

STUDIO TECNICO GEOM. PAOLO ALOISIO
Via Romeo Gallenga, 68 06127 Perugia
Tel/fax 075-5000785 Cell. 346-8259628
PEC: paolo.aloisio@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIALE

Afferente il concordato preventivo n. 27/2017, nei confronti di:

- Soc. - OMISSIS -.

Giudice Delegato: Dr. Arianna DE MARTINO

Commissari Giudiziali: Avv. Bianchini Marco e

Dr. Cristiana Maggesi.

oOooOo

Ill.mo **G.D. Dr. Arianna De Martino**, a seguito dell'istanza del 21/12/2017 (VEDI ALLEGATO N. 1) a firma dei Commissari Giudiziali sopra indicati, l'allora G.D. Dr. Giulia Maria Lignani, con ordinanza del

12/02/2018, conferiva allo scrivente la seguente nomina: "C.T.U. per la stima dei beni indicati nella suddetta istanza il Geom. Paolo Aloisio."

(VEDI ALLEGATO N. 2)

Quindi, il sottoscritto CTU in data 21/02/2018, valutata l'assenza di incompatibilità di qualsiasi genere e natura, accettava l'incarico ricevuto inviando telematicamente apposito scritto di accettazione.

(VEDI ALLEGATO N. 3)

Accettato il mandato ricevuto, lo scrivente iniziava immediatamente le operazioni peritali preliminari mediante lo studio della relazione tecnica di stima dei beni immobili a firma del Dr. Agronomo Giovanni Alberti C.T.P. della Soc. - OMISSIS - al fine di conoscere le consistenze immobiliari e mobiliari oggetto della presente procedura concorsuale per poi procedere ad una ispezione ed esame delle stesse. Successivamente in data 10/07/2018, a mezzo di apposita istanza, sempre inviata telematicamente, chiedeva ed otteneva rinvio per il deposito della relazione scritta, nonché autorizzazione ad avvalersi della collaborazione di un coadiutore qualificato per la stima dell'impianto di distillazione e parti annesse.

(VEDI ALLEGATO N. 4)

Pertanto, in forza del mandato ricevuto, sulla scorta dell'atto di ricorso del 21/11/2017 comprendente anche la relazione di stima mobiliare ed immobiliare del 4/11/2017 a firma del Dr. Giovanni Alberti, a seguito ed in base di tutto quanto emerso dalle indagini, accertamenti e rilievi eseguiti anche in loco, svolte tutte le opportune visure ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia per i Servizi Catastali e per la Pubblicità Immobiliare: sia per la conoscenza dell'esatta intestazione dei cespiti, sia per la verifica dell'esistenza di eventuali gravami, quindi raccolte in loco tutte le varie caratteristiche tecnico-economiche necessarie alla stima dei cespiti de quo, indagato sull'andamento del mercato immobiliare della zona specifica, sviluppati gli opportuni calcoli delle superfici visionate finalizzati alla determinazione del valore venale di comune commercio di tutto quanto oggetto del presente

Concordato Preventivo, effettuati i debiti accertamenti e rilievi al fine di rilevare la consistenza e natura: degli arredi, dei macchinari, dei veicoli e dei beni mobili in genere, eseguite le dovute ricerche per la conoscenza del valore di mercato dei beni mobili, lo scrivente ritiene di essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato di tutte le indagini allo scopo compiute, nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benché ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, verrà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI.

B) VERIFICA DEI GRAVAMI ESISTENTI.

C) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI.

D) CONCLUSIONI.

Come qui di seguito:

A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI.

L'oggetto del presente elaborato peritale giudiziale è costituito da tutta una serie di unità immobiliari che, per loro diversa natura, consistenza ed ubicazione, verranno trattati distintamente tra loro, oltre che da beni immobili, mobili, attrezzature, impianti e

scorte che per comodità di esame verranno distinti nei capoversi di seguito trattati.

I°) DEPOSITO ARTIGIANALE UBICATO IN COMUNE DI CORCIANO.

Trattasi di una porzione di un capannone destinato ad uso deposito-artigianale ubicato all'interno della zona industriale del comune di Corciano in via Antonio Veretti n. 3, inserito in una vasta macro-area a vocazione prettamente industriale-artigianale a sua volta posta nelle vicinanze dell'agglomerato urbano della frazione Ellera.

Detta porzione di fabbrica è stata edificata in epoca recente con struttura portante in travi e pilastri in c.a. prefabbricati così come i vari pannelli di tamponatura, il tutto reggente la copertura piana con manto composto da elementi in fibro-cemento.

(VEDI FOTO N. 1, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

L'accesso all'interno della porzione di fabbrica ora in esame, è garantita da n. 3 aperture perimetrali di dimensioni carrabili regolamentate da infissi in ferro verniciato, del tipo con apertura a libro con porta pedonale.

(VEDI FOTO N. 2, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

Entrati all'interno del cespite in descrizione si rileva la presenza di un grande open-space da cui si accede a n. 3 locali magazzino tra loro intercomunicanti, un locale ufficio, un locale mostra e due locali bagno con antibagno, tutti delimitati da pareti in cartongesso.

(VEDI FOTO DA N. 3 A N. 9, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Ad eccezione dei tra locali tra loro intercomunicanti e ed adiacenti locali bagno, tutte le restati superfici sono dotate di aperture di finestra del tipo a nastro con infissi in alluminio verniciato a fuoco, garantenti l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria del volumi afferenti. (VEDI FOTO N. 10, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti solo in parte intonacate ma tutte tinteggiate, dalla pavimentazione in battuto di cemento con finitura al quarzo, vertente in pessimo stato di conservazione (VEDI FOTO N. 11-12, ALLEGATE A FINE RELAZIONE); mentre gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico in canalina esterna con corpi illuminanti a soffitto al neon, da quello idrico si scarico e di adduzione, nonché quello di riscaldamento a zone con termoconvettori non più funzionanti.

(VEDI FOTO N. 13 E 14, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Altresì è presente una corte pertinenziale esclusiva costituita da una superficie scoperta avente forma perimetrica ad "L", interamente pavimentata con conglomerato bituminoso, i cui confini sono identificati dalle varie recinzioni di divisione con le confinati proprietà di terzi.

(VEDI FOTO N. 15-16, ALLEGATE A FINE RELAZIONE) La consistenza di quanto fin'ora descritto ammonta a circa mq.975,00 di superficie utile calpestabile per quanto concerne la porzione di fabbrica ed a circa mq. 1.400,00 per quanto riguarda la corte pertinenziale, il tutto censito è al N.C.E.U. del comune di Corciano al foglio n. 39, particelle n. 126 e 1379, categoria D/7, rendita catastale € 5.979,00.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 5)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, ALLEGATO N. 6)

(VEDI VAX, ALLEGATO N. 7)

(VEDI FOTO AEREA, ALLEGATO N. 8)

Infine qui di seguito si riportano i vari strumenti urbanistici attuati interessanti i cespiti descritti al presente capitolo:

-Concessione edilizia n. 6974 del 21/12/1991.

II°) AREA EDIFICABILE, UBICATA IN COMUNE DI MARSCIANO, Fraz. PAPIANO.

Trattasi di un lotto di terreno edificabile ad uso non residenziale ricompreso in una modesta zona artigianale ubicata in comune di Marsciano nei pressi della frazione Papiano.

Detto lotto di terreno, della consistenza catastale pari ad Ha 4.21.99, è costituito da una superficie pressoché pianeggiante ma disposta su due livelli, accessibile dalla via di lottizzazione, negativamente caratterizzata dalla presenza di una linea elettrica su palo di cemento.

(VEDI FOTO N. 17-18-19, ALLEGATE A FINE RELAZIONE) Dal punto di vista urbanistico, in base al vigente PRG del comune di Marsciano e leggi correlate, detto lotto di terreno è classificato ed interessato:

- sia zona “DCR” ovvero area prossima agli insediamenti delle frazioni con carattere prevalentemente artigianale (Vedi art. n. 38 della sezione strutturale delle N.T.A.);
- sia zona “TUp” e “EB” ovvero area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi con edificabilità disciplinata dall'art. n. 62 e 64 della parte strutturale delle N.T.A.;

- sia soggetto alle prescrizioni della legge n. 64 del 2/2/1974 in quanto zona sismica;
- sia soggetto al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui al Dlgs 42/2004 limitatamente alla fascia di rispetto del fosso afferenti le particelle n. 722 e 726;
- sia soggetto al divieto di insediamento di industrie insalubri di 1° e 2° classe così come individuate dall'art. 216 R.D. 1265 del 27/7/1934.

La superficie complessiva catastale del lotto di terreno in oggetto ammonta ad Ha 4.21.99, ed è censita al N.C.T. Del comune di Marsciano al foglio n. 87 con le particelle n. 699-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731.

(VEDI VISURA CATASTALE NCT, ALLEGATO N. 9)

(VEDI VAX, ALLEGATO N. 10)

III°) COMPLESSO EDILIZIO PER LO STOCCAGGIO DI VINACCE , loc. CERRO ALTO DI MARSCIANO.

