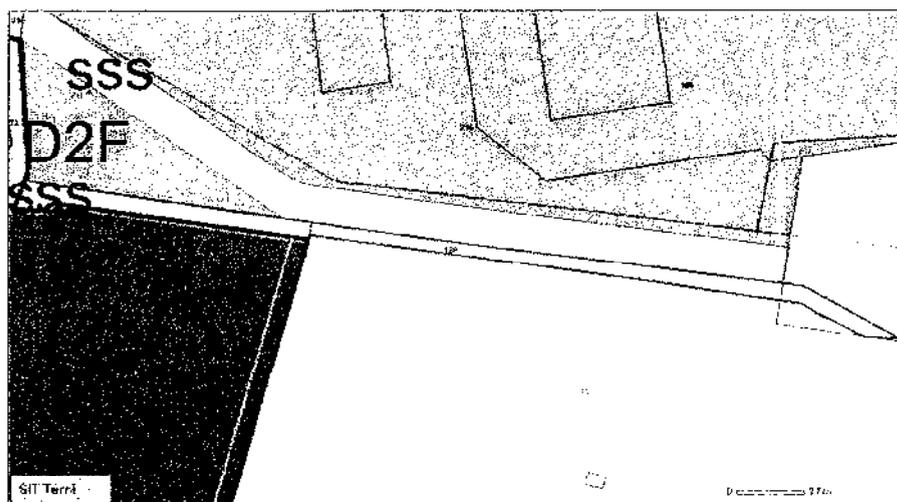
Quantità ammesse: UF 0.2 mq./mq;

Oltre a quanto previsto nell'art.76 devono essere realizzati opportuni schermi di vegetazione per mitigare l'impatto visivo dell'impianto dalla superstrada.

17. La zona individuata come D4F10, adiacente al raccordo tra la SP Marattana e la SS Flaminia ed al fiume Nera, nella quale insistono impianti di trattamento inerti condonati, è destinata esclusivamente al consolidamento delle attività presenti. Tale zona è inclusa in un comparto perequativo a distanza che collega la realizzazione dell'intervento sopra detto alla cessione gratuita all'A.C. delle aree di parco fluviale comprese nel comparto secondo modalità da definire in apposita convenzione che dovrà inoltre precisare gli obiettivi di riambientazione della parte destinata a parco fluviale attualmente occupata anche da un bacino artificiale in corso di riempimento.

Quantità ammesse: UF 0.2 mq./mq. Per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 5, 7, 8 e 9.

d) particella n. 128/p del foglio n. 81: "Zone per infrastrutture tecnologiche e distributive generali e di quartiere (F6)". La superficie interessata è pari a mq 739.



OP-Art.119 *Zone per infrastrutture tecnologiche e distributive generali e di quartiere (F6, D4F3, D4F9 e G2T)*

1. *Le aree sono destinate alla costruzione di impianti ed attrezzature tecniche relative al servizio di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità, dei telefoni, alla raccolta smaltimento e depurazione dei rifiuti, impianti di sollevamento, servizi di trasporto ed altri servizi del genere con possibilità di annessi edifici per uffici; nonché di impianti di distribuzione merci quali i mercati generali, depositi ed autostazioni merci.*

2. *E' ammesso l'intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri:*

a) *indice UF: 0.6 mq/mq. IP = 20%. A = 1 albero/100 mq. Ar = 2 arbusti/100 mq;*

b) *distanza minima dai confini: ml.5,00;*

c) *distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.*

d) *distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM 02.04.1968 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 DPR n.495/1992.*

