

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
*Fallimento n. 29/2017 Alimentitaliani srl*

**Giudice delegato:** *Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco*

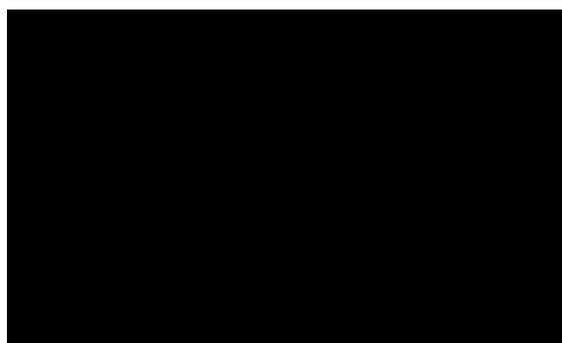
**Curatori Fallimentari:** *Dott. Prof. Giorgio Meo e Dott. Fernando Caldiero*

**Consulente tecnico :** *Arch. Rossella Vattimo*

**Incarico in data:** *30/01/2018*

**Oggetto:** *Stima del Valore di Mercato di tutti gli asset immobiliari nonché tutti gli elementi indicati nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., oltre a verificare l'avvenuta trascrizione della sentenza di Fallimento n° 29/2017 del Tribunale di Castrovillari*

**2 - TERNI (TR) LOCALITA' SABBIONI - COMPLESSO INDUSTRIALE  
PET FOOD – MANGIMIFICIO - PANIFICIO**



## Sommario

### PREMESSA

#### A.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

#### B.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

##### B.1.1 IMMOBILI AGRICOLI

##### B.1.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E PRODUTTIVO

##### B.1.3 AREE EDIFICABILI

##### B.1.4 MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, BENI MOBILI E AUTOMEZZI

#### C.1 RISULTATI DELL'ANALISI

##### C.1.1 ELENCO DEI COMPENDEI IMMOBILIARI - ASSET

### VALUTAZIONE E ANALISI

#### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE

##### 1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

##### 1.2 DESTINAZIONE

##### 1.3 INQUADRAMENTO

##### 1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

##### 1.5 DATI CATASTALI

#### 2 DESCRIZIONE DEL BENE

##### 2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

##### 2.2 SUPERFICI E VOLUMI

##### 2.3 STATO MANUTENZIONE

##### 2.4 OCCUPAZIONE

##### 2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

##### 3.1 TITOLI – CONTRATTI – VARIE3.2 VINCOLI STORICO ARTISTICI E DI ALTRA NATURA

#### 4. ESISTENZA DI FORMALITA'

##### 4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

#### 5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

##### 5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

#### 6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

##### 6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

##### 6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

##### 6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

#### 7. OPERE ABUSIVE

##### 7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

#### 8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

##### 8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

#### 9. SPESE ANNUE

##### 9.1 FISSE – GESTIONE – MANUTENZIONE – STRAORDINARIE – VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

#### 10. METODO DI VALUTAZIONE

##### 10.1 CONSISTENZE EDIFICI E FABBRICATI

##### 10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI

##### 10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI

##### 10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA

##### 10.5 VALUTAZIONI DI MERCATO

##### 10.5.1 VALUTAZIONE COMPARATIVA E DEL CONFRONTO DI MERCATO

##### 10.5.2 METODO CONFRONTO CON I VALORI O.M.I.

##### 10.5.3 METODO REDDITO CAPITALIZZATO

##### 10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI

##### 10.5.5 STIMA DEL VALORE - MACCHINARI E IMPIANTI

##### 10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

##### 10.5.5.2 STIAMA ATTREZZATURE E ARREDI

#### 11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI

#### 12. CONCLUSIONI

## PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Rossella Vattimo**, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n. [REDACTED] a seguito di nomina, ex art. 87 L.f., da parte dei curatori pervenuta a mezzo p.e.c. in data 30/01/2018, ha redatto la presente al fine di elaborare una Stima del Valore di Mercato di tutti gli asset immobiliari rientranti nel portafoglio alla data del 28/02/2018, oltre che la stima del valore di mercato dei macchinari e impianti in essi contenuti e degli automezzi appartenenti alla Società Alimentitaliani srl, nonché, "per ciascuno degli immobili, tutti gli elementi indicati nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., oltre a verificare l'avvenuta trascrizione della sentenza di Fallimento n° 29/2017 del Tribunale di Castrovillari".

L'analisi si compone di tre parti di introduzione generale e di singole valutazioni di stima secondo la localizzazione dei singoli asset.

Di seguito sono elencate sinteticamente le parti:

- Parte A. Introduzione ed espletamento per l'acquisizione informazioni e scopo della valutazione;
- Parte B. Metodologia e scopo della valutazione e suddivisione secondo la tipologia del bene materiale e immateriale;
- Parte C. Risultati dell'analisi con schede dei compendi immobiliari.
- Valutazioni degli Asset.

## A.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

I presupposti necessari per procedere alla stima di un bene sono:

- La conoscenza tecnica del bene da stimare: le stime di complessi industriali richiedono approfondite competenze specialistiche;
- La conoscenza economica del mercato: l'operatore può formulare giudizi di stima solo se conosce i prezzi, i costi, l'andamento della domanda e dell'offerta dei beni simili a quello da stimare o correlati ad esso;
- La conoscenza dello scopo della stima, infatti, secondo lo scopo per cui si stima un bene, se ne prenderà in esame un determinato aspetto economico.

Scopo della presente valutazione è un *inventario generale finale che contenga le stime degli asset* con Stima del Valore di mercato del compendio immobiliare, nella attuale condizione, il Valore di Vendita dello stesso, oltre che la Stima del Valore di Mercato dei macchinari, attrezzature e automezzi, nelle attuali condizioni.

Le risultanze delle suddette attività di valutazione, svolte dalla sottoscritta, sono destinate ad essere utilizzate dal Curatore fallimentare quale strumento di supporto nell'assunzione del valore complessivo delle stesse.

L'analisi eseguita è stata effettuata:

- facendo riferimento alla documentazione fornita dai collaboratori del curatore.;
- dai sopralluoghi da me effettuati con supporto di collaboratori;
- dalle informazioni fornite di volta in volta dai responsabili dei compendi immobiliari;
- dalla verifica e/o regolarità della situazione edilizia, urbanistica e catastale presso gli uffici competenti.

## B.1 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La metodologia di stima rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si forma il giudizio di stima.

I procedimenti di stima, che seguono dal metodo comparativo, possono essere distinti in:

- Procedimenti diretti o sintetici
- Procedimenti indiretti o analitici

Ogni operazione di stima, diretta o indiretta, si svolge in base:

- Alle condizioni note al momento di riferimento
- In base a quanto è prevedibile relativamente al cambiamento delle forze di tipo permanente (cambiamenti strutturali).

Il procedimento diretto è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi, quindi, raccolta di dati storici e formazione del giudizio di stima.

La stima analitica o indiretta del valore di mercato si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi, futuri e ordinari per  $n$  anni ad un saggio  $r$  di fruttuosità indicato dal mercato. Questo tipo di stima può risultare aleatorio in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

Il procedimento di stima finalizzata alla valutazione degli immobili oggetto del presente lavoro tiene debitamente conto della destinazione d'uso del bene e delle caratteristiche peculiari dei singoli assets. I procedimenti di stima adottati, distinti per destinazione d'uso dell'immobile, possono essere così sintetizzati:

- Immobili Agricoli (Terreni, Terreni Agricoli, Aziende Agricole, Complessi Rurali, etc.);
- Immobili a destinazione residenziale, direzionale e industriale;
- Aree Edificabili.
- Macchinari, impianti, automezzi e mobilio.

### B1.1 IMMOBILI AGRICOLI

Rientrano negli Immobili Agricoli:

- I Terreni Agricoli (terreni a destinazione agricola, coltivati e non, per i quali la presenza o l'assenza di una coltivazione in atto non impatta significativamente sul valore);
- Complessi Rurali (insieme di terreni agricoli e fabbricati a destinazione agricola).

Nell'ambito di questi immobili la stima dei Terreni è definita prevalentemente sulla base dei valori unitari dei Valori Agricoli Medi (VAM) provinciali, banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di riferimento in cui ricade l'immobile e alle quotazioni del 1° semestre 2017. La stima degli edifici è invece definita prevalentemente sulla base delle quotazioni OMI o alla banca dati del valore reale per immobili simili nella zona e nel Comune di riferimento in cui ricade l'immobile e alle quotazioni di mercato del 2° semestre 2017.

I suddetti valori di mercato sono stati opportunamente rettificati, ai fini della stima, sulla base dell'esito delle indagini dirette, laddove è stato disponibile avere un riscontro.

#### B.1.2 IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DIREZIONALE E/O PRODUTTIVO

Per quanto riguarda tipologie di immobili con destinazione d'uso residenziale e direzionale la stima tiene conto dell'esito dell'analisi di mercato e dello stato manutentivo dell'immobile. Con riferimento ai valori di mercato (di vendita e di locazione) di riferimento sono:

- I valori di mercato rilevati per immobili simili nella zona e nel Comune di riferimento in cui ricade l'immobile, nelle banche dati OMI, con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2017;
- I valori di mercato osservati da indagini dirette su motori di ricerca disponibili in rete;
- I valori di mercato rilevati attraverso indagini dirette e/o telefoniche presso agenzie immobiliari locali.

Con riferimento allo stato manutentivo, sono state utilizzate due procedure di stima, diversificate sulla base dello stato manutentivo attuale dell'immobile:

- a. immobili in stato manutentivo sufficiente;
- b. immobili in stato manutentivo insufficiente.

Per gli immobili importanti in stato manutentivo sufficiente, il procedimento prevede una stima dell'immobile con vari metodi di confronto.

#### B.1.3 AREE EDIFICABILI

Gli immobili destinati alla trasformazione sono stati valutati col metodo residuale, che è il più appropriato per questo tipo di asset. Le schede di valutazione espongono quindi, nel dettaglio, il procedimento seguito per l'applicazione del menzionato metodo valutativo.

Lo stato degli atti progettuali ed autorizzativi è spesso tale da rendere disponibile il solo dato della cubatura (o della s.l.p. o della s.u.l.) edificabile. Le consistenze necessarie all'analisi valutativa (Superficie Lorda Vendibile) sono quindi desunte, in via sommaria e presuntiva, dal suddetto dato disponibile mediante applicazione di parametri e coefficienti suggeriti dalla corrente pratica di progettazione edilizia.

Segue, quindi, la stima del budget dei costi di sviluppo, nell'ambito dei quali i costi di costruzione sono stimati sinteticamente sulla base di parametri di costo unitario desunti dal confronto con i costi consuntivati su iniziative confrontabili con quella in esame, per tipologia e caratteristiche di progetto.

Nell'ambito dei costi accessori, gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori sono desunti, dai parametri regionali e comunali. La stima del valore dell'immobile dopo trasformazione è invece condotta mediante approccio comparativo, per confronto con i valori correnti di mercato per immobili confrontabili con quelli risultanti dalla trasformazione in esame. La valutazione col metodo residuale si completa, infine, col calcolo, appunto del valore residuo ottenuto sottraendo al valore dopo trasformazione tutti i costi di sviluppo, nonché gli oneri finanziari e l'utile dello sviluppatore.

Ove lo stato dell'iniziativa e/o del relativo iter autorizzativo evidenzi punti di attenzione e/o fattori di incertezza, questi sono sinteticamente evidenziati nella scheda e di essi si tiene comunque debitamente conto nella valutazione.

#### B.1.4 MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, BENI MOBILI E AUTOMEZZI

L'analisi degli impianti e dei macchinari installati presso gli stabilimenti del gruppo Alimentitaliani, è stata effettuata in base alla verifica condotta in loco al fine di accertare il valore dei beni esaminati ricercandone pertanto il presumibile valore di mercato, valutando il valore in base a comparazioni e considerazioni generali ed obiettivi, quali il deperimento fisico, l'obsolescenza tecnologica e quella funzionale, lo stato di conservazione e i ragionevoli interventi manutentivi necessari, la peculiarità della destinazione d'uso, la presenza di manuali e marcature CE, ecc.

Per la determinazione del più probabile Valore di Mercato di tutti gli automezzi posseduti dalla società, abbiamo considerato il prezzo di vendita degli stessi alle attuali condizioni, ad operatori commerciali, con le seguenti limitazioni:

- Stato di conservazione generale del mezzo e della sua meccanica (es. freni, motore, usura gomme, danneggiamenti e verniciature, ecc.) sufficiente;
- Chilometraggio medio percorso.

#### C.1 RISULTATI DELL'ANALISI

I risultati delle analisi condotte sui vari asset, secondo le metodologie esposte nei paragrafi precedenti, sono dettagliatamente illustrati nella parte riportata di seguito.

Le Perizie, una per ogni posizione analizzata, contengono le informazioni esplicitate come da **art. 173 c.p.c.** e successiva parte finale per la valutazione dei beni in oggetto.

Nel dettaglio:

- Identificazione del bene e intestazione;
- Descrizione del bene;
- Stato di possesso del bene: Ubicazione (Area, Regione, Provincia, Comune, Località, indirizzo, etc.);
- Esistenza di formalità;
- Esistenza di formalità cancellate;
- Verifica regolarità edilizia;
- Opere abusive;
- Gravi, censo, usi civici;
- Spese annue;
- Metodo di valutazione;
- Valori di stima;
- Conclusioni.

I valori sono espressi in Euro. All'interno della scheda vengono sviluppate le attività di stima, complete di analisi di mercato, calcoli per la virtualizzazione delle superfici lorde, descrizione aspetti edilizi, urbanistici, catastali, etc..

#### C.1.1 ELENCO DEI COMPENDI IMMOBILIARI

1 COMPLESSO INDUSTRIALE – AMELIA TR

2 COMPLESSO INDUSTRIALE – SABBIONI TERNI TR

3 IMMOBILE – SABBIONI TERNI TR

4 MULINO – BAIANO SPOLETO TR

5 COMPLESSO INDUSTRIALE – BAIANO SPOLETO TR

6 TERRENO – CILIANO SPOLETO PG

7 CAPANNONE – PERUGIA PG

8 IMMOBILE – CHIARAVALLE AN

9 COMPLESSO INDUSTRIALE – ROMA RM

10 COMPLESSO INDUSTRIALE – CISTERNA LT

**AREA INDUSTRIALE UTILIZZATA PER LA PRODUZIONE DELLA PANIFICAZIONE IN GENERALE E PER LA PRODUZIONE DI MANGIMI ZOOTECNICI E PET FOOD**



**VALUTAZIONE E ANALISI**

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE**

**1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE**

AREA	<b>CENTRO ITALIA</b>
REGIONE	<b>UMBRIA</b>
PROVINCIA	<b>TERNI</b>
COMUNE	<b>TERNI</b>
LOCALITA'/FRAZIONE	<b>SABBIONI</b>
INDIRIZZO	████████████████████
CAP	████

**1.2 DESTINAZIONE**

Complesso industriale collocato in un'area di superficie complessiva di 48.691 MQ è utilizzato come panificio e produzione mangimi zootecnici. Nello specifico si compone di tre fabbricati industriali principali, di cui due adibiti alla produzione di pet food e di mangimificio, e uno a panificio. L'edificio principale utilizzato come mangimificio contiene anche una parte ad uso uffici con sovrastante abitazione per il custode. La condizione dei fabbricati è normale e non necessitano interventi particolari di ristrutturazione.

**1.3 INQUADRAMENTO**

I fabbricati oggetto della valutazione si trovano nella zona industriale e artigianale della città di Terni e precisamente in località Sabbioni.

La zona è caratterizzata prevalentemente da insediamenti industriali/artigianali oltre alla presenza di attività commerciali e direzionali.

**1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA**

Terni occupa una posizione invidiabile rispetto alle grandi reti di traffico. Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari Terni è servita dalle linee ferroviarie Perugia-Terni, Terni-Rieti-L'Aquila-Sulmona e Orte-Falconara Marittima. Riguardo la rete stradale, è collegata con tre strade statali di grande comunicazione: la n. 204 Ortana, la n. 3 bis Tiberina (E45) e la n. 3 Flaminia, cui si aggiungono la n. 79 Ternana e la 209 Valnerina. In particolare il casello di Orte dell'autostrada del Sole A1 (Milano-Roma-Napoli) dista circa 28 chilometri dalla città. Terni si trova a 82 chilometri dall'aeroporto regionale, 129 chilometri dall'aeroporto intercontinentale di Roma/Fiumicino e 110 chilometri dal porto commerciale.

In particolare la zona è ben collegata con la S.S. n. 3 Flaminia tramite il nuovo passante sopraelevato con il raccordo autostradale Terni/Orte e Terni/Cesena (E45).





## 1.5 DATI CATASTALI

1) Complesso industriale per la produzione di mangimi, magazzini di stoccaggio, prodotti finiti, silos, per materie prime, palazzine uffici e laboratori ed alloggio del custode e annesse corti.

Il tutto confina con strada comunale, particelle 152, 366, 645, 650, 379.

