

Dott. Ing. Mauro Mariotti

Via G. di Vittorio, 9 - 06012 - Città di Castello (PG)

TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Fallimentare

FALLIMENTO 52/2021

- OMISSIS -

Giudice Delegato

Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatori

Avv. Silvia Guerra

Dott. Paolo Sambuchi

PERIZIA DI STIMA

Rev.0

Data: 17.2.2022



1.	AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI	2
2.1.	Dati e perizie estimative di supporto	3
3.	PERIZIA DI BENI IMMOBILI	3
3.1.	Descrizione dei beni immobili	3
3.2.	Stabilimento produttivo di Ponte Valleceppi (PG)	3
3.2.1.	Dati catastali	6
3.2.2.	Concessioni e permessi	7
3.3.	Deposito ubicato in Corciano	8
3.3.1.	Dati catastali	9
3.3.2.	Concessioni e permessi	9
3.4.	Sito di stoccaggio - Loc. Cerro Alto di Marsciano	9
3.4.1.	Dati catastali	11
3.4.2.	Concessioni e permessi	12
3.5.	Area edificabile Loc. Papiano di Marsciano	12
3.5.1.	Dati catastali	13
3.6.	Area edificabile Comune di Perugia Fraz. Ponte Felcino	13
3.6.1.	Dati catastali	14
3.7.	Lotto di terreno agricolo sito in Ponte Valleceppi	14
3.7.1.	Dati catastali	14
3.8.	Criterio di valutazione	15
3.9.	Gravami esistenti su beni immobili	17
3.10.	Passività legate al contesto	20
3.11.	Calcoli estimativi – Tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni immobili	21
4.	PERIZIA DI BENI MOBILI E IMPIANTI	23
4.1.	Descrizione dei beni mobili, macchine, impianti e arredi	23
4.2.	Criteri di stima per valutazione delle attrezzature e degli impianti	28
4.2.1.	Attrezzature/Impianti di cui non sono note informazioni storiche	28
4.2.2.	Criteri di stima di beni mobili	29
4.2.3.	Stima dei beni mobili in relazione alle condizioni di esercizio	31
4.3.	Gravami esistenti su beni mobili	31
4.4.	Calcoli estimativi – Tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni mobili	33
5.	SCORTE	36
6.	PASSIVITÀ IN IPOTESI DI DISCONTINUITÀ AZIENDALE	38
7.	CONTRATTI	40
8.	CONCLUSIONI	41
9.	ALLEGATI	41



1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Mariotti iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A1.419, con Studio Tecnico sito in via G. Di Vittorio n. 9, Città di Castello (PG), iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Perugia, numero di ruolo 657 del 28.8.2009; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Perugia, numero di ruolo 2564 del 28.8.2009; consulente in materia di Salute e Sicurezza sui Luoghi di Lavoro; consulente in materia Ambientale; Tecnico Competente in Acustica Ambientale, iscritto nell'Elenco Nazionale ENTECA al n. 9641; professionista antincendio in possesso dei requisiti ex L 818/84, iscritto nell'elenco istituito presso il Ministero dell'Interno al n. PG01419I00445; abilitato allo svolgimento dei compiti di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione per i settori ATECO n. 1, 3, 4, 5, 6, 8 e 9; abilitato alla svolgimento dei compiti di Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei lavori ai sensi degli artt. 91 e 92, D.Lgs. 81/2008; Tecnico Competente per la verifica dello stato di conservazione dei materiali contenenti amianto di cui al D.M. 6.9.1994; era NOMINATO in data 3 settembre 2021 dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Stefania Monaldi del Tribunale di Perugia Ufficio Fallimentare CONSULENTE STIMATORE.

Il sottoscritto, vista l'assenza di incompatibilità di qualsiasi genere e natura, accettava l'incarico ricevuto inviando telematicamente in data 13.12.2021 apposito ATTO SCRITTO DI ACCETTAZIONE.

2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI

In forza del mandato ricevuto si è dato avvio alle attività peritali mediante l'acquisizione di tutte informazioni e la documentazione in possesso della curatela fallimentare, integrata con le informazioni fornite presso la sede dello Stabilimento da parte del personale presente in dipendenza dell'Azienda, allora locataria - OMISSIS -, ma precedentemente assunto alle dipendenze delle - OMISSIS -.

Una volta acquisite le informazioni sulla consistenza dei beni immobili e mobili oggetto di stima, si procedeva a più sopralluoghi presso tutti i siti oggetto di valutazione al fine di prendere visione dei beni immobili, mobili, degli impianti e delle attrezzature.

In tale sede vennero svolti i necessari rilievi tecnici e fotografici.

A seguito di quanto sopra e tenuto conto della documentazione acquisita, si è proceduto a svolgere le indagini, accertamenti e rilievi tecnici (controlli visivi dei luoghi) e documentali (vedi elaborati peritali allegati) ritenuti necessari per attestare lo stato dei beni, evitando controlli e verifiche



ridondanti rispetto a quanto già svolto dai precedenti tecnici incaricati in sede di concordato preventivo.

2.1. Dati e perizie estimative di supporto

Quali elementi di fondamentale supporto per l'elaborazione della presente Perizia Estimativa si sono presi a riferimento gli elaborati predisposti nell'ambito delle precedente procedura di concordato preventivo, R.F. n. 27/2017, afferente le - OMISSIS -, per il quale furono elaborate, ad opera del Dott. Agronomo Giovanni Alberti, in qualità di CTP della Soc. - OMISSIS -, e del Geom. Paolo Aloisio, in qualità di CTU del Tribunale Civile di Perugia, due perizie estimative che qui si intendono integralmente richiamate e che vengono allegate al presente elaborato.

3. PERIZIA DI BENI IMMOBILI

3.1. Descrizione dei beni immobili

Sulla base dei due richiamati elaborati tecnici ed a seguito dei sopralluoghi svolti, di seguito si vengono a descrivere e classificare i beni immobili oggetto di perizia.

3.2. Stabilimento produttivo di Ponte Valleceppi (PG)

Lo stabilimento produttivo ubicato in Perugia, Frazione Ponte Valleceppi, è costituito da più immobili con diverse destinazioni di uso che possiamo così sintetizzare:

1. STABILIMENTO DI PRODUZIONE

Si intende l'insieme dei corpi di fabbrica la cui destinazione di uso è finalizzata alla produzione di distillati. Gli immobili sono stati così distinti:

- 1.1. Magazzini deposito vinacce e vinaccia esausta
- 1.2. Area di produzione di disalcolazione delle vinacce
- 1.3. Area di essiccazione delle vinacce
- 1.4. Area produttiva di distillazione
- 1.5. Magazzini scorte
- 1.6. Laboratorio
- 1.7. Serbatoi di stoccaggio di:
 - 1.7.1. Materie prime liquide



- 1.7.2. Flemme
- 1.7.3. Prodotti in produzione
- 1.8. Magazzino fiduciario
- 1.9. Officina
- 1.10. Locali tecnici di supporto

Figura 1: Corpi di fabbrica e serbatoi funzionali al processo produttivo



2. PALAZZINE UFFICI, ALLOGGIO CUSTODE, SPOGLIATOI E LOCALI TECNICI

Unitamente ai corpi di fabbrica dove si svolge il processo produttivo si individuano i seguenti immobili funzionali allo stesso:

- 2.1. Uffici direzionali
- 2.2. Appartamento
- 2.3. Locale tecnico uffici
- 2.4. Locale imbottigliamento
- 2.5. Locale spaccio
- 2.6. Laboratorio analisi
- 2.7. Appartamento custode



- 2.8. Ufficio finanziario
- 2.9. Locali ristoro
- 2.10. Uffici e spogliatoi a servizio del personale
- 2.11. Cabina Enel

Figura 2: Uffici, appartamento custode, spogliatoi, laboratorio



3. DEPURATORE E LOCALI TECNICI, BIODIGESTORE ED IMPIANTI CORRELATI

Figura 3: depuratore e locali tecnici, biodigestore e impianti correlati



Gli edifici presentano date di edificazione remote e legate allo sviluppo dello stabilimento avutosi nel corso degli anni.

Gli edifici produttivi sono strutturalmente realizzati con elementi verticali in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in latero-cemento, volte ad arco e catena, tamponature in laterizio, mentre le palazzine uffici sono realizzate in semplice muratura ordinaria di laterizio, solai piani e inclinati di copertura in late-cemento.

I corpi di fabbrica che costituiscono lo stabilimento produttivo si presentano visivamente in precario stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria anche al fine di assicurare, a parere dello scrivente, una loro la stabilità statica.

Per quanto riguarda la palazzina uffici direzionali si evidenzia un migliore stato di conservazione, almeno nella parte delle finiture e degli impianti, mentre nei restanti immobili si ravvisa un mediocre/scarso stato di conservazione.

Per ciò che concerne l'impianto di depurazione, definito anche laguna, si ravvisa la presenza di vasche in cemento su terra e impianti a servizio, mentre i serbatoi di stoccaggio e i biodigestori sono realizzati mediante strutture metalliche e basamento in calcestruzzo armato.

Anche per quanto riguarda i serbatoi la data di edificazione presenta epoche di realizzazione differenti in relazione allo sviluppo dello stabilimento nel corso degli anni.

L'intera area pertinenziale del complesso si presenta asfaltata e solo in minima parte è presente una massicciata utile al transito di mezzi di trasporto.

Ulteriori elementi descrittivi possono essere acquisiti dagli elaborati peritali richiamati ed allegati alla presente perizia estimativa.

3.2.1. Dati catastali

Di seguito si riporta la consistenza catastale dei beni immobili.

COMUNE		CATASTO		INTESTATO		
Perugia		FABBRICATI		- OMISSIS - – Proprietà 1000/1000		
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
257	90	8	A/2	4	13 vani	839,24
257	90	10	A/4	2	4,5	167,33
257	902		A/4	2	4 vani	148,74
257	90	18	D/7			43.565,00
257	924		D/1			544,00
257	923	3	D/7			1.414,00
257	923	2	Unità collabenti			



3.2.2. Concessioni e permessi

La verifica dell'iter autorizzativo degli immobili risulta essere particolarmente complessa in quanto di difficile ricostruzione vista l'età del complesso industriale.

Sulla base delle verifiche svolte e delle evidenze riportate negli elaborati tecnici di supporto, di seguito si elencano in ordine cronologico gli atti autorizzativi noti allo scrivente:

- Licenza di costruzione n. 483 del 14.06.1974 afferente ai silos vinacce.
- Concessione a costruire n. 891 del 29.04.1987 afferente alla ciminiera.
- Autorizzazione n. 405 del 25.07.1987 afferente all'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 all'impianto di depurazione.
- Concessione a costruire 1930 del 25.05.1988 afferente all'impianto di distillazione.
- Concessione a costruire n. 1848 del 04.09.1992 afferente all'elettrofiltro fumi.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 8955 del 11.01.1996 afferente i capannoni e l'abitazione.
- Autorizzazione n. 1569 del 08.10.1996 afferente alla recinzione.
- Concessione a costruire n. 240 del 24.02.1997 afferente alla recinzione.
- Autorizzazione paesaggistica n. 300 del 20.02.1998 afferente ai serbatoi.
- Concessione edilizia n. 425 del 20.03.1998 afferente l'impianto di depurazione 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 all'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 alla palazzina uffici.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1651 del 15.10.2001 afferente alla palazzina uffici e fabbricati di stoccaggio.
- Certificato di agibilità n. 4 del 04.01.2002 afferente all'opificio.
- Permesso a costruire n. 1813 del 08.10.2003 afferente al cancello del parcheggio.
- Permesso di costruzione in sanatoria n. 1080 del 23.06.2005 afferente a un magazzino.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1609 del 24.06.2005 afferente al silo vinacce.
- Autorizzazione n. 1871 del 10.10.2005 afferente al 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 all'impianto di depurazione.
- Autorizzazione paesaggistica n. 204 del 03.04.2007 afferente il parcheggio.
- Certificato di agibilità n. 22 del 14.01.2008 afferente allo spaccio.



- Accertamento conformità paesaggistica n. 792 del 13/10/2008 afferente alla recinzione.
- Autorizzazione paesaggistica n. 730 del 20.10.2009 afferente al cancello.
- Autorizzazione paesaggistica n. 140 del 22.3.2011 afferente al cancello.
- Accertamento della compatibilità paesaggistica n. 229 del 2/05/2011 afferente al piazzale.
- Autorizzazione paesaggistica n. 488 del 07/09/2011 afferente al digestore primario e secondario ed i 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 all'opificio.
- DIA n. 127586 del 08/07/2013 afferente la recinzione.
- Autorizzazione paesaggistica n. 71091 14/04/2014 afferente all'insegna.

