



TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 11/2012
“ ”

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca ALTRUI

Commissari Giudiziali

Dott.

Dott.

RAPPORTO DI STIMA DEI BENI DI PROPRIETA'

Il Perito Stimatore
P.A. Marco Cherubino Orsini

1. PREMESSA

Con provvedimento del 23/06/2012 il sottoscritto P.A. Marco Cherubino Orsini iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 459 è stato nominato, Perito Stimatore nella procedura di Concordato Preventivo della Ditta _____, al fine provvedere alla stima dei beni immobili e mobili di proprietà costituiti da fabbricati e attrezzature, attualmente in uso.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'identificazione è avvenuta mediante riscontro fisico dei beni rinvenuti in fase di inventario presso la sede e Unità locali della società Condutrice, rilevando, ove possibile, tutte le caratteristiche utili quali la marca, modello e numero di matricola. Altre informazioni sono state fornite dai titolari della società

3. operazioni peritali

Il sottoscritto accompagnato dai Custodi dott. _____ e Dott. _____ procedeva all'accesso ai fabbricati da stimare procedendo ad una sommaria ricognizione dei luoghi e alla acquisizione della Relazione Tecnica di Stima di parte redatta dal Dott. Massimo Alberti.

In seguito il sottoscritto provvedeva ad accedere presso l'agenzia del Territorio per acquisire la documentazione Catastale e presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Marsciano per la verifica della conformità urbanistica.

Il sottoscritto procedeva ad un ulteriore sopralluogo per inventariare le attrezzature presenti negli opifici.

Tutto ciò premesso, in esito di un attento studio della documentazione, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso dei sopralluoghi, in riferimento ai termini

ed alle specifiche richieste dal quesito formulato dalla S.V.I. lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Marsciano via Tuderte n.8

4.1. Identificazione Catastale

Comune di Marsciano

Catasto Terreni

Foglio 152 particella 374 mq 17.764 (all.to 1)

Foglio 152 particella 420 mq 15 (all.to 2)

Entrambe censite a partita 1 "aree di enti urbani e promiscui" (all.to 3)

Catasto Fabbricati

Foglio 152 particella 374 e 420 (graffate) (all.to 4)

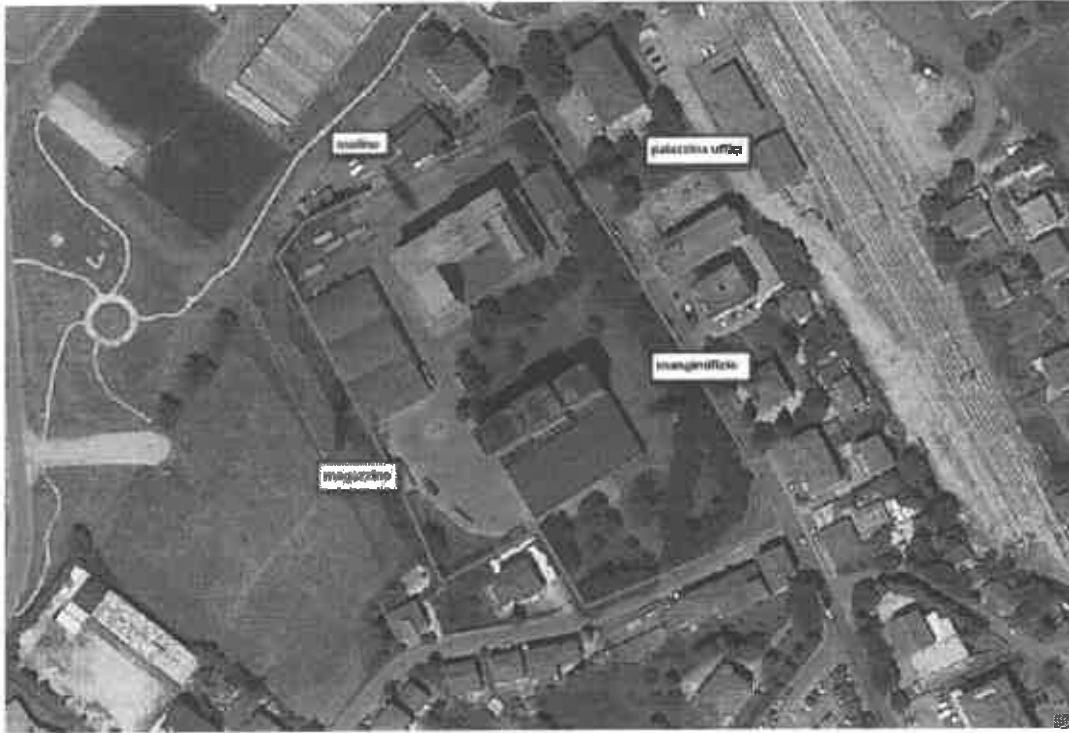
Categoria: D7

Rendita: € 60.501,00

5. DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA'

5.1 Proprietà In Comune di Marsciano (all.to 8)

Il compendio da stimare è situato nella prima periferia del Comune di Marsciano, di fronte alla stazione ferroviaria lungo la strada Tuderte. La zona intorno all'opificio è ormai totalmente edificata con destinazione prevalente abitativa e servizi.



Il terreno su cui insistono i fabbricati a forma regolare ed è completamente recintato e dotato di tre ampi passi carrabili, due sono posti al lato della palazzina uffici destinati al passaggio delle merci in uscita ed entrata il terzo posto sul lato sud del lotto.

L'area di proprietà è quasi interamente pavimentata in cemento-quarzo liscio ad elicottero ed adatta per spessore al transito ed alla manovra di mezzi pesanti.

La Parte della superficie non pavimentata è investita con pini di grandi dimensioni.

L'opificio è ben collegato alla viabilità extra urbana principale e dista ca. 5 km dalla superstrada E45.