Il cespite ora in esame è rappresentato da una serie di corpi di fabbrica a diversa destinazione d'uso insistenti su di un'area di stoccaggio vinacce, il tutto, ubicato all'interno dell'area industriale artigianale del comune di Marsciano, composto così come di seguito distinto.

III°- a) Palazzina uffici ed alloggio custode.

Trattasi di un fabbricato a destinazione mista in parte elevantesi su tre livelli di piano, di cui l'ultimo sottotetto, ricomprensente: sia la porzione di fabbrica destinata ad uso ufficio, sia la porzione di fabbrica destinata ad alloggio custode

con annesso locale garage. (VEDI FOTO N. 20-21-22, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

- Pozione di fabbrica destinata ad uso ufficio.

Tale porzione di fabbrica è composta da tutta una serie di locali ufficio, locali bagni con e senza antibagno, ripostigli, nonché varie superfici di disimpegno quali locali ingresso e corridoi, dislocati sia al piano terra che al piano primo, quest'ultimo accessibile a mezzo di una scala interna pavimentata con lastre di marmo e corredata di balaustra in legno.

(VEDI FOTO DA N. 23 A N. 36, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Ad eccezione dei corridoi, tutti i vani componenti il cespite ora in esame sono dotate di aperture di finestra o finestroni garantenti l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria dei volumi afferenti.

Tutte le aperture perimetrali sono dotate di infissi in legno al naturale con mono-vetro, ed avvolgibili in PVC, mentre quelle interne sono regolamentate da porte sempre in legno al naturale di fattura molto semplice.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in maiolica alle pareti dei locali bagno, dalla pavimentazione in monocottura, mentre gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico sottotraccia, da quello idrico di scarico e di adduzione, nonché quello di riscaldamento con caldaia alimentate a gas metano.

La superficie complessiva di quanto fin'ora descritto ammonta a circa mq. 180,00 ed è censita al N.C.E.U. del

comune di Marsciano al foglio n. 146, particella n. 112, Sub. 8, categoria A/10, classe 1°, rendita catastale € 1.859,24.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 11)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, ALLEGATO N. 12)

(VEDI ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000, ALLEGATO N. 13)

- Porzione di fabbrica destinata ad alloggio custode con garage.

In aderenza alla porzione di fabbrica di cui al precedente capoverso è presente una seconda porzione destinata ad alloggio custode, pressoché simile alla porzione appena descritta, accessibile a mezzo di una scala esterna in c.a. prefabbricata corredata di balaustra in legno a tre doghe; detta unità immobiliare è composta al piano primo da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio ed un corridoio di disimpegno, quindi vari locali soffitta al piano secondo, quest'ultimo raggiungibile a mezzo di una ripida e scomoda scala interna composta da una struttura portante in ferro con gradini in legno.

(VEDI FOTO DA N. 37 A N. 46, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Ad eccezione dei corridoi, tutti i vani componenti il cespite ora in esame sono dotate di aperture di finestra o finestroni garantenti l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria dei volumi afferenti.

Tutte le aperture perimetrali sono dotate di infissi in legno al naturale con mono-vetro, ed avvolgibili in PVC, mentre quelle interne sono regolamentate da porte sempre in legno al naturale di fattura molto semplice.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in maiolica

alle pareti dei locali bagno e cucina, dalla pavimentazione in monocottura, mentre gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico sottotraccia, da quello idrico di scarico e di adduzione, nonché quello di riscaldamento con caldaia a gas metano.

Si tiene a precisare che il piano soffitta a seguito ed a causa: sia della parziale assenza di finiture, sia e soprattutto per la ridottissima altezza minima (ml. 0,40) di una porzione dei vani, è sfruttabile solo in parte e solo tale parte verrà introdotta nei calcoli eseguiti successivamente per la determinazione del più probabile valore venale di comune commercio del cespite ora in esame.

(VEDI FOTO N. 47-48-49, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Altresì al piano primo è presente una balcone dotato di balaustra metallica, mentre al piano secondo è presente un lastrico solare solo potenzialmente pedonabile in quanto privo di una pavimentazione calpestabile, infatti è rilevabile in loco solo la presenza della guaina impermeabile in bitume elastoplastomerico.

(VEDI FOTON. 50, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

La superficie complessiva di quanto fin'ora descritto ammonta a circa mq. 140,00 di superficie abitabile, circa mq. 75,00 di soffitta utilizzabile, circa mq. 16,00 di balcone e circa mq. 68,00 di lastrico solare, il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Marsciano al foglio n. 146, particella n. 112, Sub. 4, categoria A/7, classe 1°, vani 9,5, rendita catastale € 735,95.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 14)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, ALLEGATO N. 15)

(VEDI ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 13)

Altresì al piano terra del fabbricato ora in esame è presente un locale garage ovviamente dotato di ingresso di dimensioni carrabili con infisso di tipo avvolgibile in ferro verniciato a smalto.

La superficie ammonta a circa mq. 22,00 ed è censita al N.C.E.U. del comune di Marsciano al foglio n. 146, particella n. 112, Sub. 2, categoria C/6, classe 5°, rendita catastale € 190,99.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 16)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, ALLEGATO N. 17)

(VEDI ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 13)

Infine tutte le consistenze di fabbrica sopra indicate, insistono e sono raccordate da una modesta corte scoperta pertinenziale avente superficie pari a circa mq. 1.250 al netto dell'area di sedime del fabbricato sopra esaminato.

Detta superficie è interamente pavimentata in parte con battuto di cemento e parte con conglomerato bituminoso.

(VEDI FOTO N. 51 E 52, ALLEGATE A FINE RELAZIONE.)

III°- b) Opificio.

Trattasi di una rilevante superficie scoperta interamente resa carrabile con posa in opera di idonea massiciata e quasi del tutto pavimentata con conglomerato bituminoso, il tutto servente lo stoccaggio delle vinacce, superficie su cui insistono una serie di corpi di fabbrica così come di seguito descritti.

- Magazzino.

Trattasi di una corpo di fabbrica realizzato con struttura metallica intelaiata in profilati di ferro del tipo "IPE" ed "OMEGA" reggente la copertura composta elementi ondulati in lamiera

parzialmente arrugginita, il tutto tamponato ad altezza parziale con muratura ordinaria composta da elementi di laterizio forati ed intonacati solo all'esterno. L'ingresso all'interno di detto manufatto è garantito da due aperture di dimensioni carrabili regolamentate da due infissi in lamiera del tipo scorrevole.

Ad eccezione della pavimentazione in semplice battuto di cemento, sono assenti sia qualsiasi tipo di finitura che ogni genere di impianto tecnologico.

(VEDI FOTO N. 53-54-55-56, ALLEGATE A FINE RELAZIONE) La superficie ammonta a circa mq. 214,00 ed è censita al N.C.E.U. del comune di Marsciano al foglio n. 146, particelle n. 264-290-698, Sub. 5, categoria D/7, rendita catastale € 9.320,00. (VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 18)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, ALLEGATO N. 19)

(VEDI ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000, ALLEGATO N. 20)

- Cabina elettrica.

Trattasi di un modesto corpo di fabbrica elevantesi su due livelli di piano realizzato in muratura ordinaria in mattoni di laterizio faccia-vista corredato di una scala esterna in ferro per il raggiungimento del piano primo.

Ovviamente sono assenti finiture ed impianti.

(VEDI FOTO N. 57, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

La superficie complessiva di entrambi i piani ammonta a circa mq. 30,00 ed è censita al N.C.E.U. del comune di Marsciano al foglio n. 146, particelle n. 264-290-698, Sub. 5, categoria D/7, rendita catastale € 9.320,00.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, GIA' ALLEGATA AL N. 18)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, GIA' ALLEGATA AL N. 19) (VEDI ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 20)

- box prefabbricato e bascula.

E' costituito da un modulo prefabbricato di tipo amovibile allo stato utilizzato per l'alloggiamento delle strumentazioni di lettura del peso accertato tramite l'adiacente bascula per autocarri, oltre che come ufficio archivio.

E' dotato di aria condizionata ed impianto elettrico oltre che di un WC esterno del tipo da cantiere.

L'accesso è garantito da una unica apertura di porta, mentre l'illuminazione naturale ed il ricambio d'aria è garantito da n. 6 aperture di finestra.

(VEDI FOTO N. 58-59-60-61, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

La superficie ammonta a circa mq. 19,00, ed, unitamente alla citata bascula, è censita al N.C.E.U. del comune di Marsciano al foglio n. 146, particelle n. 264-290-698, Sub. 5, categoria D/7, rendita catastale € 9.320,00.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 18)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, GIA' ALLEGATO N. 19) (VEDI ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 20) -

Corte urbana e terreni confinanti.