Per la verifica degli atti si rimanda agli allegati delle relazioni tecniche di stima redatte dal CTP Dott. Agronomo Giovanni Alberti e del CTU Geom. Paolo Aloisio, allegate al presente elaborato.

3.3. Deposito ubicato in Corciano

Non è stato possibile prendere visione del compendio immobiliare in quanto locato ed oggetto di sfratto non ancora eseguito, pertanto la descrizione di seguito riportata si basa sulle indicazioni fornite ed estratte dai precedenti elaborati.

L'immobile è costituito da una porzione di un capannone destinato ad uso deposito-artigianale ubicato in via Antonio Veretti n. 3, all'interno della zona industriale del comune di Corciano, nelle vicinanze dell'agglomerato urbano della frazione Ellera, che costituisce una vasta area a vocazione prettamente industriale-artigianale.

L'edificazione risulta essere in epoca recente, realizzato con struttura portante in pilastri e travi in c.a. prefabbricati e pannelli di tamponatura per la chiusura perimetrale, la copertura risulta essere piana con manto composto da elementi in fibro-cemento.

L'accesso al corpo di fabbrica è garantito da n. 3 aperture perimetrali di dimensioni carrabili ed infissi in ferro verniciato, del tipo ad apertura a libro con porta pedonale.

L'interno è costituito da 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.

Ad eccezione dei tre locali tra loro intercomunicanti, tutte le superfici sono dotate di aperture finestrate del tipo a nastro con infissi in alluminio verniciato a fuoco.

Le pareti sono solo in parte intonacate e tutte tinteggiate mentre la pavimentazione, che si presenta in un precario stato di conservazione, è realizzata in cemento con finitura al quarzo.



Gli impianti tecnologici sono costituiti da

- Impianto termico realizzato con termoconvettori non più funzionanti;
- Impianto elettrico a canalina esterna
- Impianto idrico di adduzione e scarico

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 confinanti proprietà di terzi.

La consistenza ammonta a circa 975,00 di superficie utile calpestabile per quanto concerne la porzione di fabbrica ed a circa 1.400,00 m², per quanto riguarda la corte pertinenziale.

3.3.1. Dati catastali

Di seguito si riporta la consistenza catastale del bene immobile.

COMUNE		CATASTO	INTESTATO			
Corciano		FABBRICATI	- OMISSIS - -- Proprietà 1000/1000			

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
39	126		D/7			5.970,00
	1379					

3.3.2. Concessioni e permessi

Sulla base della documentazione in possesso si è individuato il seguente titolo:

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

Risulta pertanto assente dalla documentazione il certificato di agibilità dell'immobile.

3.4. Sito di stoccaggio - Loc. Cerro Alto di Marsciano

Il compendio immobiliare è composto da una serie di corpi di fabbrica a diversa destinazione d'uso ubicati all'interno dell'area industriale-artigianale del comune di Marsciano.

1. Palazzina uffici ed alloggio custode.

È un edificio a destinazione mista dove sono presenti sia gli uffici, sia la casa del custode con annesso locale garage.

Per ciò che concerne la porzione degli uffici si hanno una serie di locali comprensivi di 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.



Le finiture sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni che presentano un rivestimento a mattonelle. La pavimentazione si presenta in monocottura, mentre gli impianti tecnologici sono costituiti da:

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto di riscaldamento con caldaia alimentate a gas metano.

Ad eccezione dei corridoi, tutti i vani sono dotati di aperture finestrate o finestroni realizzati in legno, che garantiscono la prevista illuminazione naturale oltre che un adeguato ricambio d'aria, e avvolgibili in PVC.

In adiacenza alla palazzina uffici è realizzato l'alloggio del custode accessibile a mezzo di una scala esterna. L'unità immobiliare si compone al piano primo da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio ed un corridoio di disimpegno, un piano secondo con vari locali adibiti a soffitta, solo in parte abitabili, raggiungibile a mezzo di una scala interna realizzata in ferro con gradini in legno. Sono presenti aperture di finestrate costituite da infissi in legno e avvolgibili in PVC, che garantiscono la prevista illuminazione naturale e il ricambio d'aria dei vari volumi.

Anche in questo caso le pareti sono tinteggiate e rivestite con mattonelle all'interno dei servizi igienici, la pavimentazione è realizzata in monocottura, mentre gli impianti tecnologici sono costituiti da: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario e di scarico, impianto di riscaldamento con caldaia alimentate a gas metano.

A quanto sopra si aggiunge un balcone al piano primo, un lastrico solare al piano secondo, solo parzialmente pedonabile, e un locale garage posto a piano terra dotato di ingresso di dimensioni carrabili con infisso di tipo avvolgibile in ferro.

I corpi di fabbrica sopra descritti insistono su una modesta corte scoperta pertinenziale, interamente pavimentata in parte con battuto di cemento e in parte con conglomerato bituminoso, avente superficie pari a circa mq. 1.250, al netto dell'area di sedime dei fabbricati.

2. AREA DI STOCCAGGIO, MAGAZZINO E LOCALI TECNICI.

È costituita da una superficie scoperta carrabile, in parte pavimentata con conglomerato bituminoso ed in parte a massiciata, utilizzata per lo stoccaggio delle vinacce.

Tale area che collega tutti i corpi di fabbrica presenti è quasi interamente recintata con rete metallica posta su pali in ferro ed illuminata con la presenza di n. 13 fari su palo posti lungo tutto il perimetro. Si precisa che al fine di permettere lo stoccaggio delle vinacce è stato realizzato un sistema idraulico di captazione del "vinello" composto da un sistema sotterraneo di tubi corredato di n. 12 caditoie, il tutto collettato ad una vasca di raccolta in c.a. della capienza di circa



300 m³. Si segnala che all'interno di detta area, in prossimità del confine, è presente il fosso Cagina che è stato in parte tombato con una soletta in Cls.

In detta area insiste un magazzino realizzato con struttura metallica in profilati di ferro del tipo "IPE" ed "OMEGA", con copertura ad elementi ondulati in lamiera che si presenta in un precario stato di conservazione. Perimetralmente è presente una tamponatura ad altezza parziale realizzata in muratura in laterizio forati ed intonacati solo all'esterno.

L'ingresso è garantito da due aperture di dimensioni carrabili dotate di serranda scorrevole.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento e sono assenti sia qualsiasi tipo di finitura, sia ogni genere di impianto a servizio del corpo di fabbrica.

Sono altresì presenti un locale tecnico dedicato a cabina elettrica, un box prefabbricato di tipo amovibile posto a servizio della pesa posta nelle sue vicinanze, oltre che come archivio. Il box è dotato di aria condizionata ed impianto elettrico oltre che di un WC esterno del tipo da cantiere. Confinanti ai predetti beni sono presenti dei terreni non adibiti a stoccaggio delle vinacce per una superficie complessiva di circa 30.897,00 m².

L'intero compendio, ad esclusione delle particelle n. 773, 774 e 775, è classificato al vigente PRG del comune di Marsciano, come segue:

- 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.);
- area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi;
- soggetto alle prescrizioni della legge n. 64 del 2/2/1974 in quanto zona sismica.

3.4.1. Dati catastali

Di seguito si riporta la consistenza catastale dell'intero compendio.

COMUNE	CATASTO	INTESTATO
MARSCIANO	FABBRICATI	- OMISSIS -- Proprietà 1000/1000

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita (€)
146	112	2	C/6	5	86 m ²	86 m ²	190,99
146	112	4	A/7	1	9,5 vani	209 m ²	735,95
146	112	8	A/10	1	10 vani	218 m ²	1.859,21
146	264	5	D/7				9.320,00
	290	5					
	698	5					

COMUNE	CATASTO	INTESTATO
MARSCIANO	TERRENI	- OMISSIS -- Proprietà 1000/1000



Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
146	116	seminativo	2	0.54.10	29,34	26.54
146	284	seminativo	2	0.02.00	1,08	0,98
146	762	seminativo	2	0.07.40	4,01	3,63
146	763	seminativo	2	0.05.93	3,22	2,91
146	764	seminativo	2	0.00.65	0,35	0,32
146	765	seminativo	2	0.07.24	3,93	3,55
146	766	seminativo	2	0.00.62	0,34	0,30
146	767	seminativo	2	0.01.24	0,67	0,61
146	768	sem. arb.	2	0.09.61	5,46	4,47
146	769	sem. arb.	2	0.0079	0,45	0,37
146	770	seminativo	2	0.0062	0,34	0,30
146	771	seminativo	2	0.03.59	1,95	1,76
146	772	seminativo	2	0.00.19	0,10	0,09

3.4.2. Concessioni e permessi

Sulla base della documentazione in possesso si sono individuati i seguenti titoli:

- 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.

3.5. Area edificabile Loc. Papiano di Marsciano

L'area in oggetto è costituita da un terreno edificabile ad uso non residenziale sita nella zona artigianale del comune di Marsciano, frazione Papiano, della consistenza catastale pari ad Ha 4.21.99. Il lotto è costituito da una superficie pressoché pianeggiante su due livelli ed è accessibile dalla via di lottizzazione. È presente una servitù caratterizzata dall'esistenza di una linea elettrica su palo in cemento.

In base al vigente PRG del comune di Marsciano, l'area in oggetto è classificata come segue:



- Zona “DCR” ovvero area prossima agli insediamenti delle frazioni con carattere prevalentemente artigianale (Vedi art. n. 38 della sezione strutturale delle N.T.A.);
- 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.;
- Soggetta alle prescrizioni della legge n. 64 del 2/2/1974 in quanto zona sismica;
- Soggetta 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;
- Soggetta al divieto di insediamento di industrie insalubri di 1° e 2° classe così come individuate dal 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. 699-722-725-728.

3.5.1. Dati catastali

Di seguito si riporta la consistenza catastale del terreno.

COMUNE	CATASTO	INTESTATO				
MARSCIANO	TERRENI	- OMISSIS -- Proprietà 1000/1000				

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
87	699	sem. arb.	2	0.02.27	1,29	1,06
87	722	sem. arb.	2	1.88.10	106,86	87,43
87	725	seminativo	2	0.43.77	23,74	21,48
87	728	sem. arb.	2	1.87.85	106,72	87,31

3.6. Area edificabile Comune di Perugia Fraz. Ponte Felcino

L'area di interesse di stima è costituita da un lotto di terreno edificabile ad uso non residenziale ricompreso nella zona artigianale della frazione di Ponte Felcino, comune di Perugia, della consistenza catastale pari ad Ha 0.27.62.

La ditta è inoltre comproprietaria, con altri soggetti lottizzanti di una quota di 26,2154/1000 su una superficie complessiva di 34.039 m² (aree destinate a strade, parcheggi e verde da assoggettare a servitù di uso pubblico e/o da cedere gratuitamente al Comune di Perugia) e di un ulteriore comproprietà pari a 29,2886/1000 per una superficie di circa 24.678 m² (area destinata a corridoio di rinaturazione, da cedere gratuitamente al Comune di Perugia).



Il lotto è costituito da una superficie pianeggiante interessata nella sua interezza da una massicciata formata con inerti di cava, è presente lungo tutto il perimetro una recinzione composta da cordolo in Cls su cui è realizzata una recinzione in ferro.

L'accesso è garantito da un cancello scorrevole di dimensioni carrabili posto sulla viabilità di lottizzazione costituita da una superficie destinata a parcheggio pubblico.

Sulla base del vigente PRG l'area è classificata 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).

3.6.1. Dati catastali

Di seguito si riporta la consistenza catastale del terreno.

COMUNE		CATASTO		INTESTATO		
PERUGIA		TERRENI		- OMISSIS -- Proprietà 1000/1000		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
220	1182	sem. arb.	2	0.27.62	19,26	14,98

3.7. Lotto di terreno agricolo sito in Ponte Valleceppi

Il lotto è costituito da un modesto appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, ubicato nelle immediate vicinanze dello stabilimento - OMISSIS -, comune di Perugia, fraz. Ponte Valleceppi. La consistenza catastale è pari ad Ha 0.19.10.