Il piano terra ha pavimenti in legno lamellare, infissi esterni in alluminio con vetri in parte termici , gli infissi interni sono in legno, la destinazione dei locali è uffici, laboratorio per le analisi delle materie prime, archivi ed un bagno.

Il piano primo ha pavimenti in moquette, infissi in alluminio con vetri termici e serrande in pvc. La destinazione dei locali è sala riunioni, 3 uffici e due bagni.

Il piano secondo ha pavimentazione in mattonelle di graniglia, infissi esterni in ferro, la destinazione dei locali è abitativa, questi sono suddivisi in 4 camere, 1 bagno, 2 wc un soggiorno ed una cucina.

La mansarda ha destinazione soffitta con finiture al grezzo.

5.1.2 Molino farine (all.ti 10 – 15)

L'edificio è realizzato per la maggior parte della sua consistenza in cemento armato è alto oltre 20 metri e distribuito su 5 piani.



il collegamento tra i piani è assicurato da una scala principale in muratura ed una secondaria in ferro che è principalmente asservita al controllo dell'area silos, l'edificio è anche dotato di un montacarichi.

I pavimenti sono parte in mattonelle, parte in cemento liscio, gli infissi esterni sono in ferro. Il lato sud-est dove sono realizzati i silos ha basamento in cemento armato e parte della struttura sino al primo piano, dopo di che la finitura esterna è in pannelli del tipo sandwich in lamiera.



In aderenza alla struttura è presente locale realizzato con pannelli metallici, questo è destinato alla ricezione delle merci ed ingloba la fossa di scarico e la pedana ribaltabile, questo locale ha accessi carrabili in entrata ed uscita della larghezza di ml 5,50 per un'altezza di ml 5,30.



I lati nord-ovest e nord-est sono dotati di una tettoia in lamiera grecata della larghezza media di ml. 6.



Il molino oltre alla struttura muraria sopra descritto ha al suo interno attrezzature che vanno considerate “fisse per destinazione” ovvero integrate nella struttura e funzionali alla stessa.

Pertanto queste verranno valutate nella stima complessiva delle immobile, di seguito vengo elencate distinte per reparto di lavorazione e piano al quale sono collocate.

All'allegato _ le medesime attrezzature saranno oggetto di un elenco foto indicato più dettagliato al quale si farà riferimento nella valutazione complessiva delle bene.

A) immagazzinamento e stoccaggio

18 Celle grano da 1500 qli
5 celle per farina da 500 qli
4 celle per sottoprodotti da 150 qli
9 celle di stoccaggio da 1000 qli di farina
3 celle di stoccaggio sottoprodotti da 500 qli

B) lavorazione

B.1) Il reparto insilamento

- Primo sotto strada

1 redler lungo 20 mt sotto buche scarico da 30 ton/ora mot 5 cv
1 redler lungo 3 mt da 300
1 elevatore da scantinato a 5° piano
1 elevatore da scantinato a 5° piano

- Piano terra

1 pedana per ribaltamento camion dotata di centralina oleodinamica da 5 cv
1 coclea da 200 lunga 15 mt
1 coclea da 150 lunga 8 mt
1 tunnel scarico con 3 porte da 4 mt
1 aspiratore a 6 mt ditta CILCE con 4 ventilatori da 5 cv
1 aspiratore ditta PROGECO con 4 ventilatori da 5 cv
2 grigliati per scarico
sotto silos 18 serrande elettropneumatiche
6 dosatori Sangati - Berga mod RFP 40/10 T. matr. 1622/23/24/25/26/27
1 redler da 300 lungo 25 t
un compressore INGERSOLL-RAND mod. NIRVANA N75 matr 2771640
1 essiccatore INGERSOLL-RAN mod 1410IN-A 10 M – 040551
1 sonda preleva campioni

- 2° Piano

1 coclea circolare da 120 con motore da 2cv
1 coclea circolare da 90 con motore da 1cv
1 coclea tubolare da 120 con motore da 1 cv

- 3° Piano

1 coclea Berga lunga 1 mt con 2 valvole a stella

- 4° Piano

1 elettroventilatore Sangati mod SAL/5 con mot da 5 cv

- 5° Piano

1 elevatore da scantinato a 5 piano

1 coclea da 300

1 trabatto CICLE mod TV 1000-2-c

1 tarara CILCE Mod PTV1000R

1 elevatore da 3 a 5

1 redler da 20 lungo 20 mt con 3 serrande pneumatiche con 3 distributori girevoli su 18 celle

18 celle cemento armato da 1500 qli

1 ciclonfiltro da 30 maniche con pulizia controcorrente marca baule

B.2) Reparto Pulitura/Bagnatura

1° Piano

1 compressore INGERSOLL-RAND mod. UP5- 30- 7 mat 2243516

1 essiccatore INGERSOLL-RAND mod. DES 1355

3° Piano

1 tarara SANGATI-BERGA mod P.O. 50 matr 2358

1 bagnatrice SANGATI tipo SNG matr 2013

1 quadro elettrico generale

1 centralina rifasamento generale + colonna rifasatori

4° Piano

1 bilancia pesatrice COMES mod EG matr 1690

1 tarara SANGATI mod S5/A matr 2145

1 spietratore SICOM mod 1200

1 tarara SANGATI mod S/53 matr 21

5° Piano

1 bilancia COMESS mo EG/1

1 vaglio SARGATI mod VSP 100/150

1 tarara SANGATI mod SCC100

1 filtro FRAGOLA mod F 90

1 ciclonfiltro FRAGOLA mod CF 36 matr 810

1 spazzola SICOM da 1200

1 cassone circolare deposito grano bagnato da 20 qli

- 1 bagnatrice intensiva SARGATI mod. BIMX 30/35
- 1 regolatrice umidità Sangati Hygros-tec 11 200/300
- 4 celle cemento amato da 300 qli
- 1 lampada Merkur
- 1 conta litri EndressHauser
- 1 coclea doppia lunga 8 mt
- 1 coclea doppia lunga 8 mt con due serrande per scarico su celle lamiera da 200 qli
- 1 aspiratore motore da 10 cv
- 1 aspiratore motore da 5 cv