Tutte le consistenze sopra descritte insistono su un unico appezzamento di terreno distinto così come segue:

- la corte pertinenziale è rappresentata da una superficie perfettamente piana servente l'accesso a tutti i vari corpi di fabbrica sopra descritti, è quasi interamente recintata con rete metallica retta da paletti in ferro, in parte infissi in un muretto in

c.a., interrompentesi in corrispondenza dell'accesso carrabile regolamentato da un cancello di tipo scorrevole motorizzato.

(VEDI FOTO N. 62-63-64, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

La superficie di detta corte ammonta a circa mq. 20.700,00 ed è stata: sia resa totalmente carrabile mediante la formazione di idonea massiciata a sua volta pavimentata in conglomerato bituminoso, sia dotata di illuminazione artificiale garantita da n. 13 fari su palo posti lungo tutto il perimetro.

(VEDI FOTO DA N. 65 A N. 71, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Altresì si tiene a precisare che detta superficie essendo destinata allo stoccaggio di vinacce in quantità notevoli, è dotata di un sistema idraulico di captazione del "vinello" composta da un sistema sotterraneo di tubi corredato di n. 12 caditoie, il tutto collegato ad una vasca di raccolta in c.a. della capienza di circa mc. 300.

(VEDI FOTO N. 72, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

(VEDI ELABORATO GRAFICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 20)

In fine si tiene a precisare che all'interno di detta corte urbana, in adiacenza al confine, corre il fosso Cagina che in parte è stato tombato con una soletta in Cls.

(VEDI FOTO N. 73-74, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

- I terreni confinanti sono rappresentati da tutte quelle porzioni di terreno appunto confinanti con la corte urbana di cui sopra ma non ricompresi in essa ed ammontante a circa mq. 30.897,00.

L'intera consistenza della citata corte urbana più i terreni confinanti, ammonta a mq. 51.597,00 ed è censita al NCT del comune di Marsciano al foglio n. 146, con le particelle n. 264 Sub.

5, 290 Sub. 5, 698 Sub. 5, 116, 284, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772.

(VEDI N. 2 VAX, ALLEGATO N. 22)

(VEDI VISURA CATASTALE NCT, ALLEGATO N. 23)

Infine si tiene a precisare che l'intera consistenza ora in oggetto, ad esclusione delle particelle n. 773-774-775, è classificata al vigente PRG del come di Marsciano:

- sia zona “DBU” (ad esclusione delle particelle n. 773-774-775) ovvero area industriale ed artigianale esistenti di di completamento (Vedi art. n. 38 della sezione strutturale delle N.T.A.);
- sia area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi;
- sia soggetto alle prescrizioni della legge n. 64 del 2/2/1974 in quanto zona sismica.

Infine qui di seguito si riportano i vari strumenti urbanistici attuati interessanti i cespiti descritti al presente capitolo:

- Licenza edilizia n. 620 del 29/12/1973.
- Licenza edilizia n. 732 del 01/06/1974.
- Licenza di abitabilità n. 28 del 06/07/1977.
- Concessione edilizia n. 1671 del 12/03/1983.
- Concessione edilizia n. 1355 del 22/09/1987.
- Autorizzazione edilizia n. 1508 del 21/09/1990.
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1629 del 15/05/1995.
- SCIA n. 18233 del 01/07/2013.
- SCIA n. 19288 del 07/07/2014.
- Certificato di agibilità n. 44 del 11/09/2014.

IV°) LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE UBICATO IN
COMUNE DI PERUGIA Fraz. PONTE FELCINO.

Trattasi di un lotto di terreno edificabile ad uso non residenziale ricompreso nella zona artigianale della frazione di Ponte Felcino, comune di Perugia

Detto lotto di terreno, della consistenza catastale pari ad Ha 0.27.62, è costituito da una superficie pianeggiante interessata nella sua interezza da una massicciata formata con inerti di cava, è totalmente cintato con una recinzione composta da un muretto in CIs reggente una cancella in ferro, quest'ultima interrompentesi in corrispondenza dell'accesso, di dimensioni carrabili, regolamentato da un cancello di tipo scorrevole, della stessa fattura della cancellata di cui sopra. L'accessibilità al lotto di terreno ora in esame, è garantita dalla viabilità di lottizzazione ormai del tutto realizzata, tant'è che il lotto di terreno confina con una superficie di lottizzazione destinata a parcheggio pubblico.

(VEDI FOTO N. 75-76-77-78, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Dal punto di vista urbanistico, in base al vigente PRG del comune di Perugia, detto lotto di terreno è ricompreso in un comparto di PRG classificato zona "D-3" ovvero zona per le piccole industrie e per attività artigianali (Vedi art. n. 114 del TUNA ed art. 6 comma 2/bis del L.R. n. 11/2005);

Come già riferito la superficie complessiva catastale del lotto di terreno in oggetto ammonta ad Ha 0.27.62, ed è censita al N.C.T. Del comune di Perugia al foglio n. 220 con la particella n. 1182.

(VEDI VISURA CATASTALE NCT, ALLEGATO N. 24)

(VEDI VAX, ALLEGATO N. 25)

IV°) DISTILLERIA UBICATA IN COMUNE DI

PERUGIA Fraz. PONTE VALLECEPPI.

La distilleria oggetto del presente capitolo, altro non è che un grande stabilimento per la produzione di distillati di vario genere e natura, ubicato in comune di Perugia, fraz. Ponte Valleceppi via delle Distillerie n. 3, ricomprendente tutta una serie di fabbricati che per loro diversa destinazione d'uso verranno trattati singolarmente, distinguendoli così come segue.

- Stabilimento.

Con tale denominazione si intende raggruppare tutti quei corpi di fabbrica tettoie ecc. aderenti o solamente adiacenti tra loro, che tutti insieme sono finalizzati alla produzione di distillati di vario genere e natura e fasi complementari.

Pertanto superato un cancello motorizzato, realizzato in profilati di ferro verniciato, di tipo scorrevole su binario si rileva la presenza di più corpi di fabbrica destinati: al deposito fanghi, allo stoccaggio delle materie prime (quali ad esempio le vinacce) alla loro lavorazione, alla distillazione, alla produzione di vapore, all'essiccazione delle vinacce, alla lavorazione e poi essiccazione del tartrato di calcio, al laboratorio analisi, all'imbottigliamento del prodotto finito, allo spaccio del prodotto imbottigliato, ai vari locali tecnici, all'officina ecc..

Tutti i fabbricati di cui sopra sono stati realizzati in epoca non recente e si possono distinguere dal punto di vista strutturale in due gruppi, ovvero:

- quelli realizzati mediante la formazione di un telaio strutturale in travi e pilastri di c.a, reggenti: sia i solai in latero-cemento, sia

la copertura a volte di laterizio, sia le tamponature in muratura ordinaria di laterizio, quali i vari magazzini il deposito fanghi, lo stoccaggio delle materie prime (quali ad esempio le vinacce) la loro lavorazione, la distillazione, la produzione di vapore, l'essiccazione delle vinacce, la lavorazione e poi essiccazione del tartrato di calcio, ecc.;

- quelli realizzati in semplice muratura ordinaria di laterizio reggente isolai piani e quelli inclinati copertura ed il relativo manto d'impermeabilizzazione composto da tegole marsigliesi, quali i locali tecnici, il i locali officina, oltre ai locali imbottigliamento ed allo spaccio del prodotto imbottigliato, accessibili dall'esterno dello stabilimento in questione, a differenza degli altri già citati.

Tutte le consistenze citate sono dotate di finiture che, anche se funzionali all'utilizzo per cui sono destinate, sono classificabili solo di grado modesto vista la presenza del solo intonaco grezzo e della pavimentazione in battuto di cemento, oltre impianti tecnologici consistenti in quello elettrico, anche trifase, e quello idrico di scarico e di adduzione.

(VEDI FOTO DA N. 79 A N. 101, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Tali consistenze ammontano complessivamente: a circa mq. 5.600,00 per le superfici produttive, a circa mq. 550,00 per le tettoie, a circa mq. 90 per i locali imbottigliamento e vendita, il tutto è censito al N.C.E.U. del comune di Perugia:

- foglio n. 257, part. n. 90, Sub. n. 18, Cat. D/7, R.C. € 43.565,00;-
- foglio n. 257, part. n. 924, Sub. -, Cat. D/1, R.C. € 544,00; - foglio n. 257, part. n. 923, Sub. n. 1, Cat. D/7, R.C. € 1.420,00.

(VEDI PANIMETRIE CATASTALI, ALLEGATO N. 26)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, ALLEGATO N. 27)

(VEDI ELABOR. PLANIMETRICO, SCALA 1:1000, ALLEGATO N. 28)

(VEDI VAX, ALLEGATO N. 29)

- Uffici direzionali.

Il cespite ora in esame, ubicato al piano terra, confinante con i già citati locale imbottigliamento e locale spaccio del prodotto imbottigliato, è composto da n. 6 locali ufficio, un bagno con antibagno, il tutto disimpegnato e raccordato da un vano ingresso ed un lungo corridoio.