Si segnala che il Geom. Paolo Aloisio nel proprio elaborato viene a evidenziare un mancato aggiornamento delle mappe catastali, evidenziando la presenza una unità immobiliare modificatasi nel corso del tempo ed oggi censita con la particella n. 90 Sub. n. 18, foglio n. 257 già trattata in precedenza (cfr paragrafo 3.2.1).

3.7.1. Dati catastali

Di seguito si riporta la consistenza catastale del terreno.

COMUNE		CATASTO		INTESTATO		
PERUGIA		TERRENI		- OMISSIS -- Proprietà 1000/1000		
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
257	34	seminativo	2	0.19.10	13,32	10,36



3.8. Criterio di valutazione

Prima di procedere nell'individuazione del più corretto criterio di valutazione dei beni immobili è necessario precisare che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima e cioè dalle ragioni per cui si esegue.

Nel caso in esame le ragioni della stima possono essere legate a due possibili scenari in cui nel primo si prevede una "CONTINUITÀ AZIENDALE" e nel secondo una "DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA".

A seconda del possibile scenario le ragioni per cui si esegue la stima vengono a modificarsi, così come potrebbero modificarsi i criteri di valutazione.

Premesso quanto sopra e tenuto conto dei due scenari ipotizzati, si prevede di suddividere l'insieme dei beni immobili oggetto di stima, in due distinte categorie:

1. Beni immobili funzionali al processo produttivo;
2. Beni immobili non funzionali al processo produttivo.

Per i beni appartenenti alla prima categoria si verrà a tener conto dei due possibili scenari di "CONTINUITÀ" e "DISCONTINUITÀ AZIENDALE", mentre per i beni appartenenti alla seconda categoria non si verrà a tener conto del doppio scenario.

Per quanto riguarda l'attribuzione del valore ai singoli beni si ritiene corretto procedere, anche in continuità con gli elaborati tecnici redatti in sede di concordato preventivo, mediante il metodo di stima sintetico comparativo, in modo da individuare il più probabile valore di mercato del bene.

Per ciò che concerne invece i beni oggetto di stima in ipotesi "DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON FERMO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA", al predetto valore, saranno applicati alcuni "coefficienti di deprezzamento" che vengono a tener conto della particolarità del contesto in cui l'impianto produttivo è collocato e dello stato di conservazione dei beni.

Sulla base di quanto sopra il più probabile valore di mercato di un bene, in ipotesi di "DISCONTINUITÀ AZIENDALE", sarà dato dalla seguente formula:

$$V'_M = V_M \times F_C \times F_M + (V_M \times F_R + V_T)$$

Dove:

- V'_M è il probabile valore del bene in ipotesi di discontinuità aziendale con cessazione dell'attività produttiva;
- V_M è il probabile valore di mercato del bene in ipotesi di continuità aziendale desunto con metodo sintetico comparativo;
- F_C "Fattore di Conservazione" è un fattore penalizzante che tiene conto dello stato di conservazione del bene a seguito di fenomeni naturali o indotti dalle attività (presenza carenze



strutturali o precari stati di conservazione del bene) e alla progressiva diminuzione della capacità del bene di assolvere le sue funzioni. Il fattore può variare da 1 a 0,1;

- F_M "Fattore di Mercato" è un fattore penalizzante che tiene conto della possibile assenza di un mercato attivo del bene. Il fattore può variare dallo 0,9 allo 0,0. Si assume valore 0,0 nel caso in cui il bene non è ragionevolmente riutilizzabile o ricondizionabile ad altri usi;
- F_R "Fattore di Recupero" è un fattore che tiene conto del possibile valore a recupero di beni e/o materiali ricavati dalla demolizione dell'immobile. Tale fattore può variare da 0,00 a 0,25 ed assume un valore diverso da zero solamente nel caso in cui il Fattore di Mercato F_M assume un valore pari a zero. Tenuto conto del contesto non si ipotizzano in questa sede fattori di recupero negativi.
- V_T è il probabile valore di mercato del terreno libero dal bene la cui destinazione di uso sarà ad ogni modo presunta. Tale valore deve essere considerato solamente nel caso in cui si venisse ad essere applicato il fattore F_R che prevede la demolizione del bene.

Sulla base di quanto sopra si sono eseguite le necessarie indagini in applicazione al procedimento di stima mediante la comparazione del valore di mercato con stima sintetica diretta su beni simili.

Nel corso di dette indagini effettuate presso operatori economici e siti online (es. www.capannoneinvendita.it, www.immobiliare.it, ecc.), tecnici ed esperti, è stato possibile reperire i dati relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune ove sono realizzati i beni oggetto di stima e delle zone limitrofe.

Ulteriore ed autorevole riferimento che si è preso in considerazione è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che riporta, divisi per Comune, per Fasce (B1/Centrale/Centro Storico, C1/Semicentrale/Zona Semicentrale a ridosso del Centro Storico, D1/Periferica, D2/Periferica/Altre Frazioni, D3/Periferica, D4/Periferica, R1/Extraurbana/Zona Rurale Est, R2/Extraurbana/Zona Rurale Ovest), per Destinazione (Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva), per Microzone catastali e per ciascuna delle tipologie edilizie (capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori, abitazioni, ville e villini, autorimesse ecc.) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

È da precisare che le fonti dell'Agenzia delle Entrate rappresentano elemento di riferimento, ma non costituiscono per i rilievi effettuati e la conoscenza del mercato da parte del sottoscritto, elemento vincolante di attribuzione del valore in quanto i fenomeni che vengono a interagire con il mercato immobiliare sono molteplici e di rapida evoluzione.



Sulla base di quanto sopra per la determinazione del valore di ogni singolo immobile o raggruppamento di immobili, si procede come segue:

- Suddivisione degli immobili in categorie omogenee per caratteristiche e destinazione, distinguendoli ulteriormente in base alla loro diretta funzionalità o meno, con il processo produttivo;
- Individuazione, sulla base degli elaborati in possesso, delle misurazioni dei singoli beni effettuate dai precedenti tecnici;
- Svolgimento di indagini intese a reperire dati relativi a beni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima;
- Formazione di una scala dei prezzi in funzione delle caratteristiche di ogni singolo bene in modo da individuare un valore unitario riferito al m²;
- Esecuzione dei calcoli estimativi mediante foglio di calcolo.

Premesso quanto sopra, si precisa che per la definizione dei più probabili valori dei beni si vengono ad assumere le seguenti determinazioni:

- Le consistenze dei fabbricati, dei terreni e dei dati urbanistici sono state desunte dagli elaborati peritali redatti dai precedenti tecnici in sede di concordato preventivo;
- Nella definizione dei valori unitari degli immobili (m²) sono stati presi in considerazione quanto individuato dai precedenti tecnici in sede di concordato preventivo opportunamente corretti, ove ritenuto necessario, sulla base delle ricerche svolte e degli esiti dei sopralluoghi effettuati;
- I valori espressi tengono conto dello stato di conservazione di ciascun immobile (impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni), rispetto all'epoca di edificazione eventualmente corretto;
- Il valore espresso per i terreni edificabili tiene conto dell'attuale destinazione urbanistica assegnata ai terreni dai vigenti PRG dei Comuni in cui gli stessi insistono;
- Il valore espresso per l'immobile in Corciano tiene conto dell'esistenza di un inquilino e dello stato di sfratto in corso;
- I valori complessivi di tutti i beni immobili distinti tra terreni e fabbricati, potranno essere oggetto di un ulteriore fattore correttivo che tiene conto di un giudizio generale sull'andamento del mercato immobiliare del comprensorio Perugino.

3.9. Gravami esistenti su beni immobili

Sulla base degli elaborati allegati al precedente concordato preventivo e delle ispezioni telematiche ipotecarie svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di



Perugia, di seguito si riporta il quadro riepilogativo dei gravami esistenti suddivisi per singolo immobile.

In grigio si evidenziano i gravami non indicati nei precedenti elaborati peritali e rilevati da sottoscritto a seguito delle indagini svolte.

Tabella 1: Tabella riepilogativa dei gravami esistenti sui beni immobili

Immobile	Ubicazione	Iscrizione ipotecaria / Trascrizione	Dati Catastali
Deposito artigianale	Via Antonio Veretti n. 5, Coriano (PG)	Iscrizione ipotecaria Reg. gen. n. 25138, Reg. part. n. 4359 del 04/10/2011: ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. per € 500.000,00 ridotto a € 339.915,02 per avvenuto pagamento rate.	COMUNE
			CORCIANO
			Foglio
			39
			39
			39
		Trascrizione Reg. gen. n. 24302, Reg. part. n. 17144 del 13/10/2016: a favore del Demanio dello Stato atto giudiziario Tribunale di Perugia esecutivo cautelare per sequestro preventivo ex. Art 321 C.P.P..	CATASTO
			FABBRICATI
			Particella
			126
			1379
			1379
Area edificabile ¹	Frazione Papiano, Marsciano (PG)	Trascrizione Reg. gen. n. 20274, Reg. part. n. 14448 del 17/08/2016: a favore del Demanio dello Stato atto giudiziario Tribunale di Perugia esecutivo cautelare per sequestro preventivo ex. Art 321 C.P.P..	COMUNE
			MARSCIANO
			Foglio
			87
			87
			87
			87
			87
			87
			87
			87
Complesso edilizio per lo stoccaggio delle vinacce	Via Carlo Faina, Loc. Cerro Alto, Marsciano (PG)	Iscrizione ipotecaria Reg. gen. n. 21387, Reg. part. n. 3322 del 09/10/2015: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Uicredit S.p.A. per € 650.000,00 ridotto a € 584.515,48 per avvenuto pagamento rate.	COMUNE
			MARSCIANO
			Foglio
			146
			146
			146
			146
			146
			146
			146
			146
			146
		Iscrizione ipotecaria Reg. gen. n. 21387, Reg. part. n. 3322 del 09/10/2015: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Uicredit S.p.A. per € 650.000,00 ridotto a € 584.515,48 per avvenuto pagamento rate.	CATASTO
			TERRENI
			Particella
			116
			284
			762
			763
			764
			765
			766
			767
			768
			769
			770
			771
			772

¹ Le particelle n. 726, 727, 729, 730, 731 sono state soppresse.



Immobile	Ubicazione	Iscrizione ipotecaria / Trascrizione	Dati Catastali		
Lotto di terreno edificabile	Via Adamo Biagini, Frazione Ponte Felcino, Perugia (PG)	Trascrizione Reg. gen. n. 20274, Reg. part. n. 14448 del 17/08/2016: a favore del Demanio dello Stato atto giudiziario Tribunale di Perugia esecutivo cautelare per sequestro preventivo ex. Art 321 C.P.P..	146	264	
			146	290	
			146	698	
			146	112	
			COMUNE	CATASTO	
			PERUGIA	TERRENI	
			Foglio	Particella	
			220	1182	
			220	638	
			220	1180	
			220	1194	
			220	1199	
			220	1206	
			220	1210	
			220	1215	
			220	1219	
			220	1235	
			220	1243	
			220	1249	
			220	1226	
			220	1231	
			220	1234	
			221	810	
			221	811	
			220	1181	
			220	1205	
			220	1245	
Distilleria	Via della Distilleria n. 11, Frazione Ponte Valleceppi, Perugia (PG)	Iscrizione ipotecaria Reg. gen. n. 18809, Reg. part. n. 4744 del 24/08/1999: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore del Ministero delle Finanze Dipartimento delle Dogane e Imposte Indirette – Direzione della Circoscrizione Doganale di Perugia per £ 12.902.372.920 (€ 6.663.519,51) gravante su fabbricati, terreni e impianti, 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, con conseguente stipula di atto notarile per costituzione di ipoteca a favore dell'Amministrazione Finanziaria.	COMUNE		
			CATASTO		
			PERUGIA		
			Foglio	Particella	Subalterno
			257	90	8
			257	90	10
			257	90	4
			257	90	5
			257	90	6
			257	90	7
			257	90	9
			COMUNE		
			CATASTO		
			PERUGIA		
			Foglio	Particella	
			257	90	
			257	28	
			257	29	
			257	52	
			257	91	
			257	79	
			257	145	
			257	146	
			257	147	
			257	26	
			257	27	
			257	148	
			257	154	
		Iscrizione ipotecaria Reg. gen. n. 19358, Reg. part. n. 2698 del 31/07/2019: ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo fondiario a favore del Ministero delle Finanze Dipartimento delle Dogane e Imposte Indirette – Direzione della Circoscrizione Doganale di Perugia per € 6.663.526,85 gravante su fabbricati e terreni.	COMUNE		
			CATASTO		
			PERUGIA		
			Foglio	Particella	Subalterno
			257	90	8
			257	90	10
			257	90	4
			257	90	5
			257	90	6
			257	90	7
			257	90	9
			COMUNE		
			CATASTO		
			PERUGIA		
			TERRENI		



Immobile	Ubicazione	Iscrizione ipotecaria / Trascrizione	Dati Catastali	
			Foglio	Particella
			257	90
			257	28
			257	29
			257	52
			257	91
			257	79
			257	145
			257	146
			257	147
			257	26
			257	27
			257	148
			257	154
		Trascrizione Reg. gen. n. 15723, Reg. part. n. 11033 del 26/06/2018: a favore del Comune di Perugia atto amministrativo per acquisizione gratuita al patrimonio comunale Art 31 DPR 380/2001.	COMUNE	CATASTO
			PERUGIA	TERRENI
			Foglio	Particella
			257	953
		Trascrizione Reg. gen. n. 15724, Reg. part. n. 11034 del 26/06/2018: a favore del Comune di Perugia atto amministrativo per costituzione servitù coattiva di passaggio pedonale.	COMUNE	CATASTO
			PERUGIA	TERRENI
			Foglio	Particella
			257	923

Lo stato economico dei gravami riportato in tabella, seppur aggiornato per ciò che concerne l'elencazione delle voci, non si presenta aggiornato riguardo agli importi, in quanto tali informazioni non risultano essere note allo scrivente.

