

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 29/2017 Alimentitaliani srl

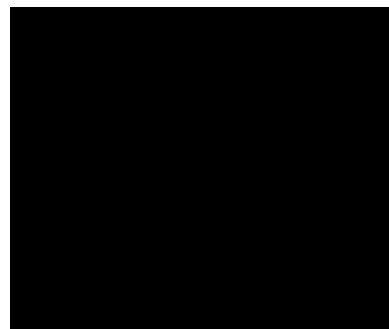
[REDACTED]
Curatori Fallimentari: **Dott. Prof. Giorgio Meo e Dott. Fernando Caldiero**

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***

**1 - AMELIA (TR) LOCALITA' FORNOLE – COMPLESSO INDUSTRIALE
PANIFICIO – MANGIMIFICIO**



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

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 – VARIE 3.2 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 STIMA ATTREZZATURE E ARREDI

11. VALORI DI STIMA BENI MATERIALI

12. CONCLUSIONI

PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Rossella Vattimo**, [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 asset. 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 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 e del reale valore, 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 evidenzia 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 riportate 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, MANGIMIFICIO**



VALUTAZIONE E ANALISI

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E INTESTAZIONE

1.1 LOCALIZZAZIONE DEL BENE

AREA	CENTRO ITALIA
REGIONE	UMBRIA
PROVINCIA	TERNI
COMUNE	AMELIA
LOCALITA'/FRAZIONE	FORNOLE
INDIRIZZO	S.S. AMERINA N.49
CAP	05022

1.2 DESTINAZIONE

Complesso industriale utilizzato come panificio e produzione mangimi zootecnici, con una superficie complessiva di 51.603 MQ. La zona è caratterizzata da insediamenti industriali e artigianali.

1.3 INQUADRAMENTO

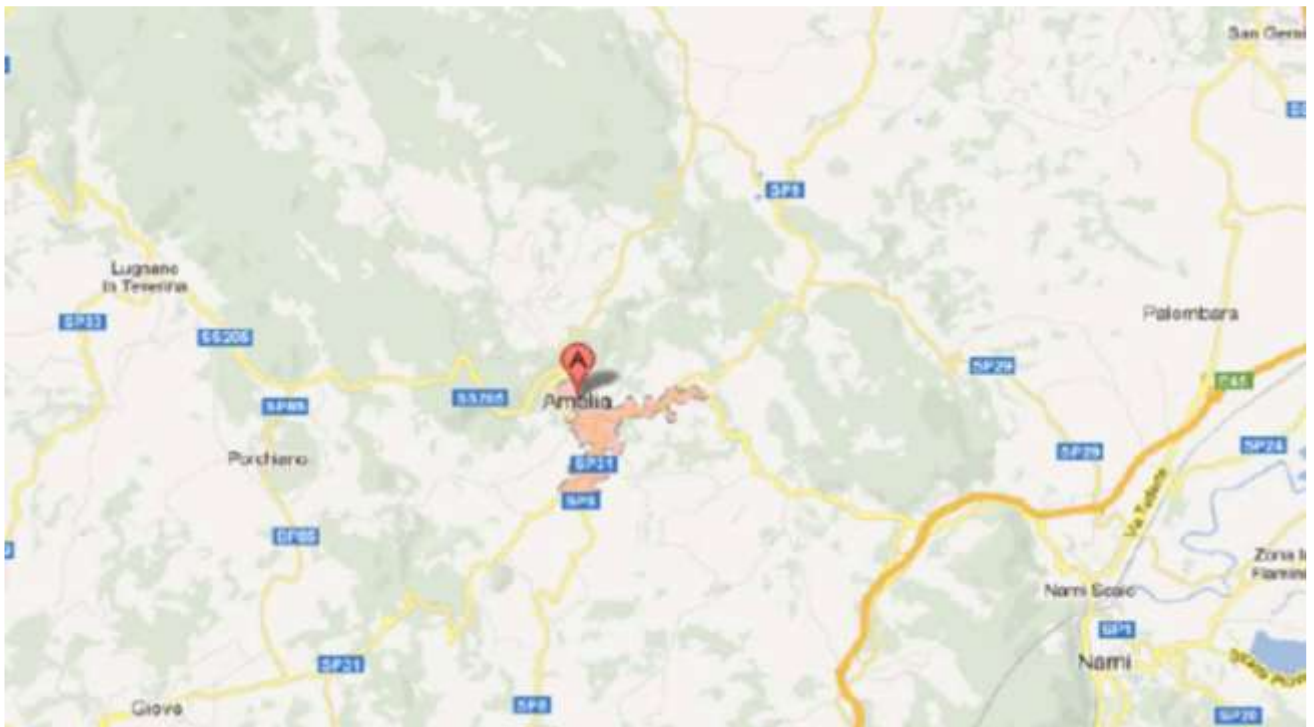
Contesto in zona industriale nelle vicinanze della Frazione Fornole in zona periferica. La proprietà comprende l'intero edificio principale, palazzina e annessi vari e parte del mangimificio come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati. Allo stato attuale i fabbricati sono stati completati e sono funzionanti per le varie attività industriali a cui destinati. La condizione dei fabbricati è normale e non necessitano interventi particolari di ristrutturazione.

1.4 COLLEGAMENTI DELLA ZONA

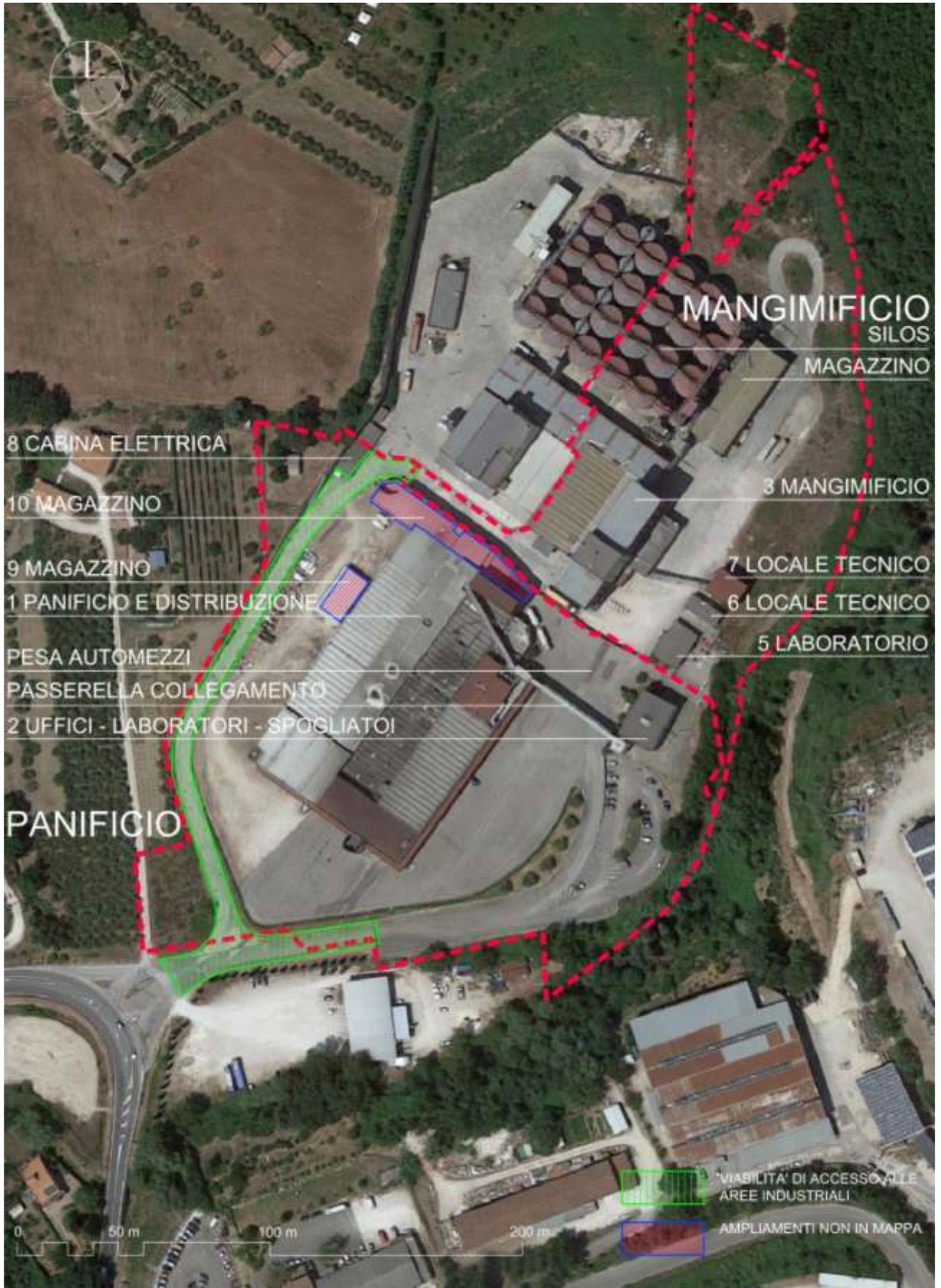
Il complesso dista dal centro del Comune di Amelia circa 5 km. In particolare la zona è ben collegata con la S.S. n.3 Flaminia attraverso la S.S. n.205 Amerina e la S.P. n.90 che permette di raggiungere il raccordo autostradale Terni-Orte e Terni-Cesena.

Amelia dista 12 km dallo scalo ferroviario di riferimento sulla linea Orte-Falconara Marittima e si sviluppa lungo la strada statale n.205 Amerina, che con la strada statale n.204 Ortona, la collega con il casello di Orte dell'Autostrada del Sole A1 (Milano-Roma_Napoli), da cui dista 17 km. Meno immediati ma piuttosto agevoli i collegamenti con il porto commerciale da cui dista 102 km, con l'aeroporto regionale da cui dista 81 km e con l'aeroporto intercontinentale di Fiumicino, da cui dista 119 km.

Localizzazione del sito nel territorio del centro Italia



Planimetria zenitale con perimetro del complesso industriale scala 1:2000



1.5 DATI CATASTALI

A) Piena proprietà del complesso immobiliare alla via Amerina n.49, articolato in due comparti, uno adibito a panificio comprendente palazzina per uffici e spogliatoi collegati ai reparti produttivi tramite un passerella aerea, l'altro ad uso mangimificio costituito da spazio di produzione, magazzini, silos di stoccaggio e volumi tecnici.

Il complesso è costituito da:

1) Fabbricato (8) adibito a locali tecnici costituito da una cabina interrata, una cabina mangimificio ed annessa corte, censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 286, sub. 1, categoria D/1 R.C. euro 30,00
- Foglio 73, p.lla 286, sub. 2, categoria D/1 R.C. euro 10,00

Area urbana, censita al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 280, area urbana di mq 315
- Foglio 73, p.lla 287, area urbana di mq 44

2) Fabbricati (3, 4, 5, 6, 7) adibiti a mangimificio di più vani e piani, censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 275, sub. 2, categoria D/1, R.C. euro 21.020,00
- Foglio 73, p.lla 274, sub. 2, categoria D/1, R.C. euro 14,00

3) Palazzina (2) costituita da spogliatoio e servizi al piano seminterrato, laboratori, uffici e magazzini al piano terra rialzato, uffici, sale riunione e servizi al piano primo, censita al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 290, categoria D/1, R.C. euro 4.328,00

4) Fabbricato (1) adibito a panificio industriale costituito da reparto confezionamento, sala distribuzione, sala box distribuzione e spedizione, sala confezionamento interno, reparto forni, celle frigo, sala impasti, sala adibita a ricevimento e spedizioni, al piano terra; sala stoccaggio, confezionamento, sala mensa, camera bianca, anaconda, centrale termica, area impianti tecnici e due montacarichi al piano primo con annessa corte, censiti al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 13, sub. 12, categoria D/1, R.C. 44.834,00

5) Appezamento di terreno esteso ettari uno are trentaquattro e centiare dodici, adibito a piazzale, censito al N.C.T.:

- Foglio 73, p.lla 306, seminativo 3, are 01.70, R.D. euro 0,61 e R.A. euro 0,57
- Foglio 73, p.lla 308, seminativo 3, are 08.10, R.D. euro 2,93 e R.A. euro 2,72
- Foglio 73, p.lla 310, seminativo 3, are 07.70, R.D. euro 4,18 e R.A. euro 2,98
- Foglio 73, p.lla 259, vigneto 3, are 04.82, R.D. euro 2,99 e R.A. euro 2,36
- Foglio 73, p.lla 261, semin. arb 1, are 06.06, R.D. euro 4,69 e R.A. euro 3,13
- Foglio 73, p.lla 263, vign uliv 3, are 00.98, R.D. euro 0,61 e R.A. euro 0,48
- Foglio 73, p.lla 265, semin. arb 1, are 00.63, R.D. euro 0,49 e R.A. euro 0,33
- Foglio 73, p.lla 267, vign uliv 3, are 02.43, R.D. euro 1,51 e R.A. euro 1,19
- Foglio 73, p.lla 268, vign uliv 3, are 00.06, R.D. euro 0,04 e R.A. euro 0,03
- Foglio 73, p.lla 269, semin. arb 1, are 07.37, R.D. euro 5,71 e R.A. euro 3,81
- Foglio 73, p.lla 270, semin. arb 1, are 00.24, R.D. euro 0,19 e R.A. euro 0,12
- Foglio 73, p.lla 289, vign uliv 3, are 0.19, R.D. euro 1,36 e R.A. euro 1,07
- Foglio 73, p.lla 301, vign uliv 3, are 43.80, R.D. euro 24,88 e R.A. euro 10,18
- Foglio 73, p.lla 304, semin. arb 1, are 02.30, R.D. euro 1,78 e R.A. euro 1,19

6) Appezamento di terreno adibito a piazzale, esteso are quarantacinque e centiare settantaquattro censito al N.C.T.:

- Foglio 73, p.lla. 176, seminativo 3, are 16.70, R.D. euro 6,04 e R.A. euro 5,61
- Foglio 73, p.lla 277, seminativo 3, are 24.90, R.D. euro 9,00 e R.A. euro 8,63
- Foglio 73, p.lla 279, semin. arb 1, are 04.14, R.D. euro 3,21 e R.A. euro 2,14

7) Appezamento di terreno sul quale è stato realizzato l'ampliamento dell'immobile adibito a panificio industriale, censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, particella **293**, ENTE URBANO di mq 67 (non presente nell'atto [REDACTED])

La società Gruppo Novelli srl era divenuta proprietaria del bene, di cui al presente punto, con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito [REDACTED] del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P. dalle società [REDACTED] e [REDACTED] per come si evince solo da annotazioni in calce alla visura catastale del bene in esame.

La società Alimentitaliani srl, [REDACTED] con atto [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 [REDACTED] la particella in esame, non essendo intestata catastalmente a tale società, risulta omessa dall'elenco contenuto nell'atto notarile de quo.

La particella fa parte del complesso industriale, sopra di essa è stato realizzato l'ampliamento del panificio, quindi, lo scorporo di tali particelle dal plesso immobiliare è fisicamente impossibile e si ritiene che debba essere venduta unitamente al resto del compendio.

Per i motivi sopra esposti, la particella, è stata valutata unitamente al plesso immobiliare, indicandone separatamente il relativo valore per eventuali determinazioni diverse della curatela.

8) area adibita a piazzale d'ingresso, erroneamente intestato catastalmente alla [REDACTED]

[REDACTED], censito al N.C.T.:

- Foglio 73, particella **355**, AREA URBANA di mq 317. (non presente nell'atto [REDACTED] [REDACTED] costituisce accesso al complesso immobiliare Mangimificio (lotto B)

La società Alimentitaliani srl, [REDACTED] con atto [REDACTED] [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 [REDACTED] [REDACTED] la particella in esame, non essendo intestata catastalmente a tale società, risulta omessa dall'elenco contenuto nell'atto notarile de quo.

La particella fa parte del complesso industriale- contrassegnato appresso come lotto "B"- ne costituisce l'accesso ben delineato da recinzione metallica, quindi, lo scorporo di tali particelle dal plesso immobiliare è fisicamente impossibile e si ritiene che debba essere venduta unitamente al resto del compendio.

Per i motivi sopra esposti, la particella, è stata valutata unitamente al plesso immobiliare, indicandone separatamente il relativo valore per eventuali determinazioni diverse della curatela.

B) Quota 2/3 di comproprietà

1) Locale misure alla via Amerina n. 49 censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 286, sub. 3, categoria D/1, R.C. euro 10,00

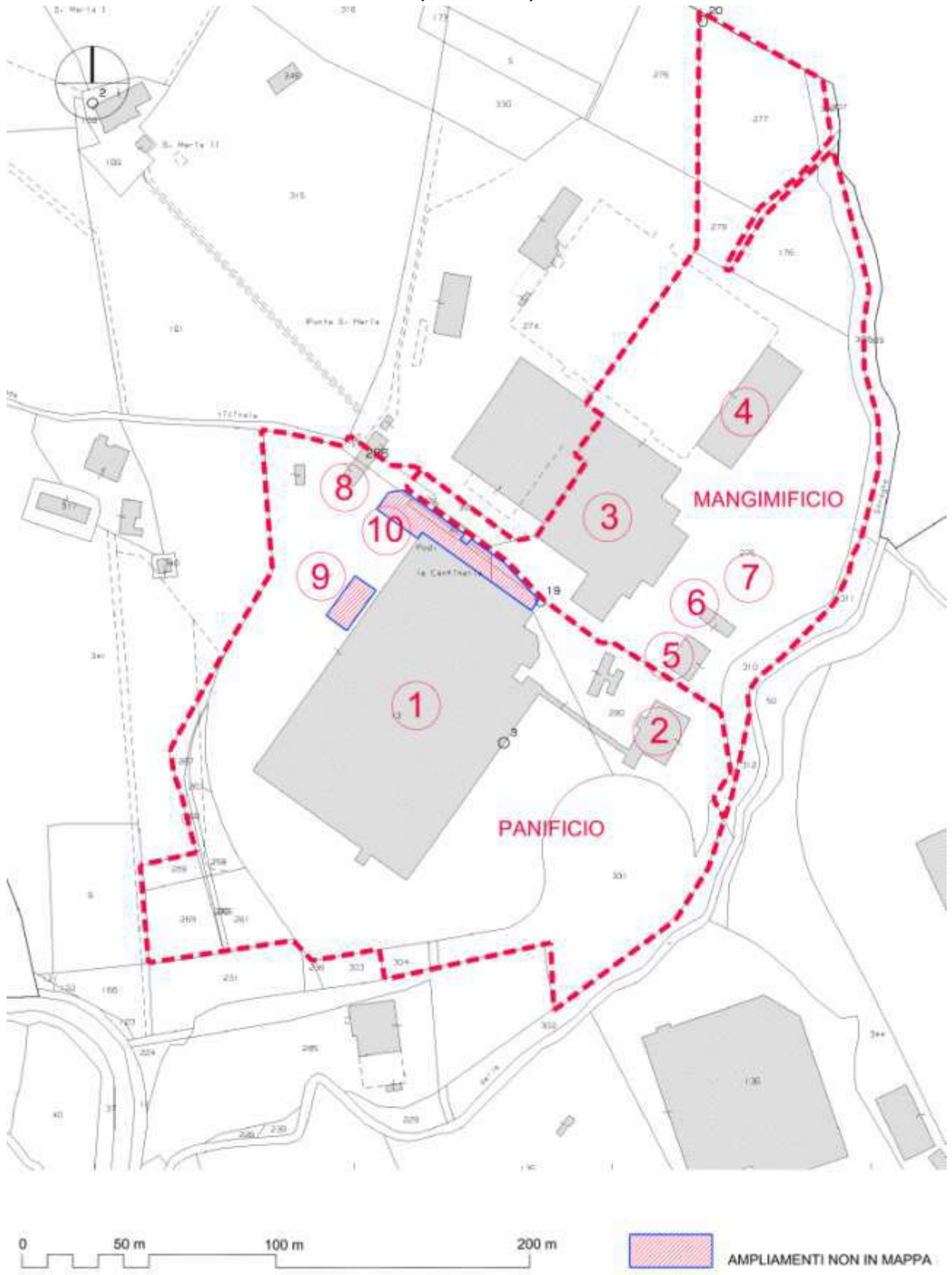
2) Locale enel alla via Amerina n. 49 censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 286, sub. 4, categoria D/1, R.C. euro 40,00

3) Locale adibito a cabina elettrica alla via Amerina n. 49 censito al N.C.E.U.:

- Foglio 73, p.lla 274, sub. 2, categoria D/1, R.C. euro 14,00

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



2 DESCRIZIONE DEL BENE**2.1 TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE E DISTRIBUZIONE**

Complesso industriale composto da dieci fabbricati e manufatti adibiti a locali tecnici.

Nello specifico:

- **Fabbricato 1, 10** (mappale 13) adibito a panificio industriale con struttura mista in cemento armato e acciaio con tamponature di pannelli c.a.v., che si sviluppa su un unico livello a piano terra in cui si trova il reparto confezionamento, la sala distribuzione con box distribuzione/spedizione, la sala confezionamento interno, il reparto forni, le celle frigo, la sala impasti e un ampio corpo adibito a ricevimento e spedizioni;
 - **Fabbricato 2** (mappale 290) composto di tre piani fuori terra e un piano interrato adibito:
 - al piano terra laboratori, uffici e magazzini;
 - al piano primo uffici, sale riunioni e servizi;
 - al piano seminterrato spogliatoi e servizi;
 - **Fabbricato 3** (mappale 275) composto da un piano interrato adibito a deposito e cavedio tecnici, da un piano terra adibito ad area scarico merci, deposito, salo controllo e servizi, tettoie oltre ai piani superiori (6 f.t.) adibito a connettivo e locali controllo silos e piano copertura a terrazza praticabile;
 - **Fabbricato 4** (mappale 275) composto da un piano interrato adibito a locali tecnici, da un piano terra adibito ad area scarico merci, deposito e area silos;
 - **Fabbricato 5** (mappale 275) composto da un piano terra adibito ad uffici e laboratori ed un piano interrato adibito a deposito;
 - **Fabbricato 6** (mappale 275) composto da un piano fuori terra ed uno entro terra adibito a locali tecnici;
 - **Fabbricato 7** (non censito) composto da un piano fuori terra destinato a deposito e silos per liquidi;
 - **Fabbricato 8** (mappale 13) composto da un piano fuori terra adibito come locale tecnico, cabina elettrica;
 - **Fabbricato 9** (non censito) composto da un capannone prefabbricato ad un piano adibito come deposito;
- La proprietà comprende anche un'area di pertinenza adibita a verde e camminamenti sulla quale insistono due piccoli manufatti adibiti a locali tecnici ed un locale interrato a vasca di raccolta con profondità di 1,70 m.

2.2 SUPERFICI E VOLUMI

- Fabbricato 1, 10 (PANIFICIO)	Totale superficie lorda	12.481 MQ
- Fabbricato 2 (UFFICI)	Totale superficie lorda	1.245 MQ
- Fabbricato 3 (MANGIMIFICIO)	Totale superficie lorda	6.397 MQ
- Fabbricato 4 (LOCALI TECNICI)	Totale superficie lorda	4.380 MQ
- Fabbricato 5 (LABORATORI)	Totale superficie lorda	360 MQ
- Fabbricato 6 (LOCALI TECNICI)	Totale superficie lorda	170 MQ
- Fabbricato 7 (SILOS PER LIQUIDI)	Totale superficie lorda	143 MQ
- Fabbricato 8 (CABINA ELETTRICA)	Totale superficie lorda	38 MQ
- Fabbricato 9 (CAPANNONE)	Totale superficie lorda	210 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO "A" 13.974 MQ

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "A" 11.156 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO "B" 11.450 MQ

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "B" 9.465 MQ

TOTALE CUBATURA 93.802 MC

2.3 STATO MANUTENZIONE

Il complesso immobiliare è stato ristrutturato e ampliato tra il 2001 e il 2012. Oggi si presenta in buone condizioni di manutenzione nel complesso. Nello specifico i capannoni industriali dove risiedono le attività produttive sono mantenuti in condizioni ottime proprio per lo svolgimento delle attività stesse.