(VEDI FOTO DA N. 102 A N. 118, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Ad eccezione del locale ingresso e contiguo corridoio, tutti i vani componenti il cespite ora in esame sono dotati di aperture di finestra o finestroni garantenti l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria dei volumi afferenti.

Tutte le aperture perimetrali sono corredate di infissi in alluminio verniciato a fuoco in colore chiaro al naturale con vetro-camera, e persiane sempre in alluminio verniciate in colore verde, mentre le aperture interne sono regolamentate da porte sempre in legno laminato di colore antracite scuro.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in maiolica alle pareti dei locali bagno, dalla pavimentazione in monocottura, mentre gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico sottotraccia, da quello idrico di scarico e di adduzione, nonché quello di riscaldamento e condizionamento con termoconvettori.

La superficie complessiva di quanto fin'ora descritto ammonta a circa mq. 165,00 ed è censita al N.C.E.U. del comune

di Perugia al foglio n. 257, particella n. 90, Sub. 18, categoria D/7, rendita catastale € 43.565,00.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, GIA' ALLEGATO N. 26)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, GIA' ALLEGATO N. 27)

(VEDI ELAB. PLANIMETRICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 28)

(VEDI VAX, GIA' ALLEGATO N. 29)

- Fabbricato per alloggio custode P. 1° con uffici e magazzini P.T..

Sempre all'interno del più volte citato stabilimento, si rileva la presenza di un ennesimo corpo di fabbrica elevantesi su due livelli di piano, realizzato in epoca non recente con muratura portante in muratura ordinaria reggente i solai piani e quelli inclinati di copertura, nonché il sovrastante manto impermeabilizzante composto da tegole in laterizio.

(VEDI FOTO N. 119, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

Quindi al piano terra si rileva la presenza di due locali spogliatoio, due locali ufficio (ufficio per le dogane) un locale bagno (non riportato nella planimetria catastale) un locale centrale termica ed un portico e ripostigli quasi tutti accessibili direttamente dall'esterno, accesso che costituisce l'unica apertura per l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici.

(VEDI FOTO DA N. 120 A N. 126, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in maiolica alle pareti del locale bagno, dalla pavimentazione in marmette granigliate, mentre gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico sottotraccia, da quello idrico di scarico e di adduzione, nonché quello di riscaldamento con caldaia a gas metano, il tutto vertente in scarso stato di conservazione.

La superficie complessiva ammonta a circa mq. 80,00 per le superficie tamponate oltre a circa mq. 23,00 di portico, il tutto censito al NCEU del comune di Perugia al foglio n. 257, particella n. 90, Sub. n.

18, categoria D/7,rendita catastale € 43.565,00.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 30)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, GIA' ALLEGATO N. 27)

(VEDI ELAB. PLANIMETRICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 28)

(VEDI VAX, GIA' ALLEGATO N. 29)

. Quindi a mezzo di una scala interna dotata di corrimano in legno fissata alla muratura portante laterale mediante idonee staffature metalliche, (VEDI FOTO N. 127, ALLEGATA A FINE RELAZIONE) si raggiunge il sovrastante piano 1° dove si rileva la presenza di una unità abitativa composta da un ingresso che disimpegna un locale cucina, un bagno e n. 3 camere tra loro passanti.

(VEDI FOTO DA N. 128 A N. 131, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Tutti i vani componenti il cespite ora in esame sono dotati di aperture di finestra garantenti l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria dei volumi afferenti.

Tutte le aperture perimetrali sono dotate di infissi in legno al naturale con mono-vetro, e persiane verniciate in colore verde, mentre quelle interne sono regolamentate da porte sempre in legno verniciate a pennello in colore chiaro.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in maiolica alle pareti dei locali bagno e cucina, dalla pavimentazione in marmette granigliate, mentre gli impianti tecnologici sono

costituiti da quello elettrico sottotraccia, da quello idrico di scarico e di adduzione, nonché quello di riscaldamento con la stessa caldaia alimentante i corpi radianti del piano sottostante caldaia a gas metano.

Si tiene a precisare che le finiture di cui sopra vertono in stato di semi fatiscenza vista anche la caduta a terra di diverse porzioni di intonaco dai soffitti, oltre alla presenza di evidenti sintomi di infiltrazione di acque meteorica in corrispondenza di una canna fumaria lì presente. (VEDI FOTO DA N. 132 A N. 135, ALLEGATE A FINE RELAZIONE) La superficie complessiva dell'unità abitativa ora esaminata ammonta a circa mq. 72,00 ed è censita al N.C.E.U. del comune di Perugia al foglio n. 257, particella n. 90, Sub. 10, categoria A/4, classe 2°, vani 4,5, rendita catastale € 167,33.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 31)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, GIA' ALLEGATO N. 27)

(VEDI ELAB. PLANIMETRICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 28) (VEDI VAX, GIA' ALLEGATO N. 29)

-Corte pertinenziale.

Tutte le consistenze sopra descritte insistono e sono accessibili tramite la corte pertinenziale, ovvero una superficie perfettamente piana servente interamente recintata con rete metallica retta da paletti in ferro, il cui accesso è regolamentato dal già citato cancello motorizzato, realizzato in profilati di ferro verniciato, di tipo scorrevole su binario.

La superficie catastale di detta corte ammonta a d Ha 2.89.27 ed è stata resa totalmente carrabile mediante la formazione di idonea massicciata a sua volta pavimentata in conglomerato

bituminoso. (VEDI FOTO DA N. 136 A N. 143, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

(VEDI VISURA CATASTALE NCT, ALLEGATO N. 32) (VEDI VAX, GIA' ALLEGATO N. 29)

V°) UNITA' ABITATIVA PIANO 1°.

Al piano primo, sopra i locali imbottigliamento spaccio ecc. sopra descritti, è esistente una unità abitativa interessata da recenti opere di ristrutturazione interna; è accessibile dall'esterno della distilleria a mezzo di un corpo scala di uso esclusivo.

(VEDI FOTO N. 144-145-146, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Detta unità immobiliare è composta da un locale pranzo, una cucina, un soggiorno, quattro camere, tre bagni, un locale lavanderia, una seconda cucina un rustico, un ampio ripostiglio, una veranda ed un ingresso-corridoio di disimpegno, oltre ad un ampio terrazzo affacciatesi in opposto allo stabilimento lì adiacente.

(VEDI FOTO DA N. 147 A N. 164, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Ad eccezione dell'ingresso-corridoio, tutti i vani componenti il cespite ora in esame sono dotate di aperture di finestra o finestrone garantenti l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria del volumi afferenti.

Tutte le aperture perimetrali sono dotate di infissi in legno al naturale con mono-vetro, e persiane verniciate in colore verde, mentre quelle interne sono regolamentate da porte sempre in legno al naturale.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in maiolica

alle pareti dei locali bagno e cucina, dalla pavimentazione sia in monocottura composta da elementi di varia foggia e colore, sia in listelli di parquet in legno di varia essenza e di diverso montaggio.

Gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico sottotraccia, da quello idrico di scarico e di adduzione, nonché quello di riscaldamento con caldaia a gas metano.

La superficie complessiva di quanto fin'ora descritto ammonta a circa mq. 425,00 di superficie abitabile, oltre a circa mq. 116,00 di terrazzo, il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Perugia al foglio n. 257, particella n. 90, Sub. 8, categoria A/2, classe 4°, vani 13, rendita catastale € 839,24.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 33)

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, GIA' ALLEGATO N. 27)

(VEDI ELAB. PLANIMETRICO SCALA 1:1000, GIA' ALLEGATO N. 28)

Infine qui di seguito si riportano i vari strumenti urbanistici attuati interessanti i cespiti descritti al presente capitolo:

- Licenza di costruzione n. 483 del 14/06/1974 afferente i silos vinacce.
- Concessione a costruire n. 891 del 29/04/1987 afferente la ciminiera;- Autorizzazione n. 405 del 25/07/1987 afferente l'impianto di distillazione;
- Concessione a costruire n. 2324 del 05/11/1987 afferente impianti vari.
- Concessione a costruire n. 73 del 08/01/1988 afferente l'impianto di depurazione.
- Concessione a costruire 1930 del 25/05/1988 afferente l'impianto di distillazione.