Censito al N.C.E.U.:

- Foglio 101, p.lla **263, sub. 7**, zona censuaria 2, categoria D/1, R.C. euro 34.184,00
- Foglio 101, p.lla **263, sub. 8**, zona censuaria 2, categoria D/1, R.C. euro 12.442,00
- Foglio 101, p.lla **263, sub. 9**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, vani 5, R.C. euro 198,84
- Foglio 101, p.lla **263, sub. 11**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, mq 370, R.C. euro 780,88
- Foglio 101, p.lla **263, sub. 12**, zona censuaria 2, bcnc
- Foglio 101, p.lla 263, area urbana

2) Appezamento di terreno esteso are dieci e centiara sessanta, confinante con le particelle 685, 132 e 700 salvo altri e censite al N.C.T.:

- Foglio 101, p.lla **621**, semin arbor 2, are 07.15, R.D. euro 5,39 e R.A. euro 3,69
- Foglio 101, p.lla **625**, semin arbor 2, are 03.20, R.D. euro 2,41 e R.A. euro 1,65
- Foglio 101, p.lla **627**, semin arbor 1, are 00.25, R.D. 0,19 e R.A. euro 0,03

3) Appezamento di terreno esteso are ventisette e centiare sessantaquattro, confinante con le particelle 650, 646 e 647, censito al N.C.T.:

- Foglio 101, p.lla **366**, semin arbor 2, are 12.20, R.D. euro 6,36 e R.A. euro 4,73
- Foglio 101, p.lla **648**, semin arbor 2, are 15.54, R.D. euro 8,11 e R.A. euro 6,02

4) Appezamento di terreno are ventidue e centiare trenta, confinante con le particelle 99, 132 e 645, censito al N.C.T.:

- Foglio 101, p.lla **378**, semin arbor 1, are 22.30, R.D. 16,81 e R.A. euro 11,52

5) Appezamento di terreno esteso quindici e centiare sessanta, confinante con le particelle 132 e 646 salvo altri e censito al N.C.T.:

- Foglio 101, p.lla **379**, semin arbor1, are 15.60, R.D. euro 11,76 e R.A. 8,06

6) Appezamento di terreno<sup>1</sup>, confinante con le particelle 379, 263, 366, 648, 645, 414, 378 e 132, intestato catastalmente alla ditta [REDACTED], censito al N.C.T.:

- Foglio 101, particella **646**, semin arbor 1, are 35.34, R.D. euro 26,65 e R.A. euro 18,25

7) Appezamento di terreno<sup>1</sup>, confinante con le particelle 263, 366, 648, 649 e 112, intestato catastalmente alla ditta [REDACTED] censito al N.C.T.:

- Foglio 101, particella **650**, semin arbor 1, are 25.76, R.D. euro 19,42 e R.A. euro 13,30

PRECISAZIONI:

<sup>1</sup> La società [REDACTED] SPA e' divenuta proprietaria del bene identificato catastalmente al foglio 101 particella 646, derivante dalla soppressione della particella 106, con scrittura privata a rogito [REDACTED] del 29.12.1986 (REP. 31280) trascritto il 23.01.1983 ai nn°917 R.G. e 805 R.P., e del bene identificato catastalmente al foglio 101 particella 650, derivante dalla soppressione della particella 110, con atto pubblico a rogito [REDACTED] del 13.02.1986 (REP. 26113) trascritto il 10.03.1995 ai nn°225 R.G. e 1610 R.P.

Le particelle nn. 106 e 110, soppresse a seguito di frazionamento, sono pervenute alla società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio [REDACTED] del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., delle società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni e [REDACTED] con sede in Terni.

La trascrizione del predetto atto doveva avvenire entro 30gg della data di stipula dell'atto stesso, ma durante tale periodo e' stato effettuato il frazionamento delle particelle in esame, depositato in data 05.01.2007 con prot. n. TR0001318.

Nell'elaborazione del frazionamento e' stata erroneamente indicata come proprietà la società [REDACTED] SPA, come attualmente risulta da visura catastale.

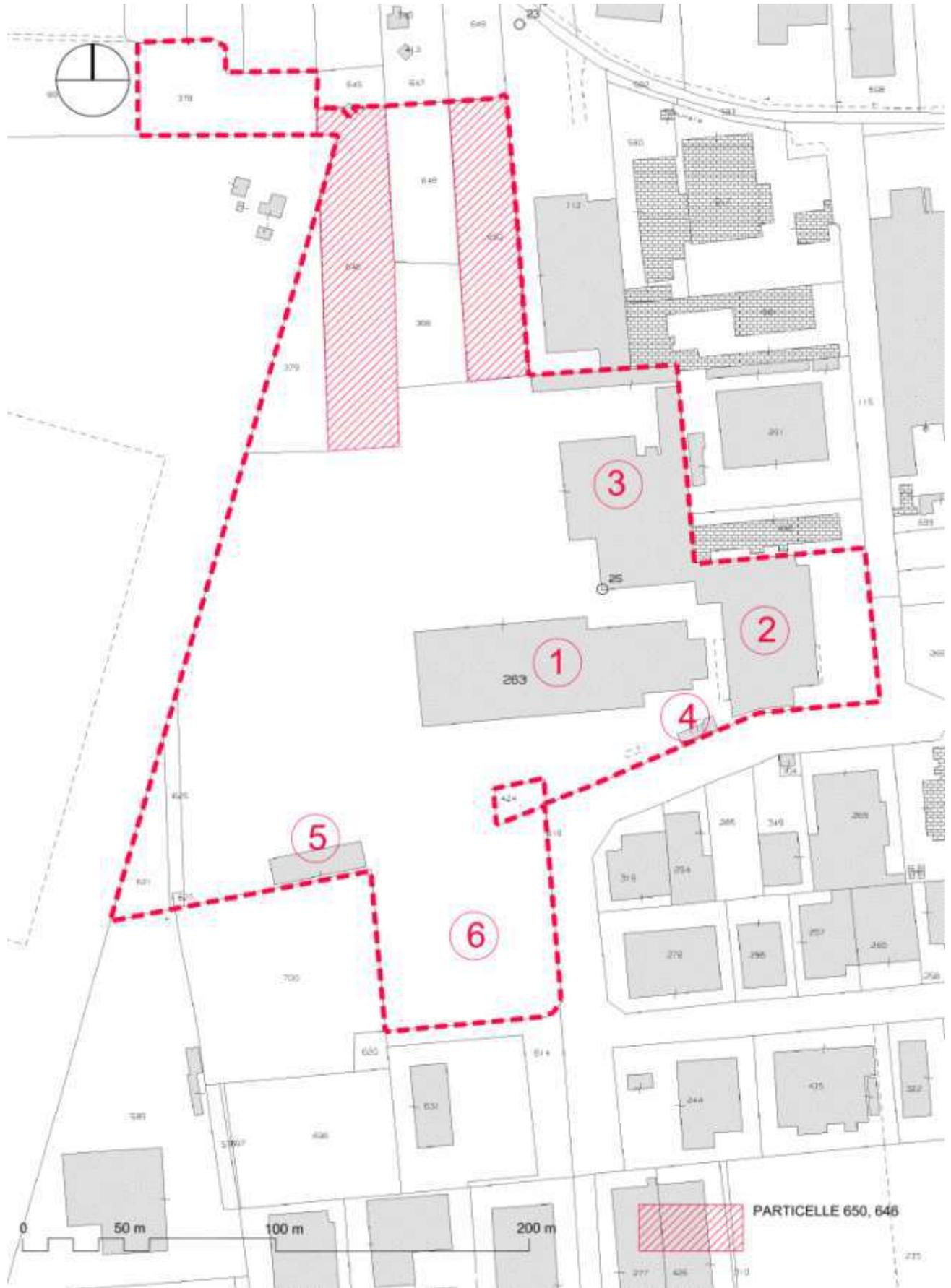
La società Alimentitaliani srl, con sede in Cariatì (CS), con atto Notaio [REDACTED] del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, ha acquisito tutti i beni immobili dalla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, non essendo le particelle in esame intestate a tale società, ma erroneamente alla società [REDACTED] SPA, le stesse risultano omesse da tale atto notarile.

Si evidenzia che le particelle 646 e 650 del foglio 101 fanno parte, attualmente, a tutti gli effetti del complesso industriale. Lo scorporo di tali particelle dal plesso immobiliare produrrebbe una discontinuità fisica ed un eccessivo frazionamento della proprietà stessa, limitandone la capacità di utilizzo per qualsiasi uso futuro e determinando nella eventualità di un uso scorporato la necessità di una servitù di passaggio delle stesse dagli attuali accessi al complesso industriale.

Per i motivi sopra esposti, le due particelle, sono state valutate unitamente al resto del plesso immobiliare, indicandone separatamente il relativo valore per eventuali determinazioni diverse della curatela.

- 
- Allo stato dei fatti si rileva che la particella 424 del Foglio 101 risulta inglobata senza titolo, all'interno del complesso industriale di proprietà Alimentitaliani, per come verificato nei sopralluoghi e dalla sovrapposizione tra la planimetria Catastale e la foto Zenitale. Al riguardo si sottolinea che nell'eventualità di un ripristino delle recinzioni per l'adeguamento dei reali confini delle proprietà si sono calcolate le spese per le opere stesse.

Planimetria catastale con perimetro complesso industriale e numerazione dei fabbricati scala 1:2000



## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE

Il complesso insiste su un lotto di terreno della superficie catastale di 54.801 mq. È a destinazione agroindustriale con relativi annessi ed è costituito da tre edifici tra loro collegati.

Nello specifico, il complesso è composto come segue:

- **Fabbricato 1** (PET FOOD) è destinato alla produzione di mangimi ed è composto da un piano terra adibito a area di carico del prodotto finito (h 9,70), magazzini (h 9,70), impianto di confezionamento (h 14), silos di stoccaggio (h 14,50) su sei livelli ed impianto di produzione con silos (h 15,55 su sette livelli).
  - **Fabbricato 2** (MANGIMIFICIO) è destinato alle operazioni di stoccaggio ed è composto da:  
un piano terra adibito a depositi, magazzini, uffici;  
un piano primo destinato a deposito ed abitazione del custode;  
un piano seminterrato destinato a magazzini.
  - **Fabbricato 3** (PANIFICIO) è destinato al panificio (essiccatoio alimentare) ed essiccatoio zootecnico, ed è composto da un piano fuori terra adibito a magazzino e forni per la panificazione, con annesse tettoie.
  - **Fabbricato 4** (CABINA ELETTRICA).
  - **Fabbricato 5** (MAGAZZINI) è composto da un magazzino deposito prefabbricato in lamiera.
  - **Fabbricato 6** (PORTINERIA) è una portineria per controllo accessi, non censito.
- La proprietà comprende anche un'ampia area di pertinenza adibita a parcheggio, viabilità e verde.

### 2.2 SUPERFICI E VOLUMI

- |  |                         |          |
|--|-------------------------|----------|
| - <b>Fabbricato 1</b> (PET FOOD)         | Totale superficie lorda | 3.685 MQ |
| - <b>Fabbricato 2</b> (MANGIMIFICIO)     | Totale superficie lorda | 2.262 MQ |
| - <b>Fabbricato 3</b> (PANIFICIO)        | Totale superficie lorda | 3.168 MQ |
| - <b>Fabbricato 4</b> (CABINA ELETTRICA) | Totale superficie lorda | 67 MQ    |
| - <b>Fabbricato 5</b> (MAGAZZINO)        | Totale superficie lorda | 371 MQ   |
| - <b>Fabbricato 6</b> (PORTINERIA)       | Totale superficie lorda | 16 MQ    |

**TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO "A" 6.014 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "A" 5.260 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO "B" 3.555 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "B" 3.157 MQ**

**TOTALE CUBATURA 60.730 MC**

### 2.3 STATO MANUTENZIONE

Il complesso immobiliare è stato ristrutturato e ampliato tra il 2004 e il 2007 e si presenta in buone condizioni di manutenzione con ampi spazi adibiti a viabilità e parcheggio.

Di recente le strutture portanti degli edifici 1 e 2 sono state ristrutturate e ampliate, sono in cemento armato e strutture prefabbricate.

Il fabbricato 3 è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in cemento armato e lamiere di recente realizzazione.

### 2.4 OCCUPAZIONE

A oggi, il bene oggetto di valutazione è di proprietà di "Alimentitaliani Srl", con una produzione industriale ridotta rispetto alle reali potenzialità intrinseche.

### 2.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Relativamente alla documentazione fotografica inerente il bene in oggetto suddiviso secondo la ripartizione in LOTTO A e LOTTO B, si rimanda all'ALLEGATO FT, contenente la planimetria con indicazione dei punti di vista e le immagini relative con sequenza numerica.

## 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

### 3.1 TITOLI – CONTRATTI – VARIE

#### **PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE**

I diritti sugli immobili in oggetto sono pervenuti alla società Alimentitaliani srl, con sede in Cariatì (CS) alla via Magenta n.33, con atto Notaio [REDACTED] del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, dalla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni.

Gli stessi immobili sono pervenuti alla società GRUPPO NOVELLI S.R.L. per i diritti sotto descritti tramite:

- 1) Atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito Notaio [REDACTED] del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., delle società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni e [REDACTED] con sede in Terni.

La società [REDACTED] S.P.A. era divenuta proprietaria delle quote di proprietà degli immobili in esame come di seguito precisato:

- L'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 621**, derivante dalla soppressione della particella 140, con atto pubblico di compravendita a rogito [REDACTED] del 08.08.1990 (REP. 38445) trascritto il 31.08.1990 ai nn°7005 R.G. e 5359 R.P., stipulato con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED]
- L'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 625**, derivante dalla soppressione prima della particella 604 e successivamente dalla particella 380, con atto pubblico di compravendita a rogito L. [REDACTED] del 11.03.1987 (REP. 32485) trascritto il 23.11.1987 ai nn°3274 R.G. e 2625 R.P., stipulato con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED]
- L'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 366**, con atto pubblico di compravendita a rogito [REDACTED] del 22.09.1995 (REP. 86734) trascritto il 13.10.1995 ai nn°8638 R.G. e 6316 R.P., stipulato con la sig.ra [REDACTED]
- L'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 378 e 379**, con atto pubblico di compravendita a rogito L. [REDACTED] del 11.03.1987 (REP. 32485) trascritto il 23.11.1987 ai nn°3274 R.G. e 2625 R.P., stipulato con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

La società [REDACTED] era divenuta proprietaria delle quote di proprietà degli immobili in esame come di seguito precisato:

- Gli immobili identificati catastalmente al foglio 101 particella **263 subb 7-8-9-11 e 12**, derivanti dalla soppressione degli immobili di cui alla part. 263 sub 2-5-6, oltre il ventennio, come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

2) Atto pubblico di permuta stipulato con la società [REDACTED] srl con sede in Terni relativamente all'immobile identificato catastalmente al **foglio 101 particella 627**, a rogito [REDACTED] del 09.02.2007 (REP. 160134/29012) trascritto il 13/02/2007 ai nn°1973 R.G. e 1240 R.P.. (La provenienza di tale bene e' stato erroneamente attribuito, nell'atto a rogito Notaio [REDACTED] del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, alla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, con atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio [REDACTED] del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., delle società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni e [REDACTED] con sede in Terni.)

La società [REDACTED] srl era divenuta proprietaria dell'immobile in esame, derivante dalla soppressione della particella 605, a sua volta generata dalla soppressione della particella 380, derivante dalla soppressione della particella 365, con atto pubblico di compravendita a rogito SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI del 30.01.2007 (REP. 36390) trascritto il 15.02.2007 ai nn°1990 R.G. e 1251 R.P., stipulato con il Comune di Terni. Il Comune di Terni era divenuto proprietario dell'immobile identificato catastalmente al foglio 101 particella 605 con atto pubblico di permuta a rogito SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TERNI del 12.07.2001 (REP. 34889) trascritto il 03/08/2001 ai nn°7570 R.G. e 5166 R.P., stipulato la società [REDACTED] con sede in Terni. La società [REDACTED] SPA era divenuta proprietaria dell'immobile identificato catastalmente al foglio 101 particella 380, con atto pubblico di compravendita a rogito L. [REDACTED] del 11.03.1987 (REP. 32485) trascritto il 23.11.1987 ai nn°3274 R.G. e 2625 R.P., stipulato con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

3) Atto pubblico di permuta stipulato con i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] relativamente al solo immobile identificato catastalmente al foglio 101 particella 648, a rogito [REDACTED] del 09.01.2007 (REP. 159736) trascritto il 23.01.2007 ai nn°921 R.G. e 619 R.P.. (La provenienza di tale bene e' stato erroneamente attribuito, nell'atto a rogito Notaio [REDACTED] del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, alla società Gruppo Novelli srl con sede in Terni, con atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio [REDACTED] del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P., delle società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni [REDACTED] con sede in Terni.)

I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] risultavano essere comproprietari del bene oltre il ventennio, come da impianto meccanografico del 31.01.1971.