Anche il fabbricato dove sono ubicati gli uffici sono in condizioni buone e non richiedono di interventi manutentivi.

2.4 OCCUPAZIONE

Per quanto riguarda il Panificio esso viene utilizzato dallo stesso gruppo Alimentitaliani srl con produzione del pane e contrassegnato con marchio di proprietà [REDACTED]

Il Mangimificio è adibito alla produzioni di prodotti zootecnici dallo stesso gruppo Alimentitaliani srl.

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**, [REDACTED], con atto [REDACTED] del 22.12.2016 (Rep. n. 322499), registrato a Cosenza il 28.12.2016 n.13466 serie 1T, dalla società Gruppo **Novelli srl** [REDACTED]

La società Gruppo Novelli srl era divenuta proprietaria dei beni in esame con atto di fusione a seguito di incorporazione a rogito [REDACTED] del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn°16949 R.G. e 10712 R.P. dalle società [REDACTED] e [REDACTED] S.R.L. [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 **73** particelle **280, 287, 286 sub 1, 286 sub 2**, con atto pubblico di permuta a rogito [REDACTED] del 11/06/2003 (REP. 129758) trascritto il 11.07.2003 ai nn°7553 R.G. e 5114 R.P. stipulato con la società [REDACTED]
La società [REDACTED] risultava essere titolare degli immobili in esame come da variazione del 04/04/2003 prot. n. 30611, per frazionamento ed edificazione su area urbana e come da atto pubblico di cessione a [REDACTED] del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P.
La proprietà del bene fino 28.03.2001 era della Regione dell'Umbria oltre il ventennio.
- I terreni di cui al foglio **73** particelle **301, 304, 306, 308 e 310** con atto di compravendita stipulato con il Comune di Amelia, a rogito [REDACTED] del 03/11/2005 (Rep.151547/26527) trascritto il 17.11.2005 ai nn°14221 R.G. e 8293 R.P.. Il Comune di Amelia era divenuto proprietario dei beni in esame, con atto pubblico del 12.02.1987 (Rep. 3390), stipulato con la Regione Umbria, a rogito della Segreteria Comunale di Amelia;
- I terreni di cui al foglio **73** particelle **259, 261, 263, 265, 267, 268 e 270** con atto di compravendita stipulato con la [REDACTED], a rogito [REDACTED] del 29.04.2003 (Rep.129274) trascritto il 16.05.2003 ai nn°511 R.G. e 3642 R.P. La [REDACTED] era divenuta proprietaria dei beni in esame, con atto pubblico del 18.03.1988 (Rep. 23725), [REDACTED] acquistati dalla [REDACTED];
- I terreni di cui al foglio **73** particella **289 e 269** con atto di compravendita stipulato con la [REDACTED], a rogito [REDACTED] del 25/02/2004 (Rep.134806/23436) trascritto il 05.03.2004 ai nn°2611 R.G. e 1663 R.P.. La [REDACTED] era divenuta proprietaria dei beni in esame, con atto pubblico del 18.03.1988 (Rep. 23725), rogante [REDACTED], acquistati dalla [REDACTED];
- I diritti sugli immobili identificati catastalmente al foglio **73** particella **286 sub 3 e sub 4**, e particella **274 sub 2**, come da atto pubblico di permuta a rogito [REDACTED] del 11/06/2003 (REP. 129758) trascritto il 11.07.2003 ai nn°7553 R.G. e 5114 R.P. La proprietà del bene perveniva alla Regione dell'Umbria oltre il ventennio.

La [REDACTED] risultava essere titolare degli immobili in esame come di seguito precisato:

- Gli immobili identificati catastalmente al foglio **73** particelle **275 sub 2 e 290**, derivanti dalla soppressione prima della particella 275 e successivamente della 275 sub1, con atto pubblico di Cessione di Ramo di Azienda a rogito [REDACTED] del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. stipulato con la Regione dell'Umbria, proprietaria dei beni in esame oltre il ventennio.
- Proprietà superficaria per 1/1 fino al 14/12/2006 del terreno di cui al foglio **73** particella **176**, con atto pubblico di Cessione di Ramo di Azienda a rogito [REDACTED] del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. La proprietà del bene perveniva alla Regione dell'Umbria giusto Atto Pubblico del 07/10/1983 (REP. 17216), rogante [REDACTED]

- Proprietà superficciaria per 1/1 fino al 14/12/2006 del terreno di cui al foglio **73** particella **277**. Tale particella deriva dalla soppressione della particella 6 (frazionamento in atti dal 21/04/1989 n. 45985) acquisita con atto pubblico di Cessione di Ramo di Azienda a rogito [REDACTED] del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. La proprietà del bene perveniva alla Regione dell'Umbria giusto Atto Pubblico del 07/10/1983 (REP.17216), [REDACTED].
- Proprietà superficciaria per 1/1 fino al 14/12/2006 del terreno di cui al foglio **73** particella **279**, per frazionamento del 29.11.2002 prot.n.111785. Tale particella deriva dalla soppressione delle particelle 175 (frazionamento in atti dal 21/04/1989 n. 45985) acquisita con atto pubblico di Cessione di Ramo di Azienda a rogito [REDACTED] del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. La proprietà del bene perveniva alla Regione dell'Umbria giusto Atto Pubblico del 07/10/1983 (REP. 17216), [REDACTED].
- I diritti sugli immobili identificati catastalmente al foglio **73** particella **286 sub 3** e **sub 4**, e particella **174 sub 2**, come da variazione del 04/04/2003 prot. n. 30611, per frazionamento ed edificazione su area urbana e come da atto pubblico di cessione a rogito [REDACTED] del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3237 R.G. e 2228 R.P. fino al 04/04/2003. La proprietà del bene perveniva della Regione dell'Umbria oltre il ventennio;

L'immobile identificato catastalmente al foglio 73 particella 13 sub 12, deriva dalla soppressione dei precedenti subalterni e delle particelle 274 e 275, intestate alle società [REDACTED] e [REDACTED] S.R.L. [REDACTED] con atto pubblico di compravendita a [REDACTED] del 28.03.2001 (REP. 117023) trascritto il 11.04.2001 ai nn°3236/7 R.G. e 2227/8 R.P. stipulato con la Regione dell'Umbria, proprietaria dei beni in esame oltre il ventennio.

L'immobile di cui alla lettera C), con atto di compravendita a rogito [REDACTED] del 27.07.2016 (Rep.196219/43762), trascritto il 05.08.2016 ai nn°7914 R.G. e 5633 R.P. dalla [REDACTED].

La [REDACTED] era divenuta proprietaria del bene in esame con atto di compravendita a rogito [REDACTED] del 16.12.2015 (Rep.129040/43684), trascritto il 08.01.2016 ai nn°191 R.G. e 145 R.P. dalla [REDACTED].

Tale immobile, identificato al foglio 73 particella 355, deriva dalla soppressione della particella 274, derivante a sua volta dalla soppressione della particella 339 e variando le particelle 274, 280, 286 e 287, che derivano dalla soppressione della particella 6 e 175 e dalla variazione delle particelle 13, 274, 275, 276, 277, 278 e 279, che a loro volta derivano particella originaria 13. La proprietà della particella 13, del foglio 73 del comune di Amelia, perveniva alla Regione dell'Umbria giusto Atto Pubblico del 07/10/1983 (REP. 17216), [REDACTED]. Pertanto, per l'immobile in esame, non vi è continuità delle trascrizioni entro il ventennio.

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, fatta eccezione per:

1. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal [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] e nei confronti della [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i cespiti descritti sotto la lettera "A", mentre quelli sopra descritti sotto la lettera "B" censiti al foglio 73 particelle 176, 277 e 279 sono stati ipotecati per i diritti di 1/1 della proprietà superficciaria, 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].
2. **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal [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] e nei confronti della [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per tutti i cespiti descritti sotto la lettera "A", mentre quelli sopra descritti sotto la lettera "B" censiti al foglio 73 particelle 176, 277 e 279 sono stati ipotecati per i diritti di 1/1 della proprietà superficciari, 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].
3. **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 [REDACTED] – [REDACTED] e nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED].

4. **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 [REDACTED] e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. [REDACTED]
5. **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 [REDACTED] e contro la società ALIMERTITALIANI S.R.L. [REDACTED]
6. **Dichiarazione di nullità 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 [REDACTED] e contro la società ALIMERNTITALIANI S.R.L. [REDACTED]
7. **Verbale pignoramento immobili** emesso dall'ufficiale giudiziario di Terni in data 20.10.2017 **trascritto il 29.11.2017 ai nn° 11971 R.G. 8302 R.P.** in favore della [REDACTED] e contro la società GRUPPO NOVELLI S.R.L. in fallimento [REDACTED] e la società [REDACTED] relativamente all'immobile individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 73 p.lle 293 del Comune di Amelia;
8. 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 [REDACTED] e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. [REDACTED]
9. **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] e contro la società ALIMENTITALIANI S.R.L. IN FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED] Nell'elenco degli immobili pignorati non risultano trascritte le aree urbane individuate al NCEU di Amelia al foglio di mappa n.73 particelle nn. 280 e 287.

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'

- Concessione Edilizia 30.03.1983 prot. 1720
- Concessione Edilizia 27.05.1986 prot. 2260
- Concessione Edilizia 28.05.1987 prot. 2458
- Concessione Edilizia 10.05.1958 prot. 2606
- Concessione Edilizia 26.10.1989 prot. 2809
- Agibilità del 03.11.1989
- Concessione in variante per ampliamento del 08.10.1991 prot. 5429
- Concessione edilizia del 25.11.1991 prot. 14371 per costruzione tettoia
- Agibilità del 10.07.1992 per silos farine DIA del 26.07.2001
- Concessione Edilizia per ampliamento panificio del 11.10.2001 prot. 5935
- Autorizzazione del 24.12.2001 prot. 11773
- DIA cabina metano e centrale termica del 05.08.2002 prot. 6967
- DIA cabina elettrica del 05.03.2003 prot. 001814
- Autorizzazione in variante del 18.04.2003 prot. 1429
- Concessione per scala di servizio e monta carico del 03.07.2003 prot. 6344
- Variante a Permesso di costruire del 10.03.2003 prot. 6404
- Permesso di costruire del 10.1.2003 prot. 6446
- Agibilità del 10.02.2004 per palificata strada
- Permesso di costruire per ampliamento stabilimento del 18.04.2004 prot. 6539
- Permesso di costruire per opere di urbanizzazione del 15.10.2004 prot. 6619
- Autorizzazione per ampliamento stabilimento del 27.06.2008
- Permesso di costruire per sistemazione fosso delle streghe del 23.10.2008 prot. 7738
- Permesso di costruzione del 27.08.2010 prot. 8286

SCIA per Variante al Permesso di costruzione del 24.09.2012 n. 232

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i documenti catastali con le planimetrie dei progetti approvati di cui sopra, il complesso industriale risulta, legittimato e "regolare", ad eccezione delle seguenti difformità relative a:

6.1a Un fabbricato adibito a deposito individuato nel planivolumetrico zenitale e nella planimetria catastale con il numero 9 (fot.10), di detto manufatto non risultano autorizzazioni urbanistiche richieste dalla proprietà, seppur rilasciato un permesso di costruire prot. 8286 del 27/08/2010 di maggiore consistenza per l'ampliamento dello stabilimento mai effettivamente realizzato. Il manufatto di forma rettangolare di circa 21 x 10 mt e un'altezza di circa 3,90 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, risulta sanabile perché conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento dell'eventuale presentazione della domanda.

6.1b Accatastamento del fabbricato adibito a locale tecnico individuato nel planivolumetrico zenitale e nella planimetria catastale con il numero 7 (fot. 15), questo manufatto risulta autorizzato con DIA del 15/10/2001 prot. 8832, quindi legittimo, ma non censito in catasto.

6.1c Ampliamento del panificio (indicato in planimetria con il n.ro 10) se pur legittimo urbanisticamente, esso non risulta accatastato. Pertanto, per sanare lo stato di fatto catastale e' necessario procedere al censimento all'urbano dell'ampliamento stesso, ricadente sulle particelle nn.13, 280, 275, 290 e 293.

6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'Uff. Tecnico del Comune di Amelia, Spoleto e Terni in data 03.05.2018
- 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 dal comma 2, esso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'art. 16 Dpr 380/2001, 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 € 9.500,00 compresi i diritti di segreteria; a questo valore vanno poi sommati i compensi tecnici pari ad € 5.000,00 e le spese per l'accatastamento pari ad euro 5.000,00 per un costo complessivo della sanatoria a carico dell'istante pari a complessivi, **euro 19.500,00** che saranno incorporati dal valore dell'immobile (pertinenza del lotto "A").

7.1.b Accatastamento dell'ampliamento del panificio (indicato in planimetria con il n.ro 10) ; per sanare (**punto 6.1.c**) lo stato di fatto catastale e' necessario procedere al censimento all'urbano dell'ampliamento stesso, ricadente sulle particelle nn.13, 280, 275, 290 e 293. Tempo per l'espletamento dell'incarico da parte di tecnico abilitato gg. 15; costo per onorario **€ 3.500,00** oltre iva e cassa di previdenza.

7.1.c Per sanare la difformità di cui al precedente **punto 6.1.b** occorre censire, presso l'ufficio catasto, il manufatto in oggetto mediante: inserimento in mappa della sagoma del nuovo manufatto e conseguente aggiornamento del tipo mappale nonché il censimento all'urbano con la procedura docfa. Tempo per l'espletamento dell'incarico da parte di tecnico abilitato gg. 15; costo per onorario **€ 2.500,00** oltre iva e cassa di previdenza.

8. GRAVI – CENSO – USI CIVICI

8.1 VERIFICA AFFRANCAZIONE – PROPRIETA'

Da un'indagine effettuata presso il comune di Amelia, 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.

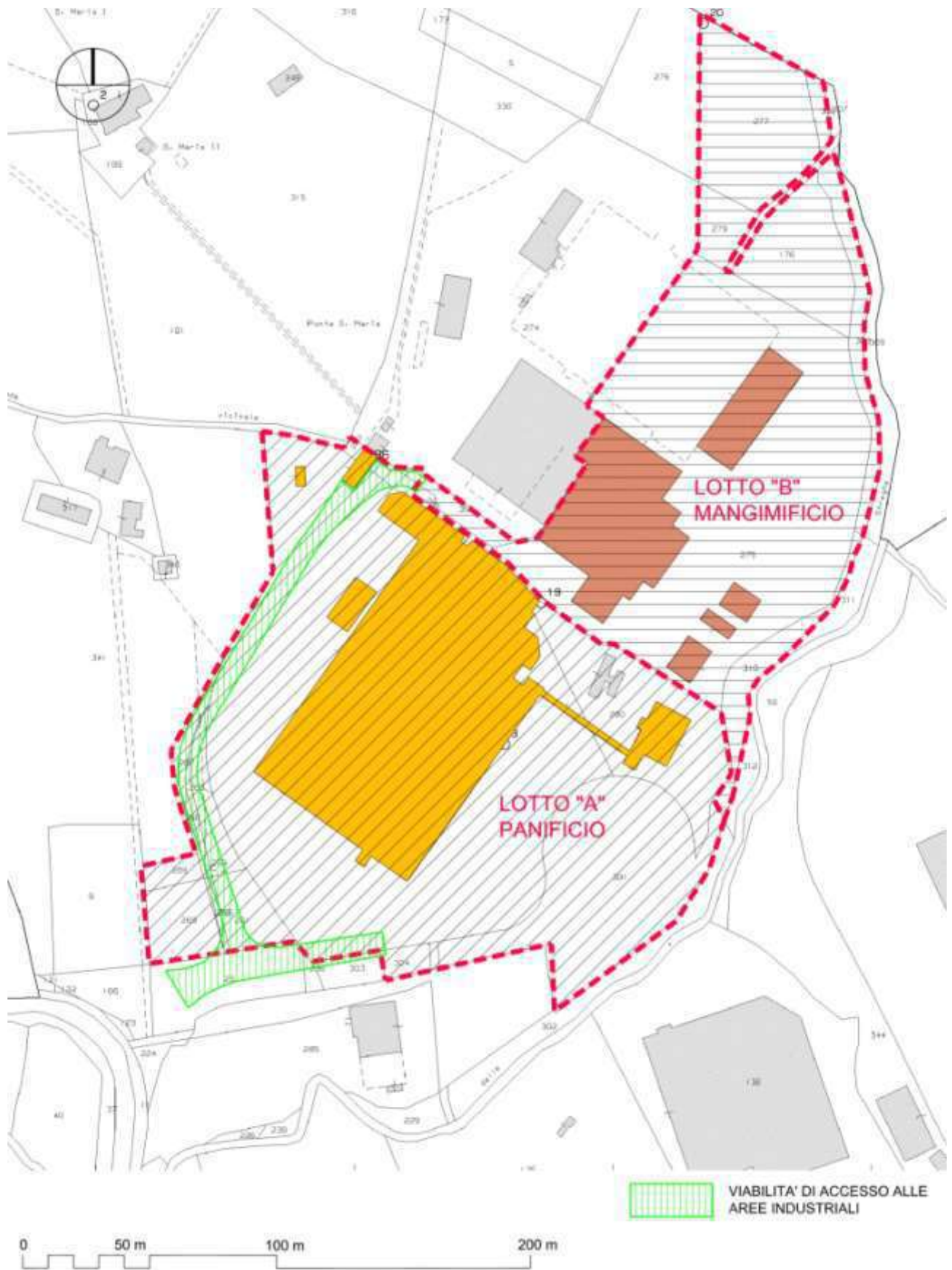
Per la valutazione si è ipotizzato di suddividere il complesso immobiliare in due lotti, "A" e "B", per una maggiore facilitazione nel commercializzare i beni stessi. Già fisicamente divisi con recinzioni e accessi dedicati, l'azienda aveva diviso il complesso immobiliare secondo il principio dell'uso a cui era destinato, cioè:

- Il lotto "A" si compone degli Edifici Panificio e Palazzina Uffici, con un'area di pertinenza di 30.719 MQ, questi sono stati considerati in modo complementare per la stessa attività produttiva.
- Il lotto "B" si compone dell'Edificio Mangimificio e Palazzina laboratorio e altri piccoli fabbricati adibiti a locali tecnici, con un'area di pertinenza di 21.563 MQ.

La generazione di due lotti – nel caso di vendita atomistica- comporta l'istituzione di una servitù di passaggio volontaria sul lotto "A" a favore del lotto "B". La servitù riguarderà la strada esistente – indicata in planimetria – di accesso alle aree industriali. Inoltre, dovranno essere chiusi, a cura e spese degli acquirenti, tutti i cancelli, le porte e i passaggi presenti sulla linea di confine tra i lotti stessi.

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.

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 73, p.lla 13	Magazzino	670	50%	335
	Capannone panificio	8.030	100%	8.030
	Magazzino	730	50%	365
	Locali tecnici	51	0%	0
	Magazzino stoccaggio	2.477	50%	1.239
	Locali tecnici	370	0%	0
	Corsetti aerei	153	0%	0
	Totale	12.481	Totale	9.969
Foglio 73, p.lla 290	Spogliatoi servizi	382	100%	382
	Vasca interrata	110	0%	0
	Laboratori	350	100%	350
	Uffici	350	100%	350
	Corsetti aerei	53	0%	0
	Totale	1.245	Totale	1.082
Foglio 73, p.lla 286	Locali tecnici	38	0%	0
Parte da sanare	Loc. magazzino	210	50%	105
	Totale	248	Totale	105
TOTALI MQ		13.974		11.156

LOTTO "B"

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	COEFFICIENTE DI RETTIFICA %	SUPERFICIE COMM. MQ
Foglio 73, p.lla 275	Deposito	213	100%	213
	Cavedi tecnici	101	0%	0
	Magazzino	924	50%	462
	Sala controllo e servizi	174	100%	174
	Passaggio coperto	180	100%	180
	Area scarico merci	944	100%	944
	Tettoia	543	25%	136
	Connettivo e locali	308	100%	308
	Connet. e locali contr.	630	100%	630
	Silos	440	100%	440
	Connet. e locali contr.	220	100%	220
	Silos	210	100%	210
	Connet. e locali contr.	220	100%	220
	Connet. e locali contr.	220	100%	220
	Locali controllo Silos	650	100%	650
	Connet. e locali contr.	220	100%	220
	Terrazza di copertura	200	25%	50
	Totale	6.397	Totale	5.277
	Foglio 73, p.lla 275	Magazzino	190	50%
Cavedi tecnici		510	0%	0

	Area scarico merci	830	100%	830
	Area Silos	2.850	100%	2850
	Totale	4.380	Totale	3.775
Foglio 73, p.lla 275	Magazzino	180	50%	90
	Uffici/laboratori	180	100%	180
	Totale	360	Totale	270
Foglio 73, p.lla 275	Locali tecnici	85	0%	0
	Locali tecnici	85	0%	0
	Totale	170	Totale	0
Foglio 73,p.lla 275	Silos liquidi	143	100%	143
	Totale	143	Totale	143
TOTALI MQ		11.450		9.465

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 SUPERFICIE REALIZZABILI

Dalle verifiche effettuate sul PRG vigente del Comune di Amelia la zona risulta con destinazione "D2" IMPIANTI INDUSTRIALI con i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità i.f.= 3,5 mc/mq

Altezza massima h. max = 10,50 mt

Di seguito la tabella con lo sviluppo relativo ad l'ottenimento della cubatura residua e la relativa SUPERFICIE REALIZZABILE.

LOTTO "A" PANIFICIO

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE TOTALE MQ	SUPERFICIE EDIFICABILE MQ	VOLUME AMMISSIBILE MC	VOLUME GIA' UTILIZZATO MC	VOLUME RESIDUO MC
Foglio	p.lla						
73	13	edificio e corte	20.862	20.862			
73	280/p	edificio	155	155			
73	287	edificio e corte	44	44			
73	290	edificio e corte	2.507	2.507			
73	259	area vinc. di rispetto	482	482			
73	261	area vinc. di rispetto	606	606			
73	263	area vinc. di rispetto	98	98			
73	265/p	area vinc. di rispetto	63	63			
73	267	area vinc. di rispetto	243	243			
73	268	area vinc. di rispetto	6	6			
73	269/p	area vinc. di rispetto	737	737			
73	270	area vinc. di rispetto	24	24			
73	289/p	area vinc. di rispetto	219	219			
73	301	viabilità e parcheggi	4.380	0			
73	293	edificio	67	67	i.f. 3,5 MC/MQ		
73	304	viabilità	230	0			
TOTALE			30.723	26.113	91.395,50	68.407,54	22.987,96

LOTTO "B" MANGIMIFICIO

DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE TOTALE MQ	SUPERFICIE EDIFICABILE MQ	VOLUME AMMISSIBILE MC	VOLUME GIA' UTILIZZATO MC	VOLUME RESIDUO MC
Foglio	p.lla						
73	275	edificio e corte	14.763	14.763			
73	176	piazzale	1.670	1.670			
73	277	agricolo	2.490	2.490			
73	279	agricolo	414	414			
73	306	agricolo	170	170			
73	308	agricolo	810	810			
73	310	agricolo	770	770			
73	355	piazzale	316	316	i.f. 3,5 MC/MQ		
73	280/p	piazzale	160	160			
TOTALE			21.563	21.563	166.866,00	26.097,00	49.373,50
					VOLUME AMMISSIBILE MC	VOLUME GIA' UTILIZZATO MC	VOLUME RESIDUO MC
					i.f. 3,5 MC/MQ		
LOTTO "A" PANIFICIO			30.723	26.113	91.395,50	68.407,54	22.987,96
LOTTO "B" MANGIMIFICIO			21.563	21.563	166.866,00	26.097,00	49.373,50

Trovate le cubature residue di seguito si esplicitano le superfici residue realizzabili assumendo una altezza media di 8,00 MT.