- Concessione a costruire n. 1848 del 04/09/1992 afferente l'eltrofiltrofumi.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 8955 del 11/01/1996 afferente i capannoni e l'abitazione.
- Autorizzazione n. 1569 del 08/10/1996 afferente la recinzione.
- Concessione a costruire n. 240 del 24/02/1997 afferente la recinzione.
- Autorizzazione paesaggistica n. 300 del 20/02/1998 afferente i serbatoi.
- Concessione edilizia n. 425 del 20/03/1998 afferente l'impianto di depurazione e e muro in c.a.. - Provvedimento n. 769 del 12/05/1999.
- Concessione edilizia in sanatoria 11368 del 14/05/2001 afferente i silos e serbatoi.
- Concessione edilizia n. 1192 del 08/08/2001 afferente l'impianto di depurazione.
- Provvedimento n. 1489 del 24/09/2001 afferente i silos il corpo di fabbrica tartrato di calcio.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1529 del 01/10/2001 afferente la palazzina uffici.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1651 del 15/10/2001 afferente la palazzina uffici e fabbricati di stoccaggio.
- Certificato di agibilità n. 4 del 04/01/2002 afferente l'opificio.-
Permesso a costruire n. 1813 del 08/10/2003 afferente il cancello del parcheggio.
- Permesso di costruzione in sanatoria n. 1080 del 23/06/2005 afferente un magazzino.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1609 del 24/06/2005 afferente il silos vinacce.
- Autorizzazione n. 1871 del 10/10/2005 afferente il fabbricato sanse.- Permesso a costruire n. 2058 del 03/11/2005 afferente i silos vinacce e spaccio.
- Permesso a costruire in sanatoria n. 10 del 08/01/2007 afferente l'impianto di depurazione.
- Autorizzazione paesaggistica n. 204 del 03/04/2007 afferente il parcheggio.
- Certificato di agibilità n. 22 del 14/01/2008 afferente lo spaccio.
- Accertamento conformità paesaggistica n. 792 del 13/10/2008 afferente la recinzione.
- Autorizzazione paesaggistica n. 730 del 20/10/2009 afferente il cancello.
- Autorizzazione paesaggistica n. 140 del 22/03/2011 afferente il cancello.
- Accertamento della compatibilità paesaggistica n. 229 del 2/05/2011 afferente il piazzale.
- Autorizzazione paesaggistica n. 488 del 07/09/2011 afferente il digestore primario e secondario ed il silos di stoccaggio.
- Autorizzazione paesaggistica n. 490 del 07/09/2011 afferente il digestore primario.
- Accertamento della compatibilità paesaggistica n. 682 del 28/09/2012 afferente l'opificio.
- DIA n. 127586 del 08/07/2013 afferente la recinzione.
- Autorizzazione paesaggistica n. 71091 14/04/2014 afferente l'insegna.

VI°) LOTTO DI TERRENO AGRICOLO IN PONTE

VALLECEPPI.

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno agricolo di giacitura pianeggiante, ubicato nelle immediate vicinanze dello stabilimento - OMISSIS -, ovvero in comune di Perugia fraz. Ponte Valleceppi.

Detto lotto di terreno, della consistenza catastale pari ad Ha 0.19.10, è pressoché privo di consistenze di soprassuolo vista la presenza del solo prato di tipo spontaneo.

(VEDI FOTO N. 165, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

Dal punto di vista catastale detto lotto è censito al N.C.T. del comune di Perugia al foglio n. 257 con la particella n. 34.

(VEDI VISURA CATASTALE NCT, ALLEGATO N. 34)

(VEDI VAX, ALLEGATO N. 35)

Si tiene a precisare che dalle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia Ufficio Territorio sezione NCEU, si rilevava la presenza di una unità abitativa censita al foglio n. 257 particella n. 902 senza subalterno.

(VEDI VISURA CATASTALE NCEU, GIA' ALLEGATO N. 27)

A tale unità catastale corrisponde una scheda planimetrica rappresentante una unità abitativa al piano terra la cui consistenza e forma perimetrica non trova alcun riscontro in loco.

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 36)

Pertanto a seguito di più approfondite indagini catastali e sulla scorta del foglio di mappa dell'urbano (VEDI ALLEGATO N. 37), lo scrivente accertava che detta unità catastale altro non è che la rappresentazione grafica di un corpo di fabbrica modificatosi,

nella consistenza e nella forma perimetrica, nel corso del tempo ed oggi censito con la particella n. 90 Sub. N, 18 dello stesso foglio n. 257 già trattata in uno dei capoversi di cui sopra.

V°) BENI MOBILI, MACCHINARI ATTREZZATURE,

ARREDI.

A seguito ed in forza dei rilievi eseguiti in loco, il perito accertava la presenza di tutta una serie di beni mobili ed impianti che per loro diversa natura verranno trattati nel particolare distintamente tra loro così come segue:

- DISTILLERIA.

La distilleria è un impianto di grande potenzialità produttiva dato che è composto e dotato di una notevole attrezzatura impiantistica.

La filiera di produzione deve considerarsi completa in quanto dalla lavorazione delle vinacce (circa 800.000 q.li l'anno), di fecce e vino, si ottiene un totale recupero ed elaborazione di tutte le materie di rilevanza economica, quali: distillati, alcool BG ed alcool grezzo, il tutto in funzione delle diverse lavorazioni.

Quindi si rileva la presenza dell'impiantistica per il recupero dei tartrati e per la separazione ed essiccazione del vinacciolo al fine di destinarlo all'oleificio, oltre al recupero della buccia di uva essiccata che costituisce biomassa utilizzata come combustibile dei generatori di calore, nonché di bio-gas dall'effluente della distillazione e trasformazione in energia elettrica e produzione di acqua calda utilizzata nei vari processi produttivi.

I vari impianti rilevati in loco sono stati realizzati in più periodi, anche in epoca non più recente, ma sono comunque caratterizzati

da un buono stato di conservazione ed efficienza, vista la costante manutenzione periodica anche annuale, il tutto garantente una buona potenzialità produttiva visto anche l'efficienza dei vari processi produttivi. Quindi al fine eseguire di una esaustiva descrizione ed una successiva corretta valutazione, lo scrivente procedeva distinguendo tutta l'impiantistica rilevata in loco così come segue:

- Impianti di ricevimento delle vinacce e disalcolazione e lavorazione della feccia di vino, consistente in un impianto di lavorazione, essiccazione e trattamento vinaccia (da 3.500 – 4.000 q.li/g) composto: da una vasca di alimentazione e dosaggio della vinaccia, da un sistema di elevazione a tazze e coclee di carico, da n. 3 disalcolatori a tubi Frilli e relativi condensatori.

Quindi l'impianto di lavorazione della feccia di vino è composto: da n. 2 spappolatori della feccia con tramoggia, da n. 2 vagli rotanti, da n. 2 tini polmone per l'alimentazione degli impianti ecc..

- Essiccatoio delle vinacce e relativo stoccaggio corredato di generatori di vapore a biomassa, composto da un impianto di combustione a biomassa, il tutto corredato: di un essiccatoio della potenzialità di 3.500 4.000 q.li di vinaccia al giorno, di un tamburo pre-essiccatore a fumi con idonea caldaia, di un forno essiccatore delle vinacce, di un essiccatore rotativo con bruciatori a vinaccia, di cicloni di depurazione dei fumi, di un elevatore a tazze, di una coclea di separazione raspi, di una sparti semi e di n. 2 silos di stoccaggio dei semi da q.li 960 ognuno, oltre da un impianto di produzione vapore a sua volta

composto da: un sistema di trattamento delle acque demineralizzate da 20 mc/h. con serbatoio da mc. 130, da un degasatore, da un silos polmone combustibile da q.li 650, da una caldaia Pelucchi con bruciatore a metano e/o biogas e/o biomasse bars da 12 tonn./h., da una caldaia Luciani con bruciatore a metano e/o biogas e/o biomasse da 6 tonn./h. con aspirazione dei fumi.

- Depuratore fumi a ciminiera composto: da un impianto di abbattimento fumi completo di scrubber per lavaggio fumi a tre stadi con controllo dei livelli e delle temperature, da un elettrofiltro ad umido da 120.000 Nmc/h. completo e da una ciminiera alta ml. 52 circa corredata di apposita strumentazione di controllo di combustione.
- Impianto di produzione grappa composto: da un impianto di distilleria 100 EDRI, da sei colonne di distillazione a piatti complete di: distillatrici, concentrazione, epuratrice, rettifica, idroselezione, demetilante olii, scambiatori di calore e vapore, pompe vuoto, n. 13 condensatori di raffreddamento a fascio tubiero, misuratori con strumentazione di gestione e controllo
- Impianto di produzione alcool grezzo composto da un impianto di lavorazione della feccia di vino completo di mixer per 7 e 8 e da un impianto di distilleria 250 EDRI corredata di una monocolonna di distillazione a 45 piatti alta circa ml. 22 e di condensatori a fascio tubiero e misuratori di produzione.
- impianto di produzione alcool composto da un impianto di distilleria 450 EDRI, corredata: di n. 7 colonne di distillazione a piatti con condensatori in testa per n. 2 distillatrici, il tutto completo di concentrazione, rettifica, idroselezione,

demetilante ed estrazione degli olii, nonché scambiatore di calore a vapore, pompe vuoto, n. 13 condensatori di raffrescamento a fascio tubiero, misuratori e strumentazione di controllo, ecc..