B.3) Reparto Molitura

Piano terra

- 1 insaccatrice COMES Mod. TGF 110 matr. 135-86
- 2 insacatrici TECHNIPES MOD TTE 25-50 + METTISACCO ITTCI50+ TRASFER/R
- 2 insacatrici TECHNIPES MOD TTE 25-50 + METTISACCO ITTCI50
- 1 bilanci cascami TECHNIPES mod TED 1665
- 1 bilancia cascami PAGLIERANI mod. BP-13°-EM-R matr 4763
- 2 insacatrici automatiche PAGLIERANI
- 1 pallettizzatore automatico CBC matr. 18484
- 1 fasciatore automatico PIERI mod. AVR 112/PR matr 453
- 1 elevatore FRAGOLA fino a 6° piano
- 1 valvola 2 vie + 2 tubazioni con scarico tramite distributore rotativo su coclee sottostanti
- 1 elevatore CILCE fino a 2°
- 1 pulitore CILCE mod BCS/600 matr 06-10
- 1 coclea da 350 CICLE
- 1 scaricatore telescopico SORTEX
- 1 pulitore rotativo orizzontale FRAGOLA da 1200
- 1 coclea da 350 FRAGOLA lunga mt
- 3 coclee reversibili FRAGOLA da 350 con 3 serrande di carico lunghe mt
- 9 padelle FRAGOLA
- 9 vibratori ITALVIBRAS
- 1 miscelatore + cassone scarico CILCE mod. M.O.35.00 matr. 55-09
- 6 coclee da 350
- 1 porta sacconi con coclea CILCE mod. CT 11 matr. 06-10
- 1 stanza comandi con terminale computer

1° Piano

- 5 quadri per F.M.
- 1 quadro per comandi automazione
- 4 dosatori VARVEL mod. FRS40 matr. 87339-87337

2° Piano

- 2 motori elettrici da 55 kw
- 1 motore elettrico da 22 kw + 1 motore elettrico da 30 kw
- 1 motore elettrico da 11 kw + 1 motore elettrico da 11 kw
- 3 disgregatori SANGATI mod SPb 68 matr 2868 – 2706- enza matr.

6 disgregatori circolari
3° Piano

1 laminatoio Sangati mod autoroe
1 laminatoio Sangati mod autoroe
1 laminatoio Sangati mod S/64
2 laminatoio Sangati S 57 n 2004
1 laminatoio Sangati S 57 n 2001
2 laminatoio Sangati S 57 n 2002
2 laminatoio Sangati S 57 n 2000
1 quadro elettrico Sangati matr 99003
1 quadro elettrico per F.M.
2 quadri elettrici per comandi automazione
1 stanza comandi con terminale computer
1 spazzola SICOM da 1200

4° Piano

1 spazzola crusca Sangati mod SCVD/4 matr 2594
1 spazzola crusca Sangati mod SCVD/4 matr 2065/2166
1 rompiuova Sicom SDF/100 matr 200.03
1 milliflour Sangati mod MF 323B

5° Piano

3 semolatrice Sangati mod SDE 400 matr 2043-2044-2045
3 plansichter Sangati mod S 60 matr 2004-2005-2005
1 plansichter Sangati mod S 60 BB 4/ 22 matr 2275
1 spazzola crusca Sicom
2 turbo stacci Sangati mod 25/TV matr3057/3056
2 elevatori ripasso farine da 100qli/ora da PT a 5°
1 elevatore produzione da 3° piano a 5°
1 elevatore cascami da PT con valvola 2 vie
1 coclea da 350 lunga 15 mt
1 bancata stelle Sangati mod. trasp pneum matr 5700
1 filtro Sangati mod FP 90.10 matr 2258
1elettroventilatore
1elettroventilatore

6°Piano

3 cocle da 350 mot 5,5 kw lunghe 12 mt
1 coclea da 350 ,ot 4 kw
9 serrande elettropneumatiche
1 coclea da 350 mt 47 kw lunga
1 coclea da 350 arrivo cascami

5.1.3 Magazzino (all.to 16)

Edificio costruito negli anni 60 delle dimensioni di ml 50 x 25, realizzato in struttura mista, pilastri in cemento armato, solaio di copertura a volta in laterizio, tamponature sempre in laterizio.



Il fabbricato dispone di 4 porte carrabili ed è destinato al deposito di cereali.

Al lato sud si nota una lesione strutturale profonda che condiziona in parte la stabilità della colonna portante, il CTU ha potuto accertare che il fabbricato è stato dichiarato parzialmente inagibile.

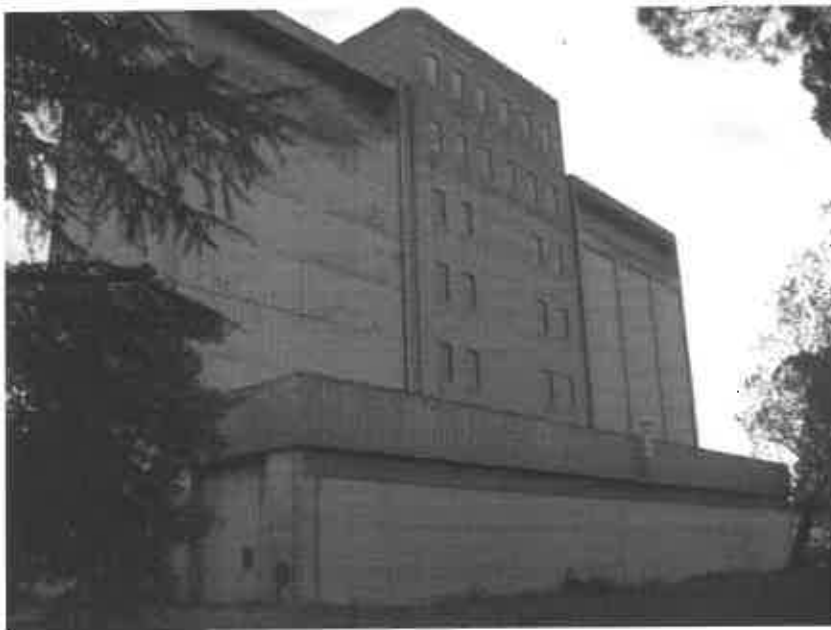
Si ritiene comunque che la struttura sia facilmente recuperabile con un intervento di sottofondazione in pali in cemento armato, localizzato nel area lesionata.