#### 4. ESISTENZA DI FORMALITA'

##### 4.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

##### **CARICHI PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto del presente punto, in ditta Alimentitaliani srl, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio [REDACTED] in data 12.05.1998(Rep.279450), **iscritta il 28.05.1998 ai nn°4811R.G.e709R.P.** in favore della [REDACTED] con sede in Spoleto e nei confronti della società [REDACTED] S.P.A.con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 e dai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) e dall'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12, per la complessiva somma di lire 1.750.000.000 (finanziamento di lire 700.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società [REDACTED] con sede in Spoleto;
2. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio [REDACTED] in data 12.05.1998 (Rep.279450), **iscritta il 28.05.1998 ai nn°4811 R.G. e 710 R.P.** in favore della [REDACTED] e nei confronti della società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621,

625 e 627, e della società [REDACTED] con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 1.750.000.000 (finanziamento di lire 700.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società [REDACTED] con sede in Spoleto;

3. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio [REDACTED] in data 12.05.1998 (Rep.279451), **iscritta il 28.05.1998 ai nn°4812 R.G. e 712 R.P.** in favore della [REDACTED] SOCIETA' PER AZIONI con sede in Spoleto e nei confronti della società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 1.500.000.000 (finanziamento di lire 600.000.000), debitori non datori d'ipoteca, risulta epigrafata la società [REDACTED] con sede in Terni;
4. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio [REDACTED] in data 12.05.1998 (Rep.279451), **iscritta il 28.05.1998 ai nn°4812 R.G. e 713 R.P.** in favore della [REDACTED] e nei confronti della società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 1.500.000.000 (finanziamento di lire 600.000.000), debitori non datori d'ipoteca la società [REDACTED] con sede in Terni;
5. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio [REDACTED] in data 22.06.1999 (Rep.113768), **iscritta il 29.06.1999 ai nn°6198 R.G. e 1230 R.P.** in favore della [REDACTED] S.P.A. con sede in Roma, e nei confronti della società [REDACTED] SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 20.000.000.000 (finanziamento di lire 10.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca la società [REDACTED] SPA con sede in Terni;
6. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio [REDACTED] in data 22.06.1999 (Rep.113768), **iscritta il 29.06.1999 ai nn°6198 R.G. e 1231 R.P.** in favore della [REDACTED] con sede in Milano e nei confronti della società' [REDACTED] SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 6.000.000.000 (finanziamento di lire 3.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società [REDACTED] SPA con sede in Terni;
7. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio [REDACTED] in data 22.06.1999 (Rep.113768), **iscritta il 29.06.1999 ai nn°6198 R.G. e 1232 R.P.** in favore del [REDACTED] SPA con sede in Firenze e nei confronti della società [REDACTED] SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 8.000.000.000 (finanziamento di lire 3.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società [REDACTED] SPA con sede in Terni;
8. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio [REDACTED] in data 22.06.1999 (Rep.113768), **iscritta il 29.06.1999 ai nn°6198 R.G. e 1233 R.P.** in favore del [REDACTED] con sede in Perugia e nei confronti della società [REDACTED] SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente

ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 8.000.000.000 (finanziamento di lire 4.000.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società [REDACTED] SPA con sede in Terni;

9. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio [REDACTED] in data 23.06.2004 (Rep.139220), **iscritta il 24.06.2004 ai nn°7495 R.G. e 1737 R.P.** in favore di [REDACTED] con sede in Milano e nei confronti della società [REDACTED] SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 3.000.000.000 (finanziamento di lire 1.500.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società [REDACTED] con sede in Terni;
10. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento rogato dal rogato dal Notaio [REDACTED] in data 23.06.2004 (Rep.139220), **iscritta il 24.06.2004 ai nn°7495 R.G. e 1738 R.P.** in favore di [REDACTED] con sede in Firenze e nei confronti della società [REDACTED] SPA con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di lire 3.000.000.000 (finanziamento di lire 1.500.000.000), debitori non datori d'ipoteca, la società [REDACTED] on sede in Terni;
11. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio [REDACTED] in data 14.12.2004 (Rep.143696), **iscritta il 20.12.2004 ai nn°15255 R.G. e 3776 R.P.** in favore di [REDACTED] con sede in Firenze e [REDACTED] con sede in Milano e nei confronti della società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai terreni che successivamente hanno costituito l'ente urbano individuato con la Particella 263, sul quale risultano edificati anche i cespiti ipotecati e censiti al foglio 101 particella 263 subb.7, 8, 9, 11 e 12 ed ai terreni al foglio 101 particelle 366, 378, 379, 621, 625 e 627, e della società [REDACTED] SRL con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 101 Particella 263 (ai quali sono stati poi uniti i terreni ipotecati in favore della [REDACTED] Srl) ed all'urbano individuato con la Particella 263 sub.3 (che unito insieme ad altri ha generato gli urbani sopra descritti, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (mutuo di euro 5.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca la società [REDACTED] S.P.A. con sede in Terni;
12. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio [REDACTED] in data 24.01.2008 (Rep.165684), **iscritta il 04.02.2008 ai nn°1311 R.G. e 245 R.P.** in favore di [REDACTED] S.P.A. con sede in Firenze, [REDACTED] con sede in Roma, [REDACTED] con sede in Arezzo e [REDACTED] S.P.A. con sede in Spoleto e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di euro 23.000.000,00 (mutuo di euro 11.500.000,00). La descritta ipoteca grava anche su altri immobili ed altra società non pertinente. Nel quadro relativo ai debitori non datori d'ipoteca risulta epigrafata la società [REDACTED] con sede in Terni, inoltre a margine del descritto gravame si evince annotamento di conferma di garanzie;
13. Sui cespiti descritti al punto 1, si rileva **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** rogato dal Notaio [REDACTED] in data 13.02.2009 (Rep.170508), **trascritto il 19.02.2009 ai nn°2118 R.G. e 1536 R.P.** in favore del signor [REDACTED] nato a Terni il 30.10.1936 e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni per la servitù di distanza;
14. **Ipoteca volontaria** PARIGRADO concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio [REDACTED] in data 11.03.2011 (Rep.180138), **iscritta il 31.03.2011 ai nn°4005 R.G. e 618 R.P.** in favore di [REDACTED] S.P.A. con sede in Firenze e nei confronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i cespiti sopra descritti, per la complessiva somma di euro 10.000.000,00 (mutuo di euro 5.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca risulta la società [REDACTED] con sede in Terni;
15. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio [REDACTED] in data 11.03.2011 (Rep.180138), **iscritta il 31.03.2011 ai nn°4005 R.G. e 619 R.P.** in favore di [REDACTED] SOCIETA' PER AZIONI con sede in Spoleto e nei con fronti della società GRUPPO NOVELLI S.R.L. con sede in Terni, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i

cespiti sopra descritti, per la complessiva somma di euro 2.000.000,00 (mutuo di euro 1.000.000,00), debitori non datori d'ipoteca risulta la società [REDACTED], con sede in Terni;

16. **Decreto di ammissione a concordato preventivo** emesso dal Tribunale di Terni in data 29.04.2013, **trascritto il 13.08.2013 ai nn°8589 R.G. e 5995 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DI GRUPPO NOVELLI S.R.L. – [REDACTED] L. e nei confronti di GRUPPO NOVELLI SRL con sede in Terni, [REDACTED] con sede in Terni e [REDACTED] R.L. con sede in Terni. Nelle presenti formalità non sono descritti immobili ne' diritti e quote di proprietà, inoltre a margine della stessa non si evince alcun tipo di annotamento.
17. **Revoca atti soggetti a trascrizione** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5782 R.G. e 3885 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
18. **Dichiarazione di nullità atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5783 R.G. e 3886 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
19. **Dichiarazione di annullamenti di atti** emesso dal Tribunale di Terni in data 06.06.2017, **trascritto il 08.06.2017 ai nn° 5784 R.G. e 3887 R.P.** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GRUPPO NOVELLI S.R.L. e contro la società ALIMERTITALIANI S.R.L. con sede in Cariati (CS).
20. **Verbale pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 20.10.2017, **trascritto il 29.11.2017 ai nn° 11971 R.G. e 8302 R.P.** in favore della [REDACTED] e contro la società GRUPPO NOVELLI S.R.L. IN FALLIMENTO con sede in Terni e la società F [REDACTED] con sede in sede in Terni, relativamente agli immobili individuati al NCT al foglio di mappa 101 particelle 646 e 650 del Comune di Terni;
21. Presso la conservatoria di Terni risulta **trascritta in data 21.03.2018 ai nn°2964 R.G. e 2094 R.P.** la **sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Castrovillari (CS) in **data 22.12.2017 Rep.n. 29/2017** in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ALIMENTITALIANI S.R.L.. e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L con sede in Cariati (CS).
22. **Verbale pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 13.04.2018, **trascritto il 30/04/2018 ai nn° 4339 R.G. e 3071 R.P.** in favore della [REDACTED] contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. IN FALLIMENTO con sede in Cariati. Nell'elenco degli immobili pignorati non risultano trascritti i terreni individuati al NCT di Terni al foglio di mappa n.101 particelle nn. 627 e 648

## 5. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

### 5.1 VINCOLI – ONERI – GRAVANTI

Ai sensi dell'art. 108 L.F. e come modificato dal D.lgs 169/2007 *“per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo”.*

## 6. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### 6.1 CONCESSIONI – LICENZE – AUTORIZZAZIONI – AGIBILITA'

- Licenza Edilizia del 02.09.1969 Prot.1939 Realizzazione Mangimificio
- Autorizzazione per completamento e modifiche del 16.01.1971 Prot. 29340
- Agibilità del 23.11.1971 Prot. 28637
- Concessione Edilizia del 16.06.1972 Prot. 13043 Ampliamento
- Concessione Edilizia del 30.09.1974 Prot. 23087 Variante
- Concessione Edilizia del 03.09.1987 Prot. 43383 (N.4 silos)
- Agibilità del 16.05.1989 Prot. 7946/1988
- Concessione in Sanatoria del 25.06.1997 Prot. 42857/1986 (Tettoia/Locali tecnici)
- DIA del 21.04.1999 Prot. 22774/1999
- DIA del 13.01.2000 Prot. 1952 (N.6 +10 Silos)
- DIA del 02.10.2002 Prot. 76560 (Silos stoccaggio)
- DIA SUAP del 17.12.2003 Prot. 117511 (Box protezione tubazioni)
- Permesso di Costruire n.382 del 16.12.2004 (Ampliamento per forni a legna)
- Autorizzazione Unica SUAP del 14.03.2005 Prot. 43187
- Permesso di Costruire n.133 del 11.04.2005 (Tettoia pangrattato lato nord)
- Permesso di Costruire n.137 del 08.05.2006 (PetFood/Mais Fiocchi)
- DIA del 18.10.2006 Prot. 0170873 (Volume tecnico depurazione aria)

- Permesso di Costruire n.397 del 13.11.2006 (Variazione PetFood/Mais Fiocchi)
- Agibilità del 17.05.2007 Prot. 87533 (PetFood/MaisFiocchi)
- Permesso di Costruire n.214 del 29.05.2007 (Ampliamento PetFood/MaisFiocchi)
- Permesso di Costruire n. 529 del 12.12.2007 (Ampliamento PetFood/MaisFiocchi)
- DIA del 25.01.2008 Prot. 0016518 (Bascula e box portineria)
- Agibilità del 27.06.2008 Prot. 124783
- SUAP del 08.08.2008 Prot. 0152859 (Distributore di gasolio)
- Permesso di Costruire n.55 del 03.03.2009 (Capannone magazzino/deposito)
- DIA n.86889 del 04.05.2009 variante al PdC n.55 del 03.03.2009
- Richiesta di Agibilità del 19.06.2012 (Capannone magazzino/deposito)
- Autorizzazione del 28.09.2011 Prot. 0054803 (Costruzione di un pozzo)

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con le planimetrie catastali e la planimetria relativa ai progetti approvati di cui sopra, il complesso industriale risulta, legittimato e "regolare", ad eccezione delle seguenti difformità urbanistiche relative a:

6.1.a Un fabbricato adibito a portineria individuato nel planivolumetrico zenitale e nella planimetria catastale con il numero 6, di detto manufatto non risultano autorizzazione urbanistiche richieste dalla proprietà. Il manufatto di forma rettangolare di superficie circa 46 mq e un'altezza di circa 3,20 mt si sviluppa su un piano fuori terra, realizzato con struttura metallica prefabbricata su basamento in c.a.. In base a quanto stabilito dall'art. 173-bis disp. Att. Cod. proc. Civ. e del d.l. 83/2015 comma 7, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 tale difformità, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terni, risulta sanabile perché conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento dell'eventuale presentazione della domanda, le relative spese sono state computate e sottratte dal valore di perizia.

#### 6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'Uff. Tecnico del Comune di Amelia, Spoleto e Terni in data 06.12.2016
- Non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Non rientra tra le zone il cui il soprassuolo sia stato percorso dal fuoco e quindi non sottoposto ai vincoli dell'art.10 della Legge 21.11.2000 n.253

Per le copie dei documenti, elencati in precedenza, si rimanda all'ALLEGATO D.

#### 6.3 APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Relativamente all'APE inerente il bene in oggetto suddiviso secondo la ripartizione in LOTTO A e LOTTO B, si rimanda all'ALLEGATO D.

### 7. OPERE ABUSIVE

#### 7.1 SANATORIE – COSTI – OBLAZIONI – VARIE

7.1.a Per sanare l'abuso edilizio di cui al precedente punto 6.1.a occorre richiedere al comune il permesso di costruire in sanatoria, così come previsto dalle norme vigenti, esso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'art. 16 del testo unico, che per il caso in questione, attesa la superficie e la volumetria realizzate, il contesto urbanistico e la destinazione d'uso, è stata calcolata nella misura di € 3.550,00 compresi i diritti di segreteria; a questo valore vanno poi sommati i compensi tecnici pari ad € 5.000,00, per un costo complessivo della sanatoria a carico dell'istante pari a complessivi **€ 8.550,00** che saranno scorporati dal valore dell'immobile.

7.1.c Per ripristino recinzione particella 424. Le spese per la nuova recinzione ammontano a circa **€ 4.000,00** comprensive di spese e oneri. Per il frazionamento delle particelle con le relative aree di pertinenza dei due lotti si quantifica una spesa complessiva di **€ 6.000,00**, suddivisa al 50% tra i due lotti.

### 8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

#### 8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

Da un'indagine effettuata presso il comune di Terni, si è accertato che lo stesso non ha istituito un ufficio predisposto al catasto degli usi civici. Dal vagliato di altre fonti e dalla documentazione agli atti, non sono emersi gravami di censo, livello o uso civico sugli immobili in esame.

### 9. SPESE ANNUE

#### 9.1 FISSE – GESTIONE – MANUTENZIONE – STRAORDINARIE – VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'analisi condotta non risulta costituito alcun condominio né spese di manutenzione ordinarie e straordinarie deliberate che, alla data di stesura della presente non costituiscono oneri al carico dell'acquirente.

## 10. METODO DI VALUTAZIONE

Eeguire la valutazione di un bene che per sua natura tende a sfuggire ai normali canoni di quantificazione, è operazione complessa che presenta notevoli difficoltà soprattutto perché l'applicazione non ponderata dei normali metodi comparativi spesso rischia di fornire valori fuori dal mercato. In altre parole non è corretto stimare il bene in oggetto secondo criteri esclusivamente di misura poiché i parametri di natura qualitativa interagiscono fortemente sul valore globale. Il valore di riferimento scelto è stato pertanto opportunamente assestato con l'introduzione di fattori di apprezzamento e deprezzamento. La stima, in questo caso tenendo conto di numerose variabili di natura qualitativa e non tutte quantificabili con criteri oggettivi, dovrà essere assunta come un punto di riferimento.

Per la valutazione si è ipotizzato di suddividere il complesso immobiliare in due lotti, "A" e "B", per una maggiore commercializzazione dei beni stessi.

Il lotto denominato "A" si compone degli Edifici Pet food e Mangimificio con un'area di pertinenza di 16.552 MQ, questi sono stati considerati in modo complementare per la stessa attività produttiva.

Il lotto denominato "B" si compone dell'Edificio Panificio con un'area di pertinenza di 32.139 MQ.

Prima della valutazione con i vari metodi adottati si riporta la stima con le relative spese inerenti la divisione in due lotti del complesso industriale.

Di seguito si rendono comprensibili tali parametri con un'ipotesi di divisione secondo i due lotti, "A" e "B" e relative aree di pertinenza, graficizzati nella planimetria generale di seguito esposta.

### DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI DA SOSTENERE

INTERVENTI DA ESEGUIRE	SPESE A CARICO FOOD/MAIS + MANGIMIFICIO LOTTO "A" €	SPESE A CARICO PANIFICIO ESSICCATOIO LOTTO "B" €
Realizzazione di recinzione interna di separazione	30.000,00	0,00
Separazione dell'Impianto Idrico Antincendio	50.000,00	0,00
Separazione linee gas metano		10.000,00
Realizzazione di ulteriore cabina elettrica		50.000,00
Nuovo allaccio acqua di rete		10.000,00
Nuovo compressore		3.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>80.000,00</b>	<b>73.000,00</b>
Spese tecniche inerenti alle autorizzazioni e alle pratiche amministrative	<b>7.000,00</b>	<b>11.550,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>87.000,00</b>	<b>84.550,00</b>

### DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI

#### 1) Separazione interna tra i Lotti "A" e "B"

Realizzazione di recinzione interna e di tutte le opere divisorie necessarie.