	VOLUME RESIDUO MC	ALTEZZA MEDIA H	SUPERFICIE REALIZZABILE MQ
LOTTO "A" PANIFICIO	22.987,96	10,50	2.189,33
LOTTO "B" MANGIMIFICIO	49.373,50	10,50	4.702,24
TOTALE GENERALE			6.891,57

10.3 DATI RIASSUNTIVI CONSISTENZE IMMOBILIARI

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

- Fabbricato adibito a Panificio con i relativi corpi limitrofi con funzioni di completamento (uffici, cabina elettrica, passerella sospesa, magazzino, ecc);
- Fabbricato adibito a Mangimificio con i relativi corpi limitrofi di completamento (laboratori, edificio liquidi, autoclave, magazzini, ecc).

	SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE COMMERCIALE
PANIFICIO LOTTO "A"	13.974 MQ	11.156 MQ
MANGIMIFICIO LOTTO "B"	11.450 MQ	9.465 MQ
TOTALI	25.424 MQ	20.621 MQ

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 450,00 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.

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

EDIFICI E FABBRICATI

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.

LOTTO "A" 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	11.156	4.462.400,00

LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE MANGIMIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
400,00	500,00	400,00	9.465	3.786.000,00

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.

LOTTO "A" 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	450,00	11.156	5.020.200,00

LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE MANGIMIFICIO

VALORE min	VALORE max	VALORE O.M.I assunto	SUPERFICIE LORDA	VALORE DI MERCATO
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
350,00	600,00	450,00	9.465	4.259.250,00

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 PANIFICIO

STIMA 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	11.156	20.080,80
CANONE ANNUO			12	240.969,60

STIMA 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	11.156	22.312,00
CANONE ANNUO			12	267.744,00

STIMA VALORI MEDI

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I.	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI	VALORE MEDIO	DETRAZIONE SPESE 20%	REDDITO NETTO
€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO	€/ANNO
240.969,60	267.744,00	254.356,80	50.871,36	203.485,44

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

VALORE STIMATO	€ 203.485,44	= € 5.813.869,71
TASSO ANNUO	3,50%	

10.5.4 VALORE RESIDUALE - STIMA 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	2.189,33	1.751.463,62

Costo di trasformazione (C_t)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RETTIFICATA MQ	COSTO UNITARIO €/MQ	COSTO TOTALE €
Costo per la costruzione	2.189,33	490	1.072.771,47
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	2.189,33	42	91.951,84
Contributo costo costruzione (ex Bucalossi)	2.189,33	19,8	43.348,72
Oneri competenze tecniche	2.189,33	18	39.407,93
Spese generali amministrazione	2.189,33	15	32.839,94
TOTALE		584,80	1.280.319,91

Oneri finanziari ed utile dello sviluppatore (Of + U)

DESCRIZIONE	%	VALORI €	COSTI €
Oneri finanziari (Of) esp. 1 anno	5,00	1.280.319,91	64.016,00
Utile dello sviluppatore (U)	15,00	1.751.463,62	262.719,91

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

Vt	Ct	Of	U	VALORE STIMATO
€	€	€	€	€
1.751.463,62	1.280.319,91	64.016,00	262.719,91	144.408,18

CALCOLO DEL VALORE MEDIO AREE

	VALORE STIMATO €	TOTALE SUPERFICIE REALIZZABILE MQ
	144.408,18	2.189,33
VALORE MEDIO €/MQ		65,96

LOTTO "B" FABBRICATI E PERTINENZE MANGIMIFICIO

STIMA 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	MQ	€
1,80	2,80	1,80	9.465	17.037,00
CANONE ANNUO			12	204.444,00

STIMA BANCA DATI

VALORE min	VALORE max	VALORE assunto	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE DI MERCATO O.M.I. €
€/MQ	€/MQ	€/MQ	MQ	€
2,00	3,00	2,00	9.465	18.930,00
CANONE ANNUO			12	227.160,00

STIMA VALORI MEDI

Mediando le due valutazioni precedenti otteniamo

VALORE MERCATO O.M.I. €/ANNO	VALORE MERCATO SITI IMMOBILIARI €/ANNO	VALORE MEDIO €/ANNO	DETRAZIONE SPESE 20% €/ANNO	REDDITO NETTO €/ANNO
204.444,00	227.160,00	215.802,00	43.160,40	172.641,60

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

VALORE STIMATO	€ 172.641,60	= € 4.932.617,14
TASSO ANNUO	3,50%	

10.5.4 VALORE RESIDUALE - STIMA 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 attualeV_t – Valore dell'immobile dopo la trasformazioneC_t – Costi di trasformazioneO_f – 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	4.702,24	3.761.790,48

Costo di trasformazione (Ct)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE RETTIFICATA MQ	COSTO UNITARIO €/MQ	COSTO TOTALE €
Costo per la costruzione	4.702,24	490	2.304.096,67
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	4.702,24	42	197.494,00
Contributo costo costruzione (ex Bucalossi)	4.702,24	19,8	93.104,31
Oneri competenze tecniche	4.702,24	18	84.640,29
Spese generali amministrazione	4.702,24	15	70.533,57
TOTALE		584,80	2.749.868,84

Oneri finanziari ed utile dello sviluppatore (Of + U)

DESCRIZIONE	%	VALORI €	COSTI €
Oneri finanziari (Of) esp. 1 anno	5,00	2.749.868,84	137.493,44
Utile dello sviluppatore (U)	15,00	3.761.790,48	564.268,57

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

Vt	Ct	Of	U	VALORE STIMATO
€	€	€	€	€
3.761.790,48	2.749.868,84	137.493,44	564.268,57	310.159,62

CALCOLO DEL VALORE MEDIO AREE

	VALORE STIMATO €	TOTALE SUPERFICIE REALIZZABILE MQ
	310.159,62	4.702,24
VALORE MEDIO €/MQ		65,96

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 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 preso 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:

$Km = Ko - \Sigma o - m Q/m$ Dove:

- Km: 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);
- Ko: valore di produzione o costo iniziale riferito all'anno in cui inizia la vita economica del bene stesso;

- $\Sigma o - m Q/m$: 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 una parte delle attrezzature, risalire alla documentazione comprovante i costi iniziali, in questo caso si è ricercato sul mercato il costo iniziale di attrezzature o macchinari similari per caratteristiche tecniche e costruttive.

Presso lo stabilimento di Amelia, sono attualmente presenti alcune attrezzature in disuso, che sono indicati negli elenchi, a cui sono stati attribuiti dei valori pari a zero, dove il valore del materiale ferroso di cui è costituito corrisponde al costo degli oneri di carico, trasporto e smaltimento.

Di conseguenza tutte le valutazioni di stima dei macchinari industriali e delle attrezzature sono stati valutati in continuità, proprio per la specificità delle stesse attrezzature e anche per la difficoltà di quantificarne il costo di smontaggio e la ricollocazione in altri ambiti.

Si rimanda ai documenti allegati alla seguente Perizia denominati Allegati 1A e 3A comprensivi di elenco dei macchinari con valutazione di stima sintetica, piante con individuazione degli stessi e documentazione fotografica.

10.5.5.1 STIMA MACCHINARI E IMPIANTI INDUSTRIALI

Nel Panificio (lotto "A") si segnala l'esistenza di alcune attrezzature installate mediante contratti di locazione finanziaria (leasing), in particolare una *linea di produzione per pane cotto in varie pezzature costituito da sistema di carico pani su pianali, cella per la lievitazione con trasporto a rulliere folli, sistema scarico pani e infornamento, forno a legna per cottura pane su pietra a dieci moduli, completa di accessori, data contratto 23/12/2009*

La legge fallimentare all'art. 72 e 72 quater prevede che il contratto di locazione finanziaria rimane sospeso fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare in luogo del fallito nel contratto oppure di volerlo sciogliere, in questo ultimo caso, restituisce il bene al concedente il quale lo alloca o lo vende ecc....

Gli impianti e le attrezzature de quo risultano difficilmente amovibili, per essere restituiti alla società di leasing. Inoltre, in una riunione congiunta con la curatela, la stessa ha espresso la volontà di subentrare nei contratti di leasing relative alle attrezzature del panificio di Amelia.

Dopo la richiesta ad Alimentitaliani dei dati sui contratti di leasing, quali ratei scaduti e non pagati, valori di riscatto ecc., si è constatato l'impossibilità momentanea a ricevere informazioni precise e documentate, per tale motivo si è deciso di valutare le attrezzature e gli impianti al lordo dei leasing e demandare alla curatela le eventuali azioni depurative.

COLLOCAZIONE	ALLEGATO DI VALUTAZIONE	VALORE IN CONTINUITA'
	numerazione	€
LOTTO "A" PANIFICIO	1A	2.540.817,00
LOTTO "B" MANGIMIFICIO	3A	512.953,00
TOTALE		3.053.770,00

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 ai documenti allegati alla seguente Perizia denominato Allegati 2A – 3A, comprensivi di elenchi 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" PANIFICIO	2A	24.950,00
LOTTO "B" MANGIMIFICIO	3A	4.875,00
TOTALE		29.825,00

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.

Si specifica che negli allegati di stima degli impianti e delle attrezzature industriali, essendo alcuni beni acquistati in leasing senza trovare riscontro dei contratti nella documentazione amministrativa e commerciale dell'azienda, è stato impraticabile fare valutazioni economiche.

LOTTO "A"

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI PANIFICIO	5.020.200,00	4.462.400,00	4.741.300,00	5.813.869,71		5.277.584,86	
IMP. ATTREZ. ARREDI	2.540.817,00 24.950,00						2.565.767,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 7.843.351,86	
					TOTALE AREE EDIFICABILI	€ 144.408,18	
TOTALE						€ 7.987.760,04	
					DETRAZIONI PER SANATORIE E SPESE VARIE	- € 23.000	
TOTALE VALORE STIMATO LOTTO "A"						€ 7.964.760,04	

LOTTO "B"

METODO VALUTAZIONE	SINTETICO			ANALITICO		STIMA VALORI	
	COMPARATIVA €	O.M.I. €	MEDIA €	CAPITALIZZAZIONE €	RESIDUALE €	MEDIA IMMOBILI €	IMPIAN. E ATTR. €
IMMOBILI MANGIMIFICIO	4.259.250,00	3.786.000,00	4.022.625,00	4.932.617,14		4.477.621,07	
IMP. ATTREZ. ARREDI	512.953,00 4.875,00						517.828,00
TOTALE IMMOBILI E BENI						€ 4.995.449,07	
					TOTALE AREE EDIFICABILI	€ 310.159,62	
TOTALE						€ 5.305.608,69	
					DETRAZIONI PER SANATORIE E SPESE VARIE	- € 2.500	
TOTALE VALORE STIMATO LOTTO "A"						€ 5.303.108,69	

RIEPILOGO GENERALE

TOTALE LOTTO "A"	€ 7.964.760,04
TOTALE LOTTO "B"	€ 5.303.108,69
TOTALE GENERALE	€ 13.267.868,73

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" PANIFICIO, e lotto "B" MANGIMIFICIO, completi di edifici accessori e impianti industriali, attrezzature e arredi, sono stimati complessivamente in:

LOTTO "A" PANIFICIO: € 7.964.760,04 (settemilioninovecentosessantaquattromilasettecentosessanta/04);

LOTTO "B" MANGIMIFICIO : € 5.303.108,69 (cinquemilionitrecentotremilacentootto/69)

All'interno del lotto "B", in posizione centrale, sono collocate le particelle 293 e 355 del foglio 73, 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, con un valore al mq, esplicitato nei paragrafi precedenti, e moltiplicato per la superficie delle singole particelle.

TABELLA SUPERFICI E VALORI PARTICELLE 293 E 355 AL FOGLIO 73

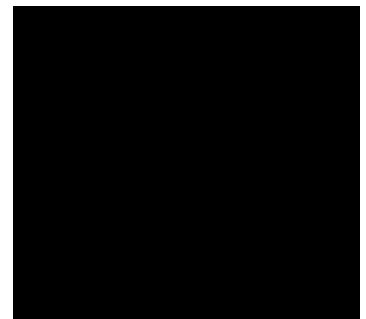
	MQ	VALORE SUP.EDIF. LORDA €/MQ	
p.lla 293	67,00	65,96	€ 4.419,32
p.lla 355	316,00	65,96	€ 20.843,36
TOTALE			€ 25.262,68

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 16.05.2018

Il C.T.U.
Arch. Rossella Vattimo



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

- **FT** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **1A** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE
- **2A** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **3A** IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE
- **5A** ARREDI ED ATTREZZATURE
- **C** VISURE E CATASTALI
- **U** INQUADRAMENTO URBANISTICO
- **D** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
CERTIFICATO DI AGIBILITA'
APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

**1 - AMELIA TR LOCALITA' FORNOLE – COMPLESSO INDUSTRIALE
LOTTO B - MANGIMIFICIO**

FALLIMENTO N.29/2017 ALIMENTITALIANI srl

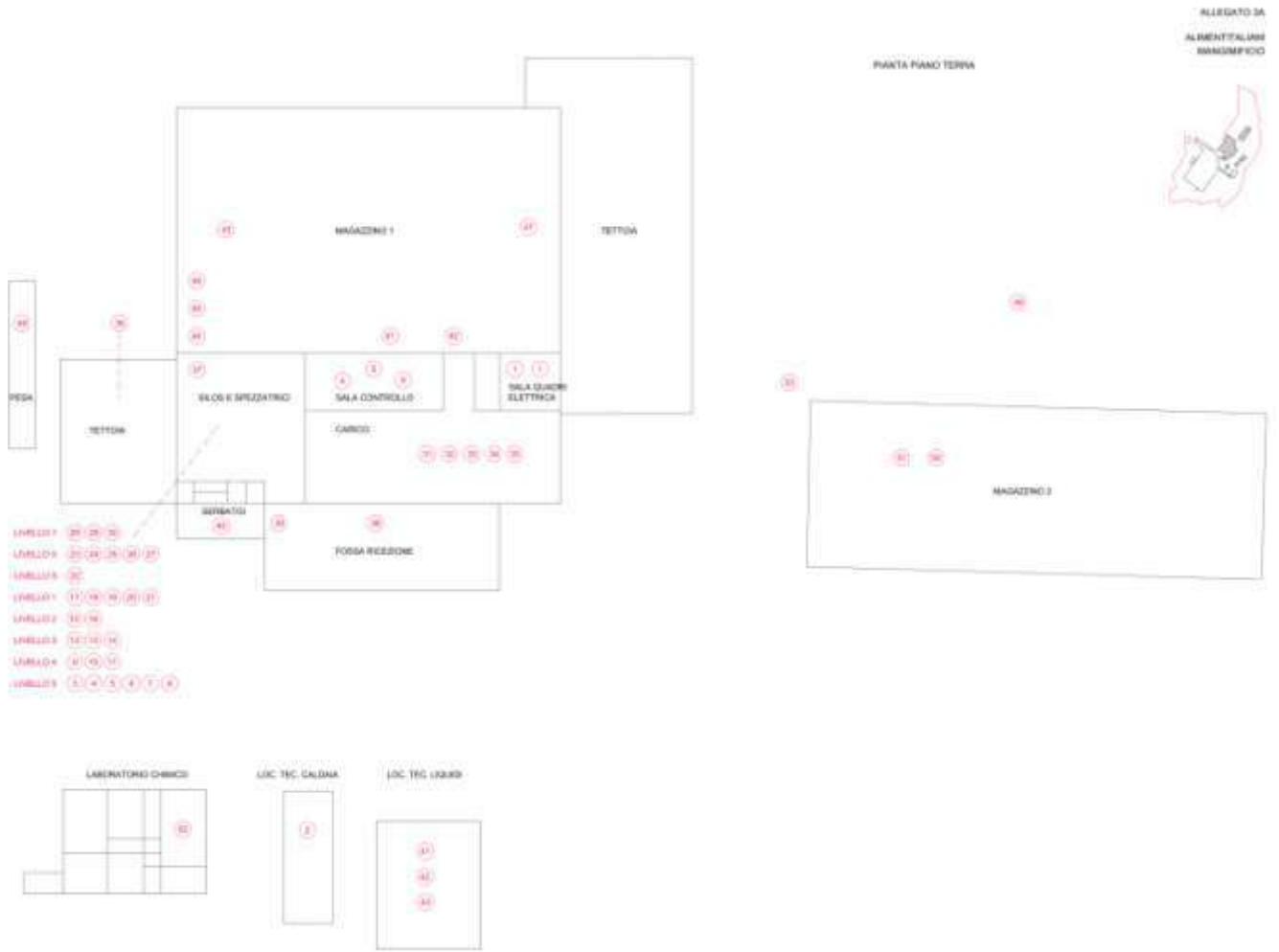
PERIZIA – ALLEGATO 3A – IMPIANTI INDUSTRIALI ED ATTREZZATURE



ELENCO DELLE ATTREZZATURE E/O IMPIANTI
STABILIMENTO AMELIA - MANGIMIFICIO (EDIFICIO 3 - 4 - 5 - 6 - 7)

Numero	Descrizione	Posizione	Anno di produzione	Stato	Quantità	Valore di stima in continuità	Note
1	Trasformatori 500 kva	cabina elettrica	1990		2		
2	Generatore di vapore 775 kw MINGAZZINI mod PVR12 con serbatoio di acqua calda e addolcitore tecnoteam da 4 mc/h	edificio caldaia	2011		1		
3	Setaccio oscillante orizzontale per pulitura materie prime con deferizzatore SIMBIANCA mod. MARE 12	edificio principale piano 5	1990		1		
4	Setaccio rotante sgrumatore per prodotto finito BUHLER cod TB189	edificio principale piano 5	1990		1		
5	Filtro a maniche per impianto aspirazione polveri con ventilatore ciclonico e silos cod 107	edificio principale piano 5	2000		1		
6	Setaccio circolare prodotto finito SIMBIANCA cod 22E	edificio principale piano 5			1		Linea cubettatura 1
7	Setaccio orizzontale prodotto finito SIMBIANCA mod CM3/2 cod 239	edificio principale piano 5			1		Linea cubettatura 2
8	Separatore ciclonico per polveri aria raffreddamento ciclo cubettatura con ventilatore e silos cod E7	edificio principale piano 5	2001		1		
9	Silos di premiscelazione prodotti per i grani con coclea interna da 11mc	edificio principale piano 4	2001		2		
10	Silos accumulo prodotti finiti per i prodotti fini da macinare	edificio principale piano 4	2001		3		
11	Verricello manuale	edificio principale piano 4			1		
12	Impianto canalizzato per trasporto e distribuzione materie prime e distribuzione prodotto finito	edificio principale piano 4	2000		1		
13	Setaccio per separazione particelle crioic	edificio principale piano 3	1990		1		
14	Setaccio di sicurezza per mulino a rulli	edificio principale piano 3	2000	non funzion.	1		
15	Filtro a maniche per linea mulino a martelli con ventilatore ciclonico e silos polveri	edificio principale piano 3	2000		1		
16	Mulino a rulli ROSKAMP mod DPRM	edificio principale piano 2	2001		1		
17	Mulino a martelli WUNVEEN mod HM1300 a cambio griglia calibratrice automatico con cabina insonorizzata	edificio principale piano 2	1990		1		
18	Bilancia di dosaggio integratori	edificio principale piano 1	2000		1		
19	Palmone premiscelatore	edificio principale piano 1	2000		1		
20	Bilancia per liquidi inox riscaldata (portata 800kg)	edificio principale piano 1			1		
21	Bilancia per liquidi inox riscaldata (portata 80 kg)	edificio principale piano 1			1		
22	Serbatoio con agitatore per miscelazione liquidi dalle due bilance	edificio principale piano 1			1		
23	Condizionatore miscelatore additivi per cubettatura SIMBIANCA	edificio principale 0 soppalco	1990		1		
24	Macchina miscelatrice BUHLER cod mix 149	edificio principale 0 soppalco	1995		1		
25	Pressa cubettatura con condizionatore mod 3020	edificio principale 0 soppalco			1		Linea cubettatura 1
26	Pressa cubettatura con maturatore e sbriciolatore CPM mod 3000	edificio principale 0 soppalco			1		Linea cubettatura 2
27	Quadro elettrico comando impianti mangimificio	edificio principale 0 soppalco	2000		1		
28	Quadro elettrico B-Ticino con interruttori scatolati ABB già installati	edificio principale 0 soppalco	2005		1		
29	Raffreddatore orizzontale con sbriciolatore per linea pressa cubettratrice	edificio principale 1			1		
30	Raffreddatore verticale per linea pressa cubettratrice	edificio principale 1	2000		1		
31	Tubazioni linee trasferimento dosaggi e linee cubettratrici	edificio principale 1	2000				
32	Silos completi di impianto per dosaggio e convogliamento caduta materiale da 60 mc SIMBIANCA	edificio principale	1990	l. revision. nel 2000	12		
33	Silos completi di impianto per dosaggio e convogliamento caduta materiale da 150 mc SIMBIANCA	edificio principale	1990	l. revision. nel 2000	6		
34	Silos completi di impianto per dosaggio e convogliamento caduta materiali da 340 mc SIMBIANCA	edificio principale	1990	l. revision. nel 2000	4		
35	Silos stoccaggio integratori di cui uno in acciaio inox	edificio principale	2000		9		
36	Silos stoccaggio materiali da cubettare da 27 mc	edificio principale	2000		4		
37	Silos stoccaggio prodotti finiti completi di canalizzazione per carico da 50	edificio principale	2000		20		
38	Framoggia con bilancia per controllo peso prodotto finito prima dell'insilamento				1		
39	Fossa ricezione cereali con grigliati superiori completa di trasportatori di fossa a catena, coclee, elevatore e gruppo aspirazione polveri con filtri a maniche	fossa ricezione materie prime	1999		1		
40	Sonda prelievo campioni	fossa ricezione materie prime			1		
41	Serbatoi in acciaio inox per coloranti due da 3 mc, uno da 1 mc	fossa ricezione materie prime	2000		3		

42	Centrale di stoccaggio con silos in vetroresina e distribuzione liquidi di processo con tubazioni e serbatoi per dosaggio liquidi (melassa, olio, acidificanti ecc);n° 6 Silos in vetroresina da 25 mc;n° 3 Silos in acciaio da 25	locale liquidi	2000				
43	Silos in vetroresina riserva acqua potabile panificio	locale liquidi	2000		6		
44	Silos in acciaio	locale liquidi	2000		3		
45	Linea di confezionamento CONCETTI	magazzino	1980	non in uso	1		
46	Pallettizzatore	magazzino	1984	non in uso	1		
47	Compressori ad aria ATLAS COPCO mod GA 608 e mod GA 708 con	magazzino	1984		2		
48	Bilancia per integratori	magazzino		smontata	1		
49	Confezionatrice Tecnosistem macchina termoformatrice	magazzino		inutilizzat	1		
50	Forno termoretrazione	magazzino		inutilizzat	1		
51	Recipiente impianto depuratore flocculatore	magazzino		smontato	1		da Roma
52	Pallettizzatore completo di nastri	magazzino		smontato	1		
53	Silos stoccaggio materie prime di cui 11 da 1530 mc	piazzale esterno (stoccaggio)	1995		13		
54	Pesa a ponte con visualizzatore BILANCIATI D800	piazzale esterno	2003		1		
55	Fossa ricezione cereali con grigliati superiori completa di trasportatori di fossa a catena, coclee, elevatore	secondo magazzino scarico		non in uso	1		
56	Gruppo aspirazione polveri con filtri a maniche	secondo magazzino scarico		non in uso	1		
57	Muffola , Molino per macinazione granturco , Cappa aspirazione, Termobilancia BUHLER, NIR, Spettrofotometro, Molino per macinazione granturco, Bilancia termica, Forno microne marca Whirpool	laboratorio					
58	Carrello elevatore elettrico a forche TOYOTA 6FB25		1990		1		
TOTALE						€ 512.953,00	
La numerazione dell'elenco sopra esposto corrisponde alla numerazione progressiva dell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale con numerazione da 202-229 e 236-272							