5.1.4 Mangimificio (all.to 17 – 21)

Il complesso è stato costruito a partire dal 1974 il corpo principale è realizzato in cemento armato al quale si affiancano in aderenza due edifici : sul lato ovest la corsia di scarico delle materie prime, sul lato est un locale per il deposito e l'insacchettamento

dei mangimi. Le pavimentazioni del opificio sono tutte in cemento gli infissi in ferro, le finestre hanno vetri reticolati. La copertura dell'edificio principale è piana protetta da membrana impermeabilizzante e sovrastante strato di materiale inerte. Le strutture in aderenza hanno copertura il eternit bonificata con pannelli di polistirolo e carta catramata.

I depositi al piano terra hanno accessi carrabili .





Integrato nelle strutture sopra descritte vi sono attrezzature da considerare fisse per destinazione e pertanto oggetto integrante della valutazione del bene qui descritto.

Di seguito vengono elencate suddivise per piano, si rimanda al capitolo dedicato alla valutazione per la descrizione del ciclo produttivo e delle peculiarità degli impianti.

Verrà posto in allegato alla perizia un elenco dei macchinari dove questi vengono foto identificati (all.to 31).

Lavorazione materie prime per la realizzazione di mangimi per alimentazione animale

Piano 1° sotto strada

1 molino FRAGOLA MF14D2700 + alimentatore ASG8

1 filtro FRAGOLA

1 elettroventilatore YUM 561/2NA DA 18,5 kw

1 raffreddatore in controcorrente LA MECCANICA mod RCC19X19 matr. 32.1.024

1 molino FRAGOLA da 60 + motore da 55 kw

Piano terra

1 Cubettatrice CPM mod 7930-8 matr 406

1 miscelatore CMP mod LLX matr 694

1 Cibettatrice LAMEC mod 420 DFL

1 Molino a cilindri ROSKAM mod DP999-36 Roller Mill

1 miscelatore Fragola da 20 qli.

1 bilancione Fragola da 30 qli.

1 bilancia CBC mod NES-N matr 18285

1 impianto automatico insacco e cucitura CONCETTI matr 3248

1 impianto di palletizz. CONCETTI mod IMP- VR matr 1174 Conc.PAS-SA-4 matr 1174

1 bilancia BILANCIAl da 50 kg. Con terminale EV22

1 stampante per etichette DATAMAX M CLASS

1 bilancia DINI ARGEO mod TEN60

1 presa per carta

1 compressore INGERSOLL-RAND MOD. UPS-22-75 matr 2231531

1 compressore INGERSOLL-RAND mod M30

1 caldaia BABCOCK WANSON mod. VAP 900 RR matr 04.17.3525

1 caldaia BONO UM100 matr. 20655

1 addolcitore HST mod LT180 matr 001311112

1 aspiratore FAER S.R.L. mod PE matr 01/99

1 pedana ribaltabile da mt.6 + centralina idraulica

Locale centralino comando

2 quadri generale E.E.

6 quadri potenza

1 quadro con dentro 3 computer per gestire automazione

1 quadro

1° Piano

4 estrattori rotativi per celle pre-pellet

6 coclee estrazione celle prodotti pellettati da 250

2 coclee scarico celle da 250

2° Piano

1 aspirapolvere industriale INTERSALD mod depol 15 matr. 7607

1 carosello da 15 celle ditta Fragola + bilancia a pavimento

3° Piano

1 ciclone

1 vaglio Fragola mod VTD 12/22 con sopra 1 valvola a2 vie da 350 matr. 6784

4° Piano

2 contenitori con estrattori Fragola da 35 qli mod. EDF 900 matr 6783/6782
1 aspiratore EUROVENTILATORI mod BPR da kw 18,5

5° Piano

1 vaglio GBS mod. VB/5 100/200 matr. 4316
1 tarara a riciclo aria GBS mod SCC A/100 matr 4235
1 redler da 250 lungo 18 mt con 4 serrande + 8 valvole da 200
1 redler da 250 lungo 25 mt con 9 serrande da 250
1 coclea da 250 lunga 6 mt con 4 serrande pneumatiche
1 coclea 350 lunga 10 mt con 2 serrande da 350
2 valvole a 2 vie + 1 redler da 250 lungo 25 mt con 2 serrande
1 serranda 350 con 3 valvole a 2 vie
2 silos da 160 qli
2 silos da 30 qli
1 elevatore per scarico su coclea 250 + valvola 2 vie per scarico

6° Piano

1 filtro PROGECO mod RPM 64-51-8 matr C864
1 ventilatore Ferrari tipo elvemec452
1 tarara SICOM
1 pulitore Fragola
1 valvola a 2vie da 350
1 coclea da 350 lunga 3mt + 1 coclea da 350 lunga 6 mt con 2 serrande
1 elevatore da scantinato per scarico su tarara
2 elevatori da scantinato a 6° da 300 qli/ora con + 4 valvole a 2 vie da 350

Strutture da cielo- terra

12 silos di stoccaggio da 2400 qli
20 silos sopra bilancione da 650 qli
6 silos esterni mangime finito da 300 qli
3 silos interni mangime finito da 150 qli
4 silos prepellet da 100 qli

5.1.5 cabina elettrica

l'edificio è utilizzato per contenere i trasformatori che alimentano l'intero opificio, è posto sul lato sul lato sud-ovest, è realizzato in mattoni a faccia vista con copertura in laterizio delle dimensioni di ml. 10.50 x 3.50.

la struttura è in buone condizioni di manutenzione.