- Lavorazione e recupero tartrati, composto da un impianto di produzione del tartrato di calcio corredato di serbatoi di stoccaggio, di n. 16 filtri di cristallizzazione, di 6 tini di estrazione cristalli, di una serie di pompe, di una pompa centrifuga Ferrum, di un tamburo di essiccazione con forno a biogas per l'essiccazione del tartrato ,del sistema di ventilazione del sistema di aspirazione fumi tartrato con filtro a maniche, di una ciminiera, del sistema di pesatura Kg. 20, di n. 3 silos di stoccaggio da q.li 880, di n. 2 silos in ferro da q.li 960 per carbonato di calcio, di un silos in vetroresina da hl. 2.100 per cloruro, impianto elettrico idrico e pneumatico, nonché strumentazione di gestione e controllo.
- Impianto di depurazione effluente con recupero bio-gas ed energia elettrica da Kw 999/h., composto da: un impianto di depurazione corredato: di impianto fisico-chimico anaerobico, di n. 3 serbatoi per acque di lavorazione / borlande, di vasche di neutralizzazione, di una torre evaporativa per raffreddamento borlande, di n. 2 digestori primari in metallo da mc. 7000, di un digestore secondario in metallo da mc. 4.000, di una laguna aerobica di nitrificazione ed ossidazione completa di mixer, areatori e vasche di sedimentazione a ponte.
- Sistema di flottazione e pressatura fanghi, composto: da n.4 flottatori di separazione acqua/fanghi con elettroliti, da n. 4 dissolutori polielettrolita fa mc./cad. 5.000, da un automix

- dissolutore a servizio delle presse Siemens, da n. 2 presse Siemens, da un dissolutore a servizio delle presse Klein da mc. 3.000, da macchine di trattamento fanghi, da un locale tecnico e da un sedimentatore circolare per acque da nastropresse.
- Sistema di approvvigionamento idrico, composto da un sistema di attingimento acqua dal fiume Tevere, corredato: di n. 3 pompe ad immersione della potenza di 37 Kw, di n. 1 pompa ad immersione da 25 Kw, di un serbatoio di stoccaggio, di n. 5 pompe a mandata da 2,2Kw, n. 2 pompe a mandata da 75 Kw, di n. 4 pompe di scorta da 22 Kw, di un impianto elettrico ed idrico, nonché stoccaggio, pompaggio e filtrazione delle acque prelevate dal fiume.
 - Serbatoi di stoccaggio dei distillati, composto da: un magazzino di accertamento corredato di serbatoio orizzontale da hl.180 con sistema di pesatura a celle di carico, da un serbatoio orizzontale da hl. 200 con sistema di pesatura a celle di carico, da due serbatoi orizzontali da hl. 100 con sistema di pesatura a celle di carico, da due serbatoi verticali da hl. 300 con sistema di pesatura a celle di carico, da due serbatoi verticali in ferro da hl. 310, da un serbatoio verticale in acciaio da hl. 350, da tre bilance elettroniche, da un sistema di aspirazione fumi alcool, da un sistema di rilevamento fughe di alcool, da n. 3 serbatoi da hl 400 con sistema di pesatura a celle di carico, da n. 4 serbatoi da hl 400, da una bilancia elettronica, da un sistema di aspirazione alcool e da impianti elettrici ed idrici.
 - Deposito prodotti finiti, composto da: un sistema di filtraggio a piastre TMCI, da uno scambiatore a piastre TMCI, da 27 serbatoi inox da 50 hl/cad., da un impianto di aspirazione, da un

impianto di rilevazione vapori di alcool, da un impianto elettrico ed idrico, da n. 10 serbatoi in acciaio da 1.300 hl, da due serbatoi in acciaio da 5.000 hl, da n. 5 serbatoi in acciaio da 2.000 hl, da due serbatoi in acciaio da 1.750 hl, da n. 7 serbatoi in ferro da 10.000 hl, da n. 4 serbatoi in vetroresina da 750 hl, da n. 2 serbatoi in ferro da mc. 400, da n. 2 serbatoi in acciaio inox da mc. 174 e da n. 4 serbatoi in vetroresina da mc. 80.

- Impianto di imbottigliamento, composto da: una lavabottiglie Poggio FE12, da un asciugatore Europool TF01, da un imbottigliatore OCIM, da una tappatrice OCIM, da una etichettatrice Enos, da una fascettatrice, da un serbatoio prodotto finito e da un filtro a piastre.

(VEDI FOTO DA N. 165 A N. 251, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

E' d'obbligo precisare che tutto quanto sopra descritto, nonostante la continua e periodica manutenzione effettuata durante il periodo di fermo estivo, presenta segni di usura dovuti al loro continuato utilizzo, con parti maggiormente usurati, anche per la loro età, quali ad esempio i generatori di vapore e la colonna di lavorazione della feccia, il tutto però positivamente contrastato dal tangibile miglioramento tecnologico attuato mediante l'automazione di varie parti e la presenza di alcuni macchinari di recente concezione.

– **MACCHINE DA LAVORO.**

Trattasi di tutta una serie di macchine da lavoro, autocarri, ruspe, escavatori, muletti, ecc., così come segnalati dalla parte concorduataria e di seguito elencate:

± Autocarro telonato marca IVECO modello Daily 35C18, targato-OMISSIS -, percorrenza Km. 356.367.

(VEDI FOTO N. 252 E 253, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

(VEDI COPIA CARTA DI CIRCOLAZIONE, ALLEGATO N. 38)

± Autocarro cassonato marca IVECO, targato - OMISSIS -, pneumatici da sostituire, ore di lavoro 230.820,4.

(VEDI FOTO N. 254 E 255, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

(VEDI COPIA CARTA DI CIRCOLAZIONE, ALLEGATO N. 39)

± Autocarro cassonato marca IVECO, modello 330-30, targato-OMISSIS -, ore di lavoro 205.272,9.

(VEDI FOTO N. 256-257-258, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

(VEDI COPIA CARTA DI CIRCOLAZIONE, ALLEGATO N. 40) - Pala caricatrice gommata marca DOOSAN, modello DL 250, targati - OMISSIS -, ore di lavoro 9.655.

(VEDI FOTO N. 259 E 260, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

(VEDI COPIA CARTA DI CIRCOLAZIONE, ALLEGATO N. 41)

(VEDI COPIA CARTA DI CIRCOLAZIONE, ALLEGATO N. 42)

± Pala caricatrice gommata, marca NEW HOLLAND, marca W 170b, ore di lavoro 9.655.

(VEDI FOTO N. 261 E 262, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

± Escavatore cingolato, marca FIAT, modello KOBELCO, telaio n.zef111ten4la01 – XX, ore di lavoro 11.842.

(VEDI FOTO N. 263, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

± Pala caricatrice gommata, marca FKW, 190, matric. W19100940372 –XX, ore di lavoro 12.064.

(VEDI FOTO N. 264 E 265, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

± Pala caricatrice cingolata, marca FIAT ALLIS, modello FL 14, ore di lavoro 5.700.

(VEDI FOTO N. 266 E 267, ALLEGATE A FINE RELAZIONE) -

Piattaforma mobile diesel, marca JLG, ore di lavoro 3.815.

(VEDI FOTO N. 268 – 269 – 270, ALLEGATE A FINE RELAZIONE) -

Pala caricatrice gommata telescopica, marca LOARDAL, modello 540, ore di lavoro 5.194,4.

(VEDI FOTO N. 271, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

– Insacchitrice gommata, marca APIESSE, modello Roto Press, ore di lavoro 5.194,4.

(VEDI FOTO N. 272-273-274, ALLEGATE A FINE RELAZIONE) -

Mini pala gommata, marca Bobcat, modello S175.

(VEDI FOTO N. 275, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

– Muletto sollevatore diesel, marca HISTER da 22 q.li, ore di lavoro 2.275.

(VEDI FOTO N. 276, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

– Muletto sollevatore diesel, marca OMR da 25 q.li, ore di lavoro 832,5. (VEDI FOTO N. 277, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

- ATTEZZATURE DA UFFICIO ED ARREDI.

Trattasi di tutta una serie di attrezzature da ufficio, quali scrivania corredata di poltrona direzionale e di due poltroncine, PC completi di stampante ed accessori, rilevati all'interno di ogni locale ufficio, quindi arredo sala riunione, salottino per la sala di attesa, oltre a vari complementi di arredo, quindi a fax, notebook, rilegatrici, distruggi documenti, calcolatrici ecc..

B) VERIFICA DEI GRAVAMI ESISTENTI.

