

	zione, al fine di attribuire ai singoli beni un valore effettivamente	
	attribuibile, non superiore alla loro consistenza, alla loro capacità	
	produttiva, all’effettiva possibilità economica di utilizzazione in	
	impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni di mercato,	
	suddivisa nei seguenti capitoli:	
	1. INDIVIDUAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI	
	2. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI INVENTARIATI	
	3. VALUTAZIONE FINALE	
	ALLEGATI	
	* * * * *	
	1. INDIVIDUAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI	
	1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	
	In primo luogo, il sottoscritto prendeva visione in data 09/01/2025	
	dei beni immobili oggetto di valutazione del fascicolo del creditore	
	precedente e dall'esame del medesimo rilevava che risultano costi-	
	tuiti dai diritti di piena proprietà della [REDACTED]	
	[REDACTED] censiti in Comune di Panicale, Località Zona in-	
	dustriale Potassa, (Allegato n. 01 Vax CT foglio 62 particelle n.	
	1052 – 1143 - 1142) costituiti da:	
	a) immobile censito al CF del Comune di Panicale al CF al	
	Foglio 62 con i seguenti mappali:	
	– Particella n. 1052 sub 1; Piano T-1; Cat. D/7; RC €	
	7.990,00	
	– Particella n. 1052 sub 2; Cat. F5; m² 940; senza reddito.	
	2	

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
PANICALE(PG) VIA THOMAS EDISON n. SNC Piano T-1	62	1052	1	Cat.D/7			Euro: 7990,00
PANICALE(PG) VIA THOMAS EDISON n. SNC Piano 2	62	1052	2	Cat.F/5		940 m2	Euro:

b) terreno censito al CT del Comune di Panicale al Foglio 62
particelle n. 1052 (ente Urbano); n. 1142 e n. 1143 di Ha
0,9244 R.D. € 28,38; R.A € 24,01 come in dettaglio rap-
presentato nel prospetto allegato:

Ubicazione	Foglio	Particella	Porz	Classamento	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
PANICALE(PG)	62	1052		Ente Urbano		5.018		
PANICALE(PG)	62	1142		SEMIN ARBO	1	4.091	€ 27,47	€ 23,24
PANICALE(PG)	62	1143		SEMIN ARBO	1	135	€ 0,91	€ 0,77
						9.244	€ 28,38	€ 24,01

Il tutto a confine con strada pubblica (via Edison) da più lati e par-
ticella 1051 intestata a: [REDACTED]

[REDACTED] Beni pervenuti alla [REDACTED] per atto
pubblico [REDACTED] di Catrano rep n. 6.430/4.220 del
10/06/2022 trascritto a Perugia il 16/06/2022 al n. 12722 di forma-
lità particolare e successivo atto del 08/08/2024 rep. 10009/6096
per cambio di denominazione o ragione sociale trascritto a Perugia
il 03/09/2024 al n. 18492 di formalità particolare.

1.2 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI VENTENNALI

I beni come sopra individuati e descritti sono pervenuti alla

1. [REDACTED] per atto pubblico [REDACTED] di Catrano
rep n. 6.430/4.220 del 10/06/2022 trascritto a Perugia il
16/06/2022 al n. 12722 di formalità particolare da [REDACTED]

	15/09/2023.	
	3. Iscrizione del 05/06/2024 - registro particolare 1745 registro generale 15789 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo tribunale di Bologna a repertorio 3865/2023 del 23/09/2023.	
	4. Iscrizione del 27/09/2024 - registro particolare 3205 registro generale 26889 - Ipoteca volontaria a garanzia di debito - Atto notaio [REDACTED] repertorio 2433/1554 del 20/09/2024.	
	5. Iscrizione del 30/10/2024 - registro particolare 3685 registro generale 30199 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Giudice di pace di Todi repertorio 430/2024 del 15/10/2024.	
	Il tutto come desumibile dalle visure storiche (Allegati n. 02, 03, 04, 05) e dalle note sintetiche allegate (Allegati 06, 07, 08) conseguenti agli accertamenti catastali ed ipotecari del 13/01/2025 e 22/01/2025.	
	Contestualmente lo scrivente ha effettuato in data 23/12/2024 formale accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Panicale al fine di acquisire la documentazione tecnica e la certificazione urbanistica necessaria all'espletamento del mandato. Richiesta evasa dal Comune di Panicale in data 08/01/2025 (Allegato n. 9).	
	1.3 DESCRIZIONE DEI BENI	
	5	

	Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da un opificio di tipologia industriale per lavorazioni meccaniche realizzato tra il 2002 ed il 2003 all'interno della zona industriale denominata "Potassa 2" di Panicale sviluppatasi progressivamente nel tempo nel rispetto del piano di lottizzazione convenzionata del 2001 di cui l'area in oggetto costituisce.	
	Il lotto di terreno, catastalmente individuato al CT al Foglio n. 62 con i mappali n. 1052 – 1142 – 1143 della superficie complessiva di m² 9.244 costituisce area industriale con rapporto massimo di copertura max 60% ed indice di permeabilità massima del 40% ed altezza massima di m 10. Al lotto urbanizzato è assegnata una superficie fondiaria di m² 4862 con indice di fabbricabilità di 5 mc/mq per una superficie coperta massima di m² 2197,20 di cui attualmente coperti solo m² 940 per un volume urbanistico di m³ 6.016.	
	Il fabbricato industriale, progettato e concepito nel 2002 – 2003, è realizzato con struttura portante e copertura in c.a.p. e c.a.v. con fondazioni in cemento armato gettate in opera ed intelaiatura in travi e pilastri di c.a.v. a maglia variabile. La copertura piana del capannone è costituita da pannelli di in c.a.v. con sovrastante guaina isolante e massetto in c.l.s.. La tamponatura perimetrale è realizzata in pannelli autoportanti di c.a.v. con pannelli d'angolo stondati. Il fabbricato è diviso in due porzioni: una più grande a tutta altezza (h 6,40) per le attività produttive ed un'altra di minore	
	6	

	superficie disposta su due livelli (h 3,00) con solaio in pannelli prefabbricati in precompresso. Al piano terra le superfici sono destinate a servizi per le maestranze, magazzino materie prime e prodotti finiti; al primo piano le superfici sono funzionalmente rifinite e destinate ad uffici. La pavimentazione interna dell'opificio in c.l.s di tipo industriale con finitura al quarzo. Il tutto per una superficie coperta di m ² 946,56 (24,65 x38,40) di cui destinata opificio e locali tecnici al piano terra di m ² 567 con un'altezza in gronda utile interna di m.6,40; magazzino materie prime, prodotti finiti e servizi maestranze per m ² 379 con altezza utile m. 3,00, piano primo destinato ad uffici per m ² 376 con altezza utile di m. 3 (Allegato n. 10).	
	Le superfici del primo piano, destinate ad uffici, presentano una suddivisione interna degli spazi mediante contropareti in cartongesso tinteggiato, sono presenti gli impianti elettrici parzialmente completati e di condizionamento; gli impianti idrico sanitari sono invece stati predisposti senza l'installazione dei sanitari, delle rubinetterie e dei rivestimenti alle pareti. In più punti si evidenziano diffuse infiltrazioni di umidità e percolazione delle acque piovane dal sovrastante manto di copertura che hanno già danneggiato il controsoffitto in cartongesso (vedi foto Allegato n. 16).	
	In tutto l'immobile, internamente ed esternamente, è stato installato un sistema di videosorveglianza e di controllo dei vari accessi. Infine, nell'area esterna è presente un impianto d'irrigazione.	
	7	