5.1.6 stadere

al lato del passo carrabile sono presenti due stadere a ponte con piano di pesatura delle dimensioni di ml. 18 x 3 e portata massima di 400 q.li.



0.1 Comune di Marsciano

Il CTU dopo aver effettuato i rilievi e gli accertamenti catastali ha proceduto alla verifica urbanistica degli immobili da valutare con i seguenti esiti:

I fabbricati principali risultano autorizzati da Comune di Marsciano a partire dall'anno 1963 e più precisamente (all.ti 22 – 30):

- nulla osta per esecuzione lavori edili n° del rilasciato dal Sindaco del Comune di Marsciano (autorizzazione a costruire un “molino per grano tenero e accessori”).

- nulla osta per esecuzione lavori edili n° del rilasciato dal Sindaco del Comune di Marsciano (autorizzazione a costruire un “fabbricato ad uso uffici”).
- nulla osta per esecuzione lavori edili n° del rilasciato dal Sindaco del Comune di Marsciano (autorizzazione a costruire “sopraelevazione casa di abitazione”).
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n°: del rilasciato dal Sindaco del Comune di Marsciano (autorizzazione a costruire “ mangimificio”).
- Licenza edilizia n° del rilasciata dal Sindaco del Comune di Marsciano per la “costruzione di un mangimificio”.
- Licenza edilizia in variante n° rilasciata dal Sindaco del Comune di Marsciano “costruzione di un mangimificio variante”.
- Concessione Edilizia n° rilasciata dal Sindaco del Comune di Marsciano per la “costruzione di silos e di un magazzino”
- Concessione edilizia n° rilasciata dal responsabile dell’ufficio Urbanistica per la copertura della fossa di scarico dei cereali.
- Abitabilità del 7 novembre 1964 per uffici al piano terra e abitazione al primo e secondo piano (palazzina Uffici)

Dalla comparazione degli elaborati grafici depositati in Comune e lo stato attuale dei fabbricati sono emerse delle difformità urbanistiche, tutte sanabili.

- Il fabbricato oggi destinato ad uffici al piano terra e 1° piano, costruito con nulla osta n° e per il quale Comune di Marsciano ha rilasciato Licenza di abitabilità il 07 novembre 1964, ha subito piccole modifiche interne ai

piani terra e primo, per il primo piano risulta anche cambiata la destinazione d'uso da abitazione ad ufficio senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione.

- Il fabbricato destinato a molino costruito con nulla osta n° 100/00 e ampliato con Concessione Edilizia n° 100/00 ha subito modeste modificazioni interne, ad oggi non risulta rilasciata alcuna licenza di agibilità.
- Il fabbricato destinato a mangimificio costruito con nulla osta n° 100/00 e Concessioni Edilizie n° 100/00 non ha subito modificazioni, ad oggi non risulta rilasciata alcuna licenza di agibilità.

Tutti i fabbricati sono accatastati nelle dimensioni e destinazioni attuali.

Il CTU dopo aver consultato gli uffici Comunali preposti ha potuto determinare che gli abusi rilevati non tutti sanabili ed ha stimato i costi ed oneri per l'adeguamento urbanistico, questi vengono descritti in dettaglio nella seguente tabella "A1" e rappresentano i costi stimati per gli oneri Comunali e le sanzioni, per i costi progettuali, per l'acquisizione delle certificazioni e la redazione della pratica sino all'ottenimento delle sanatorie e dell'abitabilità e/o agibilità.

TABELLA "A1" COSTI PER L'ADEGUAMENTO URBANISTICO IMMOBILI IN COMUNE DI MARSCIANO							
	MC	MC	h/ml	coeff.	sup. ragguagliata	incidenza a mq/mc	valore
1 palazzina uffici e servizi							
piano terra	178			0.9	160.2		€ -
piano primo	183			1	183	€ 21.78	€ 3.981.87
piano primo terrazzi	32			0.2	6.4	€ 21.78	€ 139.26
piano secondo	183			1	183	€ 21.78	€ 3.981.87
piano secondo terrazzi	32			0.2	6.4	€ 21.78	€ 139.26
piano terzo - soffitta	202			0.3	60.6	€ 21.78	€ 1.318.59
piano terzo - Terrazzo	9			0.2	1.8	€ 21.78	€ 39.17
							€ 9.800.00
2 Opificio Industriale - Molino							
piano terra -silos		1067	4.6	1	1067	€ 0.71	€ 758.29
piano terra -sacco e prodotti finiti	940			1	940	€ 0.71	€ 667.91
piano terra -fossa coperta e scarico materie prime	178			0.8	141	€ 0.71	€ 100.04
piano terra -tettole	510			0.25	128	€ 0.71	€ 90.59

piano primo		3600	4.0	1	3600	€	0.71	€	2.557.95
piano secondo		3492	4.0	1	3492	€	0.71	€	2.481.07
piano terzo		3271	3.7	1	3271	€	0.71	€	2.324.04
piano quarto		3978	4.5	1	3978	€	0.71	€	2.826.53
piano quinto		3770	5.3	1	3770	€	0.71	€	2.678.38
piano sesto		21	2.2	1	21	€	0.71	€	15.01
								€	14.500.00
3 Magazzino									
piano terra	1254			0.9	1128.6	a corpo		€	2.500.00
								€	1.250.00
4 Opificio Industriale - mangimificio									
piano primo sottostrada		2391	4.9	1	2391				
piano terra e corela e griglia di scarico	348			0.8	278.4				
piano terra deposito e lavorazioni	904			1	904				
piano terra		3498	5.3	1	3498				
piano primo		2838	4.3	1	2838				
piano secondo		2838	4.3	1	2838				
piano terzo		2251	4.2	1	2251				
piano quarto		2305	4.3	1	2305				
piano quinto		1940	4.2	1	1940				
piano sesto		851	4.7	1	851				
						a corpo		€	5.000.00
5 Cabina Enel									
piano terra a corpo						€	-	€	-
								€	-
6 n 2 stadera elettroniche 18 x 3						€	-	€	-
								€	-
TOTALE									€ 30.350.00