Importo presunto pari a € 30.000,00;

#### 2) Separazione dell'impianto idrico antincendio

Si prevede la necessità di realizzare due distinte stazioni di accumulo e pompaggio idrico oltre a tutte le opere di separazione, modifica ed integrazione dell'impianto esistente.

Spesa presunta di € 50.000,00;

#### 3) Separazione delle linee gas metano

Realizzazione di tratto di collegamento della linea gas dal vecchio contatore. Spesa presunta € 10.000,00;

#### 4) Realizzazione di cabina elettrica a servizio del Lotto "B";

Importo presunto € 50.000,00;

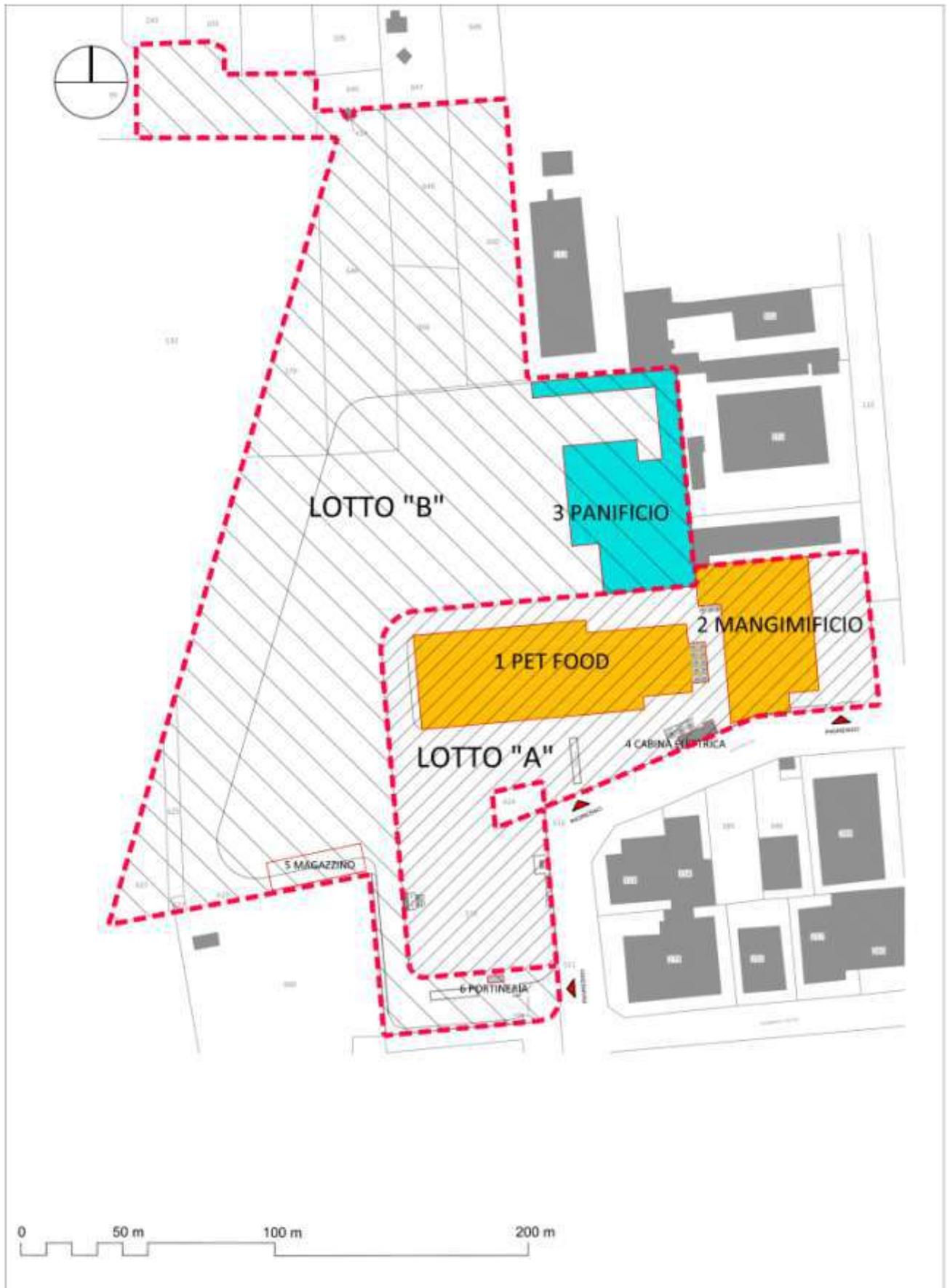
#### 5) Nuovo allaccio fornitura acqua di rete

Spesa prevista € 10.000,00;

#### 6) Nuovo compressore

Spesa prevista € 3.000,00.

Planimetria con ipotesi di divisione in due Lotti "A" e "B" scala 1:2000



## 10.1 CONSISTENZA EDIFICI E FABBRICATI

Di seguito si mostrano, attraverso le tabelle riassuntive dei lotti "A" e "B", i dati catastali di riferimento delle singole parti con le relative funzioni del complesso industriale e i coefficienti di rettifica in percentuale, per giungere alla superficie commerciale utilizzata come dato per la successiva valutazione di stima.

### LOTTO "A"

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 1 <b>Pet food</b>	Produzione e magazzini	3.108	100%	3.108
	Silos	480	0%	0
	Centrale termica	97	50%	49
	<b>Totale</b>	<b>3.685</b>	<b>Totale</b>	<b>3.157</b>
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 2 <b>Mangimificio</b>	Abitazione custode	175	100%	175
	Produttivo	1.416	100%	1.416
	Silos e torre tecnologica	379	100%	379
	Tettoie e carico	267	50%	134
	Locale tecnico	25	0%	0
	<b>Totale</b>	<b>2.262</b>	<b>Totale</b>	<b>2.103</b>
Foglio 101, p.lla 263 <b>Fabbricato 4</b>	Cabina elettrica	67	0%	0
	<b>Totale</b>	<b>67</b>	<b>Totale</b>	<b>0</b>
<b>TOTALI MQ</b>		<b>6.014</b>		<b>5.260</b>

### LOTTO "B"

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 101, p.lla 263 Fabbricato 3 <b>Panificio</b>	Produttivo	869	100%	869
	Magazzini	1.504	100%	1.504
	Tettoie	795	50%	398
	<b>Totale</b>	<b>3.168</b>	<b>Totale</b>	<b>2.771</b>
Foglio 101, p.lla 263 <b>Fabbricato 5</b>	Magazzino	371	100%	371
Foglio 101, p.lla 263 <b>Fabbricato 6</b>	<b>Totale</b>	<b>371</b>	<b>Totale</b>	<b>371</b>
	Portineria	16	50%	16
	<b>Totale</b>	<b>16</b>	<b>Totale</b>	<b>16</b>
<b>TOTALI MQ</b>		<b>3.555</b>		<b>3.158</b>

## 10.2 CONSISTENZA TERRENI E AREE EDIFICABILI

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato delle aree attigue e funzionali al complesso industriale, si sono considerate le aree libere come i piazzali, gli spazi di manovra, potenzialmente edificabili e le aree verdi. Dal calcolo si sono escluse le aree, individuate nella tabella sottostante, che non rientrano nella zonizzazione di PRG e che corrispondono alle strade, ai parcheggi e alle fasce di rispetto.

### CALCOLO DELLA VOLUMETRIA RESIDUA E DELLE SUPERFICI REALIZZABILI

Parte del lotto risulta avere destinazione di PRG vigente del Comune di Terni, come "Zona D2F per l'industria, l'artigianato ed il commercio", in essa sono previsti i seguenti parametri principali:

- Quota non inferiore al 55% della superficie edificabile all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotto minimo di 1.000 MQ;
- Gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
- Fascia di rispetto di 8 ML dal fronte stradale;
- Nei lotti parzialmente edificabili è consentito intervento edilizio diretto;
- All'interno delle proprietà dovrà essere garantito almeno una superficie per spazi di manovra e di carico pari al 10% della superficie;
- Deve essere garantita una superficie a parcheggio pari al 30% della superficie.

A tale riguardo si rimanda all'Allegato "U" INQUADRAMENTO URBANISTICO dove si evidenziano le problematiche e le potenzialità per eventuali ampliamenti di volumetria e superfici per nuovi fabbricati industriali.

LOTTO "A" TERRENI EDIFICABILI

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO DI PRG	SUPERFICIE TOTALE MQ	Superficie fondiaria edificabile MQ	CALCOLO DELLA SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE				
Foglio	p.lla				Sup. piazzale e aree di manovra 10% MQ	Fascia di rispetto stradale e confini MQ	Sup. parcheggio 30% sup. coperta MQ	Sup. già coperta MQ	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE MQ
101	263/A	D2F	16.552	16.552					
<b>TOTALE</b>			16.552	<b>16.552</b>	- 1.655	- 1.994	- 3.000	- 5.260	<b>4.643</b>

LOTTO "B" TERRENI EDIFICABILI

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO DI PRG	SUPERFICIE TOTALE MQ	Superficie fondiaria edificabile MQ	CALCOLO DELLA SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE				
Foglio	p.lla				Sup. piazzale e aree di manovra 10% MQ	Fascia di rispetto stradale MQ	Sup. parcheggio 30% sup. coperta MQ	Sup. già coperta MQ	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE MQ
101	263/B	D2F	24.515	24.515					
101	621	D2F	715	715					
101	625	D2F	320	320					
101	627	D2F	25	25					
101	646/p	D2F	3.267	3.267					
101	646/p	vincolo strada	267	0					
101	366	D2F	1.220	1.220					
101	648/p	D2F	1.317	1.317					
101	648/p	vincolo strada	237	0					
101	378	agricolo + vincolo strada	2.230	0					
101	650/p	D2F	2.371	2.371					
101	650/p	Vincolo strada	205	0					
101	379	D2F	1.560	1.560					
101	650/p	vincolo strada	205	0					
<b>TOTALE</b>			38.249	<b>35.310</b>	- 3.531	- 3.489	- 5.000	- 3.157	<b>20.133</b>

10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE EDIFICI

Di seguito la tabella riassuntiva con le superfici suddivise secondo le due principali attività situate all'interno del complesso industriale in questione:

- Capannone adibito alla produzione di Pet Food con i relativi corpi aggiunti e interni (silos, torre tecnologica, ecc);
- Capannone adibito a Mangimificio con relativi corpi aggiunti e interni (uffici, cabina elettrica, passerella sospesa, magazzini, tettoie, ecc);
- Capannone adibito a Panificio con i relativi corpi limitrofi di completamento (magazzini, tettoie, ecc).

	SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>PET FOOD MANGIMIFICIO LOTTO "A"</b>	6.014 MQ	<b>5.260 MQ</b>
<b>PANIFICIO LOTTO "B"</b>	3.555 MQ	<b>3.158 MQ</b>
<b>TOTALI</b>	9.569 MQ	<b>8.418 MQ</b>

10.4 VALORI DI RIFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONA

I valori di seguito adottati sono stati desunti dal listino della borsa immobiliare umbra 4° trimestre 2017, inoltre sono stati confrontati con le quotazioni di mercato della zona, attraverso l'analisi dell'offerta delle agenzie immobiliari e dei siti web. Si sono registrati variazioni minime e massime, per immobili simili, comprese tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

Gli altri valori assunti si riferiscono a quelli della banca dati O.M.I. 1° semestre 2017, per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a capannone industriale, tali valori prevedono un range che va da un minimo di €/mq 350,00 a un massimo di €/mq 600,00 per superficie lorda.

#### 10.5 VALUTAZIONI DI MERCATO

Per le valutazioni sono stati utilizzati dei valori commerciali per mq, ricavati dai parametri correnti opportunamente calibrati, in modo da tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto sono stati adottati i seguenti metodi di valutazione:

- Valutazione comparativa, valore venale;
- Valutazione del confronto con i valore O.M.I.;
- Valutazione a reddito capitalizzato;
- Valutazione con metodo residuale (per i terreni).

Al fine di ridurre le fluttuazioni di mercato in questo periodo rilevate, si adotta la media dei valori accertati producendo il più probabile valore di mercato.

Di seguito sono esplicitati i vari metodi di valutazione e stima.

##### 10.5.1 VALUTAZIONE COMPARATIVA E DEL CONFRONTO DI MERCATO

Trattandosi di immobile industriale, nello specifico capannone industriale, sono stati individuati sul mercato immobiliare fabbricati in vendita con caratteristiche tipologie e funzionali similari a quello in oggetto. Elaborando i valori (punto 10.4) otteniamo il parametro di circa 450,00 €/MQ per il lotto A e 400,00 €/MQ per il lotto B.

##### LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PET FOOD E MANGIMIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
400,00	500,00	450,00	5.260	<b>2.367.000,00</b>

##### LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
400,00	500,00	400,00	3.158	<b>1.263.000,00</b>

##### 10.5.2 VALUTAZIONE DEL CONFRONTO CON I VALORI O.M.I.

Per la comparazione sono state rilevate le quotazioni dei valori correnti di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Terni, con particolare riferimento alla zona territoriale di appartenenza, nonché alla tipologia immobiliare, che nel caso specifico si riferisce a capannoni.

Alla quotazione selezionata sono stati applicati i coefficienti incrementi-decrementi per individuare il valore unitario di stima, con la formula €/mq. Il valore unitario €/mq per il totale delle superfici, come mostrato nelle tabelle a seguire, produce il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. 1° semestre 2017 categoria D/6 produttiva (capannoni) per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso "capannone industriale", prevede un range che va da un minimo di €/mq 350,00 a un massimo di €/mq 600,00 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame si ritiene congruo un valore pari a €/mq 475,00 per il lotto A e €/mq 375,00 per il lotto B.

##### LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PET FOOD E MANGIMIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
350,00	600,00	475,00	5.260	<b>2.498.500,00</b>

##### LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
350,00	600,00	350,00	3.158	<b>1.105.125,00</b>

### 10.5.3 VALUTAZIONE A REDDITO CAPITALIZZATO

È determinato il reddito annuo in base al canone corrisposto ovvero di mercato accertato, prendendo a base di calcolo le quotazioni locative corrispondenti alla tipologia immobiliare nel territorio di competenza, alle quotazioni vengono applicati i coefficienti incrementi/decrementi propri dell'unità immobiliare, in modo tale da passare dalla quotazione ordinaria al valore unitario €/mq.

Per i valori dei canoni annui lordi – quotazioni sono stati presi sia i valori dell'agenzia delle entrate (O.M.I.) e sia i valori dei canoni lordi – Banca dati delle quotazioni immobiliari dei principali motori di ricerca riferite al 2° semestre 2017.

A tale reddito è applicato il tasso di rendimento più appropriato, determinando così il valore immobiliare a reddito capitalizzato dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di determinare la stima della capitalizzazione si ritiene adeguato applicare il tasso di rendimento del 3,50% lordo annuo valutato ai fini dell'attuale situazione di mercato.

#### LOTTO "A" FABBRICATI E PERTINENZE PET FOOD E MANGIMIFICIO

VALORI O.M.I.

VALORE O.M.I. min	VALORE O.M.I. max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
1,80	2,80	1,80	5.260	9.468,00
		CANONE ANNUO	12	<b>113.616,00</b>

VALORI BANCA DATI

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO O.M.I.
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
2,00	3,00	2,00	5.260	10.520,00
		CANONE ANNUO	12	<b>126.240,00</b>

STIMA VALORI MEDI

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I.	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI	VALORE MEDIO	SOTTRAZIONE SPESE 20%	REDDITO NETTO
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
113.616,00	126.240,00	<b>119.928,00</b>	23.985,60	<b>95.942,40</b>

Assumendo quale saggio di capitalizzazione il 3,50% e adottando la formula ( $V_0 = R/r$ ) si a

$$\text{VALORE STIMATO} \quad \frac{\mathbf{€ 95.942,40}}{\mathbf{3,50\%}} = \mathbf{€ 2.741.211,43}$$

### 10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI

Applicando il metodo residuale per la valutazione dell'immobile dopo la trasformazione si ha:

$$V_r = V_t - C_t - O_f - U$$

Dove

$V_r$  – Valore di mercato dell'area allo stato attuale

$V_t$  – Valore dell'immobile dopo la trasformazione

$C_t$  – Costi di trasformazione

$O_f$  – Oneri finanziari

$U$  – Utile dello sviluppatore

#### Valore dell'immobile dopo la trasformazione ( $V_t$ )

Stima in base ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (O.M.I.) riferite al 1° semestre 2017 per la provincia di Terni.