e) *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 dagli artt.30 e 34;*

f) *parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc. reali;*

g) *parcheggi pubblici inerenti la superficie scoperta: 20 mq/100 mq;*

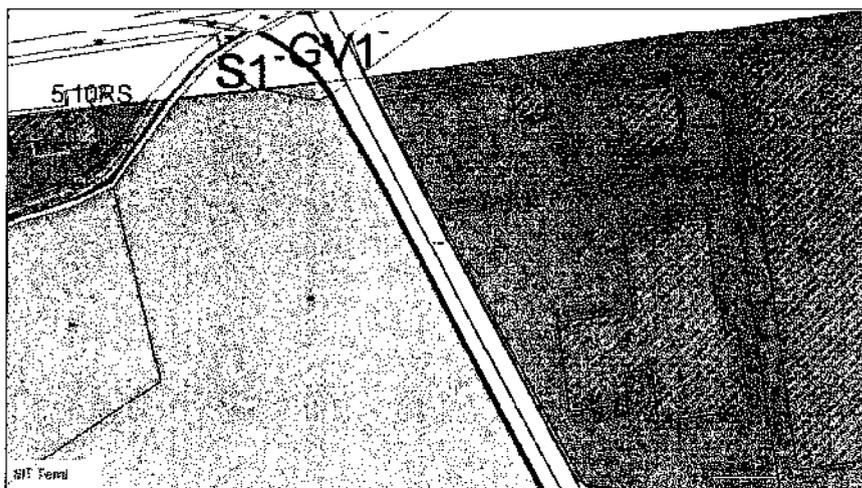
3. *Sono consentite le abitazioni per il personale di custodia nella misura di un appartamento per ogni singola attrezzatura, per una superficie massima lorda di mq. 150, misurata all'esterno dei muri perimetrali.*

4. *Le attrezzature tecnologiche esistenti collocate in zone con altre destinazioni urbanistiche possono essere sottoposte a ristrutturazione per adeguarle alle esigenze d'uso.*

5. *La zona individuata come D4F9 è destinata alla realizzazione di un centro di formazione, ricerca e consulenza riguardante tecnologie innovative per la produzione e distribuzione di energia; per tale area l'indice UF è 0.3 mq/mq.; per tutti gli altri parametri si rinvia al c. 2 del presente articolo.*

6. *Per la zona di Marmore, le aree per insediamenti e attrezzature tecnologiche ed industriali sono zone destinate anche agli impianti per lo sfruttamento idroelettrico e per la depurazione delle acque, con possibilità di annessi edifici per uffici, depositi e magazzini, con indice IF = 2.1 mc/mq; l'altezza massima degli edifici non deve superare 7.50 metri con due piani fuori terra; è ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente a servizi.*

e) particelle nn. 129-128/p-65/p-54/p-79/p del foglio n. 81 e particella n. 149/p del foglio n. 80: "Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale". La superficie interessata è pari a mq 3.439.



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 pubbli-

che. 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.

PROVENIENZA

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 25/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, risulta che gli immobili in esame sono pervenuti alla società per atto di conferimento beni dalla a rogito Dr. G. Bianchi del 26/07/1982, Rep.12769, registrato a Milano il 27/07/1982 al n.15530 e trascritto a Terni in data 12/03/1992 al n. 2146 di formalità, rettificato con formalità successiva n. 2599 del 31/03/1992 per omissione di alcune particelle.

A seguito di modifica di denominazione sociale a rogito del Notaio Dr. Massimo Mezzanotte del 01/10/1998 Rep. 136289 Racc. 12579, trascritto in data 13/07/1999 al n. 4551 di formalità, le particelle in esame passavano in proprietà della Società

A seguito di modifica di denominazione sociale a rogito del Notaio Dr. Luciano Clericò del 29/07/1999 Rep. 105703, trascritto in data 21/09/1999 al n. 5817 di formalità, gli stessi immobili (tra maggior consistenza) passavano in proprietà della

A seguito di modifica di denominazione sociale a rogito del Notaio Dr. Luciano Clericò del 28/04/2000 Rep. 110477, trascritto in data 07/06/2000 al n. 3787 di formalità, i terreni in esame (tra maggior consistenza) venivano trasferiti alla Società Via-systems Ems Italia S.p.A.