7. VERIFICA NORMATIVA ANTINCENDIO

7.1 Comune di Marsciano

Dall'esito dei sopralluoghi e dall'analisi documentale il CTU, ha potuto verificare che gli immobili, in particolare gli edifici destinati a Molino e Mangimificio, non sono adeguati

alla vigente normativa antincendio e quindi non in possesso delle prevista certificazione di prevenzione.

Data la particolare classificazione ed il rischio elevato di incendio, proprio della tipologia delle lavorazioni, della conformazione degli edifici stessi che in più parti non hanno solai intermedi atti ad isolare un eventuale incendio.

Tale situazione necessita prioritaria soluzione.

Il CTU ha effettuato un accesso presso il servizio di rilascio dei certificati del Comando dei Vigili del Fuoco di Perugia, dove ha potuto constatare che la ditta _____ nella primavera 2012 ha inoltrato presso il Comando un progetto per l'adeguamento, questo dopo alcune integrazioni richieste dal funzionario istruttore, è in corso di rilascio.

Rilascio che sarà comunque vincolato all'esecuzione dei lavori prescritti per l'adeguamento.

In linea di massima ed in attesa del rilascio della del certificato con l'esatta indicazione degli adeguamenti il CTU riassume quali opere e procedure andranno probabilmente messe in atto per adeguare gli edifici.

7.1.1 Molino

- L'impianto elettrico dovrà avere la dichiarazione di conformità e rispondenza al progetto
- Valutazione ed adeguamento alla normativa ATEX degli impianti nei locali dove vi può essere contatto con polveri esplosive (polveri di farine in alta concentrazione)
- Ogni piano e il vano scale dovrà essere dotato almeno di un punto luce d'emergenza

- Ogni piano dovrà essere dotato di un idrante e di un numero adeguato di estintori
- Tutti i silos dovranno essere dotato di un impianto idrico di raffreddamento collegato all'impianto antincendio con comando meccanico azionabile da terra
- Tutto l'edificio dovrà essere dotato di adeguata cartellonistica per indicare pericoli e vie di fuga
- Ai piano andranno installate porte taglia fuoco collegate all'impianto d'allarme
- Adeguamento dei parapetti del vano scala e installazione di strisce antiscivolo

7.1.2 Mangimificio

- L'impianto elettrico dovrà avere la dichiarazione di conformità e rispondenza al progetto
- Valutazione ed adeguamento alla normativa ATEX degli impianti nei locali dove vi può essere contatto con polveri esplosive (polveri di farine in alta concentrazione)
- Ogni piano e il vano scale dovrà essere dotato almeno di un punto luce d'emergenza
- Ogni piano dovrà essere dotato di un idrante e di un numero adeguato di estintori
- Tutti i silos dovranno essere dotato di un impianto idrico di raffreddamento collegato all'impianto antincendio con comando meccanico azionabile da terra
- Tutto l'edificio dovrà essere dotato di adeguata cartellonistica per indicare pericoli e via di fuga
- Ai piano andranno installate porte taglia fuoco collegate all'impianto d'allarme

- Dovrà essere realizzata un scala di sicurezza esterna con gradini della larghezza minima di cm 80
- La zona interrata sotto i bilancioni e la zona dei serbatoi dell'olio di soia dovrà essere compartimentata dal resto dell'opificio e dotata di un adeguato ricambio d'aria

7.1.3 Opere comuni ad entrambi gli opifici

- Dovrà essere realizzato un impianto idrico antincendio, con gruppo di spinta con portata minima di mc/h 53 e prevalenza minima di 8,5 bar
- Dovrà essere realizzata una riserva idrica, collegata all'acquedotto, di dimensione adeguata alla durata minima di un ora per le operazione di pompaggio
- Dovrà essere verificata la protezione per le scariche atmosferiche

Il CTU di seguito riporta la stima sommaria ed indicativa del costo delle opere necessaria per all'adeguamento sopra elencate riassunte per macro capitoli

OPERE NECESSARIE PER OTTENERE AUTORIZZAZIONE ANTINCENDI COME DA RICHIESTA AUTORITA' ANTINCENDIO COMPETENTE		
	OPERE	COSTO STIMATO
1	costruzione di una riserva d'acqua interrata da realizzare in elementi prefabbricati in cemento armato (mc 2500 ca)	€ 20.000.00
2	realizzazione di un sistema di tubazioni esterne per il trasporto dell'acqua con almeno tre punti di collegamento per le manichette ogni piano escluso il piano terra dove esiste già un anello con idranti.	€ 37.500.00
3	revisione dell'impianto elettrico con la realizzazione di punti in ogni zona lavorative per l'interruzione della fornitura elettrica opportunamente illuminati e segnalati	€ 37.500.00
4	realizzazione di un allarme sonoro antincendio	€ 7.000.00
5	adeguamento della cartellonistica	€ 9.500.00
6	adeguamento della rete degli estintori	€ 7.000.00
7	installazione di porte taglia fuoco ai piani	€ 16.000.00
8	realizzazione di scala antincendio esterna per il mangimificio	€ 35.000.00
9	adeguamento dei parapetti delle scale per il molino	€ 10.000.00
10	adeguamento delle scale del molino con materiale anti scivolo	€ 1.000.00
	TOTALE	€ 180.500.00

8. CRITERIO DI STIMA

8.1 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agencia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati abitativi - Magazzini ad un piano -Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Opifici (Molino e Mangimificio) - Volume netto sopra la superficie utile

Il volume netto sopra la superficie utile è il prodotto della superficie utile e dell'altezza tra la superficie del pavimento e la parte inferiore del soffitto.