VALORE MEDIO NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE REALIZZABILE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	MQ	€
800	4.643	<b>3.714.240,00</b>

**Costo di trasformazione (Ct)**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RETTIFICATA MQ	COSTO UNITARIO €/MQ	COSTO TOTALE €
Costo per la costruzione	4.643	490	2.274.972,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	4.643	42	194.997,60
Contributo costo costruzione (ex ██████████)	4.643	19,8	91.927,44
Oneri competenze tecniche	4.643	18	83.570,40
Spese generali amministrazione	4.643	15	69.642,00
TOTALE		<b>584,80</b>	<b>2.715.109,44</b>

**Oneri finanziari ed utile dello sviluppatore (Of + U)**

DESCRIZIONE	%	VALORI €	COSTI €
Oneri finanziari (Of) esp. 1 anno	5,00	2.715.109,44	<b>135.755,47</b>
Utile dello sviluppatore (U)	15,00	3.714.240,00	<b>557.136,00</b>

**Stima del valore dell'area (Vr = Vt - Ct - Of - U)**

Vt	Ct	Of	U	VALORE STIMATO
€	€	€	€	€
<b>3.714.400,00</b>	<b>2.715.109,44</b>	<b>135.755,47</b>	<b>557.136,00</b>	<b>306.239,09</b>

**CALCOLO DEL VALORE MEDIO AREE**

	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE NETTA MQ	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE LORDA MQ	VALORE DI STIMA TOTALE €
	4.643	11.292	<b>306.239,09</b>
<b>VALORE MEDIO €/MQ</b>	<b>65,96</b>	<b>27,12</b>	

**LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE PANIFICIO****VALORI O.M.I.**

VALORE O.M.I. min	VALORE O.M.I. max	VALORE O.M.I. assunto	SUPERFICIE LORDA MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ		
1,80	2,80	1,80	3.158	5.683,50
		CANONE ANNUO	12	<b>68.202,00</b>

**VALORI BANCA DATI**

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ		
2,00	3,00	2,00	3.158	6.315,00
		CANONE ANNUO	12	<b>75.780,00</b>

**STIMA VALORI MEDI**

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I.	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI	VALORE MEDIO	SOTTRAZIONE SPESE 20%	REDDITO NETTO
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
68.202,00	75.780,00	71.9891,00	14.398,20	<b>57.592,80</b>

Assumendo quale saggio di capitalizzazione il 3,50% e adottando la formula ( $V_0 = R/r$ ) si a

VALORE STIMATO	<b>€ 57.592,80</b>	<b>= € 1.645.508,57</b>
TASSO ANNUO	<b>3,50%</b>	

#### 10.5.4 VALORE RESIDUALE -STIMA DEI TERRENI

Applicando il metodo residuale per la valutazione dell'immobile dopo la trasformazione si ha:

$$Vr = Vt - Ct - Of - U$$

Dove

Vr – Valore di mercato dell'area allo stato attuale

Vt – Valore dell'immobile dopo la trasformazione

Ct – Costi di trasformazione

Of – Oneri finanziari

U – Utile dello sviluppatore

#### Valore dell'immobile dopo la trasformazione (Vt)

Stima in base ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (O.M.I.) riferite al 1° semestre 2017 per la provincia di Terni.

VALORE MEDIO NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE REALIZZABILE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	MQ	€
800	20.133	<b>16.106.400,00</b>

#### Costo di trasformazione (Ct)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RETTIFICATA MQ	COSTO UNITARIO €/MQ	COSTO TOTALE €
Costo per la costruzione	20.133	490	9.865.170,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	20.133	42	845.586,60
Contributo costo costruzione (ex ██████████)	20.133	19,8	398.633,40
Oneri competenze tecniche	20.133	18	362.394,00
Spese generali amministrazione	20.133	15	301.995,00
<b>TOTALE</b>		<b>584,80</b>	<b>11.773.778,40</b>

#### Oneri finanziari ed utile dello sviluppatore (Of + U)

DESCRIZIONE	%	VALORI €	COSTI €
Oneri finanziari (Of) esp. 1 anno	5,00	11.773.778,40	<b>588.688,92</b>
Utile dello sviluppatore (U)	15,00	16.106.400,00	<b>2.415.960,00</b>

#### Stima del valore dell'area (Vr = Vt - Ct - Of - U)

Vt	Ct	Of	U	VALORE STIMATO
€	€	€	€	€
16.106.400,00	11.773.778,40	588.688,92	2.415.960,00	<b>1.327.972,68</b>

Al valore ottenuto si è detratto un 20% per la posizione del Lotto, essendo decentrato relativamente agli accessi su strada.

€	€	€	€
<b>1.327.972,68</b>	<b>- (20%)</b>	<b>265.594,54</b>	<b>1.062.378,14</b>

#### CALCOLO DEL VALORE MEDIO AREE

	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE NETTA MQ	SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE LORDA MQ	VALORE DI STIMA TOTALE €
	20.133	32.153	<b>1.062.378,14</b>
<b>VALORE MEDIO €/MQ</b>	<b>52,77</b>	<b>33,04</b>	

#### 10.5.5 STIMA DEL VALORE – MACCHINARI IMPIANTI E ARREDI

La stima è stata eseguita secondo il metodo dell'esperienza diretta e dello stato manutentivo del bene considerando e la qualità intrinseca dello stesso (finitura, produzione, appetibilità del bene, reale riutilizzo, ecc).

Qualunque bene economico può essere valutato sotto l'aspetto del "valore di mercato" purché esista un mercato del bene da stimare, cioè una domanda, che nel caso in esame è particolarmente complessa.

Le caratteristiche specifiche degli impianti e delle linee produttive, progettate e realizzate "su misura", rendono improbabile la loro alienazione in altro sito, per tale ragione si impone una stima in continuità delle maggior parte delle attrezzature.

Smontare e rimontare le linee di produzione in altro sito abbatterebbe notevolmente il valore delle stesse, dovendo considerare il costo di smontaggio, trasporto e rimontaggio delle attrezzature con perdite di efficienza certa.

Per divenire al valore di stima (in continuità) si è presa in considerazione la vita residua del bene al fine di determinare il costo di deprezzamento.

Tale costo deprezzato consiste nel suddividere in quote costanti il costo iniziale tra gli  $n$  anni della vita economica di modo che tale valore di produzione o costo iniziale si riduca di anno in anno fino ad annullarsi nell'anno in cui cessa la vita economica.

In sintesi, volendo conoscere il valore di un bene durevole all'anno  $m$  dall'inizio della sua vita economica, si avrà:

$K_m = K_0 - \sum_0 - m Q/m$  Dove:

- $K_m$ : valore di produzione o costo iniziale residuo all'anno  $m$  e cioè il valore di costo dopo  $m$  anni dall'inizio della vita economica del bene durevole (costo deprezzato);
- $K_0$ : valore di produzione o costo iniziale riferito all'anno in cui inizia la vita economica del bene stesso;
- $\sum_0 - m Q/m$ : somma aritmetica delle quote annue di deprezzamento prestabilite, dall'inizio della vita economica all'anno intermedio  $m$  considerato.

Da quanto sopra detto risulta evidente che l'applicazione della sopra menzionata formula è vincolata alla conoscenza del valore di acquisto e/o valore a nuovo di un determinato bene.

Nel caso trattato non è stato possibile, per quasi tutte le attrezzature, risalire alla documentazione comprovante i costi iniziali di acquisto, così come non sono state fornite fatture e/o documenti dalla curatela relative dei costi storici di tali beni.

Di conseguenza tutte le valutazioni di stima dei macchinari industriali e delle attrezzature sono state valutate tenendo conto delle premesse sopra menzionate e in continuità, proprio per la specificità delle attrezzature stesse, per la difficoltà di quantificarne il costo di smontaggio e la ricollocazione in altri ambiti.

Si rimanda ai documenti allegati 1A, 2A, 3A comprensivi di elenco degli arredi e attrezzature con valutazione di stima sintetica, piante con individuazione degli stessi e documentazione fotografica, allegato FT.

##### 10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

COLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE IN CONTINUITA'
	numerazione	€
LOTTO "A" PET FOOD MANGIMIFICIO	1A + 2A	<b>1.093.456,00 + 128.780,00</b>
LOTTO "B" PANIFICIO	3A	<b>239.390,00</b>
	TOTALE	<b>1.429.800,00</b>

##### 10.5.5.2 STIMA ATTREZZATURE E ARREDI

La stima è stata eseguita secondo il metodo dell'esperienza diretta e dello stato manutentivo del bene, considerando la qualità intrinseca dello stesso (finitura, produzione, appetibilità del bene, reale riutilizzo, ecc).

Si rimanda al documento allegato alla seguente Perizia denominato Allegato 2B comprensivo di elenco degli arredi e delle attrezzature con valutazione di stima sintetica, piante con individuazione degli stessi e documentazione fotografica.

COLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE DI STIMA
	numerazione	€
LOTTO "A" PET FOOD MANGIMIFICIO	2B	<b>5.500,00</b>
LOTTO "B" PANIFICIO		<b>0</b>
	TOTALE	<b>5.500,00</b>

## 11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI

Come già evidenziato nel capitolo Metodo di valutazione, viene di seguito effettuata la media dei valori accertati ai punti precedenti, sommando alle valutazioni dei beni immobili gli impianti e le attrezzature e le relative spese accessorie.

### LOTTO "A"

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI PET FOOD E MANGIMIFICIO	2.367.000,00	2.498.500,00	2.432.750,00	2.741.211,43		2.586.980,71	
IMP. ATTREZ. IMP. ATTREZ. ARREDI	1.093.456,00 128.775,00 5.500,00						1.227.731,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 3.814.711,71	
TOTALE AREE EDIFICABILI					€ 306.239,09		
TOTALE						€ 4.120.950,80	
DETRAZIONI PER SANATORIE E SPESE VARIE					- € 87.000,00		
<b>TOTALE VALORE STIMATO LOTTO "A"</b>						<b>€ 4.033.950,80</b>	

### LOTTO "B"

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI PANIFICIO	1.263.000,00	1.105.125,00	1.184.062,50	1.645.508,57		1.414.785,54	
IMP. ATTREZ.	239.390,00						239.390,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 1.654.175,54	
TOTALE AREE EDIFICABILI					€ 1.062.378,14		
TOTALE						€ 2.716.553,68	
DETRAZIONI PER SANATORIE E SPESE VARIE					- € 84.550,00		
<b>TOTALE VALORE STIMATO LOTTO "B"</b>						<b>€ 2.632.003,68</b>	

### RIEPILOGO GENERALE

TOTALE LOTTO "A"	<b>€ 4.033.950,80</b>
TOTALE LOTTO "B"	<b>€ 2.632.003,68</b>
TOTALE GENERALE	<b>€ 6.660.454,85</b>

## 12. CONCLUSIONI

I valori indicati possono essere suscettibili di variazioni in più o in meno secondo il periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

In ossequio all'incarico ricevuto, la sottoscritta Arch. Rossella Vattimo, può attestare che il valore del Complesso Industriale in oggetto composto dai Beni Materiali denominati rispettivamente LOTTO "A" PET FOOD e MANGIMIFICIO, e lotto "B" PANIFICIO, completi di edifici accessori e impianti industriali, attrezzature e arredi, sono stimati complessivamente in:

**12.a - LOTTO "A" PET FOOD + MANGIMIFICIO : € 4.033.950,80** (quattromilionitrentatremilanovecentocinquanta/80);

**12.b - LOTTO "B" PANIFICIO : € 2.632.003,68** (duemilioneiseicentotrentaduemilaetre/68)

All'interno del lotto "B", in posizione centrale, sono collocate le particelle 646 e 650 del foglio 101, esse non sono state formalmente indicate nell'atto di vendita della società gruppo Novelli alla società Alimentitaliani srl, le stesse fanno parte integrante del complesso industriale oggetto della presente stima. Sono difficilmente separabili dal resto per la loro collocazione all'interno del lotto, l'eventuale separazione comporterebbe la difficile alienazione delle stesse e dello stesso complesso industriale, con relativo deprezzamento degli asset. Per tale motivo si è deciso di valutarle unitamente al resto del plesso, concorrendo così a formare il totale del valore del lotto "B", per come sopra indicato.

Si è ritenuto di doverne, comunque, determinare il singolo valore al fine di fornire le indicazioni alla curatela per eventuali future determinazioni.

**Valore delle aree di cui al f.oglio 101 par.lla 646 e 650**

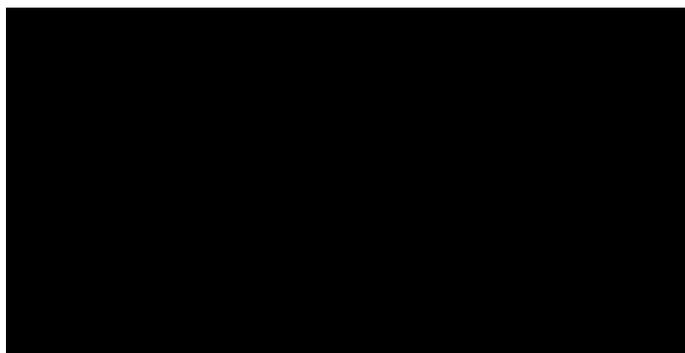
	mq	valore sup. edif. Lorda €/mq	totale
part.la 646	3.534	33,04	€ 116 768,09
part.la 647	2.576	33,04	€ 85 114,49
			<b>€ 201 882,58</b>

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferitomi, la sottoscritta resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione documentale.

Ringrazia il Giudice Delegato nonché i Curatori Fallimentari per la fiducia accordata.

Roma 08/05/2018

Il perito  
**Arch. Rossella Vattimo**



Di seguito elencati i seguenti ALLEGATI che sono parte integrante della Perizia, denominati:

- **FT** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **1A** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE
- **2A** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE
- **2B** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **3A** IMPIANTI INDUSTRIALI, ATTREZZATURE ED ARREDI
- **C** VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- **U** INQUADRAMENTO URBANISTICO
- **D** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
CERTIFICATO DI AGIBILITA'  
APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA



---

**2 - TERNI TR LOCALITA' SABBIONI – COMPLESSO INDUSTRIALE  
EDIFICIO 3 - PANIFICIO**

ALIMENTITALIANI

**PERIZIA – ALLEGATO 3A – IMPIANTI INDUSTRIALI, ATTREZZATURE E ARREDI**



## ELENCO DELLE ATTREZZATURE E/O IMPIANTI

## STABILIMENTO TERNI SABBIONI PANIFICIO- ESSICCATOIO ALIMENTARE -ESSICCATOIO ZOOTECNICO (EDIFICIO 3)

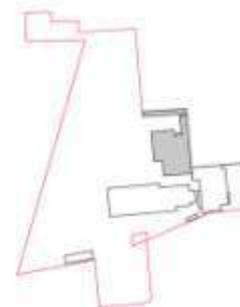
Numero		Posizione	Anno di produzione	Stato	Quantità	Valore di stima in continuità	note
1	Transpallet elettrico OM mod ETL 1150	essiccatoio alimentare	1990		1		
2	Impianto produzione grattugiato composto da tramoggia di carico, frantumatore, essiccatore alimentato ad olio diatermico, stoccaggio semilavorato, N° 2 Mulini e N°2 Laminatoi SANGATI BERGA, silos stoccaggio prodotto finito, N°2 Macchine per confezionamento ILAPAK, N° 2 Metal detection CEIA mod THS, N°2 Etichettatrici	essiccatoio alimentare					
3	Bilancia CBC mod SIMON	essiccatoio alimentare			1		
4	Transpallet manuali	essiccatoio alimentare	2009		2		
5	Bilancia meccanica SANTO STEFANO	essiccatoio alimentare			1		
6	Silos per pellet alimentazione forni a legna	panificio		dismesso	1		
7	Silos e tramoggia carico pellet per alimentazione forno a	panificio	2000		1		
8	Muletto elettrico TOYOTA mod F25		1990		1		
9	Cappe forni a legna	panificio		dismesso	5		
10	Silos a tessuto per farine	essiccatoio alimentare		dismesso	1		
11	Traspallet elettrico BOLZONI mod TF20B6X		2003		1		
12	Pallettizzatore ROBOPAC mod ROTOPLATS07	essiccatoio alimentare	2010		1		
13	Muletto elettrico TOYOTA mod 7FB20		2002		1		
14	Pesa a ponte con visualizzatore BILANCIAl D800	piazzale esterno	2000		2		
15	Pompe distributrici gasolio	piazzale esterno	2011		2		
16	Tramoggia	essiccatoio zootecnico					
					<b>TOTALE</b>	<b>€ 239.390,00</b>	

Per tale impianto non è stato possibile risalire al valore di acquisto desumibile da documenti contabili, pertanto si è giunti alla determinazione del più probabile valore di mercato, raffrontando il bene in oggetto con altri beni simili

La numerazione dell'elenco sopra esposto corrisponde alla numerazione progressiva dell'inventario redatta dal Cancelliere del Tribunale con numerazione da 408 a 424