	1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ AMMINISTRATIVA	
	Dall'esame della documentazione acquisita con richiesta di accessi	
	atti richiesti in data 23/12/2024 ed evasi in data 08/01/2025 dal	
	Comune di Panicale, il complesso immobiliare oggetto di valuta-	
	zione ed oggi censito nella particella n. 1052 è stato costruito in	
	conformità ai seguenti titoli abilitativi:	
	– Concessione Edilizia n 17/2002 prot. n. 121212 del 14/02/2002	
	(Allegato n. 11).	
	– Permesso a costruire n. 20/2003 in sanatoria prot. n. 14219	
	del 11/03/2003. (Allegato n. 12).	
	– Certificato di agibilità prot. n. 3246 del 13/06/2003 relativa	
	all'immobile censito con DV n. 110166 del 14/03/2003 con de-	
	stinazione d'uso industriale e commerciale al Piano Terra e Pri-	
	mo per una SIL di m ² 1.280 (Allegato n. 13).	
	– CILA prot. n. 0010733 del 23/06/2020 per diversa distribuzione	
	interna delle superfici al piano terra e trasformazione del piano	
	primo da zona mostra a uffici. (Allegato n. 14).	
	– CILA prot. n.0009033 del 07/06/2022 per completamento lavori	
	e diversa distribuzione degli ambienti al piano primo non realiz-	
	zati con la CILA del 23/06/2020 (allegato n. 15).	
	– Permesso a Costruire n. 15624 del 12/06/2023 per ampliamento	
	capannone esistente (Allegato n. 10), diversa distribuzione in-	
	terna piano primo e installazione impianto fotovoltaico, attività	
	8	

	edilizie non iniziate alla data del fallimento.	
	Nell’Allegato n. 16 sono riportate le planimetrie catastali, la planimetria del piano primo allo stato attuale e alcune immagini dell’area esterna, piano terra e piano primo.	
	<i>Conformità urbanistica</i>	
	Dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato attuale non si rilevano difformità sostanziali nella destinazione e distribuzione degli spazi al piano terra rispetto alla CILA prot. n. 0009033 del 07/06/2022; al piano primo si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con lavori non ancora ultimati, sulla base delle previsioni di progetto indicate nel PC n. 15624//2023.	
	<i>Conformità catastale</i>	
	Dal confronto tra gli elaborati catastali e lo stato attuale non si rilevano difformità sostanziali ma unicamente una diversa distribuzione interna dei vani delle superfici coperte al piano primo ininfluenti ai sensi dell’Art. 19 comma 14 DL n. 78/2010 in quanto tali da non comportare variazioni della rendita catastale.	
	1.5 CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA	
	In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.	
	Le strutture oggetto di valutazione rappresentano per caratteristiche e dimensioni immobili che di rado sono venduti separatamente	
	9	

	dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte,	
	che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e di-	
	mensioni specifici per l'uso cui sono destinati.	
	In relazione a tali considerazioni, il criterio di stima più appropria-	
	to per la loro valutazione è il costo di riproduzione (o ricostruzio-	
	ne) deprezzato “ <i>Cost Approach</i> ” affiancato ad una valutazione di	
	confronto di tipo comparativo sulla base di valori unitari di riferi-	
	mento (fonti indirette) desunti dalle pubblicistiche di settore.	
	La stima del costo di ricostruzione deprezzato è la più appropriata	
	sia nella stima di edifici destinati a finalità strumentali dove, per il	
	principio di sostituzione , si va a ricercare la disponibilità a pagare	
	un bene, per il quale non esiste un esplicito prezzo di mercato, at-	
	traverso il suo valore d'uso determinato sulla base dei presumibili	
	costi di riproduzione a nuovo al netto dello specifico deprezzamen-	
	to per degrado, vetustà ed obsolescenza tecnologica che ha	
	l'immobile e/o le attrezzature strumentali.	
	L'impiego del <i>Cost Approach</i> è altresì suggerito nella stima di	
	immobili speciali di tipo industriale, di immobili secondari e parti	
	accessorie di immobili complessi.	
	<i>Le fonti informazione e i dati derivati dal mercato.</i>	
	Le indagini sono state indirizzate a definire il costo di costruzione	
	a nuovo di tipologie edilizie rilevate sulla base di costi di strutture	
	comparabili con quelle oggetto di valutazione per caratteristiche e	
	tipologia costruttiva, per classe di dimensione di superficie coper-	
	10	