Il volume netto sopra la superficie utile viene determinato separatamente per ciascun piano.

Entrambi i metodi trovano applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Le risultanze delle misurazioni determinate con le modalità sopra descritte vengono riassunte nella seguente tabella "A2"

TABELLA A2						
IMMOBILI IN COMUNE DI MARSCIANO						
		MQ	MC	h/mi	coeff.	sup./ragguagliata
1	palazzina uffici e servizi					
	piano terra	178			0.9	160.2
	piano primo	183			1	183
	piano primo terrazzi	32			0.2	6.4
	piano secondo	183			1	183
	piano secondo terrazzi	32			0.2	6.4
	piano terzo - soffitta	202			0.3	60.6
	piano terzo . Terrazzo	9			0.2	1.8
2	Opificio Industriale - Molino					
	piano terra -silos		1067	4.6	1	1067
	piano terra Insacco e prodotti finiti	940			1	940
	piano terra -fossa coperta e scarico materie prime	176			0.8	141
	piano terra tettele	510			0.25	128
	piano primo		3600	4.0	1	3600
	piano secondo		3492	4.0	1	3492
	piano terzo		3271	3.7	1	3271
	piano quarto		3978	4.5	1	3978
	piano quinto		3770	5.3	1	3770
	piano sesto		21	2.2	1	21
3	Magazzino					
	piano terra	1254			0.9	1128.6
4	Opificio Industriale - mangimificio					
	piano primo sottostrada		2391	4.9	1	2391
	piano terra e corsia e griglia di scarico	348			0.8	278.4
	piano terra deposito e lavorazioni	904			1	904
	piano terra		3498	5.3	1	3498
	piano primo		2838	4.3	1	2838
	piano secondo		2838	4.3	1	2838
	piano terzo		2251	4.2	1	2251
	piano quarto		2305	4.3	1	2305
	piano quinto		1940	4.2	1	1940
	piano sesto		851	4.7	1	851

immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

L'esito delle ricerche ha portato numerosi riscontri per le tipologie di immobili uffici, abitazione e magazzino sia nel Comune di Marsciano che di .

Quanto agli opifici la ricerca di comparazioni non ha avuto esito positivo, non essendoci strutture nella zona che possano essere facilmente comparate anche con l'apporto di coefficienti correttivi.

Questa peculiarità degli immobili da stimare, ha come conseguenza la valutazione sulla base della loro attuale funzionalità e utilizzabilità in quanto valorizzano il bene, proprio per le loro peculiarità.

Pertanto il CTU valuterà l'immobile nel suo stato d'uso attuale, di Molino e Mangimificio, determinando un valore unitario per gli immobile e le attrezzature in essi contenute, che concettualmente vengo definite "fisse per destinazione" ovvero parte integrante dell' immobile.

Il criterio fonda sulla ricerca di mercato fatta dal CTU, al cui esito è emerso che l'immobile separato dalle attrezzature e queste separate dall' immobile non hanno alcun mercato, i fabbricati perché migliorati negli anni in funzione dei macchinari e i

macchinari realizzati su misura dei fabbricati, pertanto i primi non facilmente trasformabili a meno di costi elevati che inciderebbero fortemente nella valutazione, i secondi perché non troverebbero un struttura simile dove essere reimpiegati.

Il CTU ha quindi censito i macchinari con le caratteristiche sopra descritte riunendoli in un elenco suddiviso per la loro funzionalità e posizione negli immobili.

Dopo di che ne ha determinato un valore che ha aggiunto al valore di ricostruzione del fabbricato, rapportando il tutto ad un valore al mc.

Quanto agli adeguamenti stimati nel capitolo 7 questi non incidono nel valore perché il bene viene stimato alle condizioni attuali.

8.3 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia; Borsa Immobiliare dell'Umbria; Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

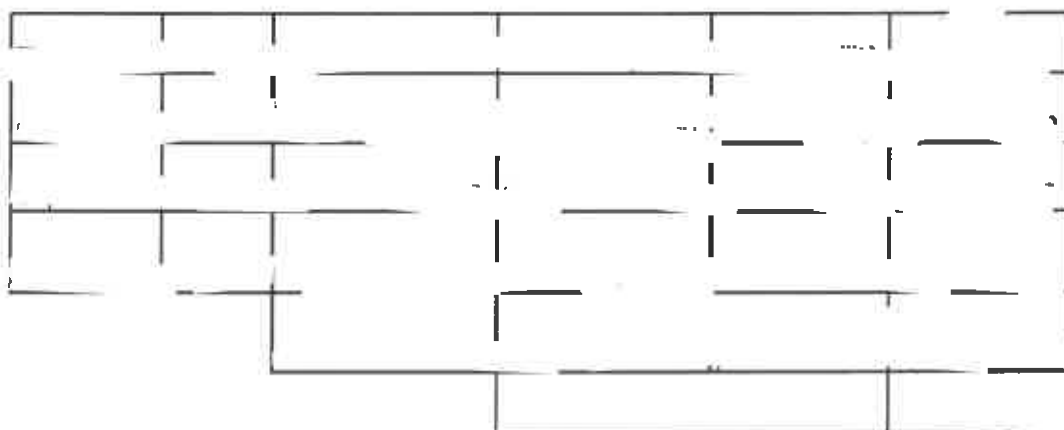
8.4 DATI RICONTRATI SUL MERCATO

Comune di Marsciano

Tipologia	Sup. mq	Prezzo	Prezzo/mq	comparabilità	prezzo ponderato
Abitazione	125	€ 185.000.00	€ 1.480.00	45%	€ 666.00
Abitazione	100	€ 135.000.00	€ 1.350.00	50%	€ 675.00
Abitazione	110	€ 120.000.00	€ 1.090.91	64%	€ 698.18
		media valori zona	€ 1.306.97	media valori ponderati	€ 679.73
			Valore adottato		€ 750.00