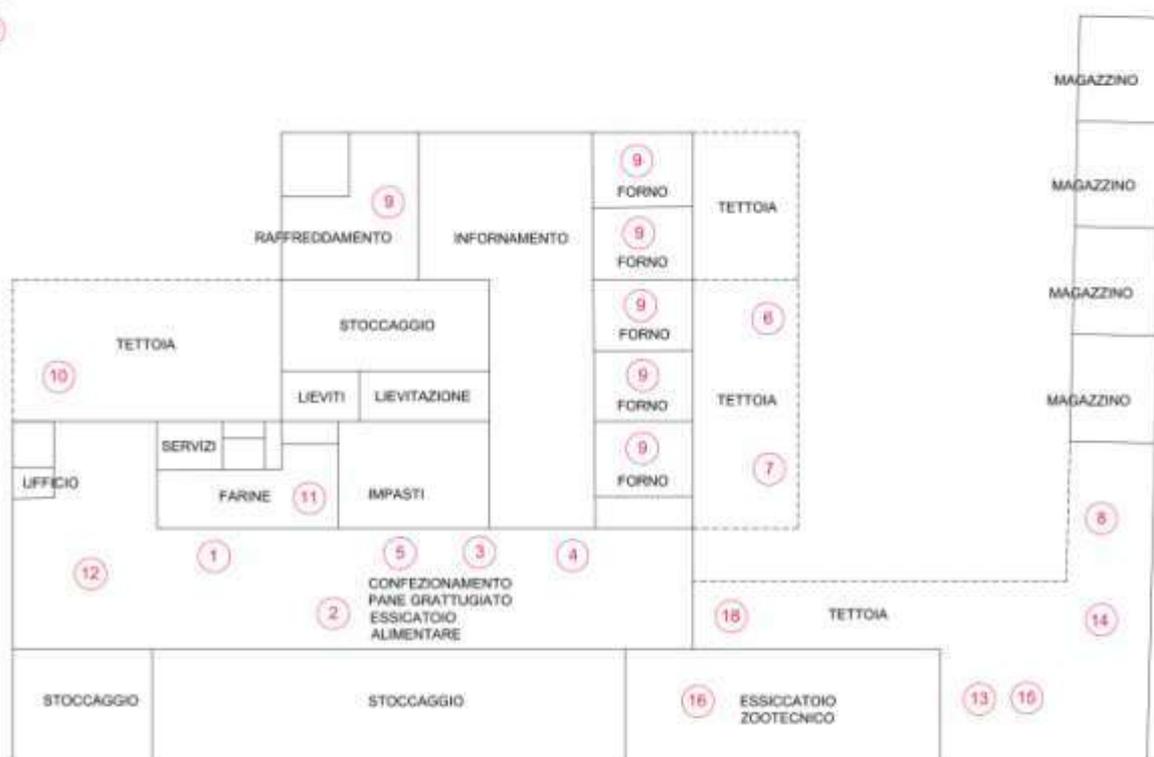
FABBRICATO 3

ALIMENTITALIANI  
PANIFICIO



PIANTA PIANO TERRA

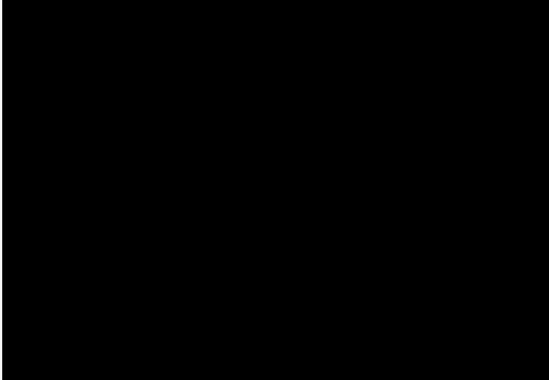
- 14
- 15

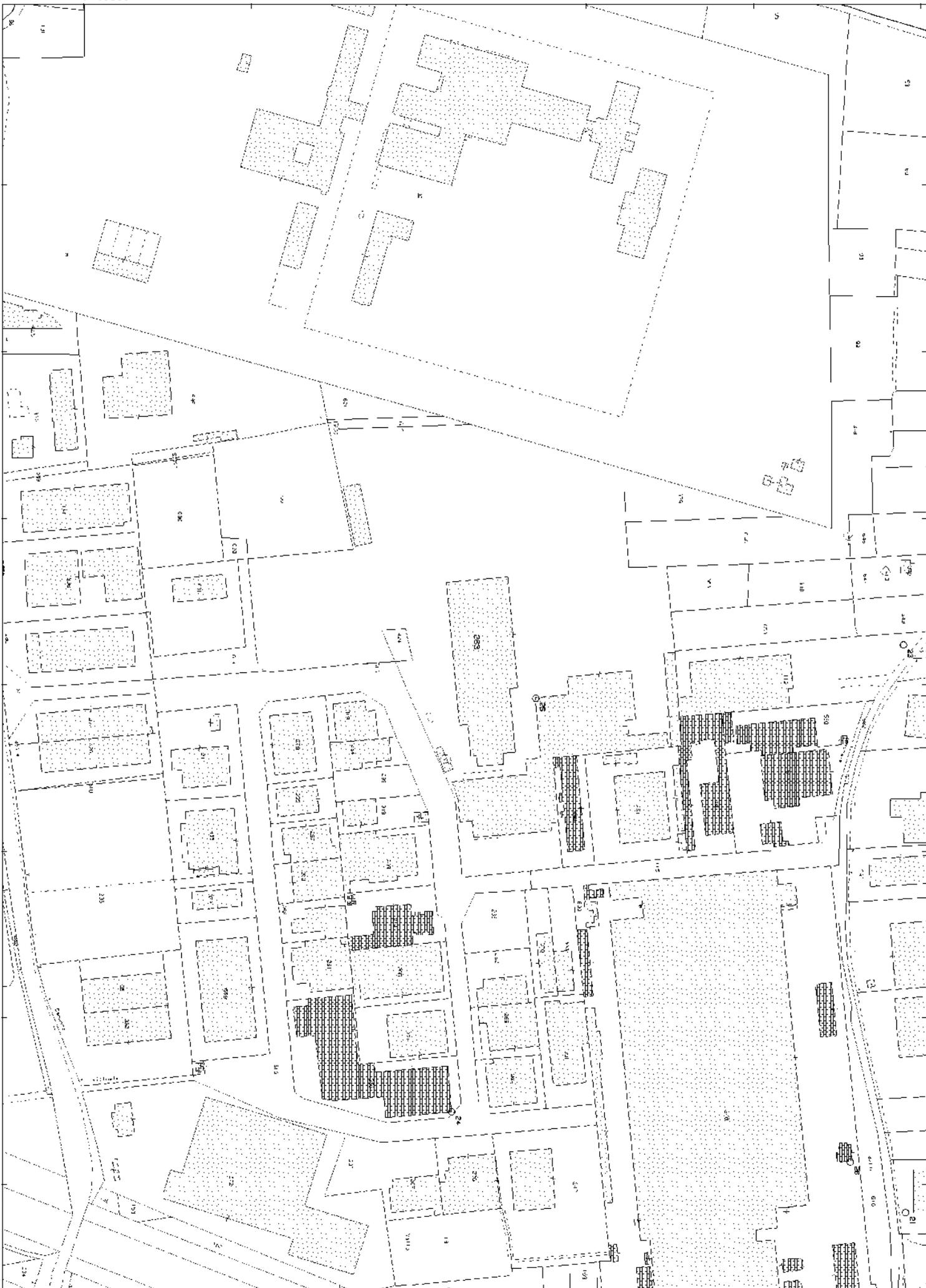




**2 - TERNI (TR) LOCALITA' SABBIONI – COMPLESSO INDUSTRIALE**

FALLIMENTO N.29/2017 - ALIMENTITALIANI SRL  
**PERIZIA – ALLEGATO C – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI**







Compilata da: [REDACTED]  
Iscritto all'albo:  
Geometra  
Prov. Termi

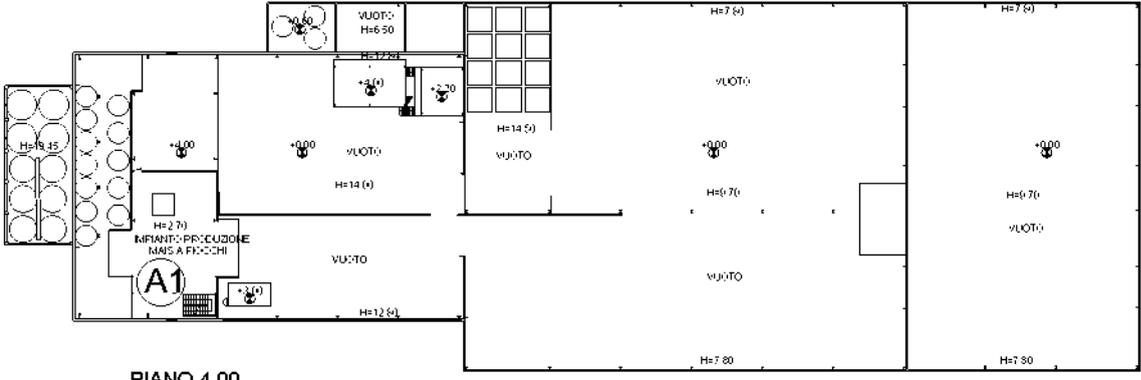
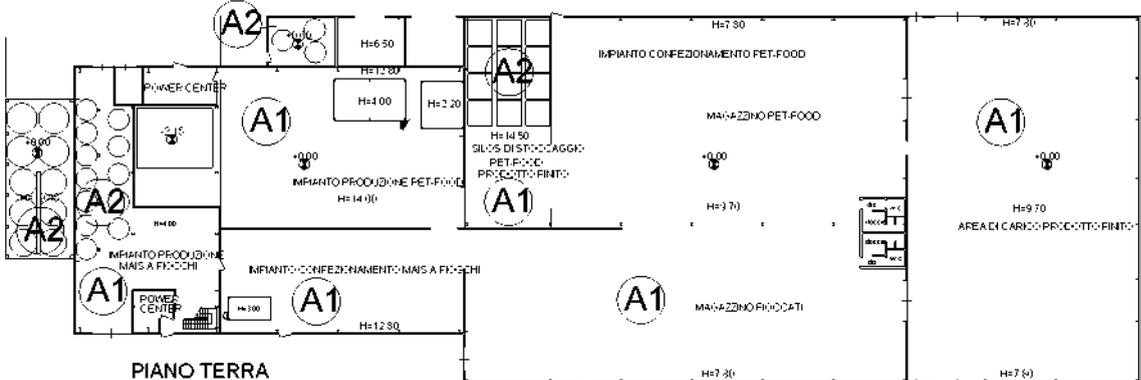
Identificativi Catastali:  
Sezione: 101  
Foglio: 101  
Particella: 263  
Subalterno: 7

03/06/2008  
civ. 15

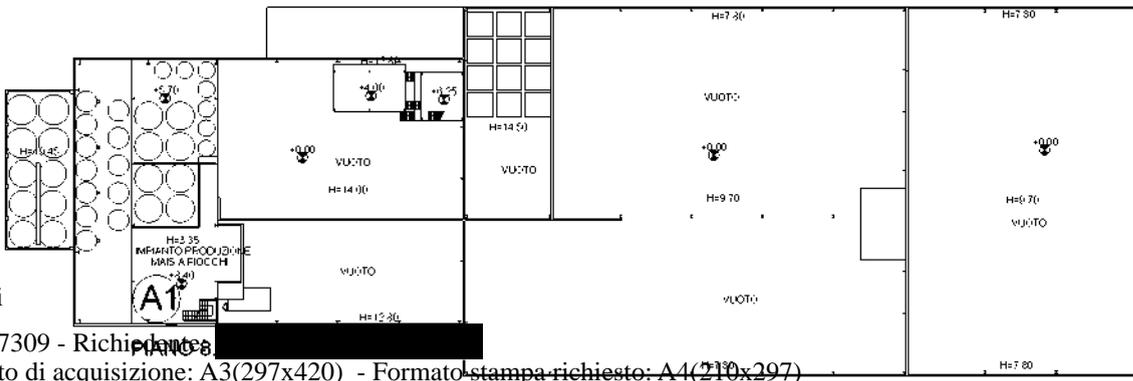
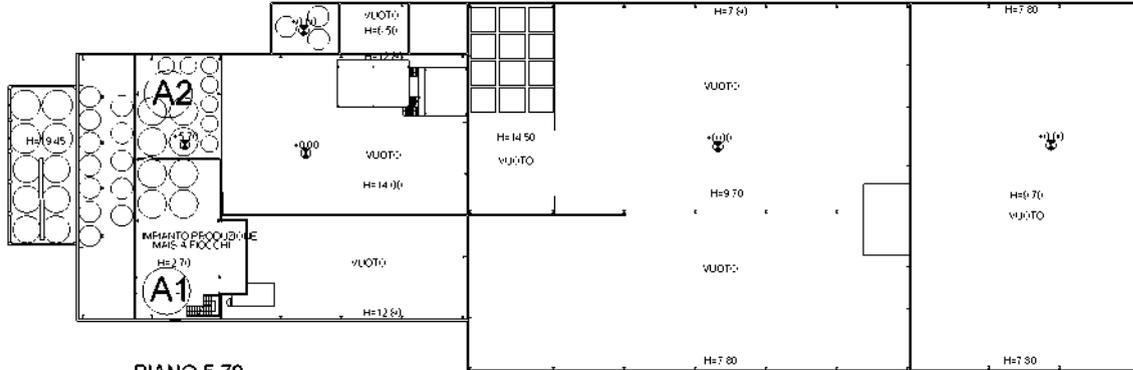
Dichiarazione protocollo n. TR0073647 del  
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Termi  
Via Mercurio

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Termi

Scheda n. 15  
Scala 1: 500



### Fabbricato A



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2018 - Comune di TERMI (L117) - Foglio: 101 - Particella: 263 - Subalterno: 7 - VIA MERCURIO n. 15 piano: S1-T-1-2-3-4;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0073647 del 03/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Mercurio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 263

Subalterno: 7

Completata da:

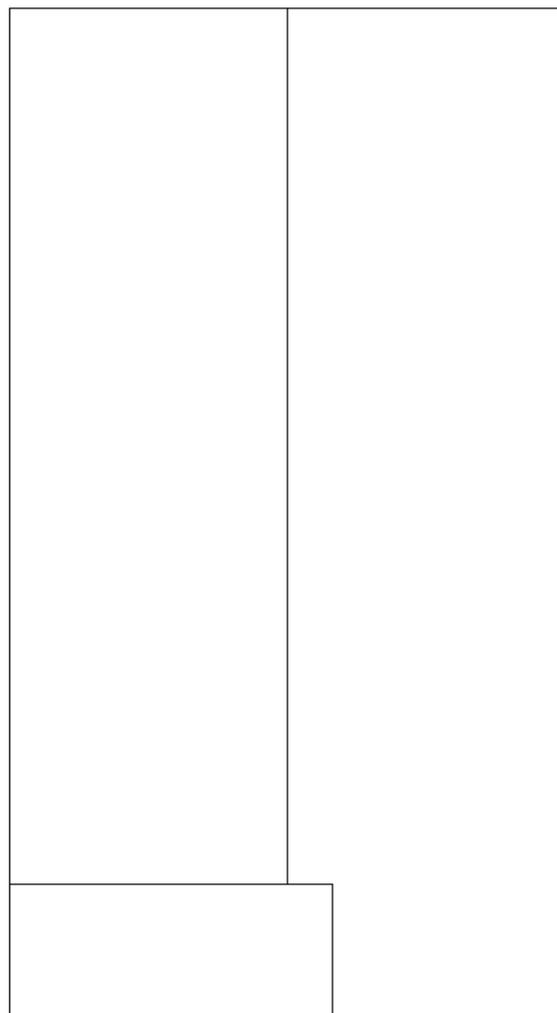
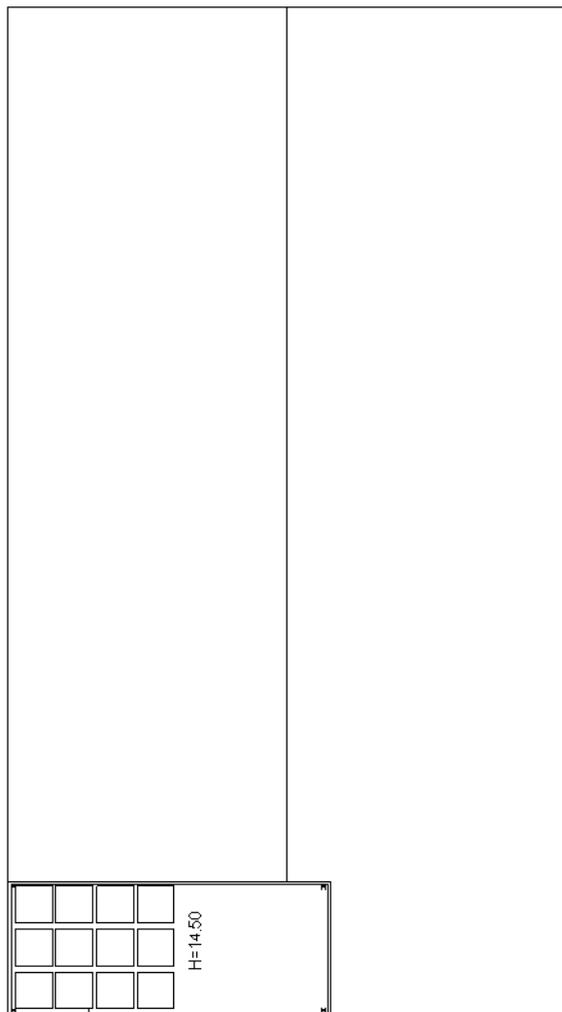
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. [REDACTED]