	ta, luci e reticolo delle campate per gli edifici di tipologia produttiva in prefabbricato e precompresso, per dotazione di impianti e rifiniture.	
	Alla analisi dei prezzi di alcuni componenti relative alle sistemazioni esterne dei resedi si sono affiancate analisi prezzi dei costi degli elementi prefabbricati in precompresso e in cls gettati in opera. Si è inoltre fatto riferimento a valori parametrici del costo di ricostruzione di fabbricati, comparabili con quelli oggetto di valutazione, desunti dai prezziari o listini regionali, Camere di Commercio, Ordini professionali e fonti e pubblicistica specializzate di settore (Es. Preziario delle tipologie edilizie 2019 ed. DEI - tipografia del Genio Civile, Costi costruzione e ristrutturazione 2021- Ordine degli architetti di Grosseto ecc.).	
	A tale scopo si è fatto riferimento ai seguenti elementi costitutivi del costo:	
	<i>Valore dell'area</i> – per motivi prudenziali il valore del terreno è stato desunto per via indiretta in ragione del 20% del costo tecnico di costruzione delle opere realizzate in relazione alla ulteriore suscettività urbanistica per un eventuale ampliamento e alla modesta commerciabilità del comparto urbanizzato.	
	<i>Valore delle urbanizzazioni secondarie dei resedi dei singoli cessi</i> - I costi di sistemazione delle aree esterne sono stati prudenzialmente definiti in base al computo degli attuali costi di realizzazione di fondi in massicciata e macadam o pavimentazione asfaltata.	

	te utilizzando i prezzi, per categorie di lavori, desunti dal vigente	
	preziario Regionale dell’Umbria.	
	<i>Costo di costruzione dei manufatti edilizi</i> - Sono stati parametrati	
	in base ai prontuari di settore tenuto conto delle specifiche caratte-	
	ristiche prese in considerazione.	
	<i>Oneri concessori</i> - L’art. 19 del Dpr 380/2001 “Testo Unico Edili-	
	zia” prevede che il rilascio del permesso di costruire per immobili	
	con destinazione industriale o artigianale non comporti la corre-	
	sponsione della quota di contributo relativa al costo di costruzione.	
	<i>Spese tecniche</i> - Valutate sinteticamente in ragione del 9% del co-	
	sto di costruzione a nuovo.	
	<i>Il costo deprezzato (Cnn)</i> - È stato definito in base ai seguenti pa-	
	rametri: $C_{cc} = C_n \times I \times (1 - t/n) \times (1 - f)$ dove:	
	C_n = Costo di Costruzione a nuovo;	
	I = incidenza % delle componenti;	
	t = durata tecnica della struttura (definita in anni 60)	
	n = età della struttura (desunta dai dati acquisiti - 2003)	
	f = Obsolescenza funzionale (compresa tra 1,60% e 1,7%)	
	<i>Le fonti indirette di mercato</i> - L’assenza di un numero di transa-	
	zioni statisticamente significative di beni comparabili per caratteri-	
	stiche, dimensioni ed epoca di costruzione, ha orientato lo scriven-	
	te ad utilizzare come riferimento parametri e valori unitari desunti	
	da fonti indirette (pubblicistiche di settore) quali l’Osservatorio dei	
	Valori Immobiliari e la Borsino immobiliare dell’Umbria.	

Agenzia del Territorio - Valori OMI - Sez. Fabbricati						2° Sem 2024		4° trim 2024	
Microzona catastale	Zona	Tipologia edilizia	Stato prevalente	Stato di conservazione	Valore min. compr.	Valore max. compr.	borsinoimmobiliare quotazioni Panicale Fraz.Tavernelle Loc Potassa	€/m ² L	€/m ² L
					[Euro/mq comm.]	[Euro/mq comm.]		Valori min	Valori max
1	E1	Capannoni industriali	P	N	€ 180,00	€ 270,00	Capannoni industriali	€ 117,00	€ 234,00
1	E1	Capannoni Tipici	P	N	€ 225,00	€ 285,00	Capannoni Tipici	€ 123,00	€ 259,00
1	E1	Laboratori	P	N	€ 295,00	€ 480,00	Laboratori	€ 186,00	€ 385,00

Le indagini dirette hanno evidenziato una transazione immobiliare relativa alle strutture adiacenti (CF foglio n. 62 particelle n. 1071 e 1072) per Decreto di aggiudicazione del 23/12/2020 Tribunale di Perugia (repertorio n. 124 - decreto di trasferimento immobili trascrizione n. 1331.1/2021).