Tipologia	Sup. mq	Prezzo	Prezzo/mq	comparabilità	prezzo ponderato
ufficio	80	€ 110.000.00	€ 1.375.00	60%	€ 825.00
ufficio	90	€ 125.000.00	€ 1.388.89	60%	€ 833.33
ufficio	110	€ 180.000.00	€ 1.636.36	45%	€ 736.36
		media valori zona	€ 1.466.75	media valori ponderati	€ 798.23
			Valore adottato		€ 750.00

Tipologia	Sup. mq	Prezzo	Prezzo/mq	comparabilità	prezzo ponderato
magazzino	480	€ 200.000.00	€ 416.67	65%	€ 270.83
magazzino	600	€ 420.000.00	€ 700.00	65%	€ 455.00
magazzino	260	€ 215.000.00	€ 826.92	60%	€ 496.15
		media valori zona	€ 647.86	media valori ponderati	€ 407.33
			Valore adottato		€ 400.00



8.5 Valutazione Beni immobili

Stima sintetica comparativa parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e al volume netto sopra la superficie utile:

VALORE DI MERCATO IMMOBILI IN COMUNE DI MARSCIANO (
	MQ	MC	h/ml	coeff.	sup./raguagliata	val. unitario	Totale
Comune di Marsciano							
1 palazzina uffici e servizi							
piano terra	178			0.9	160.2	€ 750.00	€ 120.150.00
piano primo	183			1	183	€ 750.00	€ 137.250.00
piano primo terrazzi	32			0.2	6.4	€ 750.00	€ 4.800.00
piano secondo	183			1	183	€ 750.00	€ 137.250.00
piano secondo terrazzi	32			0.2	6.4	€ 750.00	€ 4.800.00
piano terzo - soffitta	202			0.3	60.6	€ 750.00	€ 45.450.00
piano terzo . Terrazzo	9			0.2	1.8	€ 750.00	€ 1.350.00
							€ 451.050.00
2 Opificio Industriale - Molino							
piano terra -silos		1067	4.6	1	1067	€ 38.00	€ 1.029.20
piano terra insacco e prodotti finiti	940			1	940	€ 400.00	€ 376.000.00
piano terra -fossa coperta e scarico materie prime	176			0.8	141	€ 400.00	€ 56.320.00
piano terra tettele	510			0.25	128	€ 400.00	€ 51.000.00
piano primo		3600	4.0	1	3600	€ 38.00	€ 136.800.00
piano secondo		3492	4.0	1	3492	€ 38.00	€ 132.688.40
piano terzo		3271	3.7	1	3271	€ 38.00	€ 124.290.40
piano quarto		3978	4.5	1	3978	€ 38.00	€ 151.164.00
piano quinto		3770	5.3	1	3770	€ 38.00	€ 143.241.00
piano sesto		21	2.2	1	21	€ 38.00	€ 802.56
							€ 1.173.335.56
3 Magazzino							
piano terra	1254			0.9	1128.6	€ 400.00	€ 451.440.00
							€ 451.440.00
4 Opificio Industriale - mangimificio							
piano primo sottostrada		2391	4.9	1	2391	€ 35.00	€ 83.688.75
piano terra e corsia e griglia di scarico	348			0.8	278.4	€ 400.00	€ 111.360.00
piano terra deposito e lavorazioni	904			1	904	€ 400.00	€ 361.600.00
piano terra		3498	5.3	1	3498	€ 35.00	€ 122.430.00
piano primo		2838	4.3	1	2838	€ 35.00	€ 99.330.00
piano secondo		2838	4.3	1	2838	€ 35.00	€ 99.330.00
piano terzo		2251	4.2	1	2251	€ 35.00	€ 78.792.00
piano quarto		2305	4.3	1	2305	€ 35.00	€ 80.668.00
piano quinto		1940	4.2	1	1940	€ 35.00	€ 67.897.11
piano sesto		851	4.7	1	851	€ 35.00	€ 29.774.50
							€ 1.134.868.36
5 Cabina Enel							
piano terra a corpo							€ 15.000.00
							€ 15.000.00
6 n 2 stadera elettroniche 18 x 3							€ 20.000.00
							€ 20.000.00
				1			
TOTALE							

8.6 Il valore totale degli immobili :

- immobili in Comune di Marsciano € 3.668.893,92 a cui vanno detratti i costi per l'adeguamento urbanistico di € 30.350,00 il valore di mercato è quindi € 3.215.343,92 arrotondati a € 3.215.350,00 .

9 tabella riassuntiva valori

	valore
IMMOBILI	
Comune di Marsciano	€ 3.215.350.00

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza

Perugia 19 novembre 2012

Il Perito stimatore

Marco Cherubino Orsini

Allegati

n. 1 visura catastale C.T. foglio 152 mappale 374 Comune di Marsciano

n.2 visura catastale C.T. foglio 152 mappale 420 Comune di Marsciano

n.3 estratto di mappa Comune di Marsciano

n.4 visura catastale C.F. foglio 152 mappali 374/420

n.8 elaborato planimetrico C.F. foglio 152 mappali 374/420

n.9 planimetria catastale palazzina uffici

n.10 – 15 planimetrie catastali pt. 1° 2° 3° 4° 5° piano Molino

n.16 planimetria pt. Magazzino

n. 17 – 21 planimetrie 1°s pt. 1° 2° 3° 4° 5° 6° piano Mangimificio

n.22 – 29 nulla osta e concessioni edilizie

n.30 abitabilità

n.31 elenco dei macchinari foto indicato