A seguito di trasformazione di società a rogito del Notaio Dr. Luciano Clericò del 04/07/2000 Rep. 112060, trascritto in data 28/09/2000 al n. 6447 di formalità, i terreni con la stessa estensione e tra una maggior consistenza passavano in proprietà della

A seguito di modifica di denominazione sociale a rogito del Notaio Dr. Vincenzo Clericò del 18/11/2002 Rep. 2628, trascritto in data 27/11/2002 al n. 8167 di formalità

tà, gli immobili oggetto di analisi oltre alla particella n. 216 con sovrastante opificio venivano trasferiti in proprietà della

A seguito di modifica di denominazione sociale a rogito del Notaio Dr. Luciano Clericò del 04/12/2002 Rep. 124921, trascritto in data 12/12/2002 al n. 8512 di formalità, i terreni in esame con quanto sopra insistente passavano in proprietà della

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, 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 è tenuto 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.

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 e della sussistenza dei vincoli sopra descritti.

In particolare, all'area con destinazione urbanistica a verde pubblico verrà attribuito un valore nullo poiché, per mantenere l'edificabilità dei terreni del comparto, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Terni.

Per quanto riguarda invece l'area con destinazione D21, la porzione ricadente nella zona di tutela delle acque sotterranee verrà valutata in maniera diversa rispetto alla restante porzione, in considerazione delle prescrizioni esistenti.

I valori unitari applicati in funzione della diversa destinazione urbanistica, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Destinazione urbanistica	Superficie mq	Valutazione unitaria €/mq	Valutazione totale €
Area edificabile D21	93.800	90,00	8.442.000,00
Area edificabile D21 - tutela acque sotterranee	8.200	60,00	492.000,00
Area verde pubblico	43.500	0,00	0,00
Area D4F	1.388	30,00	41.640,00
Area F6	739	20,00	14.780,00
Area S	3.439	20,00	68.780,00
TOTALE			9.059.200,00

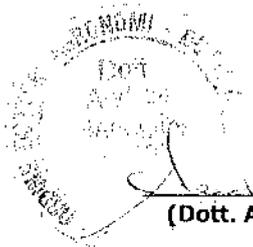
Tale importo, arrotondato a **€ 9.059.000,00** (Novemilionicinquantanovemila/00 euro), rappresenta il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 22 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 4 ALLEGATI
- 4 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 giugno 2010

IL CTU



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

IL CTU



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

Perugia, 1 luglio 2014

REVISIONE VALUTAZIONI BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

IN CONCORDATO PREVENTIVO
con sede legale in

Il Perito


(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

Il Perito


(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

Via Cesare Balbo, 3 – 06121 Perugia
Tel 075/33159 fax 075/30714
E mail battaglini@agronomiassociati.it

Via dei Filosofi, 41/A – 06126 Perugia
Tel 075/5733240 fax 075/5737567
E mail rtrabalza@hotmail.it

I TECNICI ESTIMATORI

La presente relazione è stata redatta dal 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 e dal 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.

INCARICO

I sottoscritti Tecnici sono stati incaricati dal Dott. Patrizio Caponeri, dall'Avv. Pier Francesco Valdina e dal Dott. Alberto Terenziani, in qualità di liquidatori della società

in concordato preventivo, di effettuare una revisione delle valutazioni espresse in data 3 giugno 2010 relativamente ai beni immobili e mobili di proprietà e nella disponibilità della società con adeguamento dei valori alle attuali condizioni di mercato.

BENI IMMOBILI

In ottemperanza al suddetto incarico, i sottoscritti Dott. Andrea Battaglini e Dott. Riccardo Trabalza hanno effettuato le seguenti ricognizioni fisiche dello stato dei beni immobili:

- in data 2 ottobre 2013 si sono recati presso l'immobile sito in Comune di Uta (CA), nella Zona Industriale di Macchiareddu;
- in data 3 ottobre 2013 si sono recati presso l'immobile sito in Comune di Villacidro (VS), nella Zona Industriale;
- in data 9 dicembre si sono recati presso l'immobile sito in Comune di Settimo Torinese (TO), in Via Pietro Nenni n. 73;
- in data 11 dicembre si sono recati presso gli immobili siti in Comune di Terni, Strada Maratta Bassa, e in Comune di Massa Martana in Loc. Colle ed in Via dell'Artigianato.