Al fine di quantificare pertanto l'esatto importo dei gravami si dovrà far riferimento all'importo complessivo noto riportato in tabella, aggiornato sulla base delle rate versate dal precedente gestore ed oggi non note allo scrivente.

Premesso quanto sopra l'importo complessivo dei gravami su beni immobili noti, risulta essere pari a € 9.246.747,97 (novemilioniduecentoquarantasemilasettecentoquarantasette,97).

3.10. Passività legate al contesto

Fermo restando quanto asserito nelle sezioni precedenti riguardo i criteri di stima si ritiene necessario, per un principio di prudenza legato alla grande instabilità del mercato immobiliare e alla sua continua evoluzione, visto anche lo stato di pandemia esistente, individuare un coefficiente generale di passività che venga a tener conto del contesto generale dello stato del patrimonio edilizio delle - OMISSIS -, nonché dell'andamento tendenziale del mercato di beni immobili industriali.



Tale fattore di passività, espresso in termini generali sull'intero valore immobiliare, viene a tener conto, oltre a quanto sopra, dei seguenti ed ulteriori aspetti riguardanti in particolare lo stabilimento principale sito in Ponte Valleceppi:

- Incertezza sullo stato di inquinamento del sottosuolo tenuto conto dell'età di edificazione ed esercizio dell'impianto;
- Consistenza della superficie coperta non facilmente collocabile nel mercato immobiliare;
- Disposizione dell'immobile rispetto alle infrastrutture presenti e la vicinanza del Fiume Tevere;
- Particolare periodo economico che determina una congiuntura sfavorevole riguardo il valore di beni immobili esistenti;
- Presenza di un elevato numero opifici industriali non utilizzati nel comprensorio;
- Ridotta domanda di nuove edificazioni per la realizzazione di opifici industriali.

3.11. Calcoli estimativi – Tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni immobili

Sulla base delle considerazioni svolte e delle ricerche effettuate, così come meglio descritte nelle precedenti sezioni, di seguito si riporta il quadro riepilogativo dei valori di stima dei beni immobili distinti, per quanto riguarda i beni immobili funzionali al processo produttivo, nei due scenari di "CONTINUITÀ" e "DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA".

Tabella 2: Tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni immobili

STIMA BENI IMMOBILI												
n.	Descrizione	m ²	V _U	V _M	F _C	F _M	F _R	V' _M	V _T	m ²	V _U	VM
1	Distilleria, Frazione Ponte Valleceppi, Via delle Distillerie n. 3, Perugia (PG)											
	Stabilimento: superfici produttive (fabbricati destinati al deposito fanghi, allo stoccaggio ed alla lavorazione materie prime, alla distillazione, alla produzione di vapore, all'essiccazione delle vinacce, alla lavorazione e successiva essiccazione del tartrato di calcio, al laboratorio analisi, ai vari locali tecnici, all'officina)	5.600	250 €	1.400.000 €	0,1	0,0	0,15	322.000 €	112.000 €			
	Stabilimento: Tettoie	550	50 €	27.500 €	0,1	0,0	0,0	11.000 €	11.000 €			
	Stabilimento: Locali imbottigliamento e vendita	84	400 €	33.600 €	0,7	0,7		16.464 €				
	Uffici direzionali	165	800 €	132.000 €	0,7	0,7		64.680 €				
	Appartamento padronale (Unità abitativa al piano primo (sopra i locali imbottigliamento, spaccio ecc..))	425	900 €	382.500 €	0,7	0,7		187.425 €				
	Terrazzo	116	225 €	26.100 €	0,0	0,0	0,0	0 €				
	Fabbricato su due livelli per alloggio custode al piano primo, con uffici e magazzini al piano terra: uffici e magazzini (ripostigli)	72	450 €	32.400 €	0,7	0,7		15.876 €				
	Fabbricato su due livelli per alloggio custode al piano primo, con uffici e magazzini al piano terra: uffici e magazzini (ripostigli)	80	350 €	28.000 €	0,7	0,7		13.720 €				



STIMA BENI IMMOBILI												
n.	Descrizione	m ²	V _U	V _M	F _C	F _M	F _R	V' _M	V _T	m ²	V _U	V _M
	Fabbricato su due livelli per alloggio custode al piano primo, con uffici e magazzini al piano terra: portico	23	150 €	3.450 €	0,7	0,7		1.691 €				
	Corte pertinenziale di accesso ai corpi di fabbrica	28.927	20 €	578.540 €				578.540 €	578.540 €			
	Totale			2.644.090 €			Totale	1.334.396 €				
2	Deposito artigianale ubicato in Comune di Corciano, Via Antonio Veretti n. 3											
	Porzione di un capannone destinato ad uso deposito-artigianale	975	400 €	390.000 €				390.000 €				
	Corte pertinenziale esclusiva	1.400	20 €	28.000 €				28.000 €				
	Totale			418.000 €			Totale	418.000 €				
3	Complesso edilizio per lo stoccaggio di vinacce, Loc. Cerro Alto, Marsciano (PG)											
	Fabbricato su tre livelli per uffici ed alloggio custode con annesso locale garage: porzione destinata ad uffici	180	700 €	126.000 €	0,8	0,7		70.560 €				
	Fabbricato su tre livelli per uffici ed alloggio custode con annesso locale garage: porzione destinata ad alloggio custode (superficie abitabile)	140	600 €	84.000 €	0,8	0,7		47.040 €				
	Fabbricato su tre livelli per uffici ed alloggio custode con annesso locale garage: porzione destinata ad alloggio custode - soffitta	75	250 €	18.750 €	0,8	0,7		10.500 €				
	Fabbricato su tre livelli per uffici ed alloggio custode con annesso locale garage: porzione destinata ad alloggio custode - balcone	16	150 €	2.400 €	0,8	0,7		1.344 €				
	Fabbricato su tre livelli per uffici ed alloggio custode con annesso locale garage: porzione destinata ad alloggio custode - lastrico solare	68	200 €	13.600 €	0,8	0,7		7.616 €				
	Fabbricato su tre livelli per uffici ed alloggio custode con annesso locale garage: porzione destinata ad alloggio custode - garage	22	300 €	6.600 €	0,8	0,7		3.696 €				
	Opificio: magazzino	214	100 €	21.400 €	0,8	0,7		11.984 €				
	Opificio: cabina elettrica su due livelli	30		20.000 €	0,0	0,0	0,0	300 €	300 €			
	Opificio: box prefabbricato e bascula (modulo prefabbricato di tipo amovibile)	19		8.000 €	0,0	0,0	0,1	780 €	380 €			
	Opificio: corte pertinenziale ove insistono tutte le consistenze dell'opificio	20.700	30 €	621.000 €				621.000 €				
	Opificio: terreni confinanti alla corte pertinenziale	30.897	15 €	463.455 €				463.455 €				
	Corte scoperta pertinenziale del fabbricato	1.250	30 €	37.500 €				37.500 €				
	Totale			1.422.705 €			Totale	1.276.455 €				
4	Area edificabile ubicata in Marsciano, Fraz. Papiano											
	Lotto di terreno edificabile ad uso non residenziale									42.199	20 €	843.980 €
5	Lotto di terreno edificabile ubicato in Perugia, Frazione Ponte Felcino											
	Lotto di terreno edificabile ad uso non residenziale									2.762	50 €	138.100 €
6	Lotto di terreno agricolo, Frazione Ponte Valleceppi, Perugia (PG)											
	Lotto di terreno agricolo ubicato nelle immediate vicinanze dello stabilimento - OMISSIS -									1.910	6 €	11.460 €
Totale				4.484.795 €			Totale	3.028.851 €				993.540 €
Fatt. rid.				10,00%			Fatt. rid.	0,00%				10,00%
V _M				4.036.316 €			V' _M	2.905.171 €				894.186 €
V _M - VALORE TOTALE IN CONDIZIONI DI CONTINUITA' AZIENDALE										4.930.502 €		
V' _M - VALORE TOTALE IN CONDIZIONI DI DISCONTINUITA' AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA										3.923.037 €		



4. PERIZIA DI BENI MOBILI E IMPIANTI

Sulla base degli elaborati tecnici redatti in sede di Concordato Preventivo ed a seguito dei sopralluoghi svolti presso le sedi dell'Azienda, di seguito si vengono a descrivere e classificare i beni mobili al fine di procedere alla stima dei singoli o di insiemi di beni, in quanto unica entità ragionevolmente indivisibile.

4.1. Descrizione dei beni mobili, macchine, impianti e arredi

Le dotazioni impiantistiche fisse e di attrezzature mobili si concentrano presso l'impianto di produzione sito in Ponte Valleceppi, dove è stato possibile rilevarne la consistenza in condizioni di fermo impianto.

Dai sopralluoghi svolti si è potuto appurare che l'impianto nella sua configurazione odierna è frutto di diversi interventi di miglioramento, ammodernamento ed efficientamento, non solo in termini produttivi, ma anche di presidio verso l'ambiente, avuti in epoche diverse.

Non è stato possibile ricostruire un quadro storico adeguatamente dettagliato in quanto, come detto, l'azienda ha cessato la propria operatività, pertanto nella descrizione dei beni e delle attrezzature si è fatto riferimento a quanto descritto nella Relazione Peritale redatta dal Consulente Tecnico di Ufficio, Geom. Paolo Aloisio, in sede di concordato preventivo, tenendo conto degli esiti e delle evidenze rilevate in sede di sopralluogo presso il sito produttivo.

Il processo produttivo, visionato in più sopralluoghi, si compone di una serie di attività che partono dallo stoccaggio della materia prima solida (vinacce) o liquida (vino, bagne alcoliche, feccia liquida, ecc.), ad un suo trattamento, attraverso un processo di disalcolazione (materia prima solida) per la produzione di flemme alcoliche liquide, ed infine la distillazione dei liquidi in modo da ottenere i prodotti finiti costituiti da distillati, alcool BG ed alcool grezzo, il tutto in funzione delle diverse lavorazioni.

Unitamente al prodotto finito si ha la produzione di vinacce esauste, oggi trattate come sottoprodotti, borlande e acque di torchiatura avviate ai biodigetori per la produzione di biogas e quindi all'impianto di depurazione.

Unitamente a quanto sopra è presente nel sito una dotazione impiantistica per il recupero dei tartrati e per la separazione ed essiccazione del vinacciolo al fine di destinarlo ad un successivo recupero, oltre al recupero della buccia di uva essiccata, che costituisce biomassa utilizzabile come combustibile.