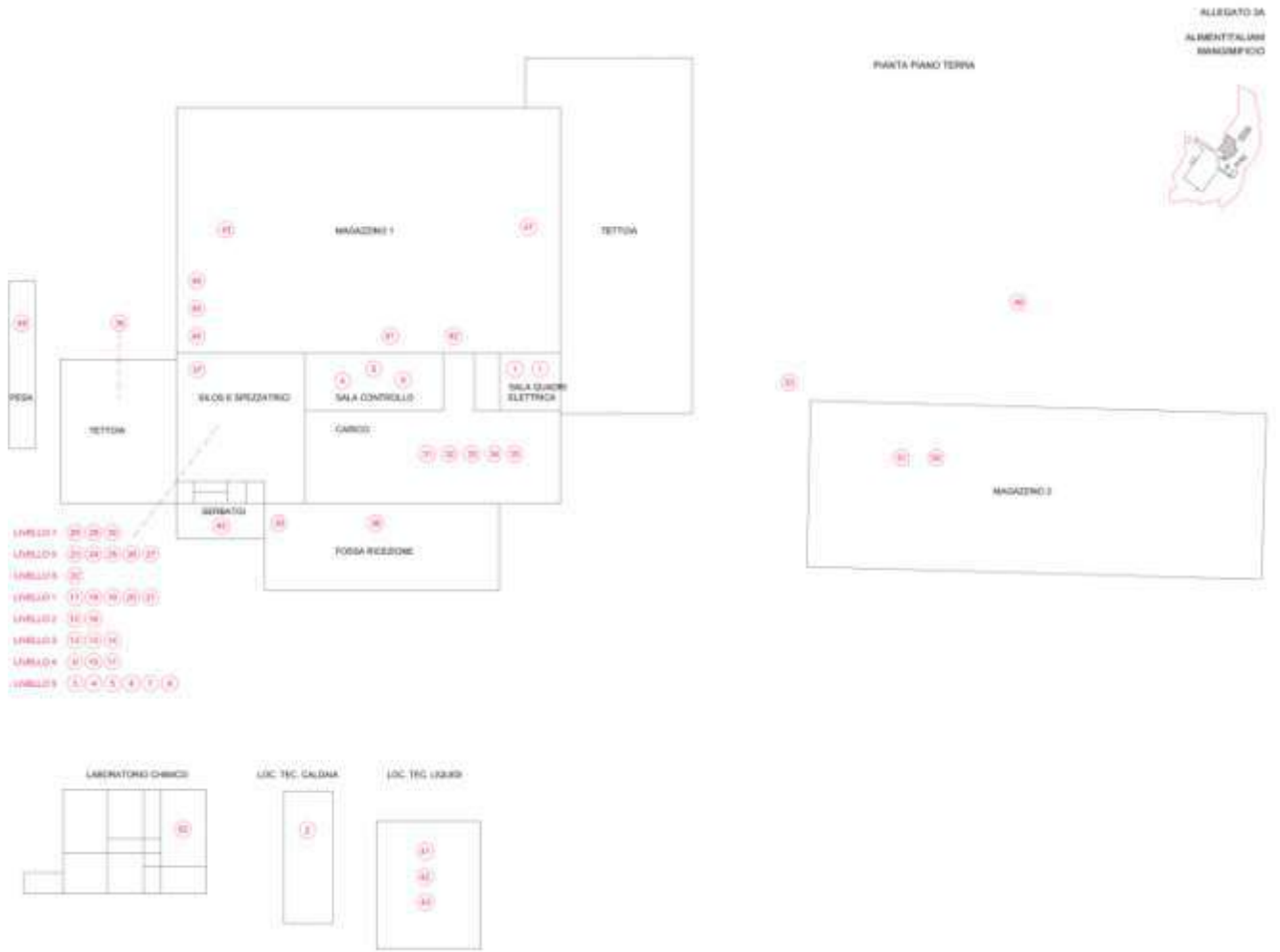


ELENCO DELLE ATTREZZATURE E/O IMPIANTI
STABILIMENTO AMELIA - MANGIMIFICIO (EDIFICIO 3 - 4 - 5 - 6 - 7)

Numero	Descrizione	Posizione	Anno di produzione	Stato	Quantità	Valore di stima in continuità	Note
1	Trasformatori 500 kva	cabina elettrica	1990		2		
2	Generatore di vapore 775 kw MINGAZZINI mod PVR12 con serbatoio di acqua calda e addolcitore tecnoteam da 4 mc/h	edificio caldaia	2011		1		
3	Setaccio oscillante orizzontale per pulitura materie prime con deferizzatore SIMBIANCA mod. MARE 12	edificio principale piano 5	1990		1		
4	Setaccio rotante sgrumatore per prodotto finito BÜHLER cod TB189	edificio principale piano 5	1990		1		
5	Filtro a maniche per impianto aspirazione polveri con ventilatore ciclonico e silos cod 107	edificio principale piano 5	2000		1		
6	Setaccio circolare prodotto finito SIMBIANCA cod 22E	edificio principale piano 5			1		Linea cubettatura 1
7	Setaccio orizzontale prodotto finito SIMBIANCA mod CM3/2 cod 239	edificio principale piano 5			1		Linea cubettatura 2
8	Separatore ciclonico per polveri aria raffreddamento ciclocubettatura con ventilatore e silos cod E7	edificio principale piano 5	2001		1		
9	Silos di premiscelazione prodotti per i grani con coclea interna da 11mc	edificio principale piano 4	2001		2		
10	Silos accumulò prodotti finiti per i prodotti fini da macinare	edificio principale piano 4	2001		3		
11	Verricello manuale	edificio principale piano 4			1		
12	Impianto canalizzato per trasporto e distribuzione materie prime e distribuzione prodotto finito	edificio principale piano 4	2000		1		
13	Setaccio per separazione particelle criloc	edificio principale piano 3	1990		1		
14	Setaccio di sicurezza per mulino a rulli	edificio principale piano 3	2000	non funzion.	1		
15	Filtro a maniche per linea mulino a martelli con ventilatore ciclonico e silos polveri	edificio principale piano 3	2000		1		
16	Mulino a rulli ROSKAMP mod DPRM	edificio principale piano 2	2001		1		
17	Mulino a martelli WUNVEEN mod HM1300 a cambio griglia calibratrice automatico con cabina insonorizzata	edificio principale piano 2	1990		1		
18	Bilancia di dosaggio Integratori	edificio principale piano 1	2000		1		
19	Palmone premiscelatore	edificio principale piano 1	2000		1		
20	Bilancia per liquidi inox riscaldata (portata 800kg)	edificio principale piano 1			1		
21	Bilancia per liquidi inox riscaldata (portata 80 kg)	edificio principale piano 1			1		
22	Serbatoio con agitatore per miscelazione liquidi dalle due bilance	edificio principale piano 1			1		
23	Condizionatore miscelatore additivi per cubettatura SIMBIANCA	edificio principale 0 soppalco	1990		1		
24	Macchina miscelatrice BÜHLER cod mix 149	edificio principale 0 soppalco	1995		1		
25	Pressa cubettatura con condizionatore mod 3020	edificio principale 0 soppalco			1		Linea cubettatura 1
26	Pressa cubettatura con maturatore e sbriciolatore CPM mod 3000	edificio principale 0 soppalco			1		Linea cubettatura 2
27	Quadro elettrico comando impianti mangimificio	edificio principale 0 soppalco	2000		1		
28	Quadro elettrico B-Ticino con interruttori scatolati ABB già installati	edificio principale 0 soppalco	2005		1		
29	Raffreddatore orizzontale con sbriciolatore per linea pressa cubettatrice	edificio principale 1			1		
30	Raffreddatore verticale per linea pressa cubettatrice	edificio principale 1	2000		1		
31	Tubazioni linee trasferimento dosaggi e linee cubettatrici	edificio principale 1	2000				
32	Silos completi di impianto per dosaggio e convogliamento caduta materiale da 60 mc SIMBIANCA	edificio principale	1990	I. revision. nel 2000	12		
33	Silos completi di impianto per dosaggio e convogliamento caduta materiale da 150 mc SIMBIANCA	edificio principale	1990	I. revision. nel 2000	6		
34	Silos completi di impianto per dosaggio e convogliamento caduta materiali da 340 mc SIMBIANCA	edificio principale	1990	I. revision. nel 2000	4		
35	Silos stoccaggio Integratori di cui uno in acciaio inox	edificio principale	2000		9		
36	Silos stoccaggio materiali da cubettare da 27 mc	edificio principale	2000		4		
37	Silos stoccaggio prodotti finiti completi di canalizzazione per carico da 50	edificio principale	2000		20		
38	Tramoggia con bilancia per controllo peso prodotto finito prima dell'insilamento				1		
39	Fossa ricezione cereali con grigliati superiori completa di trasportatori di fossa a catena, coclea, elevatore e gruppo aspirazione polveri con filtri a maniche	fossa ricezione materie prime	1999		1		
40	Sonda prelievo campioni	fossa ricezione materie prime			1		
41	Serbatoi in acciaio inox per coloranti due da 3 mc, uno da 1 mc	fossa ricezione materie prime	2000		3		

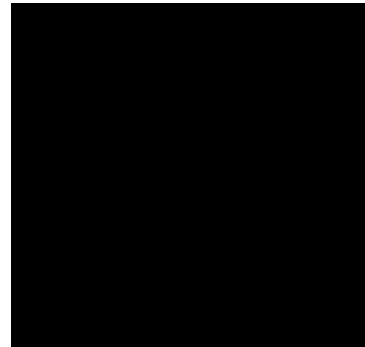
42	Centrale di stoccaggio con silos in vetroresina e distribuzione liquidi di processo con tubazioni e serbatoi per dosaggio liquidi (melassa, olio, acidificanti ecc.) n° 6 Silos in vetroresina da 25 mc n° 3 Silos in acciaio da 25	locale liquidi	2000				
43	Silos in vetroresina riserva acqua potabile panificio	locale liquidi	2000		6		
44	Silos in acciaio	locale liquidi	2000		3		
45	Linea di confezionamento CONCETTI	magazzino	1980	non in uso	1		
46	Pallettizzatore	magazzino	1984	non in uso	1		
47	Compressori ad aria ATLAS COPCO mod GA 608 e mod GA 708 con	magazzino	1984		2		
48	Bilancia per integratori	magazzino		smontata	1		
49	Confezionatrice Tecnosistem macchina termoformatrice	magazzino		inutilizzat	1		
50	Forno termoretrazione	magazzino		inutilizzat	1		
51	Receptante impianto depuratore flocculatore	magazzino		smontato	1		da Roma
52	Pallettizzatore completo di nastri	magazzino		smontato	1		
53	Silos stoccaggio materie prime di cui 11 da 1530 mc	piazzale esterno (stoccaggio)	1995		13		
54	Pesa a ponte con visualizzatore BILANCIAI D800	piazzale esterno	2003		1		
55	Fossa ricezione cereali con grigliati superiori completa di trasportatori di fossa a catena, coclee, elevatore	secondo magazzino scarico		non in uso	1		
56	Gruppo aspirazione polveri con filtri a maniche	secondo magazzino scarico		non in uso	1		
57	Muffola, Molino per macinazione granturco, Cappa aspirazione, Termobilancia BUHLER, NIR, Spettrofotometro, Molino per macinazione granturco, Bilancia termica, Forno microwa marca Whirpool	laboratorio					
58	Carrello elevatore elettrico a forche TOYOTA 6FB25		1990		1		
TOTALE						€ 512.953,00	

La numerazione dell'elenco sopra esposto corrisponde alla numerazione progressiva dell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale con numerazione da 202-229 e 236-272



**1 - AMELIA TR LOCALITA' FORNOLE – COMPLESSO INDUSTRIALE
LOTTO B - MANGIMIFICIO**

FALLIMENTO N.29/2017 ALIMENTITALIANI srl
PERIZIA – ALLEGATO 5A – ARREDI E ATTREZZATURE



**ELENCO DEGLI ARREDI E DELLE ATTREZZATURE
STABILIMENTO AMELIA - MANGIMIFICIO (EDIFICIO 5)**

Numero	Descrizione	Posizione	Anno di produzione	Stato	Quantità	Valore di stima	Note
1	Tavolo da laboratorio completo	laboratorio		sufficiente	2	€ 450,00	
1	Scrivania con piano scuro	laboratorio		sufficiente	1	€ 150,00	
1	Sedie struttura metallica con seduta in tessuto grigio	laboratorio		sufficiente	1	€ 40,00	
1	Appendiabiti	laboratorio		sufficiente	1	€ 200,00	
1	Armadio con due ante in vetro	laboratorio		sufficiente	1	€ 1.400,00	
1	Tavolo laboratorio in ferro e piano in ceramica	laboratorio		sufficiente	1	€ 500,00	
1	Tavolo laboratorio	laboratorio		sufficiente	1	€ 150,00	
1	Tavolo struttura metallica e piano in formica bianca da (1 mt)	laboratorio		sufficiente	2	€ 150,00	
1	Tavoli struttura metallica e piano in formica bianca da (2,5 mt)	laboratorio		sufficiente	2	€ 150,00	
1	Tavolo con struttura in ferro e piano in pietra	laboratorio		sufficiente	1	€ 200,00	
2	Tavolo riunioni rettangolare struttura in ferro e piano in vetro	ufficio		sufficiente	1	€ 200,00	
2	Sedie struttura metallica con seduta in tessuto grigio	ufficio		sufficiente	6	€ 150,00	
3	Scrivania con cassettiere e piano bianco	ufficio		sufficiente	1	€ 35,00	
3	Sedie struttura metallica con seduta in tessuto grigio	ufficio		sufficiente	3	€ 40,00	
3	Mobile basso con due sportelli grigio	ufficio		sufficiente	1	€ 50,00	
4	Scrivanie con cassettiere e piano bianco	ufficio		sufficiente	3	€ 450,00	
4	Sedie struttura metallica con seduta in tessuto grigio	ufficio		sufficiente	1	€ 40,00	
4	Sedia con rotelle struttura metallica e seduta in tessuto rosso	ufficio		sufficiente	2	€ 100,00	
4	PC con schermo e tastiera	ufficio		sufficiente	3	€ 300,00	
4	Stampante	ufficio		sufficiente	1	€ 50,00	
4	Mobile basso in ferro	ufficio		sufficiente	1	€ 70,00	
TOTALE						€ 4.875,00	
La numerazione dell'elenco sopra esposto corrisponde alla numerazione progressiva dell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale con numerazione da 292 a 313							

ALLEGATO 5A

ALIMENTITALIANI
MANGIMIFICIO

PIANTA PIANO TERRA LABORATORIO CHIMICO



LABORATORIO CHIMICO



**ELENCO DEGLI ARREDI E DELLE ATTREZZATURE
STABILIMENTO AMELIA - MANGIMIFICIO (EDIFICIO 5)**

Numero	Descrizione	Posizione	Anno di produzione	Stato	Quantità	Valore di stima	Note
1	Tavolo da laboratorio completo	laboratorio		sufficiente	2	€ 450,00	
1	Scrivania con piano scuro	laboratorio		sufficiente	1	€ 150,00	
1	Sedie struttura metallica con seduta in tessuto grigio	laboratorio		sufficiente	1	€ 40,00	
1	Appendiabiti	laboratorio		sufficiente	1	€ 200,00	
1	Armadio con due ante in vetro	laboratorio		sufficiente	1	€ 1.400,00	
1	Tavolo laboratorio in ferro e piano in ceramica	laboratorio		sufficiente	1	€ 500,00	
1	Tavolo laboratorio	laboratorio		sufficiente	1	€ 150,00	
1	Tavolo struttura metallica e piano in formica bianca da (1 mt)	laboratorio		sufficiente	2	€ 150,00	
1	Tavoli struttura metallica e piano in formica bianca da (2,5 mt)	laboratorio		sufficiente	2	€ 150,00	
1	Tavolo con struttura in ferro e piano in pietra	laboratorio		sufficiente	1	€ 200,00	
2	Tavolo riunioni rettangolare struttura in ferro e piano in vetro	ufficio		sufficiente	1	€ 200,00	
2	Sedie struttura metallica con seduta in tessuto grigio	ufficio		sufficiente	6	€ 150,00	
3	Scrivania con cassettiere e piano bianco	ufficio		sufficiente	1	€ 35,00	
3	Sedie struttura metallica con seduta in tessuto grigio	ufficio		sufficiente	3	€ 40,00	
3	Mobile basso con due sportelli grigio	ufficio		sufficiente	1	€ 50,00	
4	Scrivanie con cassettiere e piano bianco	ufficio		sufficiente	3	€ 450,00	
4	Sedie struttura metallica con seduta in tessuto grigio	ufficio		sufficiente	1	€ 40,00	
4	Sedia con rotelle struttura metallica e seduta in tessuto rosso	ufficio		sufficiente	2	€ 100,00	
4	PC con schermo e tastiera	ufficio		sufficiente	3	€ 300,00	
4	Stampante	ufficio		sufficiente	1	€ 50,00	
4	Mobile basso in ferro	ufficio		sufficiente	1	€ 70,00	
TOTALE						€ 4.875,00	
La numerazione dell'elenco sopra esposto corrisponde alla numerazione progressiva dell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale con numerazione da 292 a 313							

ALLEGATO 5A

ALIMENTITALIANI
MANGIMIFICIO

PIANTA PIANO TERRA LABORATORIO CHIMICO



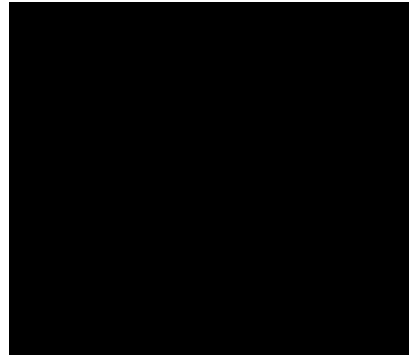
LABORATORIO CHIMICO



1 - AMELIA TR LOCALITA' FORNOLE – COMPLESSO INDUSTRIALE
LOTTO A - PANIFICIO
LOTTO B - MANGIMIFICIO

FALLIMENTO N.29/2017 ALIMENTITALIANI srl

PERIZIA – ALLEGATO C – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

Dati della richiesta	Denominazione: ALIMENTITALIANI SRL
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI ALIMENTITALIANI SRL XXXXXXXXXX

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 ²			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 ²			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				Euro 30,00	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				Euro 10,00	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				Euro 21.020,00	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		(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)	

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		(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				Euro 10,00	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				Euro 40,00	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				Euro 14,00	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

Data: 31/01/2018 - Ora: 17.38.01

Segue

Visura n.: T297363 Pag: 6

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali
Infeudazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALIMENTITALIANI SRL		(1) Proprieta` per 2/3
2			(1) Proprieta` per 1/3
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. 34.2/2017)	

4. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - 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		101	256	2	2		D/8				Euro 43.728,00	VIA DEL COMMERCIO n. 22 piano: T-1-2-3; VARIAZIONE del 20/02/2014 protocollo n. TR0013038 in atti dal 20/02/2014 G. A. F. RETTIFICA ZONA CENSUARIA (n. 2712.1/2014)	Annotazione
2		101	263	7	2		D/1				Euro 34.184,00	VIA MERCURIO n. 15 piano: S1-T-1-2-3-4; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2009 protocollo n. TR0171847 in atti dal 11/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12784.1/2009)	Annotazione
3		101	263	8	2		D/1				Euro 12.442,00	VIA MERCURIO n. 15 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2009 protocollo n. TR0171849 in atti dal 11/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12786.1/2009)	Annotazione
4		101	263	9	2		A/3	6	5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte**: 85 m ²	Euro 198,84	VIA MERCURIO n. 15 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
5		101	263	11	2		C/2	6	360 m ²	Totale: 370 m ²	Euro 780,88	VIA MERCURIO n. 15 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2018

Immobile 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

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

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

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

Totale: vani 5 m² 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		(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: 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 ²)		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		(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: Sede: RENDE	
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 34.1/2017)	

Totale Generale: vani 5 m² 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).