In base ai dati acquisiti durante i sopralluoghi e successivamente elaborati, gli scriventi hanno effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione.

Omissis

Omissis

BENI IMMOBILI IN COMUNE DI TERNI (TERRENI)

1. Data sopralluogo: 11 dicembre 2013
2. Descrizione del bene: durante il sopralluogo effettuato, si è constatato che i terreni si presentano nelle medesime condizioni descritte nella precedente perizia redatta in data 3 giugno 2010 e depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia.
3. Disponibilità: nessuna variazione rispetto alla perizia redatta in data 3 giugno 2010.
4. Identificazione catastale: nessuna variazione rispetto alla perizia redatta in data 3 giugno 2010, ad eccezione di modifiche relative al classamento ed alle rendite delle seguenti particelle:

Foglio 80 - particella 149 – Qualità Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 1.470
– R.D. € 9,19 – R.A. € 7,97

Foglio 81 - particella 54 – Qualità Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 19.960
– R.D. € 124,73 – R.A. € 108,24

Foglio 81 - particella 58 – Porz. AA – Qualità seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 88 – R.D. € 0,55 – R.A. € 0,48 – **Porz. AB** – Qualità Pascolo – Classe 1 – Superficie mq 52 – R.D. € 0,08 – R.A. € 0,02

Foglio 81 - particella 70 – Porz. AA – Qualità Seminativo irriguo – Classe 2 – Superficie mq 14.606 – R.D. € 91,27 – R.A. € 79,21 – **Porz. AB** – Qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie mq 894 – R.D. € 2,35 – R.A. € 4,39

5. Situazione tecnico-urbanistica: nessuna variazione rispetto alla perizia redatta in data 3 giugno 2010.
6. Destinazione urbanistica: nessuna variazione rispetto alla perizia redatta in data 3 giugno 2010.
7. Revisione dei valori di stima: per attribuire agli immobili il giusto valore di mercato attuale gli scriventi hanno adottato lo stesso criterio di stima utilizzato nella precedente perizia, effettuando indagini presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volte al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica, dalle quali è emerso che nel lasso di tempo compreso tra la precedente perizia e l'attualità si è verificata una flessione nella richiesta di aree a destinazione industriale così estese. Per tutto quanto sopra esposto gli scriventi esprimono la seguente valutazione:

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
area edificabile D21	93.800,00	€ 70,00	€ 6.566.000,00
area edificabile D21 - tutela acque sotterranee	8.200,00	€ 50,00	€ 410.000,00
area verde pubblico	43.500,00	€ -	€ -
area D4F	1.388,00	€ 25,00	€ 34.700,00
area F6	739,00	€ 15,00	€ 11.085,00
area S	3.439,00	€ 15,00	€ 51.585,00
TOTALE			€ 7.073.370,00

Il valore arrotondato ad **€ 7.073.000,00** rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in estimazione.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente relazione di stima si colloca a distanza di circa tre anni e mezzo dalle precedenti, redatte dai sottoscritti nel giugno del 2010 per la Procedura di Concordato Preventivo; sono molti gli aspetti che hanno determinato sensibili riduzioni delle valutazioni precedentemente espresse, soprattutto l'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzata da

una costante riduzione dei prezzi degli immobili, dovuta da un lato alla presenza di numerose unità immobiliari invendute e dall'altro alla scarsità della domanda, anche in dipendenza della difficoltà di accesso al credito da parte degli acquirenti. Poiché il trend negativo è tutt'ora in atto e non è prevista una ripresa del mercato immobiliare nel breve periodo, il valore di pronto realizzo degli immobili potrebbe subire ulteriori riduzioni rispetto al più probabile valore di mercato sopra espresso.

Omissis