Vi è da segnalare che nell'ultima gestione dell'impianto, da parte dell'azienda - OMISSIS -, ad oggi non si ha più il recupero di biogas per la produzione di energia elettrica e neanche sussiste la previsione del recupero delle biomasse tramite le caldaie esistenti, viste le difficoltà riscontrate nel rispettare i limiti emissivi previsti dall'autorizzazioni per l'esercizio dell'impianto. A tal fine si segnala che con l'Autorizzazione Unica Ambientale n. 41 del 19.10.2021, rilasciata dal Comune di Perugia, è stata autorizzata una nuova configurazione impiantistica dove si prevede la dismissione delle caldaie a biomassa e l'installazione di un medio impianto di combustione alimentato a metano e biogas.

I vari impianti, come detto, risultano realizzati in più periodi differenti ed anche non recenti e si presentano, ad un controllo visivo senza evidenze dirette delle attività di manutenzione eventualmente svolte dai precedenti gestori, in un precario stato di conservazione. Condizione questa che in parte contrasta con quanto rilevato dai precedenti tecnici.

– IMPIANTO DI RICEVIMENTO DELLE VINACCE E DISALCOLAZIONE E LAVORAZIONE DELLA FECCIA DI VINO

Consiste in un impianto di lavorazione, essiccazione e trattamento vinaccia composto: da una vasca di alimentazione e dosaggio della vinaccia, da un sistema di trasporto in continuo a tazze e coclee di carico, da n. 3 disalcolatori a tubi Frilli e relativi condensatori.

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

Consiste in un impianto di combustione a biomassa, il tutto corredato da: essiccatoio da 3.500 4.000 q.li di vinaccia al giorno, tamburo pre-essiccatore a fumi con idonea caldaia, forno essiccatore delle vinacce, essiccatore rotativo con bruciatori a vinaccia, cicloni di depurazione dei fumi, trasportatore in continuo a tazze, coclea di separazione raspi, 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: sistema di trattamento delle acque demineralizzate da 20 mc/h, con serbatoio da mc. 130, degasatore, silos polmone combustibile da q.li 650, caldaia Pelucchi con bruciatore a metano e/o biogas e/o biomasse bars da 12 tonn./h., caldaia Luciani con bruciatore a metano e/o biogas e/o biomasse da 6 tonn./h.

Unitamente a quanto sopra si ha un impianto di abbattimento dei fumi prodotto dalle caldaie a biomassa completo di scrubber per lavaggio degli effluenti 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 DISTILLAZIONE

Consiste nell'impianto di distillazione di tutte le componenti liquide estratte dalle vinacce o fecce (flemme alcoliche) o acquistate (vino, bagne alcoliche, feccia liquida, ecc.) costituito 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

Consiste in un impianto di lavorazione della feccia di vino completo di mixer da un impianto di distillazione corredato di una mono-colonna di distillazione a 45 piatti alta circa 22 m e di condensatori a fascio tubiero e misuratori di produzione.

– IMPIANTO DI PRODUZIONE ALCOOL

Consiste in un impianto composto da impianto di distilleria 450 EDRI, corredato: 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 raffreddamento a fascio tubiero, misuratori e strumentazione di controllo, ecc..

– IMPIANTO DI LAVORAZIONE E RECUPERO TARTRATI

Consiste in 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 un camino, 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 EFFLUENTI LIQUIDI CON PRODUZIONE DI BIO-GAS DA BIODIGESTORI

Consiste in un impianto di depurazione acque reflue corredato da biodigestori per la produzione di biogas, costituito da: biodigestori per il trattamento delle acque di borlanda e di torchiatura, impianti per il trasporto di biogas e relativi sistemi di sicurezza, n. 3 serbatoi per acque di lavorazione/borlande, torre evaporativa per raffreddamento borlande, impianto fisico-chimico anaerobico, vasche di neutralizzazione, n. 2 digestori primari in metallo da mc. 7000, un digestore secondario in metallo da mc. 4.000, una laguna aerobica di nitrificazione ed ossidazione completa di mixer, areatori e vasche di sedimentazione a ponte, sistema di flottazione e pressatura fanghi costituito da n. 4 flottatori di separazione acqua/fanghi con elettroliti, n. 4 dissolutori



polielettrolita fa m³/cad. 5.000, un automix dissolutore a servizio delle presse Siemens, n. 2 presse Siemens, un dissolutore a servizio delle presse Klein da m³. 3.000, macchine di trattamento fanghi, un locale tecnico e un sedimentatore circolare per acque da nastropresse.

– SISTEMA DI APPROVIGIONAMENTO IDRICO,

Consiste in un impianto di composto da un sistema di attingimento acqua dal fiume Tevere, corredato di: n. 3 pompe ad immersione della potenza di 37 Kw, n. 1 pompa ad immersione da 25 Kw, un serbatoio di stoccaggio, n. 5 pompe a mandata da 2,2Kw, n. 2 pompe a mandata da 75 Kw, n. 4 pompe di scorta da 22 Kw, un impianto elettrico ed idrico, nonché stoccaggio, pompaggio e filtrazione delle acque prelevate dal fiume.

– SERBATOI DI STOCCAGGIO DEI DISTILLATI,

Consistono in un insieme di attrezzature e impianti di trasporto liquidi composto da: un magazzino di accertamento corredato di serbatoio orizzontale da hl 180 con sistema di pesatura a celle di carico, un serbatoio orizzontale da hl 200 con sistema di pesatura a celle di carico, due serbatoi orizzontali da hl 100 con sistema di pesatura a celle di carico, due serbatoi verticali da hl 300 con sistema di pesatura a celle di carico, due serbatoi verticali in ferro da hl 310, un serbatoio verticale in acciaio da hl 350, tre bilance elettroniche, un sistema di aspirazione fumi alcool, un sistema di rilevamento fughe di alcool, n. 3 serbatoi da hl 400 con sistema di pesatura a celle di carico, n. 4 serbatoi da hl 400, una bilancia elettronica, un sistema di aspirazione alcool e impianti accessori.

– DEPOSITO PRODOTTI FINITI

Consistono in un insieme di attrezzature e impianti di trasporto liquidi composto da: sistema di filtraggio a piastre TMCI, scambiatore a piastre TMCI, da 27 serbatoi inox da 50 hl/cad., impianto di aspirazione, impianto di rilevazione vapori di alcool, impianti accessori elettrico ed idrico, n. 10 serbatoi in acciaio da 1.300 hl, due serbatoi in acciaio da 5.000 hl, n. 5 serbatoi in acciaio da 2.000 hl, due serbatoi in acciaio da 1.750 hl, n. 7 serbatoi in ferro da 10.000 hl, n. 4 serbatoi in vetroresina da 750 hl, n. 2 serbatoi in ferro da mc. 400, n. 2 serbatoi in acciaio inox da mc. 174 e n. 4 serbatoi in vetroresina da mc. 80.

– IMPIANTO DI IMBOTTIGLIAMENTO

Consiste in un impianto composto da: lavabottiglie Poggio FE12, asciugatore Europool TF01, imbottigliatore OCIM, tappatrice OCIM, etichettatrice Enos, fascettatrice, serbatoio prodotto finito e un filtro a piastre.



– ARREDI

Per ciò che concerne le attrezzature di ufficio e arredi si sono rilevati una serie di attrezzature quali scrivanie, poltrone, poltroncine, PC completi di stampante ed accessori, arredo sala riunione, arredo salottino di attesa, complementi di arredo, fax, notebook, rilegatrici, distruggi documenti, calcolatrici ecc..

Unitamente agli impianti precedentemente descritti si sono rilevate le seguenti attrezzature costituite da macchine da lavoro, autocarri, ruspe, escavatori, carrelli elevatori, ecc., di seguito elencate:

- Autocarro telonato marca iveco modello daily 35c18, targato DG047EW.
- Autocarro cassonato marca IVECO, targato PG739754.
- Autocarro cassonato marca IVECO, modello 330-30, targato MC323146.
- Pala caricatrice gommata marca DOOSAN, modello DL 250, targato AJK857.
- Pala caricatrice gommata, marca NEW HOLLAND, marca W 170b.
- Escavatore cingolato, marca FIAT, modello KOBELCO, telaio n.zef111ten4la01.
- Pala caricatrice gommata, marca FKW, 190, matric. W19100940372 – XX.
- Pala caricatrice cingolata, marca FIAT ALLIS, modello FL 14.
- Piattaforma mobile diesel, marca JLG.
- Pala caricatrice gommata telescopica, marca LOARDAL, modello 540.
- Insacatrice gommata, marca APIESSE, modello Roto Press.
- Carrello elevatore diesel, marca HISTER da 23 q.li.
- Carrello elevatore diesel, marca HISTER da 25 q.li.
- Carrello elevatore diesel, marca OMR da 25 q.li.

Per quanto riguarda la Mini pala gommata, marca Bobcat, modello S175, si segnala che non risulta presente in quanto oggetto di furto da parte di terzi di cui si allega denuncia. Mentre riguardo ai carrelli elevatore si è aggiunta un'attrezzatura in quanto non elencata nei precedenti elaborati.

In aggiunta a quanto sopra si riportano ulteriori dotazioni evidenziate dal CTP Dott. Agronomo Giovanni Alberti nel proprio elaborato peritale e riscontrate in sede di sopralluogo dal sottoscritto, ma non descritte dal CTU nel proprio elaborato:

– ATTREZZATURE DI OFFICINA

Sono costituite da macchine utensili e saldatrici quali: troncatrice, trapano a colonna, fresa, saldatrici a filo e Tig, pressa idraulica e varie ulteriore attrezzature che tutte rilevabili in precario stato di conservazione;



– STRUMENTI DI LABORATORIO ED ACCESSORI CONNESSI

Sono costituite da una serie di attrezzature da laboratorio di cui non è nota la funzionalità. Sulla base del richiamato allegato si vengono a distinguere: bilance, forno, distillatore, termostato, phmetro, gas-cromatografo, flussimetro, generatore di idrogeno, centrifuga, evaporatore, Colorimetro, Termobilancia, Spettrofotometro.

– MAGAZZINO SCORTE ATTREZZATURE

Sono costituite da una serie di pompe ed attrezzatura varie di scorta allo stabilimento (pompe a pistoncini carrellate, pompa a girante con filtri carrellata, pompe a girante carrellate, serie di motori e pompe minori, serie di scorte elettriche ed elettromeccaniche), cinghie ed altre attrezzature di consumo.

Per quanto riguarda le prime due voci il valore si considera compreso nel valore che verrà ad essere attribuito all'impianto suddiviso nelle sezioni in cui è stato descritto, mentre per quanto riguarda la voce "magazzino scorte attrezzature" si prevede l'inserimento di una nuova voce con l'attribuzione di un valore a corpo.

Così come sottolineato dal CTU Geom. Antonio Aloisio nel proprio elaborato peritale si precisa che tutto quanto sopra descritto presenta evidenti segni di usura dovuti al loro continuato utilizzo ed alla vetustà degli impianti, precisazione questa che comporterà inevitabilmente l'individuazione di adeguati fattori penalizzanti nella determinazione del più probabile valore dei beni.

4.2. Criteri di stima per valutazione delle attrezzature e degli impianti

Di seguito si riportano i criteri adottati per la corretta determinazione dei valori delle attrezzature e degli impianti adottati nella presente stima peritale.

4.2.1. Attrezzature/Impianti di cui non sono note informazioni storiche

Nel caso in cui per le attrezzature/impianti oggetto di stima non fossero note delle informazioni storiche utili a definire un valore iniziale di riferimento, si prevede di procedere nell'individuazione di uno dei seguenti valori:

- PREZZO DI MERCATO DELL'USATO: ricavato da listini specifici in funzione dell'anno di fabbricazione, di acquisto e dello stato di funzionamento e manutenzione del macchinario (se noto).

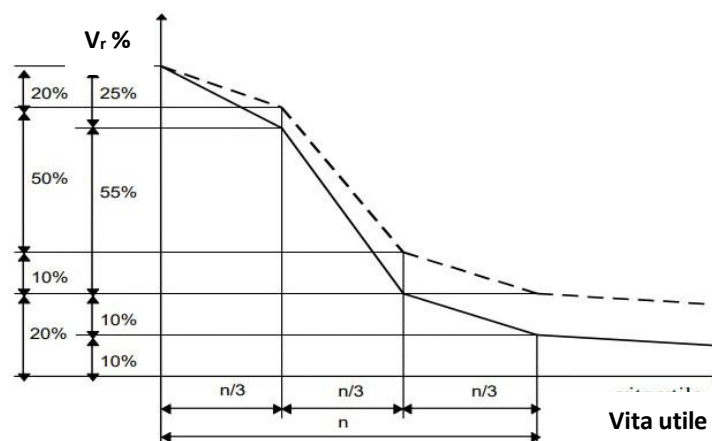


- PREZZO DI MERCATO DEL NUOVO: fornito direttamente dai listini dei produttori delle tipologie di macchine periziati e/o dalle fatture di acquisto ove presenti.