Scheda n. 2

Scala 1:500

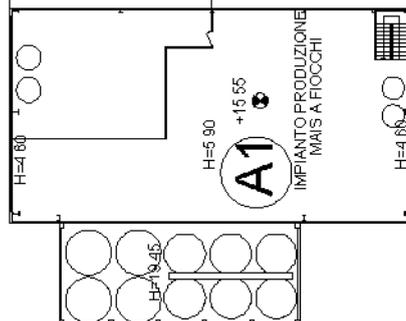
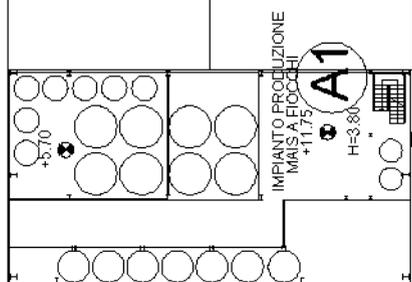


PIANO 11.75

# Fabbricato A



PIANO 15.55



Ultima planimetria in atti





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0073647 del 03/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Mercurio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 101  
Particella: 263  
Subalterno: 9

Compilata da:

[REDACTED]  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 954

Scheda n. 1

Scala 1:200



**SUB.9**  
PIANO PRIMO  
H = 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2018 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 101 - Particella: 263 - Subalterno: 9 >  
VIA MERCURIO n. 15 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0135900 del 04/10/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Mercurio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 101  
Particella: 263  
Subalterno: 11

Compilata da:

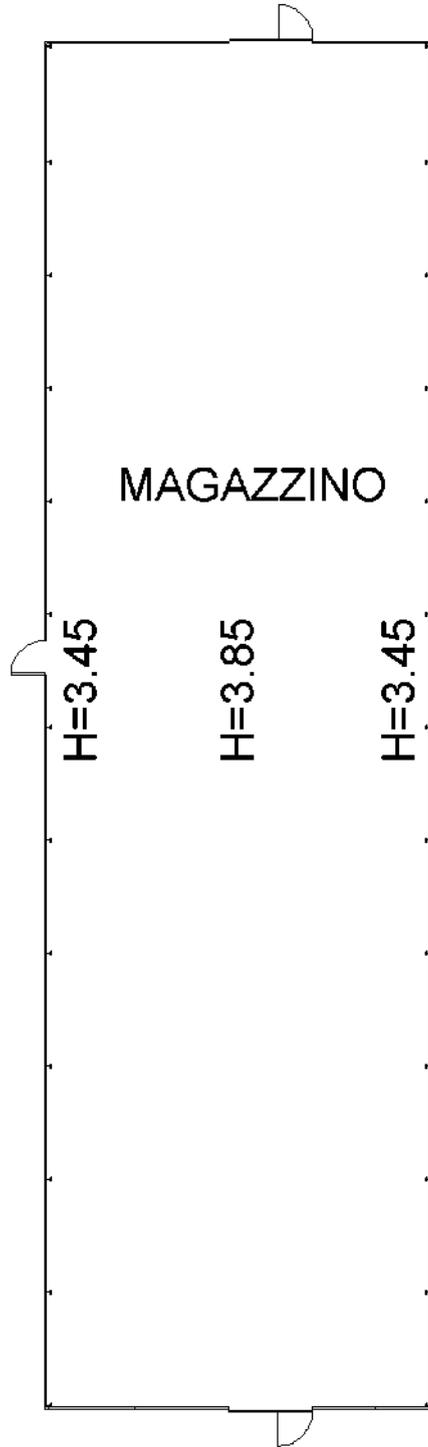
[REDACTED]  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

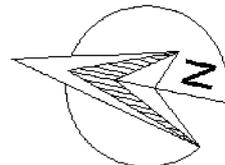
N. 954

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: ALIMENTITALIANI SRL</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI</b> <b>ALIMENTITALIANI SRL con sede in CARIATI C.F.: 03476650787</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di AMELIA(Codice A262) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		73	280				area urbana		315 m <sup>2</sup>			STRADA AMERINA n. 49 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2003 protocollo n. 66304 in atti dal 13/08/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3868.1/2003)	
2		73	287				area urbana		44 m <sup>2</sup>			STRADA AMERINA n. 49 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2003 protocollo n. 66310 in atti dal 13/08/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3874.1/2003)	
3		73	286	1			D/1				<b>Euro 30,00</b>	STRADA AMERINA n. 49 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2003 protocollo n. 66280 in atti dal 13/08/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3844.1/2003)	Annotazione
4		73	286	2			D/1				<b>Euro 10,00</b>	STRADA AMERINA n. 49 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2003 protocollo n. 66281 in atti dal 13/08/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3845.1/2003)	Annotazione
5		73	275	2			D/1				<b>Euro 21.020,00</b>	STRADA AMERINA n. 49 piano: S1-T-1-2-3-4; VARIAZIONE del 13/05/2004 protocollo n. TR0035442 in atti dal 13/05/2004 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 1440.1/2004)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

6		73	290				D/1				Euro 4.328,00	STRADA AMERINA n. 49 piano: S1-T-1; VARIAZIONE del 13/05/2004 protocollo n. TR0035443 in atti dal 13/05/2004 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 1441.1/2004)	
7		73	13	12			D/1				Euro 44.834,00	STRADA AMERINA n. 49 piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2007 protocollo n. TR0165921 in atti dal 03/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4798.1/2007)	Annotazione

**Immobile 3: Annotazione:** docfa prot. 30611 del 4.04.2003

**Immobile 4: Annotazione:** docfa prot. 30611 del 4.04.2003

**Immobile 7: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: m² 359 Rendita: Euro 70.222,00**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALIMENTITALIANI SRL con sede in CARIATI	03476650787*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2017 Repertorio n.: 322499 Rogante: [REDACTED] Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34.1/2017)	

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

2. **Immobili sita nel Comune di AMELIA (Codice A262) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
											Dominicale	Agrario		
							ha are ca							
1	73	176		-	SEMINAT IVO	3	16	70			Euro 6,04 L. 11.690	Euro 5,61 L. 10.855	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/04/1989 (n. 45985)	Riserve
2	73	259		-	VIGN ULIVET	3	04	82			Euro 2,99	Euro 2,36	FRAZIONAMENTO del 26/01/2002 protocollo n. 112525 in atti dal 26/01/2002 (n. 158.1/2002)	Annotazione
3	73	261		-	SEMIN ARBOR	1	06	06			Euro 4,69	Euro 3,13	FRAZIONAMENTO del 26/01/2002 protocollo n. 112525 in atti dal 26/01/2002 (n. 158.1/2002)	Annotazione
4	73	263		-	VIGN ULIVET	3	00	98			Euro 0,61	Euro 0,48	FRAZIONAMENTO del 26/03/2002 protocollo n. 21104 in atti dal 26/03/2002 (n. 592.1/2002)	Annotazione
5	73	265		-	SEMIN ARBOR	1	00	63			Euro 0,49	Euro 0,33	FRAZIONAMENTO del 26/03/2002 protocollo n. 21104 in atti dal 26/03/2002 (n. 592.1/2002)	Annotazione
6	73	267		-	VIGN ULIVET	3	02	43			Euro 1,51	Euro 1,19	FRAZIONAMENTO del 03/07/2002 protocollo n. 54063 in atti dal 03/07/2002 (n. 1241.1/2002)	Annotazione
7	73	268		-	VIGN ULIVET	3	00	06			Euro 0,04	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 03/07/2002 protocollo n. 54063 in atti dal 03/07/2002 (n. 1241.1/2002)	Annotazione
8	73	269		-	SEMIN ARBOR	1	07	37			Euro 5,71	Euro 3,81	FRAZIONAMENTO del 03/07/2002 protocollo n. 54063 in atti dal 03/07/2002 (n. 1241.1/2002)	
9	73	270		-	SEMIN ARBOR	1	00	24			Euro 0,19	Euro 0,12	FRAZIONAMENTO del 03/07/2002 protocollo n. 54063 in atti dal 03/07/2002 (n. 1241.1/2002)	Annotazione
10	73	277		-	SEMINAT IVO	3	24	90			Euro 9,00	Euro 8,36	FRAZIONAMENTO del 29/11/2002 protocollo n. 111785 in atti dal 29/11/2002 (n. 2095.1/2002)	
11	73	279		-	SEMIN ARBOR	1	04	14			Euro 3,21	Euro 2,14	FRAZIONAMENTO del 29/11/2002 protocollo n. 111785 in atti dal 29/11/2002 (n. 2095.1/2002)	
12	73	289		-	VIGN ULIVET	3	02	19			Euro 1,36	Euro 1,07	FRAZIONAMENTO del 30/10/2003 protocollo n. 82703 in atti dal 30/10/2003 (n. 1822.1/2003)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

13	73	301	-	ULIV VIGNET	3	43	80	Euro 24,88	Euro 10,18	FRAZIONAMENTO del 23/09/2005 protocollo n. TR0060640 in atti dal 23/09/2005 (n. 60640.1/2005)	Riserve
14	73	304	-	SEMIN ARBOR	1	02	30	Euro 1,78	Euro 1,19	FRAZIONAMENTO del 23/09/2005 protocollo n. TR0060640 in atti dal 23/09/2005 (n. 60640.1/2005)	Riserve
15	73	306	-	SEMINAT IVO	3	01	70	Euro 0,61	Euro 0,57	FRAZIONAMENTO del 18/10/2005 protocollo n. TR0066682 in atti dal 18/10/2005 (n. 66682.1/2005)	
16	73	308	-	SEMINAT IVO	3	08	10	Euro 2,93	Euro 2,72	FRAZIONAMENTO del 18/10/2005 protocollo n. TR0066682 in atti dal 18/10/2005 (n. 66682.1/2005)	Riserve
17	73	310	-	SEMIN ARBOR	2	07	70	Euro 4,18	Euro 2,98	FRAZIONAMENTO del 18/10/2005 protocollo n. TR0066682 in atti dal 18/10/2005 (n. 66682.1/2005)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 2: Annotazione:** sr

**Immobile 3: Annotazione:** sr

**Immobile 4: Annotazione:** sr

**Immobile 5: Annotazione:** sr

**Immobile 6: Annotazione:** sr

**Immobile 7: Annotazione:** sr

**Immobile 9: Annotazione:** sr

**Immobile 13: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 14: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 16: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 17: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Totale: Superficie 01.34.12 Redditi: Dominicale Euro 70,22 Agrario Euro 46,27**

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

#### Infestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALIMENTITALIANI SRL con sede in CARIATI	03476650787*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2017 Repertorio n.: 322499 Rogante: ██████████ Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34.1/2017)	

#### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di AMELIA(Codice A262) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		73	286	3			D/1				<b>Euro 10,00</b>	STRADA AMERINA n. 49 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2003 protocollo n. 66282 in atti dal 13/08/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3846.1/2003)	Annotazione
2		73	286	4			D/1				<b>Euro 40,00</b>	STRADA AMERINA n. 49 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2003 protocollo n. 66283 in atti dal 13/08/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3847.1/2003)	Annotazione
3		73	274	2			D/1				<b>Euro 14,00</b>	STRADA AMERINA n. 49 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2003 protocollo n. 66287 in atti dal 13/08/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3851.1/2003)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** docfa prot. 30611 del 4.04.2003

**Immobile 2: Annotazione:** docfa prot. 30611 del 4.04.2003

**Immobile 3: Annotazione:** docfa prot. 30614 del 4.04.2003

**Totale: Rendita: Euro 64,00**



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

**Immobilabile 1: Annotazione:** di stadio: gestione archivio fabbricati - verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente, efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74

**Immobilabile 2: Annotazione:** di stadio: sentenza definitiva della ctp n. 220 depositata il 01/12/2009 sul ricorso prot. n. tr0037399 del 09/03/2009

**Immobilabile 3: Annotazione:** di stadio: sentenza definitiva della ctp n. 220 depositata il 01/12/2009 sul ricorso prot. n. tr0037399 del 09/03/2009

**Immobilabile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: vani 5 m<sup>2</sup> 360 Rendita: Euro 91.333,72**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALIMENTITALIANI SRL con sede in CARIATI	03476650787*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2017 Repertorio n.: 322499 Rogante: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34.1/2017)			

#### 5. Immobili siti nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	101	366		-	SEMIN ARBOR	2	12	20	B3	Euro 6,36 L. 12.322	Euro 4,73 L. 9.150	FRAZIONAMENTO del 09/03/1984 in atti dal 30/03/1988 (n. 42787)
2	101	378		-	SEMIN ARBOR	1	22	30	B3	Euro 16,81 L. 32.558	Euro 11,52 L. 22.300	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/04/1989 (n. 8187)
3	101	379		-	SEMIN ARBOR	1	15	60	B3	Euro 11,76 L. 22.776	Euro 8,06 L. 15.600	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/04/1989 (n. 8187)
4	101	621		-	SEMIN ARBOR	1	07	15	B3	Euro 5,39	Euro 3,69	FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. TR0051546 in atti dal 11/08/2005 (n. 51546.1/2005)
5	101	625		-	SEMIN ARBOR	1	03	20	B3	Euro 2,41	Euro 1,65	FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. TR0051546 in atti dal 11/08/2005 (n. 51546.1/2005)
6	101	627		-	SEMIN ARBOR	1	00	25	B3	Euro 0,19	Euro 0,13	FRAZIONAMENTO del 11/08/2005 protocollo n. TR0051546 in atti dal 11/08/2005 (n. 51546.1/2005) Annotazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

7	101	648		-	SEMIN ARBOR	2		15	54	B3	Euro 8,11	Euro 6,02	FRAZIONAMENTO del 05/01/2007 protocollo n. TR0001318 in atti dal 05/01/2007 (n. 1318.1/2007)
---	-----	-----	--	---	----------------	---	--	----	----	----	-----------	-----------	--

**Immobile 6: Annotazione:** sr

**Totale: Superficie 76.24 Redditi: Dominicale Euro 51,03 Agrario Euro 35,80**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALIMENTITALIANI SRL con sede in CARIATI	03476650787*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2017 Repertorio n.: 322499 Rogante: [REDACTED] Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34.1/2017)	

**Totale Generale: vani 5 m<sup>2</sup> 719 Rendita: Euro 161.619,72**

**Totale Generale: Superficie 02.10.36 Redditi: Dominicale Euro 121,25 Agrario Euro 82,07**

Unità immobiliari n. 39

Tributi erariali: Euro 3,60

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



---

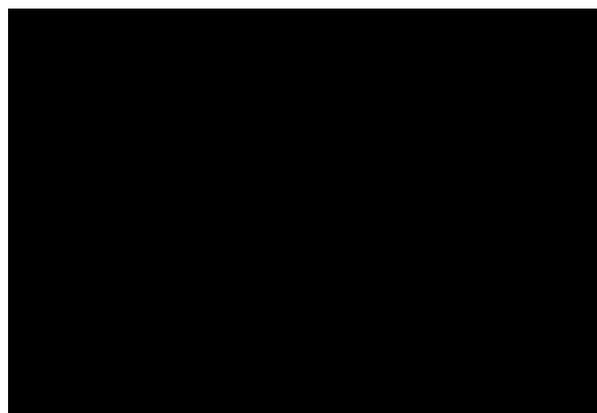
**2 - TERNI (TR) LOCALITA' SABBIONI – COMPLESSO INDUSTRIALE**

FALLIMENTO N.29/2017 - ALIMENTITALIANI SRL

**PERIZIA – ALLEGATO D – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

**APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**





# COMUNE DI TERNI

Direzione Urbanistica – Edilizia Privata  
U.O. Progettazione e gestione urbanistica

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



**VISTA** la domanda presentata da [REDACTED]

registrata in arrivo il 23/04/2018 al n. di Prot. 54561 con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui al 3° comma, dell'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, relativo al terreno sito in Terni distinto al **foglio n. 101 partic. 263-621-625-627-366-648-378-379-646-650** evidenziato in colore nella planimetria catastale allegata alla stessa domanda;

**VISTA** la legge 17.8.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 21.1.2015, n° 1

**VISTI** gli strumenti urbanistici:

**NUOVO P.R.G.**

PARTE OPERATIVA

(Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE)

## SI CERTIFICA

### - PREVISIONI DI PIANO

**NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA**

#### Tavola A - Zonizzazione

D2F Industria artigianato e commercio (art. 80)

E2 Particolare interesse agricolo (art. 95)

Viabilità (art. 29-128)

#### Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro centri abitati (art. 28)

#### Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata (art. 39)

#### Tavola D - Zonizzazione acustica

V - Classe quinta (art. 32)

IV - Classe quarta (art. 32)

#### Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti – macro aree

2CT9 UNITA' di PAESAGGIO-2CT9 Aree industriali Sabbioni (art. 2CT9)