N=69600

E=-600



1-Feb-2018 17:8:33
Prot. n T300517/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune: AMELIA
Foglio: 73

I Particella: 286

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune di **Amelia**

Sezione:

Foglio: **73**

Particella: **13**

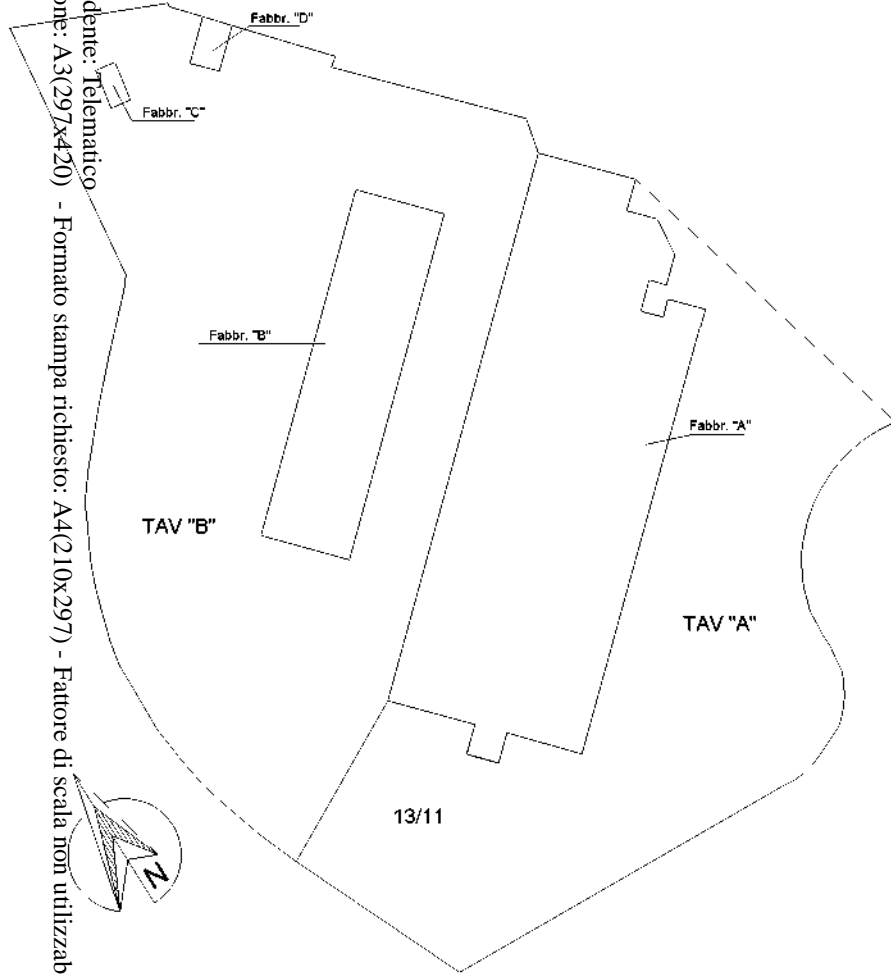
Programma n. **02/02/2004** del

Dimostrazione grafica dei subalterni

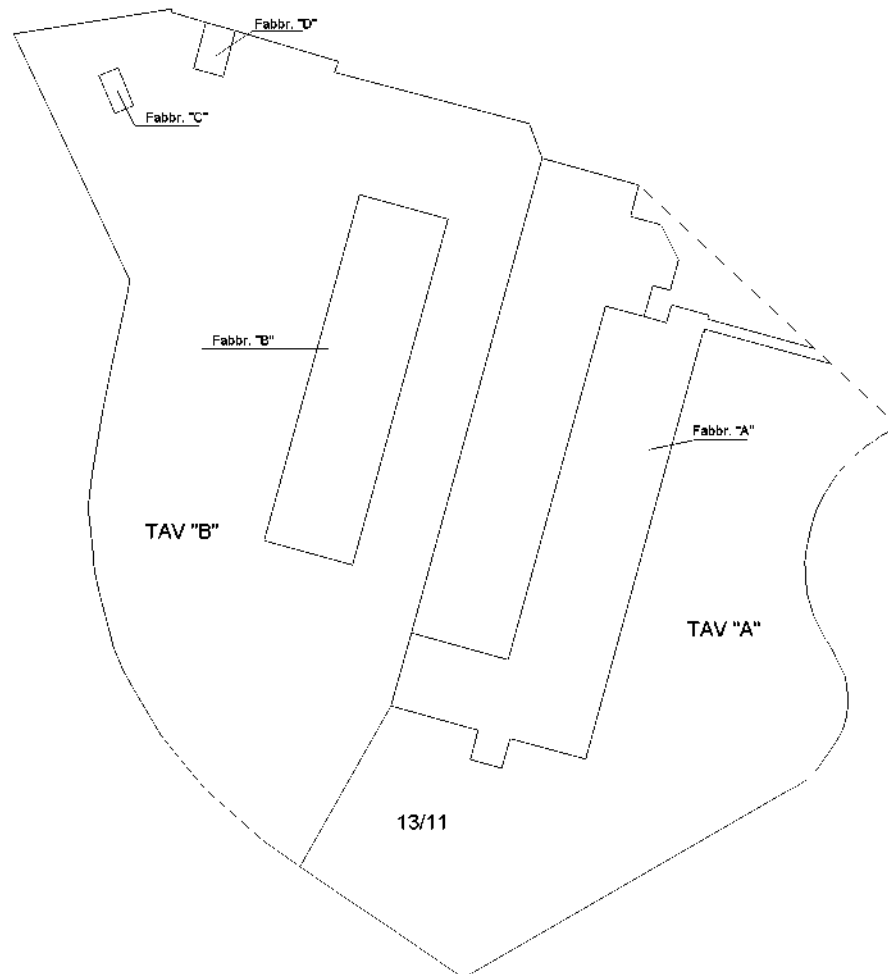
Tipo Mappale n. **1014** del **17/01/2004** Scala **1 : 1000**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Terni

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

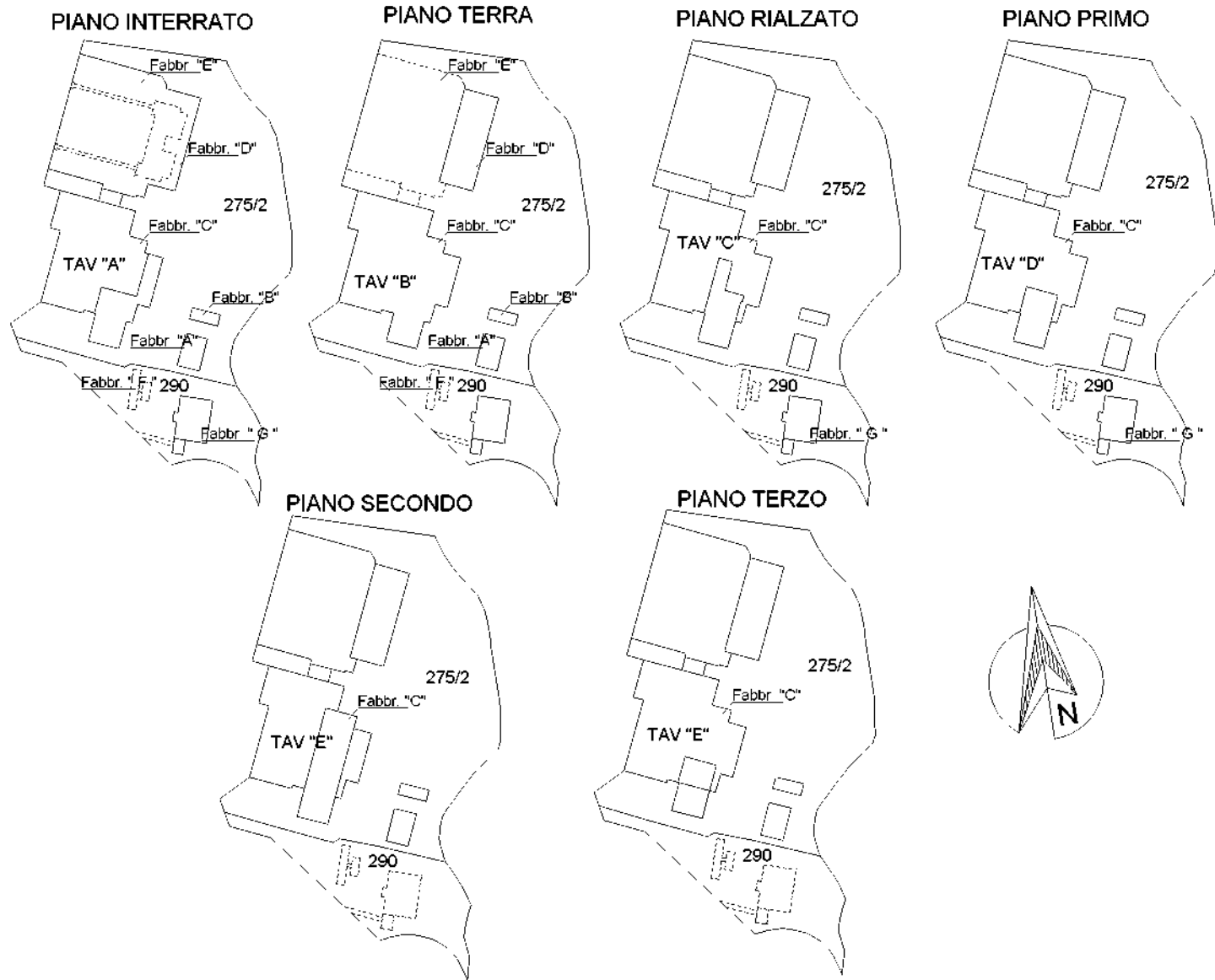


Ultima planimetria in atti
Data: 01/02/2018 + n. T315967 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO				
Comune di Amelia	Sezione:	Foglio: 73	Particella: 275	Proprietà n. 02/02/2004 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 999 del 21/01/2004 Scala 1 : 1000	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI

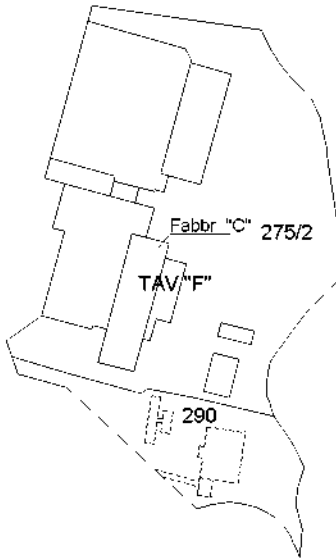
Ultima planimetria in atti
 Data: 01/02/2018 + n. T312014 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



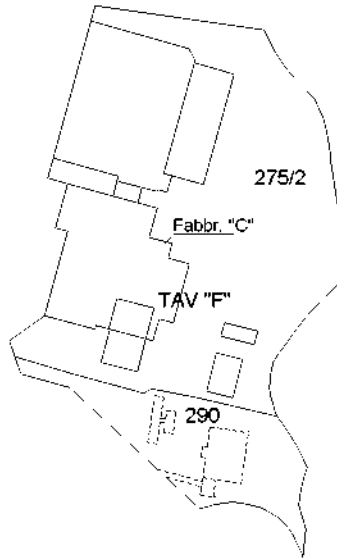
ELABORATO PLANIMETRICO				
Comune di Amelia	Sezione:	Foglio: 73	Particella: 275	Programma n. 02/02/2004 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 999	del 21/01/2004 Scala 1 : 1000

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ministero delle Infrastrutture e delle Politiche Territoriali
provinciale di Terni

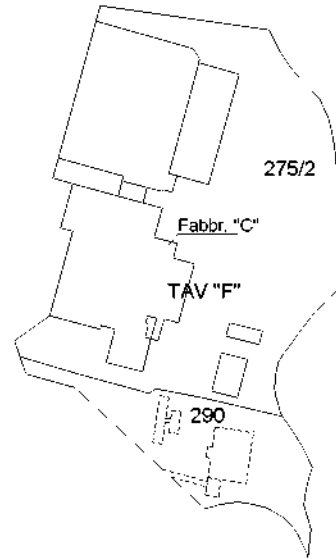
PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



PIANO SOTTOTETTO



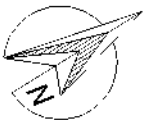
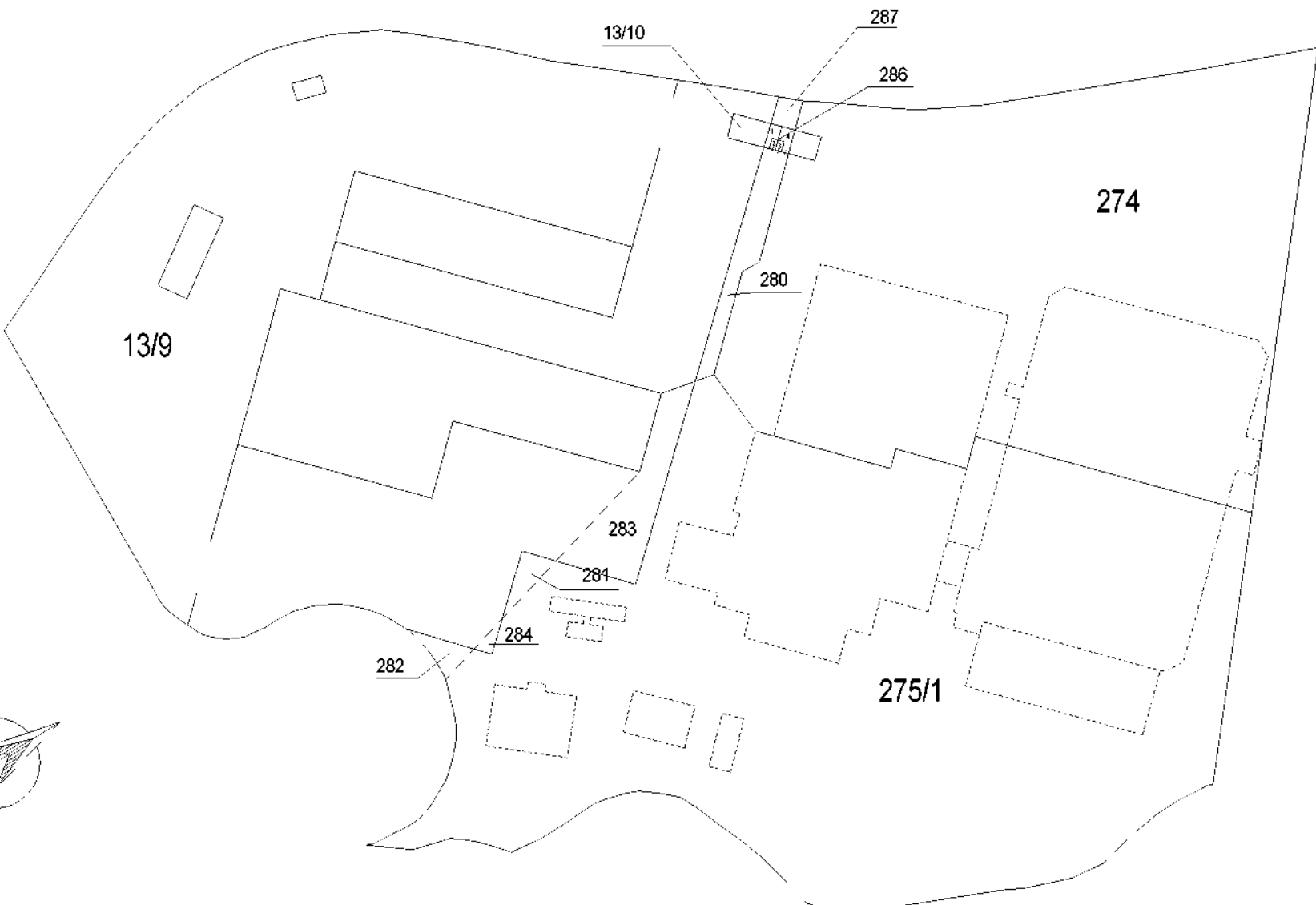
Ultima planimetria in atti

Data: 01/02/2018 - n. T312014 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO			
Comune di Amelia	Sezione:	Fogli : 73	Particella: 286
		Progetto n. 04/04/2003	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 422	del 11/03/2003 Scala 1 : 200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Provinciale di Terni

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti
 Data: 01/02/2018 + n. T305574 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 51 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0086450 del 14/12/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Amerina civ. 49

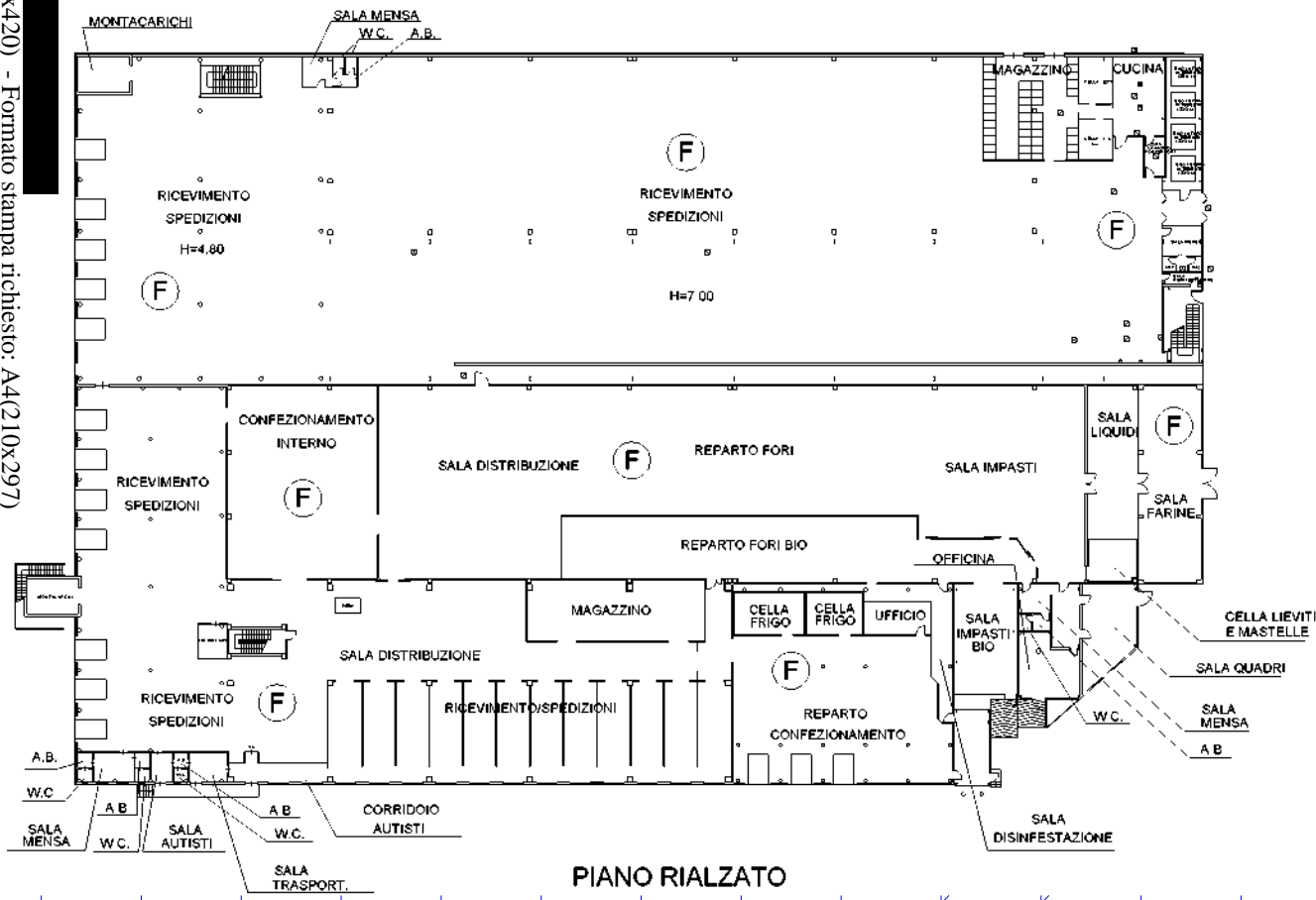
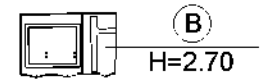
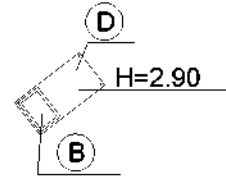
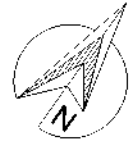
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 73
Particella: 13
Subalterno: 12



Scheda n. 18 Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti
Data: 02/02/2018 n. T33626 - Richiedente:
Totale schede: 4 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PART 13/12



PIANO RIALZATO

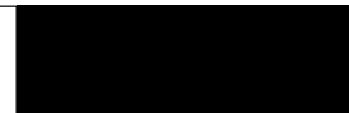
H= 4.60

metri 01

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

Dichiarazione protocollo n. TR0086450 del 14/12/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Amerina civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 73
Particella: 13
Subalterno: 12

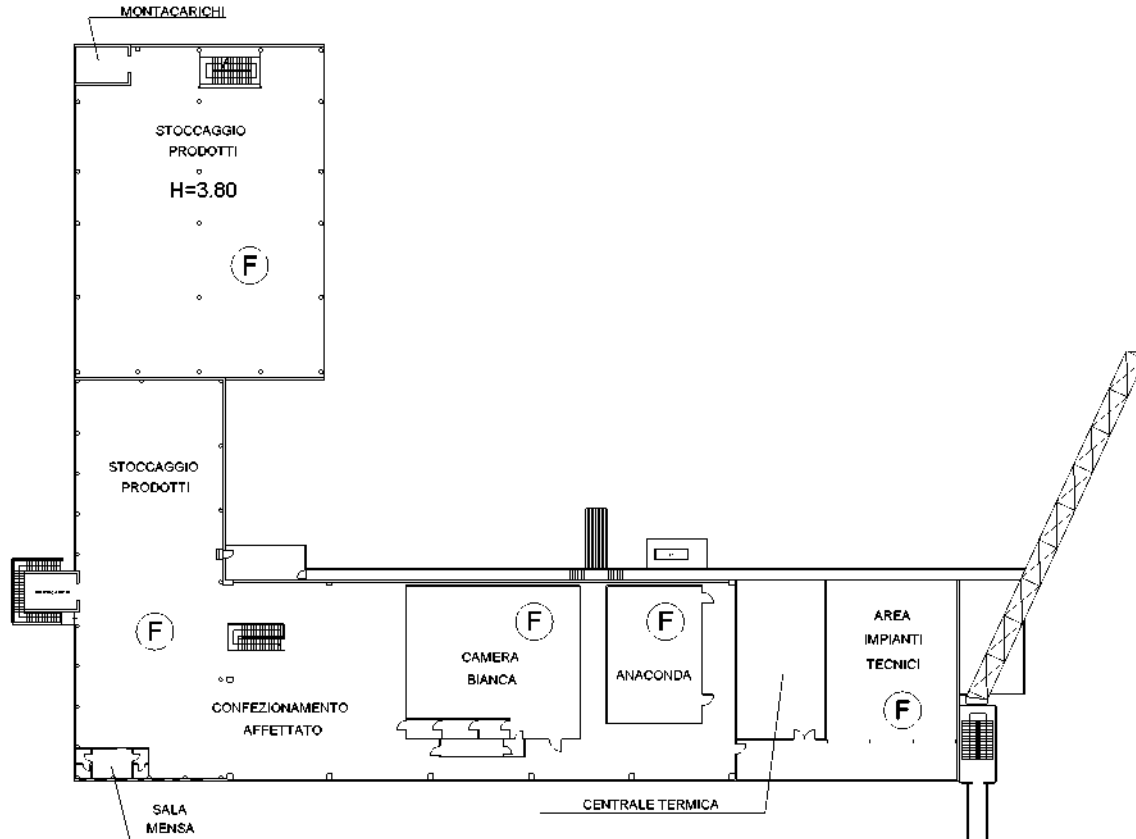


Schema 1: 500

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018 n. T33626 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PART. 13/12



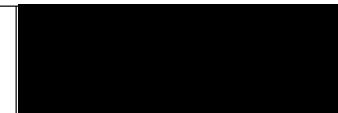
PIANO PRIMO

metri 01

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

Dichiarazione protocollo n. TR0086450 del 14/12/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Amerina civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 73
Particella: 13
Subalterno: 12



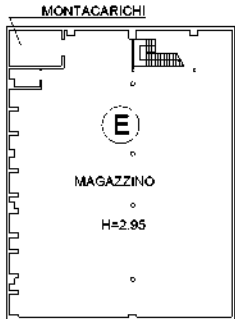
Schema 1:30 Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018 n. T33626 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 4 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PART. 13/12



PIANO INTERRATO

1 metri

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

Dichiarazione protocollo n. TR0086450 del 14/12/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Amerina civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 73
Particella: 13
Subalterno: 12

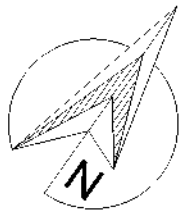


Schema 48 Scala 1:1000

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018 n. T33626 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 4 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



13/12

A C

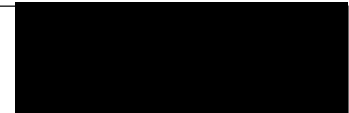
PIANO TERRA

10 metri

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

Dichiarazione protocollo n. TR0006825 del 02/02/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Fraz. Fornole Via Amerina civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 73
Particella: 275
Subalterno: 2