Tenuto conto della specificità, complessità e vetustà dell'impianto di produzione, nei casi in cui non risultasse percorribile o comunque incerta l'acquisizione delle informazioni utili a definire i valori delle attrezzature/impianti presenti all'interno dello stabilimento, si prevede di attribuire al bene in esame un valore desunto dagli elaborati peritali di cui al precedente concordato preventivo, eventualmente corretti sulla base dell'esperienza maturata nel settore da molteplici anni di attività peritale.

4.2.2. Criteri di stima di beni mobili

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva ha un deprezzamento legato all'uso, all'evoluzione tecnologica, ecc. ed ai fini della stima del bene mobile il problema principale è quello di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) dello stesso.



Sulla base di quanto riportato in letteratura è possibile stabilire la vita utile di un bene mobile, fatta eccezione per alcune particolari tipologie di attrezzature che per loro caratteristiche presentano una vita utile produttiva atipica e il cui valore sarà attribuito "caso per caso", tenendo conto di molteplici cause ma tutte riconducibili essenzialmente ai seguenti fattori di obsolescenza, di manutenzione, di commerciabilità e di deprezzamento, tanto che la vita utile di un bene mobile può essere così suddivisa:

- 1° Fase Di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa $1/3$ della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale
- 2° Fase Che dura circa $1/3$ della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale.
- 3° Fase Che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore.



4° Fase Che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero": dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto. Tale valore sarà assunto pari "0" nel caso in cui i costi equivalgono o superano il "valore di recupero".

Quanto sopra, seppur applicabile nella stima di attrezzature e impianti, risulta di difficile applicazione al caso in esame, dove l'impianto in generale e le sue varie componenti in particolare, risultano essere costituite da un insieme di elementi di diversa datazione e realizzati in epoche non recenti, con alcuni aggiornamenti tecnologici eseguiti negli anni.

Sulla base di tali considerazioni e tenuto conto che per il caso in esame non è possibile considerare la vita utile dei beni oggetto di stima per l'obsolescenza dell'impianto, vista la datazione storica dello stesso, si ritiene corretto adottare la seguente formula di stima:

$$V = V_S \times (C_O \times C_C) \times (C_{P1} \times C_{P2})$$

Dove:

- V = valore ricercato (più probabile valore di mercato)
- V_S = Valore storico del bene
- C_O = Coefficiente di Obsolescenza, che può assumere valori compresi tra 1 e 0. Si attribuisce un valore pari a 1 in caso di beni nuovi e valore 0 quando il bene si presenta in pessimo stato di conservazione e non sussistono più le caratteristiche idonee per lo svolgimento di qualsiasi attività lavorativa.
- C_C = Coefficiente di Commerciabilità, che può assumere valori compresi tra 1 e 0. Si attribuisce un valore pari a 1 nel caso in cui il bene è facilmente commerciabile e sussiste un mercato vivo di compravendita e valore 0 quando non sussiste una commerciabilità del bene.

Nel caso in cui la stima viene ad esser svolta in termini di continuità aziendale il coefficiente C_C assumerà un valore pari a 1.

Nel caso in cui la stima viene ad essere svolta in termini di discontinuità aziendale il coefficiente C_C assumerà valori variabili con le caratteristiche di commerciabilità del bene e valore prossimo a 0 nel caso in cui al bene sia attribuito un valore pari al suo valore a recupero.

- C_{P1} = Coefficiente Penalizzante che viene a tener conto della "condizione di non normalità del mercato" legata allo stato di pandemia. Costituisce un fattore di maggior deprezzamento del bene dovuto alla stagnazione del mercato dell'usato per una diminuzione della domanda.
- C_{P2} = Coefficiente di penalizzazione che tiene conto della mancata conformità dell'impianto/attrezzatura in quanto sprovvisto della Marcatura CE o della Dichiarazione di



Conformità o del Manuale di Uso e Manutenzione e/o necessita di interventi di messa in sicurezza per il suo utilizzo o la sua commercializzazione.

L'attribuzione dei coefficienti viene ad essere pesata tenendo conto del loro fattore moltiplicativo, attribuendo un maggior peso al coefficiente che più caratterizza lo stato del bene.

4.2.3. Stima dei beni mobili in relazione alle condizioni di esercizio

Come indicato in precedenza per i beni immobili, anche per quanto riguarda i beni mobili, la valutazione del più probabile valore del singolo bene dipende dallo scopo della stima e cioè dalle ragioni per cui si esegue e pertanto, anche in questo caso, si dovrà tenere conto dei due possibili scenari ragionevolmente prevedibili di "CONTINUITÀ AZIENDALE" e di "DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA".

Premesso quanto sopra e tenuto conto dei due possibili scenari, si prevede di suddividere l'insieme dei beni mobili oggetto di stima, in due distinte categorie:

1. Beni mobili separabili dal processo produttivo ed alienabili singolarmente o in lotti;
2. Beni mobili costituiti da impianti o parti di essi strettamente connessi alla specificità dell'impianto o del processo produttivo e ragionevolmente alienabili in insieme o in lotti e non singolarmente.

Premesso quanto sopra e tenuto conto della compenetrazione esistente tra impianti/attrezzature ed immobili, nella stima sarà necessario avere la consapevolezza che il gruppo di beni appartenenti alla seconda categoria (beni mobili costituiti da impianti o parti di essi), non avrà un suo specifico mercato in quanto non ragionevolmente trasferibili presso terzi.

Per quanto riguarda la catalogazione degli impianti e delle attrezzature esistenti, vista la complessità dello stabilimento e del processo, si è fatto riferimento agli elaborati tecnici peritali redatti in sede di concordato preventivo, procedendo quindi ad una verifica a campione presso ogni singolo sito al fine di verificare le caratteristiche e le consistenze dei beni.

Si precisa che non costituisce oggetto di stima l'"impianto di cogenerazione" in quanto non più utilizzato per mancanza dell'autorizzazione all'esercizio. Tale valore sarà decurtato dal valore di insieme dell'impianto mediante il coefficiente di obsolescenza C_0 .

4.3. Gravami esistenti su beni mobili

Qui di seguito si riporta l'elenco dei gravami noti allo scrivente costituiti da contratti di leasing, indicando per ognuno la quota residua costituita dalla somma dell'importo delle rate residue e l'importo del valore di riscatto del bene.



Tabella 3: Tabella riepilogativa dei leasing esistenti sui beni mobili

Bene	Operatore	QUOTA RESIDUA
Impianto di disalcolazione Metalsebatoi	Unicredit Leasing	€ 164.569,54
Fornitori vari: - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -	MPS Leasing & Fact	€ 53.340,00
Officine Meccaniche Buzzi: Separatore semi d'uva da bucce e raspi	MPS Leasing & Fact	€ 46.150,23
N. 4 Presse bielcodali Minguzzi S.r.l.	Unicredit Leasing	€ 111.002,20
Impianto lavaggio vinaccia per estrazione tartrato di calcio (Metalsebatoi)	MPS Leasing & Fact	€ 135.646,18
Motore Jenbacher	Deutsche Leasing Italia	€ 54.882,18
Cogeneratore	MPS Leasing & Fact	€ 741.542,88

Per quanto riguarda il “cogeneratore”, come affermato nelle sezioni precedenti, sarà scorporato dai restanti gravami in quanto l’Azienda non è in possesso dell’autorizzazione all’esercizio e pertanto non potrà essere utilizzato.

Per quanto riguarda i restanti beni mobili oggetto di leasing è necessario premettere che sia dalle informazioni acquisite, che in sede di sopralluogo, non è stato possibile individuarli in modo puntuale, fatta eccezione per il cogeneratore, in quanto gli stessi risultano essere componenti dell’intero impianto che costituisce la distilleria e non facilmente individuabili nella loro completezza. Non è stato altresì neanche possibile desumere, sia dagli elaborati grafici dello stabilimento, sia dai precedenti elaborati peritali, la loro esatta collocazione.

Sulla base di quanto sopra e delle considerazioni svolte in merito al criterio di stima di beni mobili adottato nella presente perizia; ravvisata la necessità di procedere nella stima dei singoli beni, in un ipotesi di “CONTINUITÀ AZIENDALE”, si è ritenuto corretto procedere mediante la seguente formula di calcolo:

$$V_S = [V_C - (V_C \times T_A \times (A_A - A_S + 0,33))] \times (1 - T_S)$$

Dove

- V_S = è il valore di stima;
- V_C = è il valore del costo di acquisto del bene;
- T_A = è il tasso di svalutazione annuo del valore del bene legato alla natura dello stesso ed all’ambiente in cui è collocato;
- A_A = è l’anno di acquisto del bene;
- A_S = è l’anno di stima del bene;
- T_S = è il tasso di svalutazione precauzionale che tiene conto della specificità del bene, della sua commercializzazione, del particolare periodo economico e del contesto in cui lo stesso collocato.



Si precisa che qualora la riduzione di valore del bene nel tempo (deprezzamento) dovuta sia al deperimento fisico per effetto dell'uso, sia all'obsolescenza, supera la vita utile dello stesso, sarà attribuito al bene un valore di recupero presunto definito in base percentuale sul valore del costo di acquisto.

Tabella 4: Tabella di calcolo dei beni mobili su cui sono presenti contratti di leasing

Descrizione	Anno	Costo (€)	Sval.ne annua (€)			Residuo teorico (€)	Sval.ne prudenziale (€)		Valore di stima (€)	Debito residuo (€)
			%	anni	importo		%	importo		
Impianto di disalcolazione (Metalserbatoi)	2011	495.000	10%	10,33	0	24.750	0%	0	24.750	164.570
Fornitori vari: Bilanciai+Monacchia+ Masciolini+ Minguzzi	2013	149.000	12,5%	8,33	0	10.430	0%	0	10.430	53.340
Macchina separazione semi d'uva dalle bucce e raspi	2013	127.600	10%	8,33	-106.291	21.309	10%	-2.131	19.178	46.150
N. 4 Presse biellicoidali Minguzzi S.r.l.	2014	200.000	10%	7,33	-146.600	53.400	10%	-5.340	48.060	111.002
N. 1 Impianto lavaggio vinaccia per estrazione tartrato di calco (Metalserbatoi)	2014	310.000	10%	7,33	-227.230	82.770	10%	-8.277	74.493	135.646
N.1 Motore Jenbacher	2016	200.000	10%	5,33	-106.600	93.400	10%	-9.340	84.060	54.882
TOTALE		1.481.600			-586.721	286.059		-25.088	260.971	565.590

Sulla base del criterio di stima adottato si può affermare che il valore dei beni mobili su cui gravano i leasing in un'ipotesi di "CONTINUITÀ AZIENDALE" è pari a € 260.971.

Si precisa che la stima dei beni in ipotesi di "DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ" è compresa nel valore attribuito agli impianti.

Per quanto riguarda il cogeneratore, che come detto, non è compreso nella stima dell'impianto, il valore, applicando lo stresso di criterio di calcolo, risulta essere il seguente.

Tabella 5: Tabella di calcolo del cogeneratore su cui è presente un contratto di leasing

Descrizione	Anno	Costo (€)	Sval.ne annua (€)			Residuo teorico (€)	Sval.ne prudenziale (€)		Valore di stima (€)	Debito residuo (€)
			%	anni	importo		%	importo		
Cogeneratore	2013	1.580.000	8,33%	8,33	-1.096.345	483.655	10%	-48.366	435.290	741.542,88
TOTALE		1.580.000			-1.096.345	483.655		-48.366	435.290	741.542,88

Sulla base del criterio di stima adottato si può affermare che il valore di stima del cogeneratore su cui grava un leasing è pari a € 435.290.

4.4. Calcoli estimativi – Tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni mobili

Nella definizione dei calcoli estimativi per l'attribuzione del più probabile valore di ogni singolo bene o insieme, è necessario tener presente il precario stato di conservazione in cui versa l'impianto inteso nella sua accezione più ampia e cioè comprendendo tutti gli impianti fissi, derivazioni e le attrezzature mobili.