In forza delle risultante di tutte le indagini ed ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia Delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Perugia, lo scrivente, a

carico dei cespiti oggetto del presente elaborato perita giudiziale, rilevava la presenza dei gravami di seguito riportati:

- ▬ iscrizione ipotecaria Reg. Gen n. 18809 Reg, Part. n. 4744 del 24/8/1999, ipoteca volontaria a favore dell'Amministrazione Finanziaria su disposizione giudiziale per un importo pari a €. 12.902.372.920 (VEDI ALLEGATO N. 43), successivamente ridotta ad € 1.935.255,731 rateizzati in 7 rate, **divenuta € 1.658.790,62** a seguito del pagamento della prima rata, il tutto a seguito dell'Accordo di Definizione Agevolata delle Controversie in Materia di Accise (VEDI ALLEGATO N. 44 e 45), con conseguente stipula di atto notarile per costituzione di ipoteca a favore dell'Amministrazione Finanziaria. (VEDI ALLEGATO N. 46)
- ▬ iscrizione ipotecaria Reg. Gen n. 21837 Reg, Part. n. 3322 del 9/10/2015, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 650.000,00 (VEDI ALLEGATO N. 47), successivamente **ridotta ad € 584.515,48** per avvenuto pagamento rate. (VEDI ALLEGATO N. 48)
- iscrizione ipotecaria Reg. Gen n. 25138 Reg, Part. n. 4359 del 4/10/2011, ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento da Banca Popolare di Spoleto SpA per € 500.000,00 (VEDI ALLEGATO N. 49), **ridotto ad € 339.915,02** per avvenuto pagamento rate. (VEDI ALLEGATO N. 50)
- trascrizione Reg. Gen n. 20274 Reg, Part. n. 14448 del 17/8/2016, atto giudiziario Tribunale di Perugia esecutivo cautelare per sequestro preventivo ex art. 321 cpp.. (VEDI ALLEGATO N. 51) - trascrizione Reg. Gen n. 24302 Reg, Part. n. 17144 del 13/10/2016, atto giudiziario Tribunale di Perugia

esecutivo cautelare per sequestro preventivo ex art. 321 cpp..
(VEDI ALLEGATO N. 52)

Si tiene a precisare che le due ultime trascrizioni di cui sopra sono oggetto di giudizio innanzi al Consiglio di Stato e che all'ultima udienza la causa è stata rinviata a data da destinarsi.

(VEDI ALLEGATO N. 52)

Oltre ai gravami sopra riportati è stata rilevata l'esistenza dei seguenti contratti di leasing.

- AM D.I.M. Srl: importo residuo € 13860,00
- Impianto di disalcolazione metalsebatoi, Unicredit Leasing: importoresiduo € 147.321,43.
- Fornitori vari - OMISSIS -, - OMISSIS - - OMISSIS - - OMISSIS -, MPS Leasing & Fact: importo residuo € 57.116,67.
- Separatore semi d'uva da bucce e raspi, MPS Leasing & Fact: importoresiduo € 148.913,33.
- Sonda Sick Spa, IFIS Leasing: importo residuo € 37.200,00. - N. 4 presse biellicodali - OMISSIS -, Unicredit Leasing: importo residuo € 106.666.67.
- Impianto lavaggio vinaccia Metalserbatoi, MPS Leasing & Fact: importoresiduo € 201.500,00.
- Cogeneratore, MPS Leasing & Fact: importo residuo € 728.724,42. - Motore Jenbacher, Deutsche Leasing Italia: importo residuo € 176.666.67.

Sommando i singoli importi avremo l'ammontare complessivo del residuo leasing, pari ad € 1.517.969,19.

(VEDI ALLEGATO N. 54)

A seguito di tutto quanto fin'ora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

C) VALUTAZIONE DEI BENI

IMMOBILI E MOBILI.

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire, alla data odierna, ai vari beni immobili e mobili afferenti la procedura concorsuale in oggetto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, il perito ha tenuto in considerazione tutta una serie di caratteristiche tecnico economiche quali: la tipologia, lo stato di conservazione e vetustà, l'ubicazione, la fungibilità e/o infungibilità dei beni e quant'altro di caratteriale influenzante in modo positivo e/o negativo l'appetibilità commerciale dei cespiti oggetto di stima.

Pertanto, sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari e studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del negativo andamento del mercato immobiliare locale e nazionale delle compravendite immobiliari, dell'ubicazione dei cespiti, della sua specifica e particolare tipologia, della consistenza, della fruibilità, della destinazione, dello stato stato di conservazione, della infungibilità dell'intero complesso, oltre a quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, si sono potuti esperire i seguenti valori:

BENI IMMOBILI:

1) DEPOSITO ARTIGIANALE COMUNE DI CORCIANO.

- Capannone: mq. 975,00 x € 400,00 = € 390.000,00
- Corte mq. 1.400,00 x € 20,00 = € 35.000,00
- SOMMANO € 425.000,00

Visto il negativo andamento del mercato immobiliare locale e nazionale, per prudenzialità di stima che il caso impone, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 400.000,00.

(Diconsi euro quattrocentomila/00)

2) AREA EDIFICABILE COMUNE DI MARSCIANO Fraz. PAPIANO.

Superficie : mq. 42.199,00 x € 10,00 = € 421.199,00

Visto il negativo andamento del mercato immobiliare locale e nazionale, data la presenza di un elettrodotto, considerata l'assenza di opere di urbanizzazione specifiche del lotto, per prudenzialità di stima che il caso impone, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 400.000,00.

(Diconsi euro quattocentomila/00)

3) COMPLESSO EDILIZIO, CERRO ALTO DI MARSCIANO.

- Uffici: mq. 180,00 x € 700,00 = € 108.000,00
- Allog. Custode: mq. 140,00 x € 600,00 = € 84.000,00
- Soffitta mq. 75,00 x € 250,00 = € 18.750,00
- Balcone mq. 16,00 x € 150,00 = € 2.400,00
- Lastrico solare mq. 68,00 x € 200,00 = € 13.600,00
- Garage mq. 22,00 x € 300,00 = € 6.600,00
- Magazzino mq. 214,00 x € 100,00 = € 21.400,00
- Cabina ENEL a corpo € 20.000,00
- Box + wc + bascula a corpo € 8.000,00
- Piazzale asfaltato mq. 20.700,00 x € 30,00 = € 621.000,00
- Terreno edificab. mq. 30.897,00 x € 15,00 = € 463.455,00

SOMMANO € 1.367.205,00 Visto

il negativo andamento del mercato immobiliare locale e nazionale, considerata l'assenza di opere di urbanizzazione specifiche del lotto, per prudenzialità di stima che il caso impone, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 1.300.000,00.

(Dicomi euro un milione e trecentomila/00)

4) LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE, PONTE FELCINO DI PERUGIA.

Superficie : mq. 2.762,00 x € 50,00 = € 138.100,00

Visto il negativo andamento del mercato immobiliare locale e nazionale, per prudenzialità di stima che il caso impone, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 130.000,00.

(Dicomi euro centotrentamila/00)

5) DISTILLERIA IN PONTE VALLECEPPI DI PERUGIA.

- Capan. magaz. Ecc.: mq. 5.600,00 x € 250,00 = € 1.400.000,00

- Tettoie: mq. 550,00 x € 50,00 = € 27.500,00

- Imbot, spaccio: mq. 75,00 x € 400,00 = € 30.000,00 -

Uffici direz.: mq. 165,00 x € 800,00 = € 132.000,00

- Appart. Padronale: mq. 425,00 x € 900,00 = € 382.500,00

- Terrazzo: mq. 116,00 x € 225,00 = € 26.100,00

- All. custode P.1°: mq. 72,00 x € 450,00 = € 32.400,00

- Uffici P.T.: mq. 80,00 x € 350,00 = € 28.000,00

- Portico: mq. 23,00 x € 150,00 = € 3.450,00

- Piaz. asfal. sup. lorda: mq. 28.927,00 x € 20,00 = € 578.540,00

SOMMANO €2.640.490,00 Visto

il negativo andamento del mercato immobiliare locale e nazionale, considerata l'infungibilità della quasi totalità delle

superfici coperte, per prudenzialità di stima che il caso impone, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 2.600.000,00.

(Diconsi euro duemilioneisecentomila/00)

6) LOTTO DI TERRENO AGRICOLO, PONTE VALLECEPPI DI PERUGIA.

Superficie : mq. 1.910,00 x € 6,00 = € 11.460,000

Visto il negativo andamento del mercato immobiliare locale e nazionale, per prudenzialità di stima, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 10.000,00.

(Diconsi euro diecimila/00)

DISTILLERIA

La valutazione a seguire viene eseguita suddividendo lo stabilimento in reparti produttivi, provvedendo per ognuno dei quali a determinare preliminarmente il proprio valore a nuovo:

1) Impianti di ricevimento vinacce e disalcolazione e lavorazione della feccia di vino.

Valore a nuovo: € 1.2000.000,00

2) Essiccatoio vinacce, stoccaggi, generatori di vapore, impianti di combustione a biomassa.

Valore a nuovo: € 2.200.000,00

3) Depuratori dei fumi e ciminiera.

Valore a nuovo: € 1.350.000,00

4) Impianto di produzione grappa.

Valore a nuovo: € 800.000,00

5) Impianto di produzione alcool grezzo.

Valore a nuovo: € 250.000,00

6) Impianto di produzione alcool.

Valore a nuovo: € 2.500.000,00

7) Lavorazione e recupero tartrati di calcio.

Valore a nuovo: € 2.000.000,00

8) Impianto di depurazione effluente con recupero biogas ed energia elettrica da Kw 999/h.

Valore a nuovo: € 4.500.000,00

9) Sistema di flottazione e pressatura fanghi.

Valore a nuovo: € 500.000,00

10) Sistema di approvvigionamento idrico.