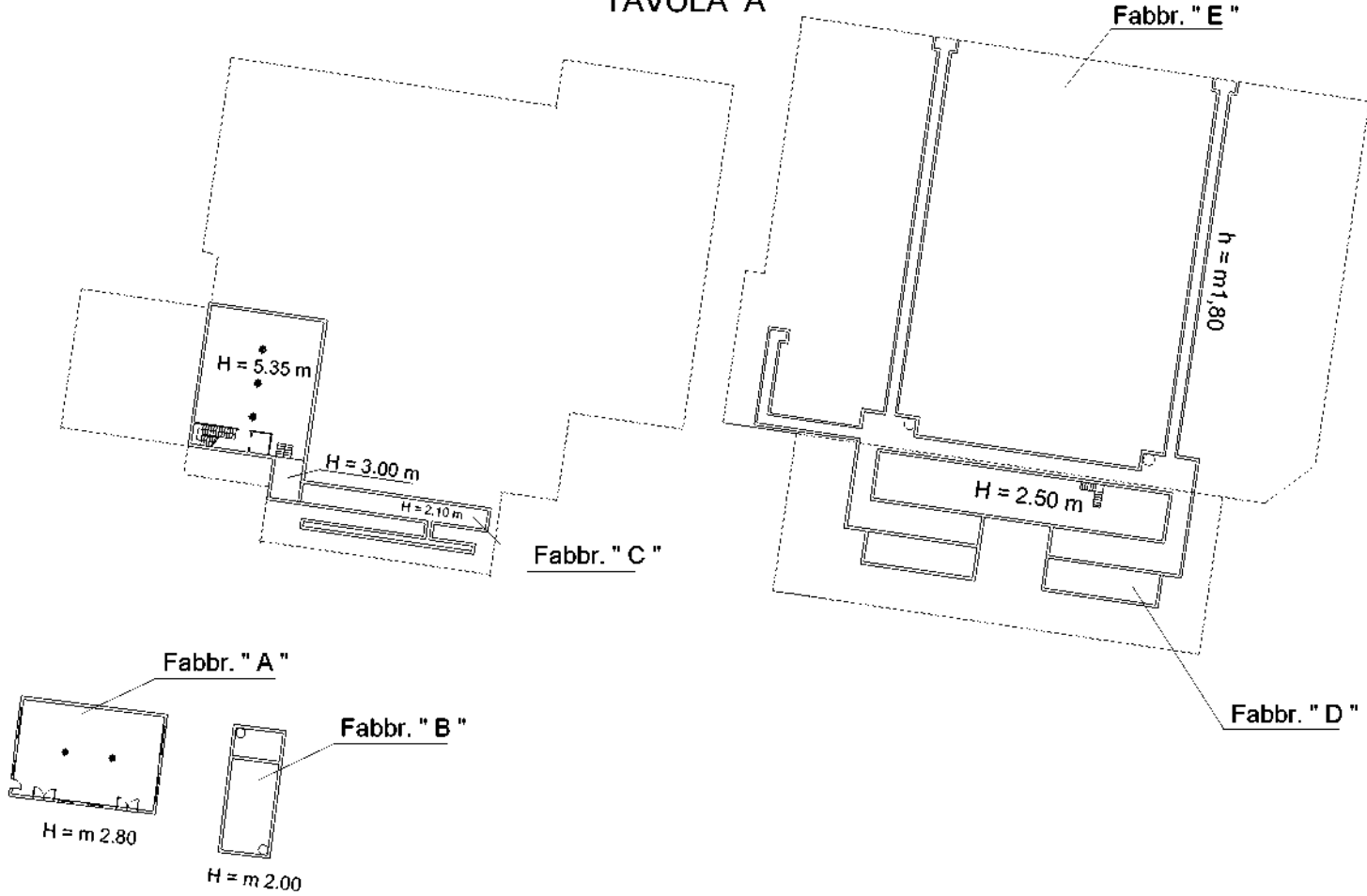
Schema 18 Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018 n. T33624 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 6 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TAVOLA A



Piano Interrato



Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 73
Particella: 275
Subalterno: 2

Dichiarazione protocollo n. TR0006825 del 02/02/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Fraz. Fornole Via Amerina civ. 49

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

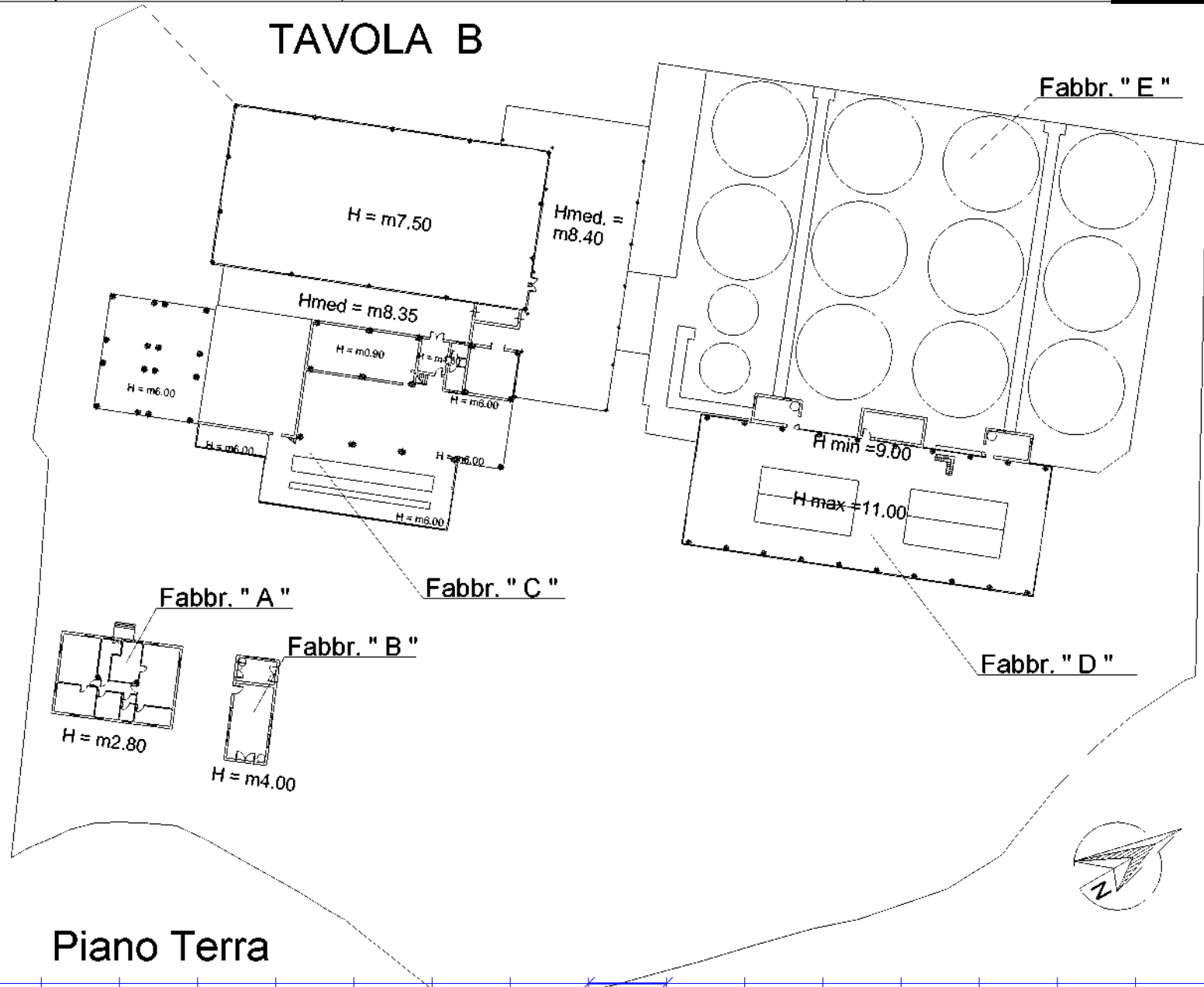
Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018 n. T33624 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 6 n. 28 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TAVOLA B



Piano Terra



metri 01



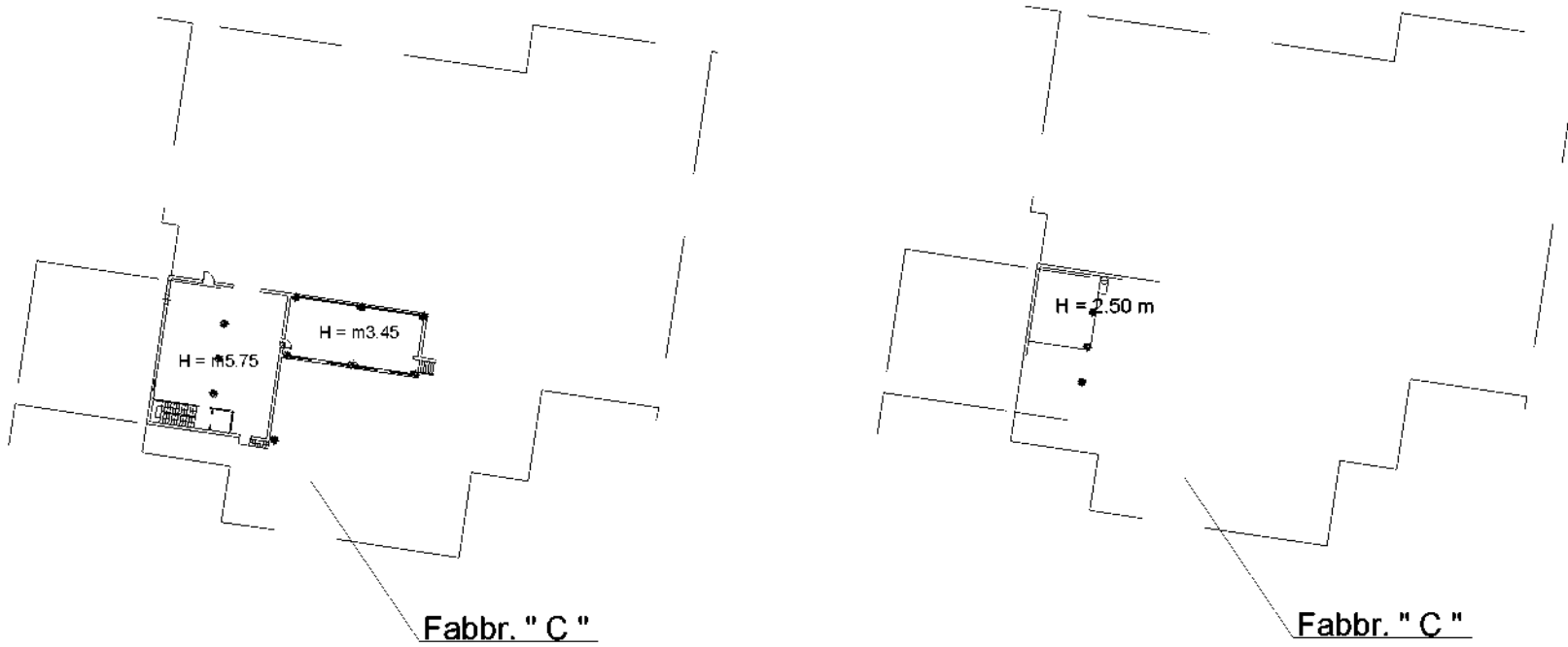
Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018 n. T33624 - Richiedente: [REDACTED]

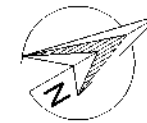
Totale schede: 6
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scala 1: 500

TAVOLA C



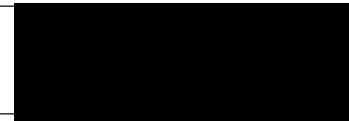
Piano Rialzato



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

Dichiarazione protocollo n. TR0006825 del 02/02/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Fraz. Fornole Via Amerina civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 73
Particella: 275
Subalterno: 2



Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018

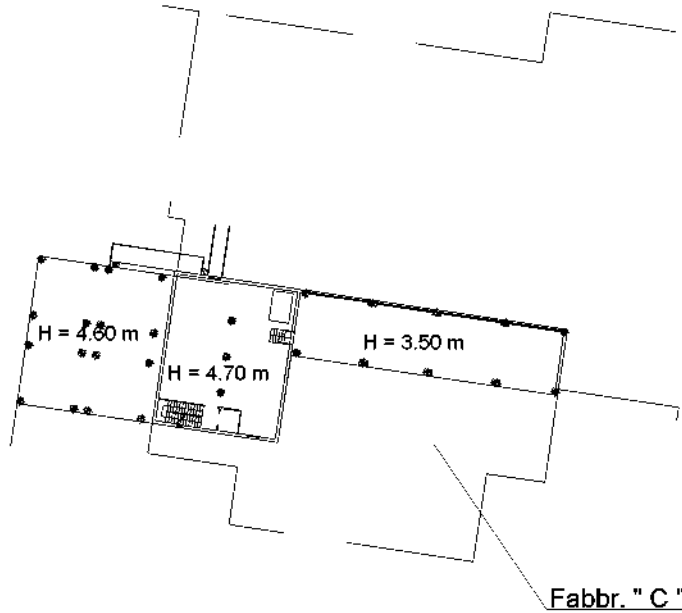
Totale schede: 6

n. T33624 - Richiedente: [REDACTED]

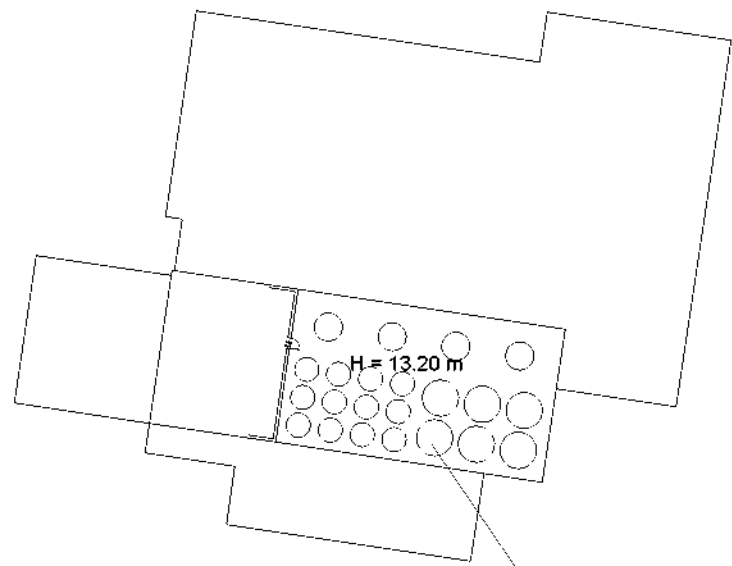
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda n. 48 Scala 1: 500

TAVOLA D



Fabbr. " C "



Fabbr. " C "

Piano Primo



1 metri

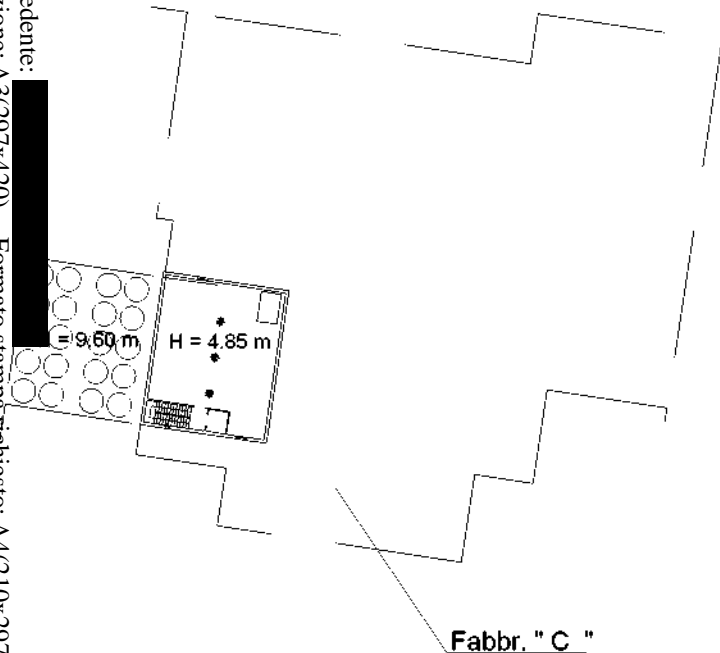


Ultima planimetria in atti

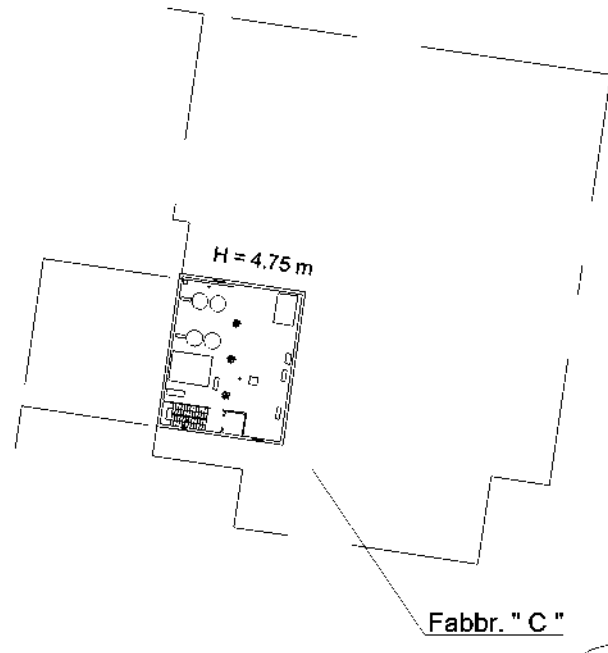
Data: 02/02/2018 n. T33624 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TAVOLA E



Piano Secondo



Piano Terzo



01 metri

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

Dichiarazione protocollo n. TR0006825 del 02/02/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Fraz. Fornole Via Amerina civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 73
Particella: 275
Subalterno: 2



Scheda n. 68 Scala 1: 500

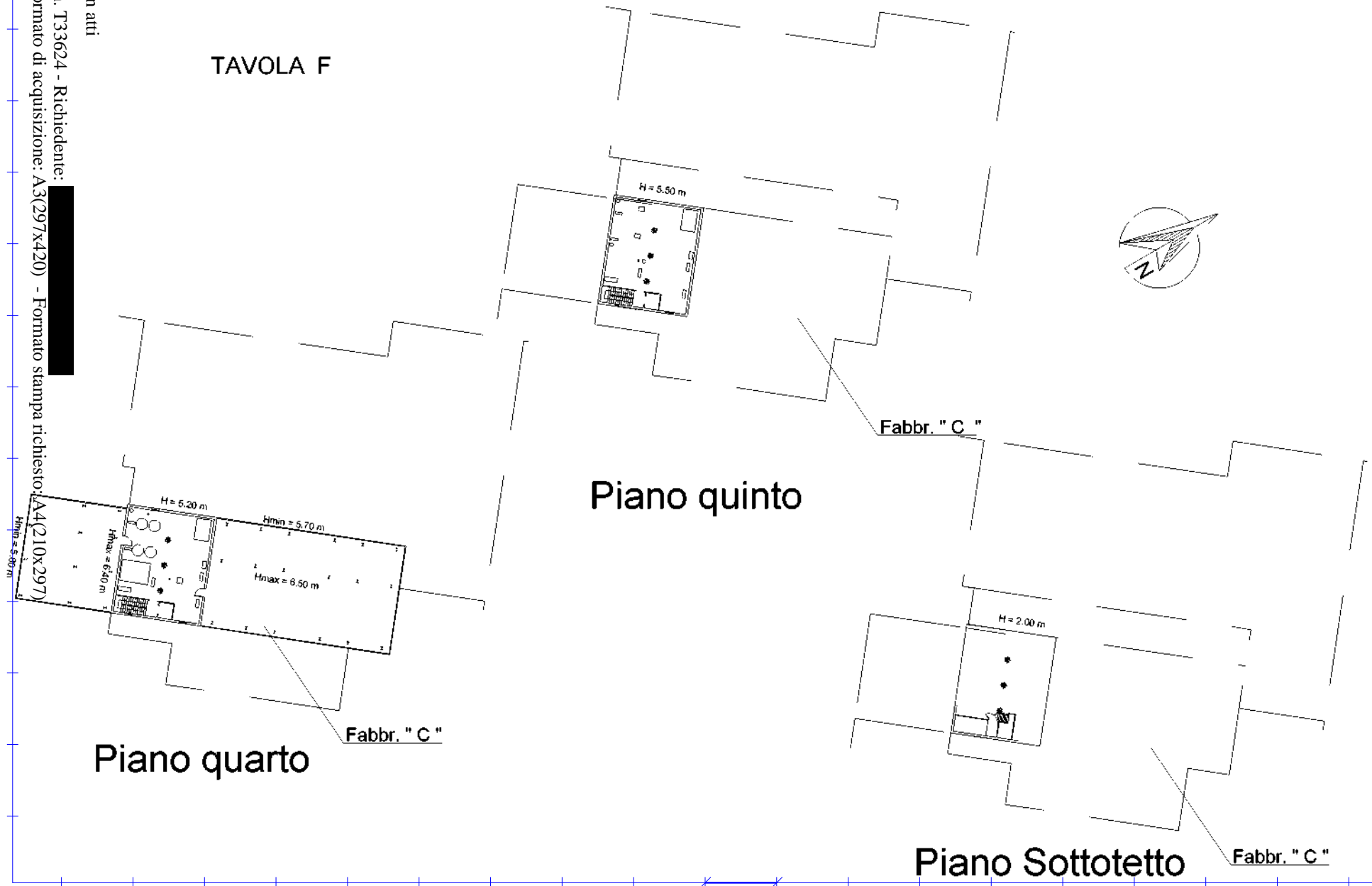
Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018

Totale schede: 6

n. T33624 - Richiedente: [REDACTED]
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TAVOLA F



Piano quarto

Piano quinto

Piano Sottotetto

1 metro

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

Dichiarazione protocollo n. 000030611 del 04/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Fraz. Fornole Via Amerina

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 286

Subalterno: 1

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H = 2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2018 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 73 - Particella: 286 - Subalterno: 1 >
STRADA AMERINA n. 49 piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000030611 del 04/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Fraz. Fornole Via Amerina

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:

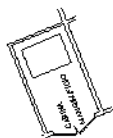
Foglio: 73

Particella: 286

Subalterno: 2

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H = 2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2018 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 73 - Particella: 286 - Subalterno: 2 >
STRADA AMERINA n. 49 piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000030611 del 04/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Fraz. Fornole Via Amerina

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 286

Subalterno: 3

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H = 2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2018 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 73 - Particella: 286 - Subalterno: 3 >
STRADA AMERINA n. 49 piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000030611 del 04/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Fraz. Fornole Via Amerina

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:

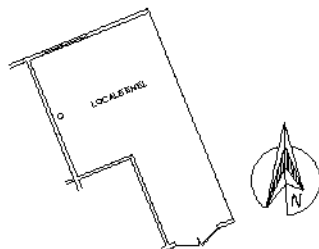
Foglio: 73

Particella: 286

Subalterno: 4

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H = 2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2018 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 73 - Particella: 286 - Subalterno: 4 >
STRADA AMERINA n. 49 piano: T;

Ultima planimetria in atti



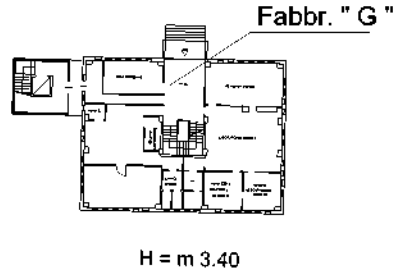
Ultima planimetria in atti

Data: 02/02/2018

Totale schede: 18

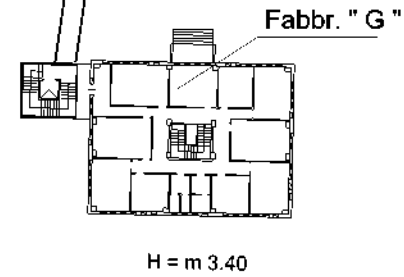
n. T33625 - Richiedente: [REDACTED]
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TAVOLA C



Piano Rialzato

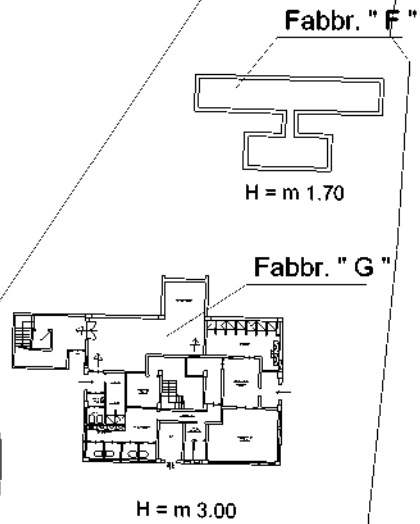
TAVOLA D



Piano Primo

TAVOLA A

Piano Interrato



01 metri

1 - AMELIA TR LOCALITA' FORNOLE – COMPLESSO INDUSTRIALE
LOTTO A - PANIFICIO
LOTTO B - MANGIMIFICIO

FALLIMENTO N.29/2017 ALIMENTITALIANI srl

PERIZIA – ALLEGATO D – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
CERTIFICATO DI AGIBILITA'
APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL 3^ SETTORE

Vista la richiesta Prot. n. 5594 del 23/04/2018 presentata dall'arch.
VATTIMO Rosella

in qualità PERITO ESTIMATORE
fallimento n. 29/2017, Tribunale di Castrovillari - Alimenti Italiani srl;

Visto Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444;

Visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 6.6.2001;

Visti gli atti esistenti;

CERTIFICA

che i terreni distinti al catasto di questo Comune al:

Foglio 73 p.lle 280, 287, 275, 13, 306, 308, 310, 259, 261,
263, 265, 267, 268, 269, 270, 289, 301, 304,
176, 277, 279, 286, 355;

risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO CON DPGR N. 413 DEL 4.6.1993,
DPGR N. 336 DEL 26.6.1998 e successiva variante approvata in via definitiva
con DCC n. 12 del 25/03/2004:

1) - DESTINAZIONE URBANISTICA

- ZONA OMOGENEA D2/A - INDUSTRIA ARTIGIANATO COMMERCIO

VINCOLI PROCEDURALI: PIANO PARTICOLAREGGIATO PLANOVOLUMETRICO DI INIZIATIVA PUBBLICA
Fg. 73, p.lle: 280, 287, 275, 13, 306, 308, 310, 176, 277, 279, 286, 355

- Zone "V": aree vincolate di rispetto.