A questo si deve aggiungere le evidenti criticità che il sistema di combustione a biomassa ha comportato nelle gestioni precedenti, obbligando di fatto l'ultimo gestore a prevedere la sostituzione delle caldaie esistenti con un nuovo medio generatore alimentato prevalentemente a metano con aggiunta di quote di biogas derivante dall'impianto di biodigestione. Tale modifica impiantistica comporta inevitabilmente un deprezzamento di tutti gli impianti a combustione esistenti (caldaie) e di quelli posti a presidio con l'impossibilità, da parte del nuovo Gestore, di recuperare la frazione solida di biomassa, che dovrà essere ceduta a terzi come sottoprodotto (es. recupero energetico) o smaltita come rifiuto.

Sulla base di quanto sopra e vista la presenza contemporanea di più i fattori penalizzanti nella definizione del più probabile valore dei beni mobili, si ritiene necessario fornire i criteri con cui si sono venuti ad attribuire i valori ai diversi coefficienti di deprezzamento:

- STIMA DELL'IMPIANTO/ATTREZZATURE IN CONTINUITÀ AZIENDALE
 - > C_0 = Si prevede di attribuire al coefficiente di obsolescenza valori compresi tra 1 e 0,3. Si attribuisce un valore pari a 1 nel caso in cui il bene risulti nuovo o di recente acquisto, e valore 0,3 quando il bene si presenta in precario stato di conservazione ma sussistono le caratteristiche per lo svolgimento dell'attività lavorativa.
 - > C_C = Si attribuisce un valore pari a 1.
 - > C_{P1} = Si attribuisce un valore pari a 1.
 - > C_{P2} = Si prevede di attribuire al coefficiente valori compresi tra 1 e 0,5. Si attribuisce un valore pari a 1 nel caso in cui il bene presenta tutte le previste conformità, e valore 0,5 quando il bene non si presenta conforme e necessitano interventi di miglioramento sia da un punto di vista della sicurezza, sia da un punto di vista manutentivo.
- STIMA DELL'IMPIANTO/ATTREZZATURE IN DISCONTINUITÀ AZIENDALE E CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ
 - > C_0 = Si prevede di attribuire al coefficiente di obsolescenza valori compresi tra 1 e 0,3. Si attribuisce un valore pari a 1 nel caso in cui il bene risulti nuovo o di recente acquisto, e valore 0,3 quando il bene si presenta in precario stato di conservazione ma sussistono le caratteristiche per lo svolgimento dell'attività lavorativa.
 - > C_C = Si prevede di attribuire al coefficiente di commerciabilità valori compresi tra 1 e 0,3. Si attribuisce un valore pari a 1 nel caso in cui il bene è facilmente commerciabile e sussiste un mercato vivo di compravendita e valore 0,3 quando sussiste una ridotta commerciabilità del bene.



Nel caso in cui il bene si presenta in condizioni di non utilizzo e pertanto non è possibile prevedere una sua vendita in quanto l'operazione di smontaggio e rimontaggio presso altro sito potrebbe risultare antieconomica, il presente coefficiente potrà assumere valori prossimi a 0 in modo da attribuire al bene un valore pari al suo valore a recupero, tenuto conto dell'eventuale altro peso attribuito agli altri coefficienti.

- > C_{P1} = si prevede di attribuire al coefficiente valori compresi tra 1 e 0,75. Si attribuisce il valore 1 a quei beni facilmente commercializzabili nonostante lo stato di stagnazione del mercato dell'usato e valore 0,75 quando il bene risulta essere di difficile collocazione.
- > C_{P2} = Si prevede di attribuire al coefficiente valori compresi tra 1 e 0,5. Si attribuisce un valore pari a 1 nel caso in cui il bene presenta tutte le previste conformità e valore 0,5 quando il bene non si presenta conforme e necessitano interventi di miglioramento, sia da un punto di vista della sicurezza, sia da un punto di vista manutentivo.

L'attribuzione dei coefficienti è stata svolta sulla di una verifica visiva, in condizioni di fermo e senza avere informazioni sullo stato manutentivo e sul reale funzionamento dell'impianto. Pertanto i valori attribuiti ai coefficienti dovranno essere verificati in sede di esercizio da parte dell'utilizzatore, che dovrà provvedere, se necessario, all'adeguamento di ogni singola parte di impianto o attrezzatura che sarà concessa in uso ai lavoratori.

Nel caso in cui il bene venga ad essere ceduto a terzi, la verifica della corretta attribuzione dei valori dovrà essere verificata da parte del cessionario, che dovrà provvedere all'adeguamento di ogni singola parte di impianto o attrezzatura che sarà a sua volta ceduta, attestandone la conformità alla normativa vigente. In caso di cessione dei beni a rivenditori autorizzati, sarà compito degli stessi provvedere ad un adeguamento del bene prima della sua vendita o concessione in uso presso terzi. Sulla base dei criteri espressi ed al fine di ancor meglio contestualizzare i valori attribuiti ai vari coefficienti, è necessario tener presente che il sito impiantistico e l'attività industriale che si svolge al suo interno è frutto di un'impiantistica che si è evoluta nei molti anni di attività dell'azienda, tanto che i fabbricati, unitamente agli impianti, sono stati realizzati e conformati fino a costituire un unico organismo.

Questo viene a tradursi che la stima in ipotesi di cessazione dell'attività produttiva determinerà un grave deprezzamento di tutta l'impiantistica esistente, in quanto gli impianti non troveranno una adeguata collocazione sul mercato, oltre al fatto che il loro smontaggio e rimontaggio in altro sito industriale rappresenti un'operazione antieconomica.



Vi è dall'altro canto da dire che nell'ipotesi di continuità aziendale l'impiantistica esistente, seppur presenta una durata tecnica lunga, necessita di consistenti interventi di ripristino, adeguamento e per certi aspetti ammodernamento, visto lo stato generale in cui versa l'impianto.

Con riferimento alle considerazioni espresse ed al foglio di calcolo allegato alla presente perizia estimativa, di seguito si riporta il valore dei beni mobili distinti nelle due condizioni di "CONTINUITÀ AZIENDALE" e "DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA".

Tabella 6: Tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni mobili

V _M - VALORE TOTALE DEI BENI MOBILI IN CONDIZIONI DI CONTINUITÀ AZIENDALE	€ 5.651.415
V' _M - VALORE TOTALE DEI BENI MOBILI IN CONDIZIONI DI DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA	€ 982.893

5. SCORTE

Sulla base dei rilievi svolti si sono individuate delle scorte costituite da alcoli di varia natura quali grappe, acquavite, ecc., e materiali vari costituiti da motori elettrici, cinghie, materiali di consumo, ecc. conservati presso lo stabilimento di Ponte Valleceppi.

Per quanto riguarda la stima degli alcoli si è provveduto ad una identificazione di tutti i depositi (serbatoi), dei prodotti contenuti e delle quantità. Una volta individuata la tipologia e quantità della giacenza si è provveduto ad una ricerca del più probabile valore di mercato di ogni singolo prodotto, il tutto riepilogato nella tabella seguente.

Tabella 7: Scorte di alcoli presenti presso lo stabilimento di Ponte Valleceppi

N° SERBATOIO (N° Magazzino Fiduciario)	PRODOTTO	GRADO SERBATOIO	GIACENZA (HA)	Kg	VALORE UNITARIO (€/HA - €/Kg)	VALORE TOTALE (€)
52 (MF12)	VUOTO		0	----	0	
53 (MF12)	VUOTO		0	----	0	
54 (MF12)	ACQUAVITE (BRANDY 3 ANNI)	40 (grappa ridotta)	9,91	----	480	4.756,80 €
55 (MF12)	GRAPPA (CLASSICA)	45 (grappa ridotta)	5,03	----	190	955,70 €
56 (MF12)	GRAPPA (SAGRANTINO)	82,8 (grappa pieno grado)	18,17	----	260	4.724,20 €
57 (MF12)	GRAPPA (CHARDONNAY)	40 (grappa ridotta)	11,53	----	310	3.574,30 €
58 (MF12)	VUOTO		0	----	0	0,00 €
59 (MF12)	GRAPPA (MALVASIA)	67,3 (grappa pieno grado)	2,36	----	260	613,60 €
60 (MF12)	GRAPPA (MONTEPULCIANO)	40 (grappa ridotta)	2,87	----	310	889,70 €
61 (MF12)	GRAPPA (GRECHETTO)	40 (grappa ridotta)	4,97	----	310	1.540,70 €
62 (MF12)	GRAPPA ²	58,4	2,18	----	0	0,00 €
63 (MF12)	VUOTO		0	----	0	0,00 €

² Prodotto non quotabile. All'interno del serbatoio risulta presente un mix di grappe per la cui stima (determinazione della qualità del prodotto) sarebbe necessario procedere all'esecuzione di analisi chimiche.



N° SERBATOIO (N° Magazzino Fiduciario)	PRODOTTO	GRADO SERBATOIO	GIACENZA (HA)	Kg	VALORE UNITARIO (€/HA - €/Kg)	VALORE TOTALE (€)
64 (MF12)	GRAPPA (INVECCHIATA) ³	66,7	13,9	----	0	0,00 €
65 (MF12)	GRAPPA (PRIMITIVO)	40 (grappa ridotta)	4,29	----	310	1.329,90 €
66 (MF12)	GRAPPA (ORVIETO CLASSICO)	40 (grappa ridotta)	9,57	----	310	2.966,70 €
67 (MF12)	VUOTO		0	----	0	0,00 €
68 (MF12)	GRAPPA (BRUNELLO)	81,8 (grappa pieno grado)	13,46	----	260	3.499,60 €
69 (MF12)	GRAPPA (BRACHETTO)	67,6 (grappa pieno grado)	1	----	260	260,00 €
70 (MF12)	VUOTO		0	----	0	0,00 €
71 (MF12)	GRAPPA (CHIANTI)	40 (grappa ridotta)	3,78	----	310	1.171,80 €
72 (MF12)	GRAPPA (CHARDONNAY)	83,3 (grappa pieno grado)	34,05	----	260	8.853,00 €
73 (MF12)	GRAPPA (SAGRANTINO)	83,9 (grappa pieno grado)	34,03	----	260	8.847,80 €
74 (MF12)	GRAPPA (MOSCATO)	40 (grappa ridotta)	7,17	----	310	2.222,70 €
75 (MF12)	GRAPPA (RISERVA)	40 (grappa ridotta)	1,47	----	480	705,60 €
76 (MF12)	GRAPPA (SANGIOVESE)	40 (grappa ridotta)	9,5	----	310	2.945,00 €
77 (MF12)	GRAPPA (SAGRANTINO)	40 (grappa ridotta)	4,94	----	310	1.531,40 €
78 (MF12)	GRAPPA (AGLIANICO)	82,4 (grappa pieno grado)	14,47	----	260	3.762,20 €
79 (MF12)	ACQUAVITE (BRANDY 20 ANNI)	40 (grappa ridotta)	1,89	----	480	907,20 €
80 (MF12)	VUOTO		0	----	0	0,00 €
Fusto (container denaturanti)	Tiofene ⁴	----	----	170	0	0,00 €
Fusto (container denaturanti)	Dietilftalato	----	----	230	8,56	1.968,80 €
					TOTALE	58.026,70 €

Per quanto riguarda le scorte a magazzino, costituite essenzialmente da materiali utilizzati per le attività di manutenzione interna, si è riscontrato un precario stato di conservazione e pulizia del magazzino, oltre che un disordine nella conservazione delle diverse attrezzature.

Per tale motivo si è ritenuto di attribuire all'insieme dei beni presenti un valore a corpo, quantificato nelle due ipotesi di "CONTINUITÀ AZIENDA" e di "DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA", così come indicato di seguito.

Tabella 8: Scorte a magazzino nelle due distinte ipotesi di CA e DA

n.	Attrezzatura	Valore in CA	Valore in DA
27	Magazzino scorte attrezzature - Stima a corpo	€ 11.050	€ 8.100

I predetti valori sono stati già quantificati all'interno della stima dei valori mobili precedentemente illustrata.

³ Prodotto non quotabile. All'interno del serbatoio il prodotto ha 12,1 gradi in meno rispetto alla scheda contabile. Si tralasciano gli aspetti riguardo alla non rappresentatività del campione ed alla necessità di rimescolamento del prodotto in quanto non possibile allo stato attuale. Per una stima corretta è necessario procedere alla valutazione della qualità del prodotto mediante analisi chimiche.