Valore a nuovo: € 500.000,00

11) Serbatoi di stoccaggio dei distillati.

Valore a nuovo: € 1.200.000,00

12) Impianto di imbottigliamento.

Valore a nuovo: € 140.000,00

Pertanto sommando i valori delle singole voci otterremo il valore a nuovo totale pari ad € 17.140.000,00, valore questo che a seguito ed a causa: della vetustà e dello stato di usura deve essere ridotto in misura del 40%.

Quindi operando in via prudenziale che il caso particolare impone anche in funzione del particolare mercato di appartenenza, avremo che il valore venale di comune commercio all'attualità di tutti gli impianti di cui sopra, ammonta complessivamente ad € 10.000.000,00.

(Diconsi euro diecimilioni/00)

Si tiene a precisare che nel valore di cui sopra è ovviamente ricompreso anche il valore di tutti quei beni complementari quali:

pezzi di ricambio, attrezzatura varia e da officina, pompe di riserva e tutto quanto altro presente perché necessario per rendere funzionale e funzionante ogni impianto e sua singola parte.

In ultima analisi si tiene a precisare che in ipotesi in caso di mancata omologazione della presente procedura concorsuale e conseguente fermo degli impianti per un periodo temporale più o meno lungo, detti impianti cadrebbero in condizione di totale obsolescenza con crollo del loro valore nella misura del 70-80%.

MACCHINE DA LAVORO.

Per la determinazione del valore di mercato di tutte le varie macchine da lavoro, pale caricatrici, autocarri muletti ecc, così come descritte nel presente capitolo, lo scrivente teneva in debita considerazione: l'anno di fabbricazione, lo stato di usura e le ore di lavoro che aumentano giorno per giorno visto il continuo utilizzo.

Pertanto in forza di tutte le indagini eseguite e considerazioni a parte svolte, il valore complessivo di dette macchine da lavoro ammonta ad € 300.000,00.

(Diconsi euro trecentomila/00)

ATTEZZATURE DA UFFICIO ED ARREDI.

Anche in questo caso per la determinazione del valore di mercato di tutte le varie attrezzature da ufficio, arredi ecc., lo scrivente teneva in debita considerazione il loro grado qualitativo e stato di usura e di conseguenza ed a seguito di tutte le indagini e considerazioni poteva determinare il loro valore complessivo di mercato ammontante ad € 10.000.00.

(Diconsi euro diecimila/00)

SCORTE.

Per quanto concerne le scorte (distillati vari), nulla si deve stimare in quanto le scorte una volta presenti, sono state tutte alienate tramite la vendita.

(VEDI ALLEGATO N. 55)

In ultima analisi sommando i valori dei beni immobili e mobili e sottraendo gli importi dei gravami e dei contratti di locazione finanziaria avremo il valore complessivo delle operazioni concorsuali in oggetto, il tutto così come di seguito riassunto:

Valore dei immobili: € 3.540.000,00

Valore beni mobili, impianti, ecc.: 10.310.000,00

Importo gravami 2.583.221,12

Importo residuo leasing 1.517.969,19

Quindi sommando algebricamente avremo

€ (3.540.000,00 + 10.310.000,00) - (2.583.221,12 + 1.517.969,19) = € 9.748.809,69.

Ad ultimazione di tutto quanto fin'ora riferito, descritto, accertato, valutato e verificato, si termina con il seguente capitolo.

C) CONCLUSIONI:

nel quale andremo in via definitiva a replicare che:

A) L'oggetto del presente concordato preventivo è costituito da tutta una serie di beni immobili e mobili, macchinari, attrezzature, arredi, autocarri ecc, tutti facenti capo alla Soc. - OMISIS - . Per la rilevazione di tutti i dati tecnico-economici afferenti i vari cespiti oggetto del presente elaborato peritale giudiziale, il CTU eseguiva numerosi accessi in loco al fine di raccogliere tutti i vari dati

tecnicoeconomici necessari alla stima dei vari cespiti dislocati in più comuni.

B) In base a tutte le caratteristiche tecnico-economiche rilevate in loco, i cespiti esaminati sono stati valutati alla data odierna così come di seguito specificato:

- STIMA BENI IMMOBILI:

1) DEPOSITO ARTIGIANALE COMUNE DI CORCIANO.

Valore € 400.000,00. (Diconsi euro quattrocentomila/00)

2) AREA EDIFICABILE COMUNE DI MARSCIANO Fraz. PAPIANO.

Valore € 400.000,00. (Diconsi euro quattrocentomila/00)

3) COMPLESSO EDILIZIO, CERRO ALTO DI MARSCIANO.

Valore € 1.300.000,00. (Diconsi euro un milione trecentomila/00)

4) LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE, PONTE FELCINO DI PERUGIA.

Valore € 130.000,00. (Diconsi euro centotrentamila/00)

5) DISTILLERIA IN PONTE VALLECEPPI DI PERUGIA.

Valore € 2.600.000,00. (Diconsi euro due milioni seicentomila/00)

6) LOTTO DI TERRENO AGRICOLO, PONTE VALLECEPPI DI

PERUGIA. Valore € 10.000,00. (Diconsi euro diecimila/00)

- STIMA BENI MOBILI.

DISTILLERIA

1) Impianti di ricevimento vinacce e disalcolazione e lavorazione della feccia di vino.

Valore a nuovo: € 1.2000.000,00

2) Essiccatoio vinacce, stoccaggi, generatori di vapore, impianti dicombustione a biomassa.

Valore a nuovo: € 2.200.000,00

3) Depuratori dei fumi e ciminiera.

Valore a nuovo: € 1.350.000,00

4) Impianto di produzione grappa.

Valore a nuovo: € 800.000,00

5) Impianto di produzione alcool grezzo.

Valore a nuovo: € 250.000,00

6) Impianto di produzione alcool.

Valore a nuovo: € 2.500.000,00

7) Lavorazione e recupero tartrati di calcio.

Valore a nuovo: € 2.000.000,00

8) Impianto di depurazione effluente con recupero biogas ed energiaelettrica da Kw 999/h.

Valore a nuovo: € 4.500.000,00

9) Sistema di flottazione e pressatura fanghi.

Valore a nuovo: € 500.000,00

10) Sistema di approvigionamento idrico.

Valore a nuovo: € 500.000,00

11) Serbatoi di stoccaggio dei distillati.

Valore a nuovo: € 1.200.000,00

12) Impianto di imbottigliamento.

Valore a nuovo: € 140.000,00

Pertanto sommando i valori delle singole voci otterremo il valore a nuovo totale pari ad € 17.140.000,00, valore questo che a seguito ed a causa: della vetustà e dello stato di usura deve essere ridotto in misura del 40%.

Quindi operando in via prudenziale che il caso particolare impone anche il funzione del particolare mercato di appartenenza, avremo che il valore venale di comune commercio all'attualità di tutti gli impianti di cui sopra, ammonta complessivamente ad **€ 10.000.000,00.**

(Diconsi euro diecimilioni/00)

Si tiene a precisare che nel valore di cui sopra è ovviamente ricompreso anche il valore di tutti quei beni complementari quali: pezzi di ricambio, attrezzatura varia e da officina, pompe di riserva e tutto quanto altro presente perché necessario per rendere funzionale e funzionante ogni impianto e sua singola parte.

In ultima analisi si tiene a precisare che in ipotesi in caso di mancata omologazione della presente procedura concorsuale e conseguente fermo degli impianti per un periodo temporale più o meno lungo, detti impianti cadrebbero in condizione di totale obsolescenza con crollo del loro valore nella misura del 70-80%.

- MACCHINE DA LAVORO.

Valore attuale: € 300.000,00. (Diconsi euro trecentomila/00)

ATTEZZATURE DA UFFICIO ED ARREDI.

Valore attuale: € 10.000.00. (Diconsi euro diecimila/00)

SCORTE.

Per quanto concerne le scorte (distillati vari), nulla si deve stimare in quanto le scorte una volta presenti, sono state tutte alienate tramite la vendita.

C) In forza di tutte le indagini eseguite veniva rilevata la presenza: sia di tutta una serie di gravami per un importo complessivo residui pari ad € 2.583.221,12, sia contratti di leasing con importo residuo da versare pari ad € 1.517.969,19, il tutto così come trattato nel particoalre nell'apposito capitolo.

D) Sommando i valori dei beni immobili e mobili e sottraendo gli importi dei gravami e del dei contratti di locazione finanziaria, avremo il valore complessivo delle operazione concorsuale in oggetto, il tutto così come di seguito riassunto: Valore bei immobili: € 3.540.000,00

Valore beni mobili, impianti, ecc.: 10.310.000,00

Importo gravami 2.583.221,12

Importo residuo leasing 1.517.969,19

Quindi sommando algebricamente

avremo:

€ (3.540.000,00 + 10.310.000,00) - (2.583.221,12 + 1.517.969,19)= € 9.748.809,69.

Tanto dovevasi riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Perugia lì, 15 Settembre 2018.

IL C.T.U.

(Geom. Paolo Aloisio)