Fg. 73, p.lle : 259, 261, 265, , 270, 269/p, 289/p, 301/p

- strada di piano.

Fg. 73 p.lle : 304, 269/p, 289/p, 301/p

- parcheggi di piano.

Fg. 73 p.lle : 263, 267, 268

2) - PRESCRIZIONI

Come da N.T.A. - L.R. n. 1/2015 .

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 02 del D.P.R. 28-12-2000 n. 445, così come
premessi dall'art. 15, comma 1, lett. a), L. 12 novembre 2011, n. 183,

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o
ai privati gestori di pubblico servizio".

Amelia, lì 03/05/2018



COMUNE DI AMELIA
PROVINCIA DI TERNI



AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

IL SINDACO

Visti i pareri espressi in data 27/10/89 dal Responsabile del [redacted] e in data 27/10/89 dal tecnico comunale [redacted] a cio' delegati, dai quali risulta che la costruzione del complesso di potenziamento della struttura di trasformazione, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli (Molino Cooperativo Intercomunale di Amelia), di proprieta' della Regione dell'Umbria, concessionario Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria, sita in Amelia zona R.P. (loc. Stibi) e' stata eseguita in conformita':

a) del progetto approvato di cui alle concessioni edilizie n. 1720 rilasciata in data 30/3/83; n. 2240 rilasciata in data 27/5/84; n. 2458 rilasciata in data 28/5/87; n. 2606 rilasciata in data 10/5/88; n. 2809 rilasciata in data 26/10/89;

b) Dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1954, n. 1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento Edilizio e d'Igiene del Comune; e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono cause di insalubrita';

Visti i certificati di collaudo in data 30/3/89; 16/3/88; 20/12/88; 21/12/87; 28/3/88; 14/3/88; 30/6/89; delle opere in cemento armato e delle strutture metalliche depositati in data rispettivamente 20/7/89; 12/4/88; 31/3/89; 7/1/88; 10/5/88; 12/4/88; 20/7/89; presso la Provincia di Terni.

Dato atto che per il capannone in struttura metallica in ampliamento al Molino e per le quattro intercelle (silos) del diametro di 5,60 mt. ubicate tra i silos dello stoccaggio, a tutt'oggi mancano i prescritti certificati di collaudo ai sensi della Legge n. 1086 del 5/11/1971;

Dato atto che per le opere e impianti di urbanizzazione primaria, di cui ai progetti allegati alla delibera consiliare n. 92 del 28/3/83 e alla delibera consiliare n. 153 del 17/6/85 e richiamati all'art. 7 della convenzione rep. 3390 del 12/2/87, saranno oggetto di separato apposito collaudo, gia' richiesto in data 23/10/1989 dall'ESAU, secondo quanto stabilito dallo stesso articolo 7 della convenzione medesima;

Visti gli art. 221 e 226 del T.U. delle leggi sanitarie sopra citate;

Visti tutti gli articoli del locale Regolamento d'Igiene;

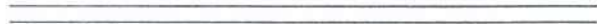
Vista la ricevuta del versamento n. 922 in data 10/8/89 di L. 337.740 eseguito presso l'Ufficio Postale di Fornole, e la ricevuta del versamento n. 535 in data 28/10/89 di L. 146.354 eseguito presso l'Ufficio Postale di Amelia comprovanti l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione comunale;

AUTORIZZA

per quanto di competenza e salvo il rispetto di normative

particolari da verificare a cura di altri organi e uffici,
l'AGIBILITA' della costruzione sopra descritta di proprieta'
della Regione dell'Umbria, Concessionario Ente di Sviluppo
Agricolo in Umbria con esclusione del capannone in struttura
metallica in ampliamento al molino e con esclusione delle quattro
intercelle (silos) del diametro di 5,60 mt. ubicate tra i silos
dello stoccaggio per i quali mancano i relativi certificati di
collaudo ai sensi della legge n. 1086 del 5/11/1971.

Amelia, li' 3/11/89





COMUNE DI AMELIA



AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ

IL SINDACO

Vista la richiesta in data 14.5.92 dell'Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria con la quale chiede il rilascio della agibilità del capannone in struttura metallica in ampliamento al molino a grano e quattro silos intercelle per lo stoccaggio dei cereali;

Visti i pareri espressi in data 27.10.89 dal responsabile del [redacted] e in data 27.10.89 dal tecnico comunale [redacted] a ciò delegati, dai quali risulta che la costruzione dell'insieme di potenziamento della struttura di trasformazione, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli (Ente Cooperativo Intercomunale di Amelia), di proprietà della Regione dell'Umbria, concessionario Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria sita in Amelia zona PIF (loc. Stibi) è stata eseguita in conformità:

a) del progetto approvato in data alle concessioni edilizie n. 1720 rilasciata in data 30.3.83; n. 2260 rilasciata in data 27.5.86; n. 2458 rilasciata in data 28.5.87; n. 2606 rilasciata in data 10.5.88; n. 2809 rilasciata in data 26.10.89;

b) dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1954, n. 1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento Edilizio e d'Igiene del Comune; e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono cause di insolubrità;

- Visto il certificato di Agibilità rilasciato in data 3.11.89 nel quale si escludeva dall'agibilità il capannone in struttura metallica in ampliamento al molino e le quattro intercelle (silos) del diametro di 5,60 mt. ubicate tra i silos dello stoccaggio, per i quali mancavano i certificati di collaudo ai sensi della legge n. 1086 del 5.11.71;

Visti i certificati di collaudo in data 9.9.91 delle opere in struttura metallica relativi al capannone in ampliamento al molino e delle quattro intercelle (silos) del diametro di 5,60 mt., depositati in data 14.10.1991, presso la Provincia di Terni; Dato atto che per le opere e impianti di urbanizzazione primaria, di cui ai progetti allegati alla delibera consiliare n. 92 del 28.3.83 e alla delibera consiliare n. 153 del 17.6.85 e richiamati all'art. 7 della convenzione rep. 3390 del 12.2.87, saranno oggetto di separato apposito collaudo, già richiesto in data 23.10.1989 dall'ESAU, secondo quanto stabilito dallo stesso articolo 7 della convenzione medesima;

Visti gli art. 221 e 226 del T.U. delle leggi sanitarie sopra citate;

Visti tutti gli articoli del locale Regolamento d'Igiene;

Vista la ricevuta del versamento n. 922 in data 10.8.89 di L. 337.740 eseguito presso l'Ufficio Postale di Fornole e la ricevuta del versamento n. 535 in data 28.10.89 di L. 146.354 eseguito presso l'ufficio postale di Amelia comprovanti l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione comunale,

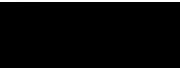
AUTORIZZA



per quanto di competenza e salvo il rispetto di normative particolari da verificare a cura di altri organi e uffici, L'AGIBILITA' del capannone in struttura metallica in ampliamento del molino e delle quattro intercelle (silos) del diametro di 5,60 mt. ubicate tra i silos dello stoccaggio di proprietà della Regione dell'Umbria, concessionario Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria.

Amelia, li 10.7.1992

S5/AB/mc



a2:agib.aut

Allegato 25^a
al n. 322488 di 2^a

APE

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA



Regione Umbria

RICEVUTA TRASMISSIONE APE

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

Dati anagrafici Tecnico certificatore

[Redacted]

Nome Ordine degli Ingegneri

Zona Provincia

[Redacted]

Dati del Certificato APE

Codice APE 055004_20161222165951_LSKMJNCTS

Validità

22/12/2026

Indirizzo edificio Via Amerina Amelia - Terni

Protocollo 266401

Data protocollazione 22/Dec/2016

Data 22/12/2016

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive



Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Francesco

Fanigliulo



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



()

TRASMETTE

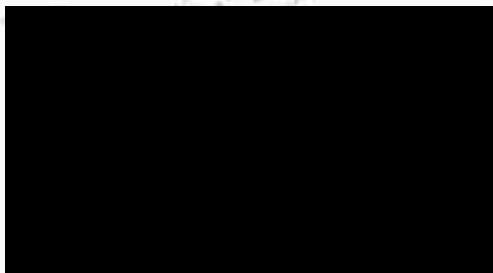
In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Prestazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 22/12/2016



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziali
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati Identificativi



Regione: Umbria
 Comune: Amelia
 Indirizzo: Via Amantina
 Piano: S1- PT- P1
 Interno:
 Coordinate Gis: 42.552 - 12.450

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1983
 Superficie utile riscaldata: 725,490
 Superficie utile raffrescata: 725,490
 Volume lordo riscaldato: 2802,010
 Volume lordo raffrescato: 2802,010

Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subalterri	Altri Subalterri
Amelia		73	290		

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione Invernale
 Climatizzazione Estiva
 Ventilazione Meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 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 F</p> <p>EP g,aren 232.830 kWh/mq anno</p>	<p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: A1 (78.990)</p> <p>Se esiste: G (0.00)</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'immobile 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	63018.000 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,nren} kWh/mq anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas Naturale	4569.000 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		232.830
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio Combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} kWh/mq anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio Combustibile		118.170
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/mq anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		55.830
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RIQUALIFICAZIONE 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 _{g,nren} kWh/mq anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi in PVC e doppio vetro selettivo	No	8	E(180.930 kWh/m ² anno)	

E

180.930

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

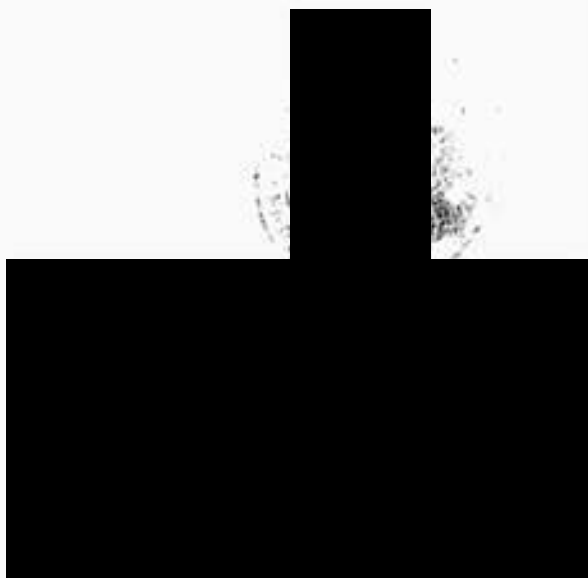
Energia Esportata 0.000 kWh/anno | Vettore Energetico Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	2802.010	m ³
S - Superficie disperdente	1312.870	m ²
Rapporto S/V	0.469	
EP H _{nd}	152.280	kWh/m ² anno
A _{sol,est} / A _{sup utile}	0.091	-
Y _{TE}	0.706	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale	E _{prim}	E _{prim}	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW
Climatizzazione Estiva	0.990	2.610	10.820	HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	7.040
				HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	7.040
				HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	7.040
				HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	7.040
				HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	7.040
Climatizzazione Invernale	0.620	98.800	148.100	HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	5.760
				HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	5.760
				Caldaia standard	2002	000	Gas naturale	97.000
				HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	5.760
				HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	5.760
				HP elettrica aria-acqua	2002	000	Energia elettrica	5.760
Illuminazione	0.510	2.520	10.480	Lampade fluorescenti	2002	000	Energia elettrica	1.170
Prod. acqua calda sanitaria	0.030	14.240	65.450	Caldaia standard	2002	000	Gas naturale	97.000
Prod. Fonti Rinnovabili	0.000	0.000	0.000	Altro		000	Altro	0.000



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]
Telefono	[REDACTED]
Titolo	[REDACTED]
Ordine/iscrizione	[REDACTED]
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli art. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.</p>
Informazioni aggiuntive	[REDACTED]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/lievo 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 ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Al fine 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 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2006 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

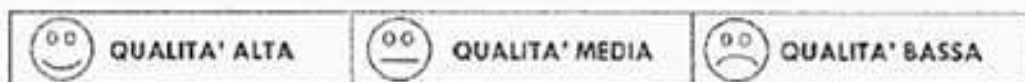
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare 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 6, 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.

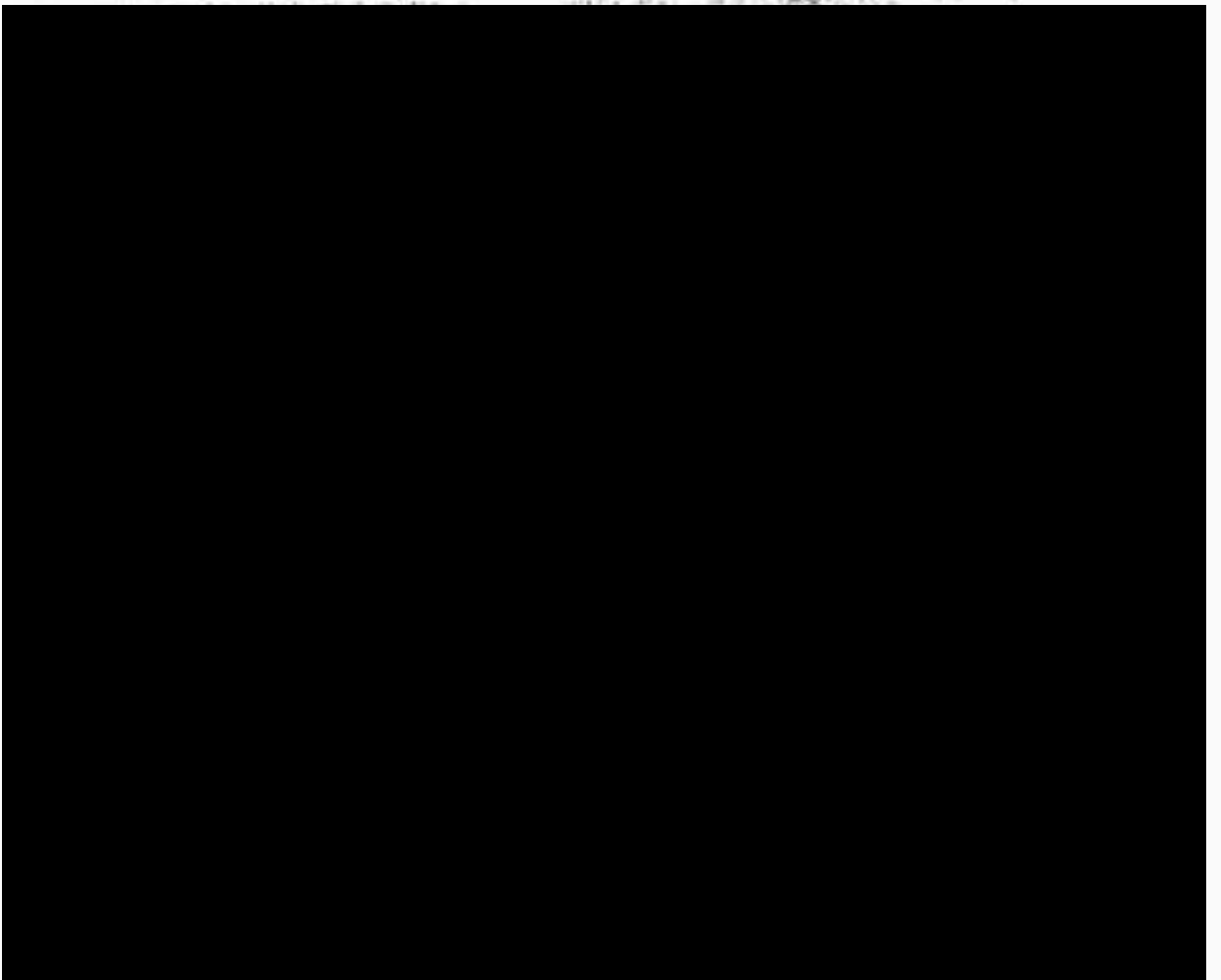
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice -

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.



Allegato 26"
al n. 3224PP/24



RICEVUTA TRASMISSIONE APE

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

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Ordine di appartenenza

Nome Ordine degli Ingegneri

Zona Provincia

Dati del Certificato APE

Codice APE 055004_2016^222143457_GEJRBVDAXC

Validità

22/12/2026

Indirizzo Via Amerina Amelia - Terni

Protocollo

Data protocollazione

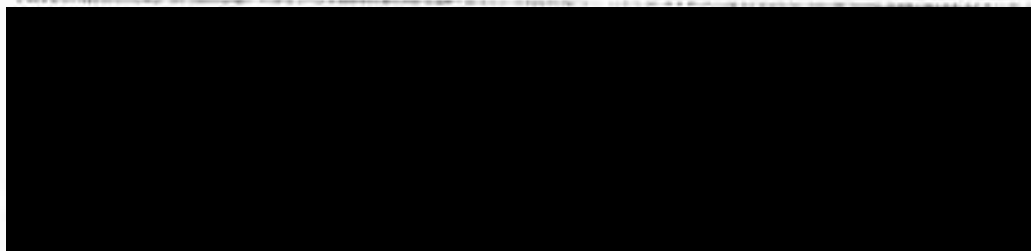
Data 22/12/2016

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive



Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Francesco Fanigliulo



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



()

TRASMETTE

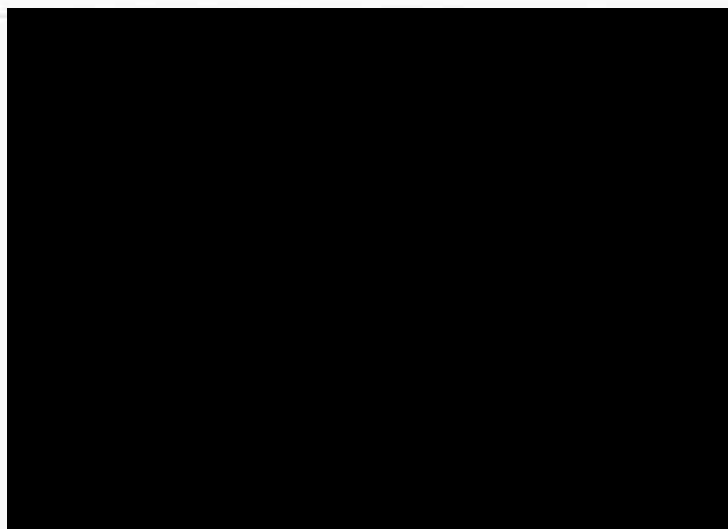
In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Prestazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 22/12/2016



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziali
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati Identificativi



Regione: Umbria
 Comune: Amelia
 Indirizzo: Via Amerina
 Piano: S1-PT
 Interno:
 Coordinate Gis: 42.553 - 12.450

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1953
 Superficie utile riscaldata: 192,220
 Superficie utile raffrescata: 0,000
 Volume lordo riscaldato: 572,050
 Volume lordo raffrescato: 0,000

Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subalterni	Altri Subalterni
Amelia		73	275	2-2	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione Invernale
 Climatizzazione Estiva
 Ventilazione Meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 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_{gl,nren} 190.290 kWh/mq anno</p>	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B (44.81) Se esistenti: G (0.000)
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'immobile 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	3348.000 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas Naturale	2093.000 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		190.290
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio Combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/mq anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio Combustibile		8.190
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/mq anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		38.830
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RIQUALIFICAZIONE 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 _{gl,nren} kWh/mq anno)
REN1	Realizzazione cappotto esterno	No	6	G(185.710 kWh/m ² anno)

CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati:



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0.000 kWh/anno | Vettore Energetico Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	672.050	m ³
S - Superficie disperdente	394.890	m ²
Rapporto S/V	0.588	
EP H,nd	208.740	kWh/m ² anno
A sol,est / A sup utile	0.020	-
Y it	1.016	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale	Eprent	Epreon	Tipo di impianto	Anni di installazione	Codice contatto regionali impianti termici	Vettori energetici utilizzati	Potenza nominale kW
Climatizzazione Invernale	1.240	2.310	165.900	Caldiaia standard	1998-000		Gas naturale	23.300
Illuminazione	0.510	6.880	24.300	Lampade fluorescenti	1998-000		Energia elettrica	0.980



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	
Indirizzo	
E-Mail	
Telefono	
Titolo	
Ordine/iscrizione	
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato o l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.</p>
Informazioni aggiuntive	

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 sostanziale massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

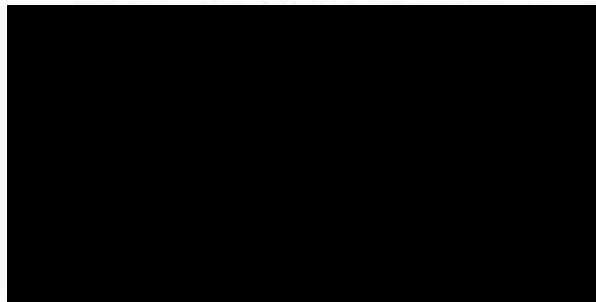
Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

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 del l'articolo 15, 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

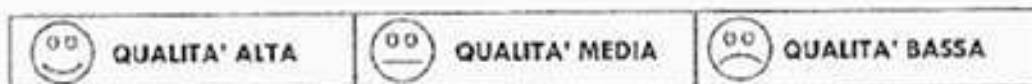
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare 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 o d' inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all' ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza la seguente criteri:



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 6, 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.