⁴ Sulla base delle informazioni acquisite il prodotto non più utilizzato per la denaturazione dal 2017.



6. PASSIVITÀ IN IPOTESI DI DISCONTINUITÀ AZIENDALE

A seguito dei sopralluoghi svolti e le informazioni acquisite sullo stato dell'impianto sussistono, in ipotesi di "DISCONTINUITÀ AZIENDALE", elementi significativi di passività costituiti dalla presenza di liquidi all'interno dell'impianto di depurazione e delle tre cisterne che compongono l'impianto di biodigestione.

Tali liquidi infatti, in ipotesi di discontinuità aziendale con fermo dell'attività produttiva, non potranno essere smaltiti come reflui industriali attraverso l'impianto di depurazione esistente, ma dovranno essere smaltiti, previa loro caratterizzazione, come rifiuti. Condizione questa che, come detto, non verrebbe a verificarsi nell'ipotesi di continuità aziendale, in quanto tali liquidi potrebbero essere smaltiti come reflui industriali tramite l'impianto di depurazione esistente.

Al fine di poter quantificare i volumi presenti sono state richieste le necessarie informazioni tecniche riguardo le caratteristiche degli impianti dove sono stoccati i liquidi, che si riportano di seguito (informazioni acquisite dal personale del precedente Gestore):

1) IMPIANTO DI BIODIGESTIONE.

L'impianto è costituito da tre serbatoi denominati "serbatoio primario" e "serbatoio monostadio", con una capacità di circa 7.500 m³ cadauno, e "serbatoio secondario" di circa 3.500 m³, per una capacità complessiva di circa 18.500 m³.

Per un guasto tecnico alla linea di collegamento dei sensori al terminale, ad oggi non sono noti i livelli di riempimento, pertanto non è possibile avere indicazioni certe sulla quantità di massa liquida presente. Sulla base delle informazioni verbali acquisite in sede di sopralluogo, seppure non sono suffragate da dati certi, si stima un grado di riempimento dell'impianto di biodigestione pari a circa i 2/3 dell'intero volume dei serbatoi, per un volume complessivo di liquidi presenti in stoccaggio pari a circa 12.500 m³.

Tenuto conto che le attività svolte dall'ultimo gestore hanno interessato la sola distillazione di liquidi, si ipotizza che all'interno dei biodigestori vi sia una quantità ridotta di parti solide escludendo lo smaltimento di fanghi (ipotesi necessaria per facilitare la quantificazione dei costi in assenza di analisi di caratterizzazione).

2) IMPIANTO DI DEPURAZIONE.

L'impianto di depurazione ha una capacità totale della "laguna biologica" di circa 6.000 m³, ai quali devono essere aggiunti circa 4.500 m³ della vasca sottostante ai flottatori e al nastro presse definita "polmone borlande digerite", per un volume complessivo di circa 10.500 m³.



È necessario precisare che all'impianto di depurazione vengono convogliate le acque meteoriche dei piazzali di stoccaggio delle vinacce e pertanto la quantità di liquidi può variare in relazione alle piogge.

Anche in questo caso per semplicità di stima, si ipotizza l'assenza di fanghi individuando un unico valore di costo di smaltimento, aspetto questo che dovrà essere verificato in sede di caratterizzazione dei rifiuti prima dell'effettivo smaltimento.

Sulla base delle considerazioni svolte e dei liquidi presenti si stima che la massa abbia un volume pari a circa il 50% della capienza massima dell'intero impianto, per un volume complessivo di liquidi presenti in stoccaggio pari a circa 5.500 m³.

Dai predetti calcoli si vengono ad escludere eventuali liquidi presenti su condotte di collegamento o derivazione.

Sulla base di quanto sopra si stima un volume complessivo di liquidi da smaltire come rifiuti pari a circa 18.000 m³.

Sulla base delle previsioni del D.Lgs. 152/2006, Parte IV, fatta salva la necessità di classificazione e caratterizzazione delle classi di pericolo da effettuarsi per ogni singolo rifiuto prima del suo smaltimento, possiamo affermare che, vista la natura del processo, i rifiuti non presentino caratteristiche di pericolosità ed un probabile codice identificativo EER possa ad esempio essere il seguente "02 07 02 rifiuti prodotti dalla distillazione di bevande alcoliche".

Da un'indagine svolta presso operatori del settore si stima che le acque presenti all'interno dei biodigestori e per analogia anche quelle presenti all'interno dell'impianto di depurazione, seppur non pericolose, presentino un valore di COD elevato, con un aggravio di costi per un loro smaltimento.

Tenuto conto dell'ingente massa da smaltire, si ritiene necessario ipotizzare il conferimento a più impianti (almeno tre impianti) con un conseguente aggravio di costi per quanto riguarda il trasporto.

Sulla base delle considerazioni svolte si ritiene plausibile ipotizzare una spesa di circa 80 € a t e/o m³ a cui si deve aggiungere il costo del trasporto che può essere assunto in circa 20 € a t e/o m³; tale importo viene a considerare anche tratte di qualche centinaio di chilometri.

Sulla base delle considerazioni svolte il costo ipotizzabile per lo smaltimento dei liquidi può essere stimato come di seguito:

Tabella 9: Costo smaltimento liquidi

	m ³ o ton.	Costo (€/ton)	Trasporti (T) ⁵	Costo/T	Totale
COSTO SMALTIMENTO LIQUIDI	18.000	80 €	600	600 €	1.800.000 €

⁵ Capacità in volume del mezzo di trasporto ipotizzata in 30 m³.



Dai predetti costi sono state escluse tutte le attività preparatorie per permettere il carico dei mezzi di trasporto. Si considerano invece compresi i costi di smaltimento dei restanti rifiuti presenti nel sito. Si segnala, quale elemento penalizzante ad oggi non quantificabile, che le acque presenti all'interno dei biodigestori, se ferme, potrebbero dare inizio a fenomeni di deposizione con conseguente stratificazione di parti solide nel fondo dei biodigestori; condizione questa che in un'ipotesi di fermo prolungato potrebbe compromettere la corretta ripresa della funzionalità dell'impianto (ricircolo dei fanghi). Altro aspetto che necessita di essere sottolineato riguarda la messa in sicurezza dell'impianto di biodigestione e la possibilità di isolare i singoli biodigestori tra di loro. Dalle informazioni acquisite risulterebbe che la quasi la totalità delle valvole/saracinesche e rubinetti di intercettazione risultano bloccati e non è nota la possibilità di un loro ripristino. Questa condizione di precario stato di conservazione dovrà essere necessariamente analizzata in tempi relativamente brevi e comunque tali da evitare possibili rotture con l'elevato rischio di sversamento dei liquidi sul fiume Tevere.

7. CONTRATTI

Sulla base delle informazioni acquisite si segnala la sussistenza dei seguenti contratti

- a) Contratto di locazione con - OMISSIS - risultante da scrittura privata del 31.03.2008, registrata in Ivrea – Ufficio del Registro il 28.05.2008 al nr. 1652, serie 3, e successivo atto integrativo e modificativo del 25.02.2014, registrato in Ivrea il 15.9.20214 al nr. 1326, avente ad oggetto l'antenna del ripetitore della rete telefonica, posizionata all'interno del sito produttivo di Ponte Valleceppi di Perugia, Via della Distilleria n. 11, che vengono allegati al presente atto;
- b) Contratto di locazione con la società - OMISSIS - risultante da scrittura privata del 01.04.1995, registrata in Perugia – Ufficio del Registro il 05.04.1995 al nr. 2060, serie 3, avente ad oggetto un opificio di imbottigliamento, un magazzino e un ufficio situati all'interno della sede produttiva di Ponte Valleceppi di Perugia, Via della Distilleria n. 11, che viene allegato al presente atto;
- c) Contratto di locazione con la Signora - OMISSIS - risultante da scrittura privata del 01.06.2020, registrata in Perugia il 29.6.2020 al nr. 4936, serie 3T, avente ad oggetto porzione di immobile destinata ad abitazione sita in Frazione di Perugia, via della Distilleria n. 11, primo piano, distinta in NCEU del Comune di Perugia al Foglio 257, particella 90, sub. 8. che viene allegato al presente atto;



d) Contratto di locazione con - OMISSIS - risultante da scrittura privata del 23.03.2021, registrata in Perugia il 17.09.2020 al nr. 007583, serie 3T, avente ad oggetto n. 26 (ventisei) serbatoi per una capacità complessiva di circa HI 37.600, che viene allegato al presente atto.

Copia dei predetti contratti sono allegati al presente atto peritale.

8. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni espresse, della consistenza dei beni rilevati in base agli elaborati peritali redatti in sede di concordato preventivo e dei sopralluoghi svolti, in risposta al mandato ricevuto, qui di seguito si riporta il quadro riepilogativo dei valori dei beni immobili e mobili nelle due ipotesi di "CONTINUITÀ AZIENDALE" e "DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA", nonché i gravami su beni immobili e mobili rilevati e aggiornati sulla base delle informazioni in possesso.

STIMA DEI BENI IN IPOTESI DI CONTINUITÀ AZIENDALE	
VALORE TOTALE DEI BENI IMMOBILI	4.930.502 €
VALORE TOTALE DEI BENI MOBILI	5.651.415 €
MAGAZZINO SCORTE ALCOLI	58.026,70 €
SCORTE A MAGAZZINO	11.050 €
VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI SU CUI GRAVA UN CONTRATTO DI LEASING (A DETRARRE)	- 260.971 €
VALORE TOTALE	10.390.022,70 €

STIMA DEI BENI IN IPOTESI DI DISCONTINUITÀ AZIENDALE CON CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA	
VALORE TOTALE DEI BENI IMMOBILI	3.923.037 €
VALORE TOTALE DEI BENI MOBILI ⁶	982.893 €
MAGAZZINO SCORTE ALCOLI	58.026,70 €
SCORTE A MAGAZZINO	8.100 €
COSTO SMALTIMENTO LIQUIDI (A DETRARRE)	- 1.800.000 €
VALORE TOTALE	3.172.057 €

9. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente memoria tecnica i seguenti allegati:

1. Perizia di stima CTU Geom. Paolo Aloisio

⁶ La stima tiene già conto del valore a detrarre della "stima dei beni mobili su cui grava un contratto di leasing".



2. Perizia di stima CTP Dott. Giovanni Alberti
3. Visura catastale 1 attuale per soggetto del 17-01-2022
4. Visura catastale 2 attuale per soggetto del 17-01-2022
5. Visura catastale 3 storica per immobile del 03-02-2022
6. Visura catastale 4 attuale per immobile del 03-02-2022;
7. Sintetico Ispezione Ipotecaria T247196 del 10.01.2022
8. Iscrizione Reg. Part. 2698 del 31.07.2019;
9. Iscrizione Reg. Part. 3322 del 09.10.2015;
10. Iscrizione Reg. Part. 4359 del 04.10.2011;
11. Iscrizione Reg. Part. 4744 del 24.08.1999_all 44 CTU Geom. Paolo Aloisio;
12. Iscrizione Reg. Part. 4744 del 24.08.1999_all 72 CTP Dott. Giovanni Alberti;
13. Trascrizione 11033 del 26.06.2018;
14. Trascrizione 11034 del 26.06.2018;
15. Trascrizione Reg. Part. 14448 del 17.08.2016;
16. Trascrizione Reg. Part. 17144 del 13.10.2016;
17. Atto compravendita - OMISSIS - del 27.10.2006 Rep.16563_all 21 CTP Dott. Giovanni Alberti;
18. Contratto locazione commerciale - OMISSIS - _19950401;
19. Contratto locazione immobiliare - OMISSIS - _20140225;
20. Contratto locazione serbatoi - OMISSIS - _20210325;
21. Contratto locazione uso foresteria - OMISSIS - _20200601;
22. Verbale n. 01 ADM_verifica tecnico-amministrativa del 8.9.2021;
23. Verbale n. 02 ADM_verifica tecnico-amministrativa del 10.9.2021;
24. Verbale n. 03 ADM_verifica tecnico-amministrativa del 22.09.2021;
25. Documentazione fotografica beni immobili mobili e impianti.
26. Foglio di calcolo stima beni mobili
27. Quadro riepilogativo dei gravami su beni mobili fornito da - OMISSIS –

Città di Castello, 17 febbraio 2022.

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Dott. Ing. Mauro Mariotti)