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, gli stessi tengono conto dei seguenti criteri:

- nei valori unitari sono compresi tutti gli impianti generici fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi ed il successivo deprezzamento tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi non considerati ordinari in relazione al normale degrado d'uso;
- Il parametro tecnico di valutazione assunto è stata la SEL (superficie Esterna Lorda) e rilevata sia dai grafici catastali e di progetto.

Sulla base dei costi standard di costruzione di edifici comparabili per tipologia edilizia in normali condizioni di degrado fisico e considerate le ulteriori possibilità di sviluppo ed edificabilità dell'area oggetto di valutazione il valore di costo deprezzato dei beni è stato definito in circa € 720.000,00 con un Costo tecnico di produzione

di circa €/m² 369.

Descrizione elementi di costo	U.M	m ²	anno	€/m ²	Costo unitario	% dep.	Costo deprezzato
Area coperta e scoperta (Art. industriale Loc. Potassa)	m ²	9.244		€ 15,00	€ 138.660,00		€ 138.660,00
Urbanizzazioni secondarie aree di rispetto e resedi	m ²	3.200	2003	€ 60,00	€ 192.000,00	-26%	€ 142.539,17
Piano terra locali uffici e servizi maestranze magazzino	m ²	379	2003	€ 450,00	€ 170.643,38	28%	€ 122.769,01
Piano terra superfici produttive	m ²	567	2003	€ 400,00	€ 226.941,00	23%	€ 173.611,54
Piano Primo Uffici	m ²	379	2003	€ 250,00	€ 94.801,88	48%	€ 49.716,63
Totale Costo Tecnico di costruzione di costruzione a nuovo		1.326		€/m2	€ 368,57	€ 684.386,25	29% € 488.636,35
Oneri concessori	Incidenza			0%	€ -	29%	- €
Spese tecniche				9%	€ 61.594,76	29%	43.977,27 €
Utile del promotore e Oneri finanziari				10%	€ 68.438,63	29%	48.863,64 €
					€ 953.079,64		€ 720.137,26
		1.326		€/m2	€ 407,39	-25%	€ 540.102,94

Al valore Normale di costo di costruzione deprezzato per degrado e vetustà fisica lo scrivente ha apportato un ulteriore riduzione del 25% in relazione alle attuali condizioni della struttura che presenta elementi di degrado sia dell'impermeabilizzazione delle coperture che la parziale e non completa presenza degli impianti al piano primo o quanto meno della necessità di una loro completa revisione.

I dati di mercato derivati da fonti indirette evidenziano tuttavia valori di riferimento notevolmente più contenuti e compresi tra €/m² 180 e €/m² 270 per capannoni di tipologia industriale.

Le fonti dirette rilevate hanno parzialmente confermato un sistema di prezzi notevolmente inferiori ai valori di costo di costruzione ordinario sintomo di una scarsa attrattività dell'area produttiva:

a) valori di costo storico di acquisto dei beni oggetto di valutazione al 10/06/2022 di € **391.000,00** pari a circa €/m² 295 di SEL coperta in considerazione delle potenziali sviluppi ed ampliamento delle superfici coperte.

b) prezzi di aggiudicazione al pubblico incanto di beni di più ampie dimensioni per superfici coperte che per dimensione

del lotto pari a circa €/m ² 177 di SEL coperta (CF foglio n.
62 part.lla 1071 – 1072 - m ² 5.938 coperti; superficie lotto
m ² 22.270 Fallimento Fercos. Atto 23/12/2020 – trascritto il
22/01/2021 al n. 1331 di formalità particolare – Valore di
stima € 2.300.000 - Prezzo di aggiudicazione €
1.050.000,00)

2. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI INVENTARIATI

114

3. VALUTAZIONE FINALE

BENI IMMOBILI

Sulla base di tale parametro lo scrivente ha espresso un giudizio di stima sul probabile valore di mercato degli immobili in oggetto,

apportando le dovute aggiunte e detrazioni al valore normale in considerazione delle condizioni e stato attuale d'uso rilevate, in complessivi € **540.000,00** (cinquecentoquarantamila).

BENI MOBILI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, 25 marzo 2025

Il Consulente Tecnico

Ing. Massimo Gialletti