Perimetri macroaree

6 AMBITO AREE INDUSTRIALI

### - ALTRI VINCOLI SPECIFICI:

**Tavola 7.2a - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati**

Nessun vincolo presente

**- UTILIZZAZIONE:**

Nessuna evidenza

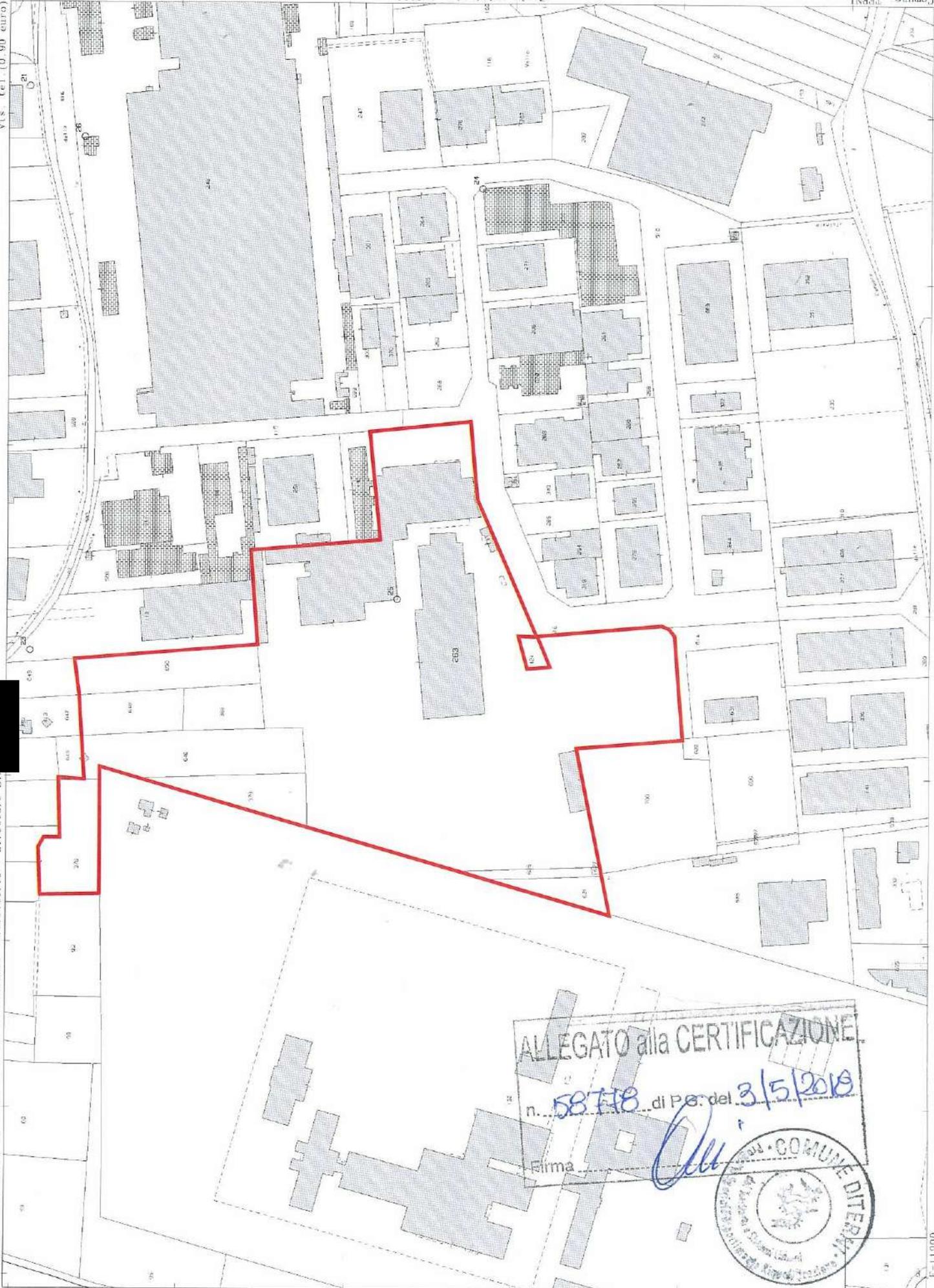
Il presente certificato, unitamente alla/e planimetria/e catastale allegate/e, fatte salve le eventuali modificazioni agli strumenti urbanistici successive alla data del rilascio è valido per un anno.

UFF. CERTIFICAZIONI  
URBANISTICHE



IL RESPONSABILE DI U.O.





ALLEGATO alla CERTIFICAZIONE  
 n. 58718 di Prot. del 3/5/2018

Firma

*[Handwritten Signature]*





el. n. 20011



**RICEVUTA TRASMISSIONE APE**

Con questo documento si certifica che è stata ultimata l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

**Dati anagrafici Tecnico certificatore**

Codice Fiscale

Professione

**Ordine di appartenenza**

Nome Ordine degli Ingegneri

Zona Provincia

Numero 2593

**Dati del Certificato APE**

Codice APE 055032\_20161222141339\_PDTGPVDNBA

Validità 22/12/2026

Indirizzo edificio Via Mercurio, 15 Terni - Terni

Protocollo 268151

Data protocollazione 22/Dec/2016

Data 22/12/2016



Ministero dello Sviluppo Economico



**Regione Umbria**



FESR

Programma Operativo Regionale

Univ

[REDACTED]

Spett.le Regione Umbria  
Direzione Regionale Risorsa Umbria.  
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,  
attività estrattive  
Palazzo Donini  
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmisione Attestato di Prestazione Energetica

[REDACTED]

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica  
per l' edificio/unità immobiliare

ubicata/o nel comune di Terni

( )

in Via/ Viale/ Piazza Via Mercurio, 15

### TRASMETTE

In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Prestazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo .....

Data: 22/12/2016

[REDACTED]



[REDACTED]

### DATI GENERALI

#### Destinazione d'uso

- Residenziali  
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

#### Oggetto dell'attestato

- intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 3

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

#### Dati Identificativi



Regione : Umbria  
 Comune : Terni  
 Indirizzo : Via Mercurio, 15  
 Piano : PT-P1  
 Interno :  
 Coordinate GIs : 42.555 - 12.603

Zona climatica : D  
 Anno di costruzione : 1989  
 Superficie utile riscaldata : 257,340  
 Superficie utile raffrescata : 0,000  
 Volume lordo riscaldato : 535,550  
 Volume lordo raffrescato : 0,000

Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subaltemi	Altri Subaltemi
Terni		101	263	9-9,7-7,11-11	

#### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione Invernale  
 Ventilazione Meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione Estiva  
 Proc. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato	Prestazione energetica globale	Riferimenti						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>EP<sub>globale</sub>  <b>356.040</b>                  kWh/mq anno</p>	<p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:  <b>B (73.190)</b></p> <p>Se esistenti:  <b>G (0.000)</b></p>
INVERNO	ESTATE							

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'impianto secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	6737.000 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/mq anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas Naturale	7791.000 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		356,040
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio Combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/mq anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio Combustibile		12,300
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/mq anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		72,000
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

**RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Codice	Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento o anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/mq anno)	<b>CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati</b>  <b>E</b>  156,350 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN1	Realizzazione cappotto	No	3	F(217.920 kWh/m <sup>2</sup> anno)	
REN1	isolamento copertura piana	No	3	G(296.100 kWh/m <sup>2</sup> anno)	

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia Esportata 0.000 kWh/anno | Vettore Energetico Energia elettrica

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	535.650	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	451.410	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.843	
EP I <sub>Ed</sub>	199.270	kWh/m <sup>2</sup> anno
A sol est / A sup utile	0.072	-
Y <sub>Ed</sub>	1.234	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Efficienza media stagionale	E <sub>prim</sub>	E <sub>prim</sub>	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionali impianti termici	Vettori energetici utilizzati	Potenza nominale kW
Climatizzazione Invernale	0.640	3.250	305.900	Caldala standard	2007	000	Gas naturale	31.000
				Caldala standard	2007	000	Gas naturale	31.000
Illuminazione	0.510	5.700	23.660	Lampede fluorescenti	2007	000	Energia elettrica	1.340
Prod. acqua calda sanitaria	0.150	3.350	25.480	Caldala standard	2007	000	Gas naturale	31.000



### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo rilevante sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

/ No

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori citati per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si /  No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 13, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data Emissione 22/12/2016

Data Scadenza 22/12/2026

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l' attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell' APE. Nell' ambito del periodo di validità, ciò non preclude l' uso dell' APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell' edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un' indicazione di come l' edificio, d' estate e d' inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all' ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l' attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall' articolo 5, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall' articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all' interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull' apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l' appartenenza dell' edificio oggetto dell' APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l' indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d' uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell' attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l' indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell' immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall' immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall' immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Tipo di Intervento
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



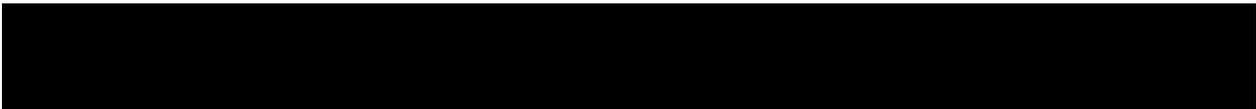


---

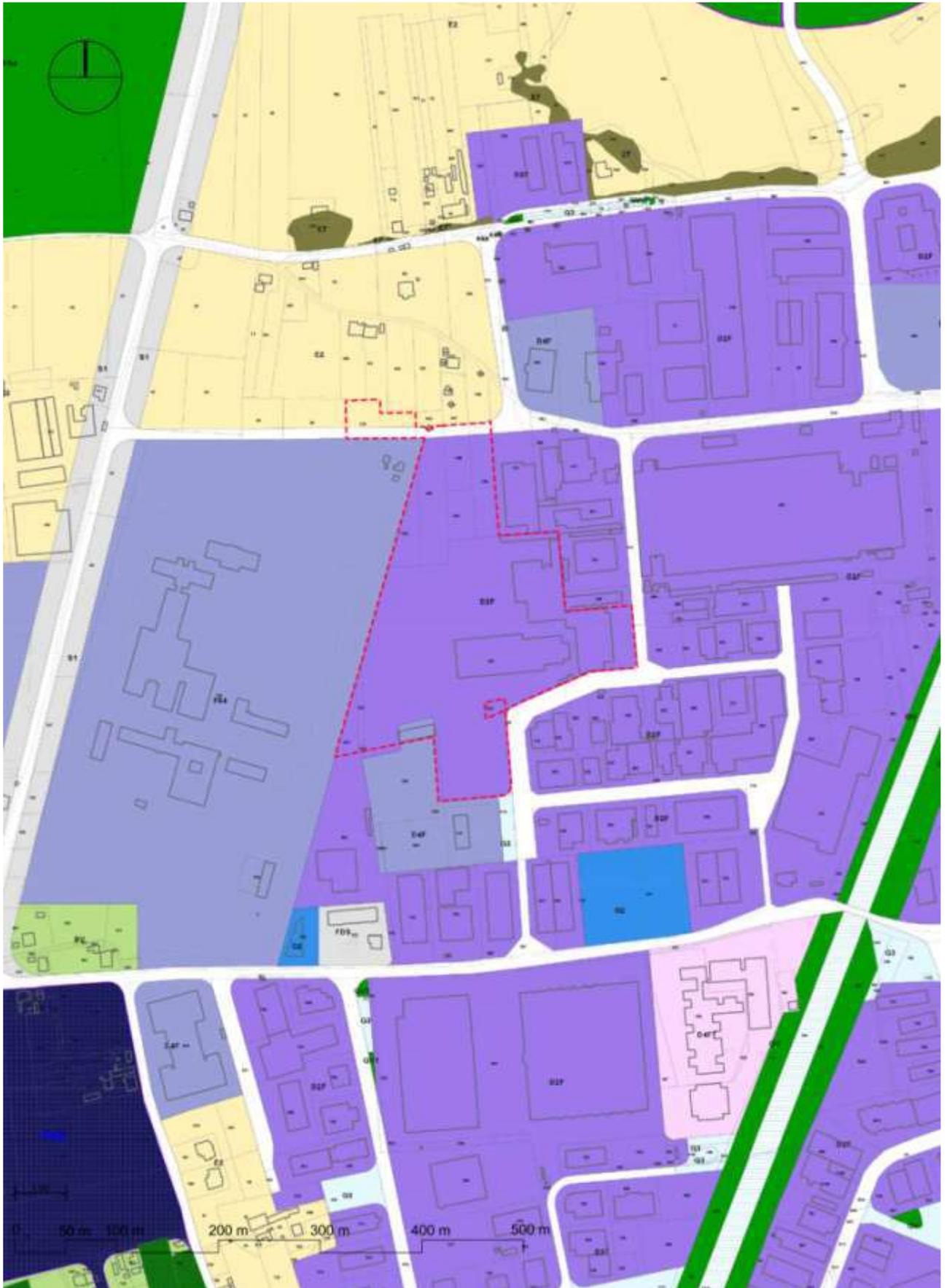
**2 - TERNI (TR) LOCALITA' SABBIONI – COMPLESSO INDUSTRIALE**

FALLIMENTO N.29/2017 - ALIMENTITALIANI SRL

**PERIZIA – ALLEGATO U – INQUADRAMENTO URBANISTICO**



Planimetria NUOVO PRG Comune di Terni – PARTE OPERATIVA stralcio Tavola A scala 1:5000



## Legenda NUOVO PRG Comune di Terni

ZONE D - PRODUTTIVE			
D1	Grande industria - Polo siderurgico	77	
D12	Grande industria - Polo chimico	77/78	
D2	Industria ed artigianato	79	
D2F	Industria, artigianato e commercio	80	
D3	Artigianato	81	
D4F	Infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato	82	
D5	Cave	85	
D6	Discariche	86	

ZONE E - AGRICOLE			
E1	Agricole	90/91	
E2	Di particolare interesse agricolo	95	

## Articoli NTA NUOVO PRG Comune di Terni

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

- Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1.000 mq
- Gli interventi si attuano di mediante PA esteso ad un intero nucleo salvo quanto disposto dall'art.101 del RR n.2/2015; nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.
- Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015.
- Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.
- Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili:
  - Attività assistenziali (ambulatori);
  - Istruzione, formazione, convegnistica;
  - Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali).
- Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
  - gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
  - la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale come previsto dall'art.25 del RR n.2/2015. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del regolamento;
  - dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015
  - costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq ; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra; nei lotti inferiori a mq 1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150; qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano.
- Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art.23 del RR n.2/2015
- E' consentita, 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.
- 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.33 e 34.
- Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc(2) sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.
- Dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015.
- Nelle zone non comprese nel PAIP, 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. 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.
- 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.
- L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema etnometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.
- L'attuazione della zona D2F prospiciente la strada di San Carlo, f.90 part.lle 50-267, e ricompresa in un comparto, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, alle seguenti prescrizioni: il piano si attua con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva nella quale sarà previsto la cessione gratuita all'AC della zona con destinazione parcheggio, senza opere e pertanto senza scomputo di oneri, ed il pagamento della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 36363 del 02.03.2012.
- L'attuazione della zona D2F prospiciente Via Bartocci, f.101 part.lle 608-524, è sottoposta, oltre a quanto previsto dal presente articolo, al pagamento al rilascio del titolo abilitativo, della plus valenza concordata nella nota di accettazione prot. 94461 del 18.06.2012.

### OP-Art.95 Zone E di particolare interesse agricolo (E2)

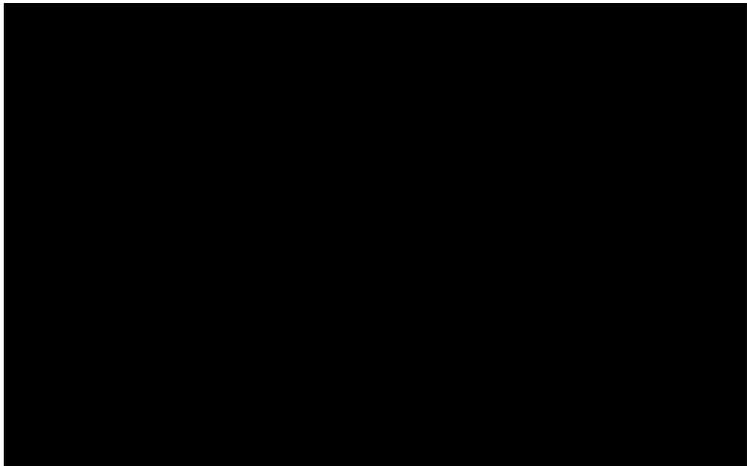
- Nell'elaborato A sono riportate le aree di particolare interesse agricolo così come delimitate nel PRG parte strutturale. In queste aree sono consentiti l'attività agricola, le destinazioni d'uso di cui al c.2 del precedente art.94 e gli interventi di cui agli articoli 89, 90 e 91 della LR n.1/2015 nonché gli interventi previsti dalla LR n.2/2000, con le modalità ivi indicate.
- In queste aree sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'ultimo periodo del c.2 dell'art.94 delle presenti norme.4. Queste aree, così come individuate e destinate dal presente PRG, non possono essere modificate salvo per i casi di cui al comma 3 ed a quanto previsto al c.2 dell'art.89 della LR n.1/2015. Sono comunque consentite variazioni della loro individuazione purché non venga ridotta la superficie complessiva delle aree individuate nel PRG parte strutturale salvo per la realizzazione di opere pubbliche e di rilevante interesse pubblico.



**2 - TERNI (TR) LOCALITA' SABBIONI – COMPLESSO INDUSTRIALE**

FALLIMENTO N.29/2017 - ALIMENTITALIANI SRL

**PERIZIA – ALLEGATO FT – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**







Punto di vista 01



Punto di vista 02



Punto di vista 03





Punto di vista 04



Punto di vista 05



Punto di vista 06



Punto di vista 07



Punto di vista 08



Punto di vista 09



Punto di vista 10



Punto di vista 11



Punto di vista 12



Punto di vista 13



Punto di vista 14



Punto di vista 15