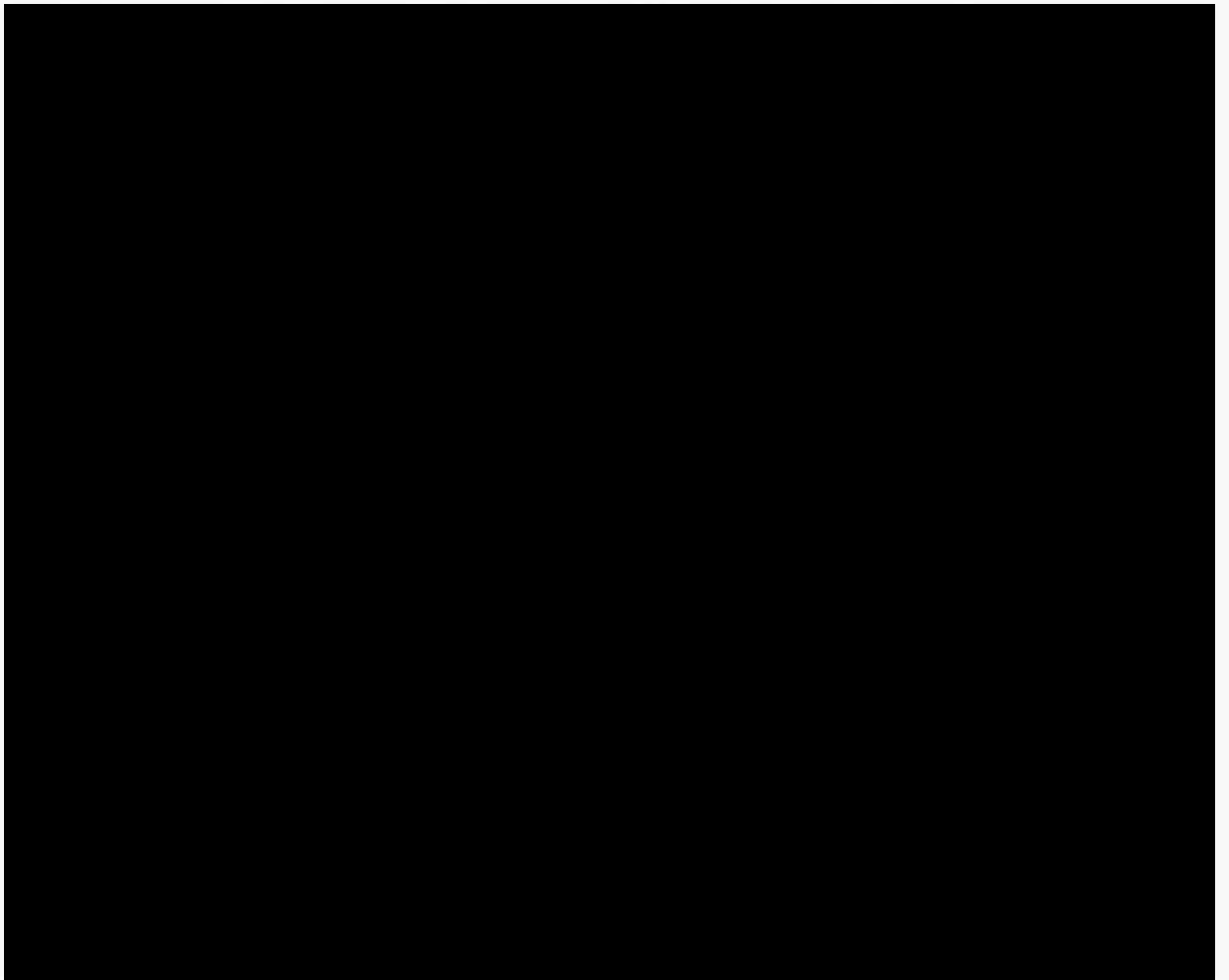
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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	FONTE 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.



*allegato 27"
al n. 322488 di 2/2*



RICEVUTA TRASMISSIONE APE

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

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale FNGFNC69M27D122J Nome Francesco Cognome Fanigliulo
Professione Libero Professionista

Ordine di appartenenza

Nome Ordine degli Ingegneri Zona Provincia Numero 2593

Dati del Certificato APE

Codice APE 055004_20161222163742_XLIQNEBSEL Validità 22/12/2026
Indirizzo Via Amerina, frazione formole Amelia - Terni
Edificio

Protocollo Data protocollazione

Data 22/12/2016

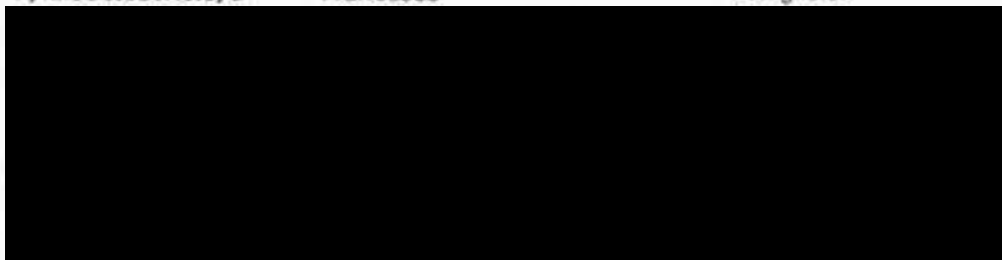


Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria,
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive

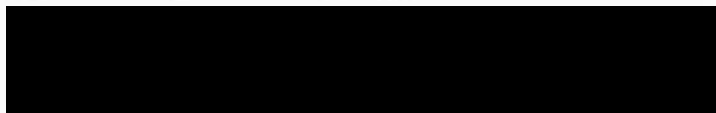


Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Francesco Fanigliulo



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



()

TRASMETTE

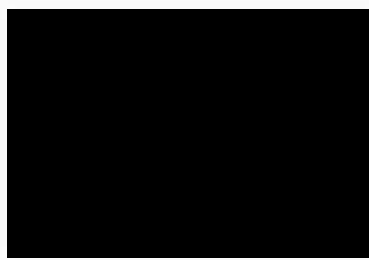
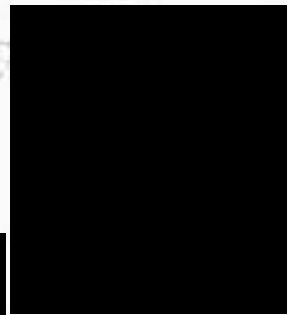
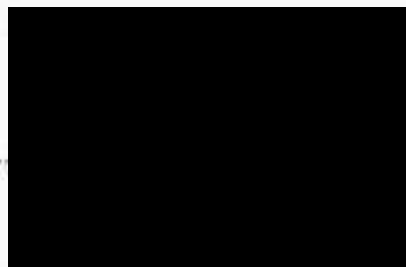
In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Prestazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 22/12/2016



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziali
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E-6 attività industriali, artigianali e assimilabili

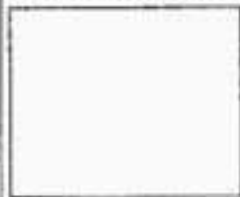
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati Identificativi









Regione: Umbria
 Comune: Amelia
 Indirizzo: Via Amerina, frazione Ioriole
 Piano: PT-PT1
 Interno:
 Coordinate GIs: 42.552 - 12.449

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1983
 Superficie utile riscaldata: 2813,720
 Superficie utile raffrescata: 2813,720
 Volume lordo riscaldato: 11102,760
 Volume lordo raffrescato: 11102,760



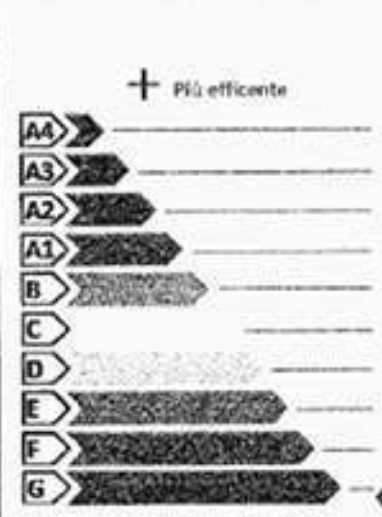
Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subalterni	Altri Subalterni
Amelia		73	13	12-12	

Servizi energetici presenti

-  Climatizzazione Invernale
  Climatizzazione Estiva
  Ventilazione Meccanica
  Prod. acqua calda sanitaria
  Illuminazione
  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
INVERNO	ESTATE		
			<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>G</p> <p>EP_{gl,ren}</p> <p>243.950</p> <p>kWh/mq anno</p>
<p>Se nuovi: B (36.660)</p> <p>Se esistenti: G (0,000)</p>			

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'immobile 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	22629.000 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,nren} kWh/mq anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas Naturale	64840.000 Nm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		243.950
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio e Olio Combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} kWh/mq anno
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio Combustibile		4.760
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/mq anno
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		47.980
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro		

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUITI

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 _{g,nren} kWh/mq anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati G 240.070 kWh/m ² anno
REN6	Impianto Fotovoltaico	No	10	G(240.070 kWh/m ² anno)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0.000 kWh/anno | Vettore Energetico Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	11102.760	m ³
S - Superficie disperdente	6749.010	m ²
Rapporto S/V	0.608	
EP H,nd	153.340	kWh/m ² anno
A solent / A sup utile	0.000	-
Y IE	1.241	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Efficienza media singolare	Eprent	Eprent	Tipo di impianto	Area di pertinenza	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW
Climatizzazione Estiva	0.000	0.000	0.000	IP elettrica aria-acqua		2002 000	Energia elettrica	255.000
Climatizzazione Invernale	0.650	2.390	233.970	Caldia standard		2002 000	Gas naturale	500.000
Illuminazione	0.510	2.410	9.980	Lampade fluorescenti		2002 000	Energia elettrica	3.000

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

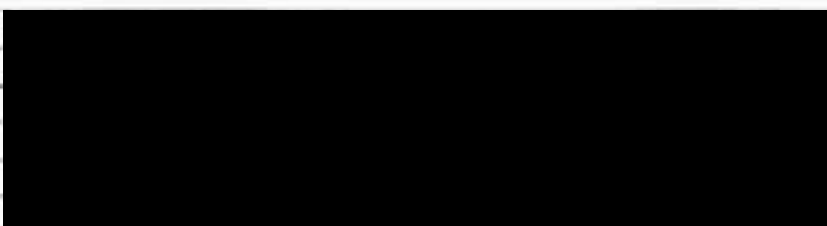



La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	
Indirizzo	
E-Mail	
Telefono	
Titolo	
Ordine/iscrizione	
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.</p>  
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/visitivo 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 dai risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

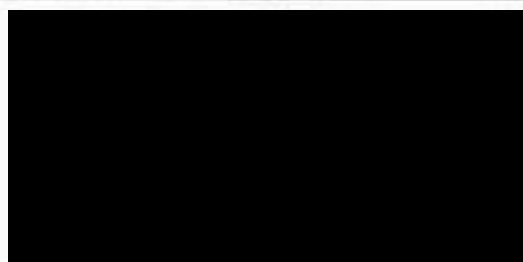
Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si / No

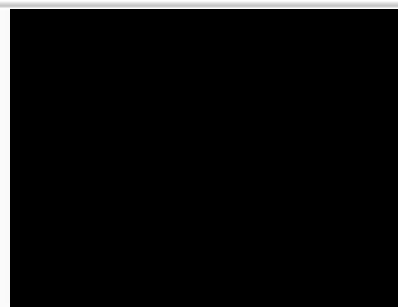
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data Emissione 22/12/2018

Data Scadenza 22/12/2026



[Firma illeggibile]



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

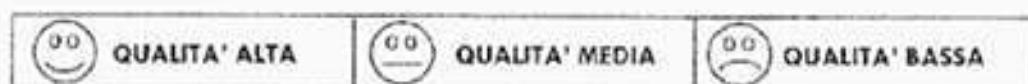
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare 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 da 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 6, 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: confronto 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 da l' 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.

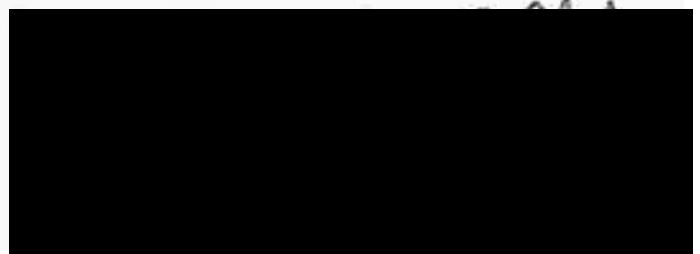
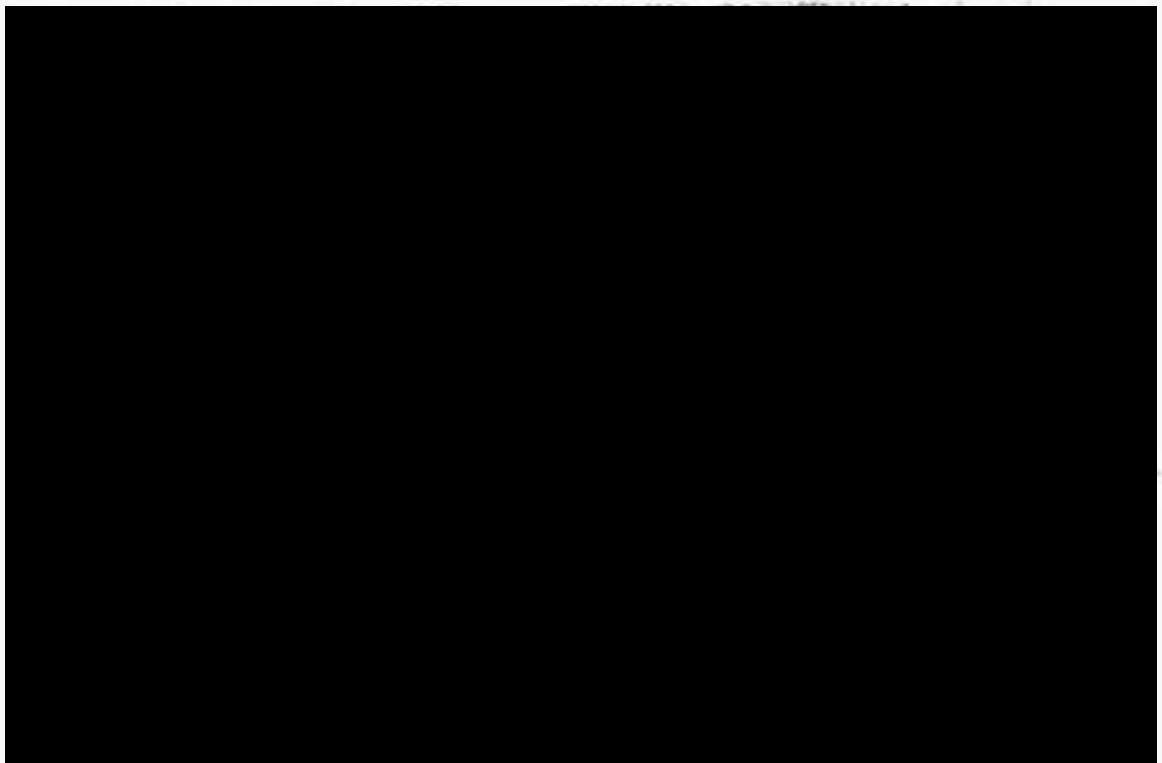
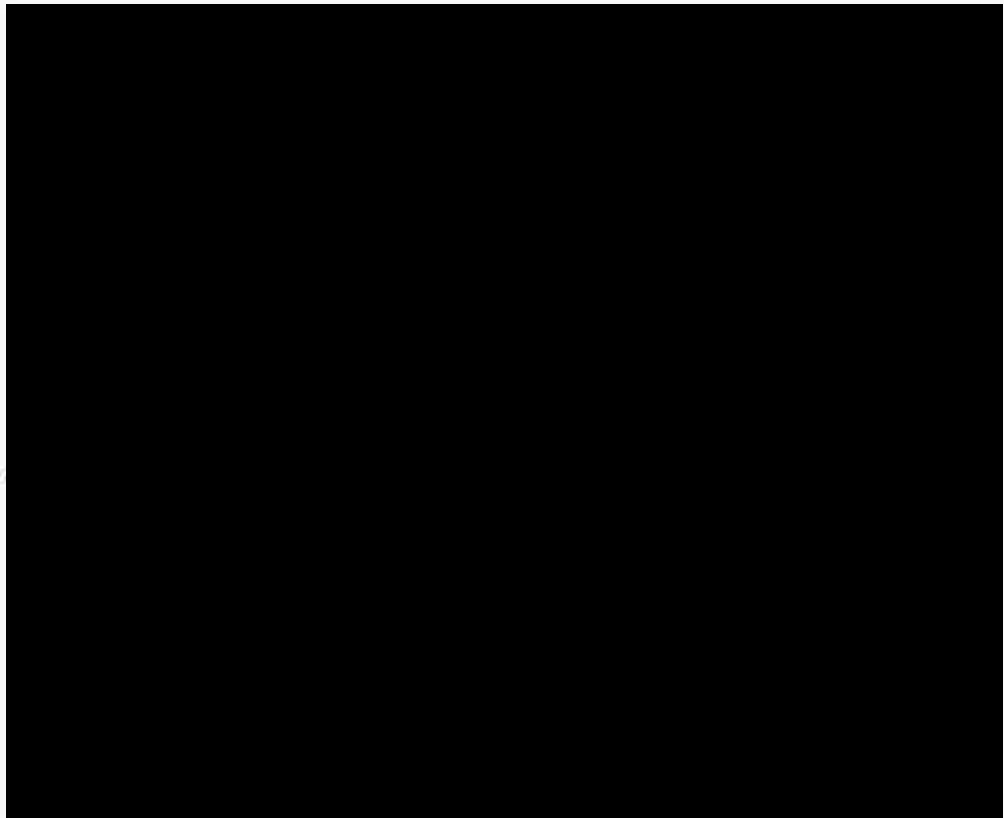
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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	FONTE RINNOVABILI

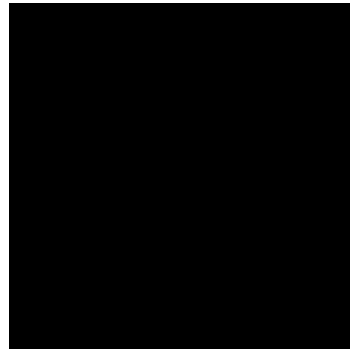
TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la quantità di energia rinnovabile prodotta in situ. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, le misure migliorative consigliate per raggiungere la classe energetica più elevata raggiungibile.



**1 - AMELIA TR LOCALITA' FORNOLE – COMPLESSO INDUSTRIALE
PANIFICIO E MANGIMIFICIO**

FALLIMENTO N.29/2017 ALIMENTITALIANI srl
PERIZIA – ALLEGATO U – INQUADRAMENTO URBANISTICO

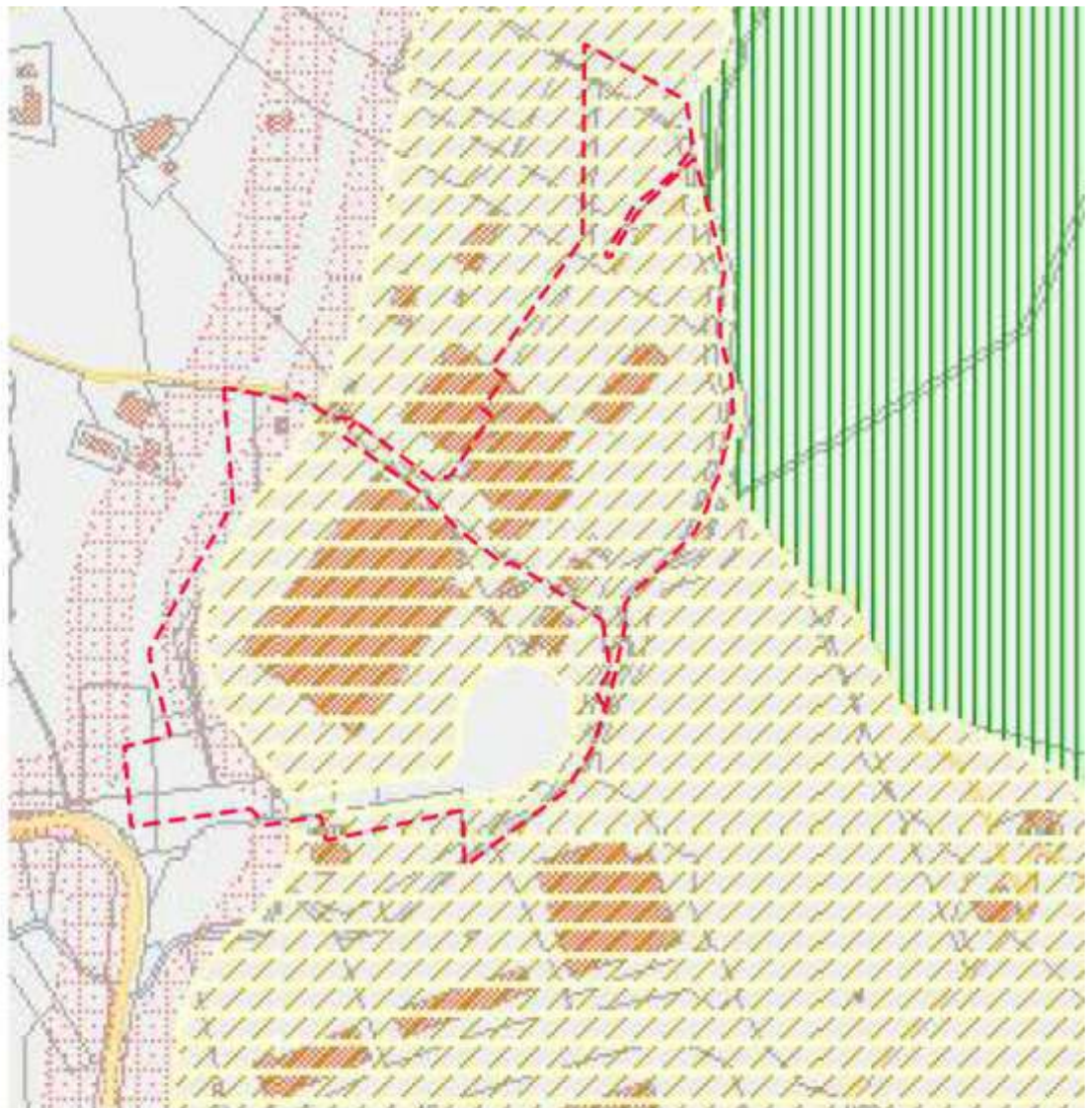
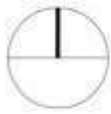


VARIANTE GENERALE PRG COMUNE DI AMELIA C.C. n.8 del 01/02/1993 - Adottato con deliberazione C.C. n.18 del 13/03/1995
Tavola n. 11 Settore Nord



ZONIZZAZIONE	
A	F ₁
B ₁	F ₂
B ₂	F ₃
B ₃	F ₄
B ₄	F ₅
C ₁	F ₆
C ₂	F ₇
D ₁	F ₈
D ₂	F ₉
D ₃	F ₁₀
E ₁	S ₁
E ₂	S ₂
E ₃	S ₃
E ₄	V ₁
E ₅	V ₂
F ₁	
F ₂	
F ₃	

PRG COMUNE DI AMELIA
ZONA INDUSTRIALE – ARTIGIANATO - COMMERCIO

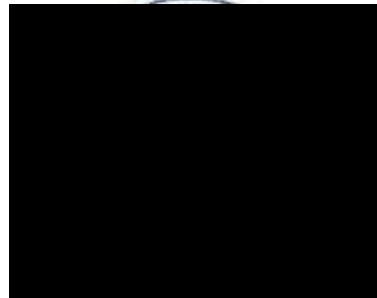


- Piano regolatore generale**
- ▭ Limiti procedurali
 - ▭ Piano di attuazione planivolumetrica di area
 - ▭ Piano di zona per l'edilizia economica e popolare
 - ▭ Piano particolareggiato planivolumetrico di area
- Sottozona**
- A - Centro Storico
 - B1 - Restituzione
 - B2 - Completamento
 - B3 - Conservazione caratteri tipologici
 - B4 - Trasformazione edilizia
 - C1 - Nuovi complessi immediati turistici
 - C2 - Nuovi complessi immediati turistici
 - D1 - Artigianato
 - D2 - Industria - Artigianato - Commercio
 - D3 - Produttivo turistico
 - E2 - Rocco
 - E3 - Agricole ed edificabilità limitata
 - E4 - Interesse naturalistico ed ambientale
 - F2 - Attrezzature di pubblico servizio locale
 - F3 - Aree di recupero ambientale
 - F4 - Attrezzature per istituzioni superiori
 - FE - Attrezzature per lo sport comunitario
 - FG - Attrezzature conurbate
 - F7 - Parchi urbani
 - F8 - Parchi turistici
 - F10 - Aree per attrezzature turistiche, sport
 - F11 - Aree a parco naturale
 - S1 - Attrezzature per formazione obbligatoria
 - S2 - Attrezzature di interesse comune
 - S3 - Attrezzature di interesse comune
 - N - Aree vincolate di rispetto
 - Na

1 - AMELIA TR LOCALITA' FORNOLE – COMPLESSO INDUSTRIALE
LOTTO A - PANIFICIO
LOTTO B - MANGIMIFICIO

FALLIMENTO N.29/2017 ALIMENTITALIANI srl

PERIZIA – ALLEGATO FT – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria zenitale con individuazione dei punti di vista scala 1:2000



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

