

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2022**

Valutazione beni mobili ed immobili di proprietà della Società

**Con sede in Via Dell'Innovazione, n. 1 – Orvieto (TR)**

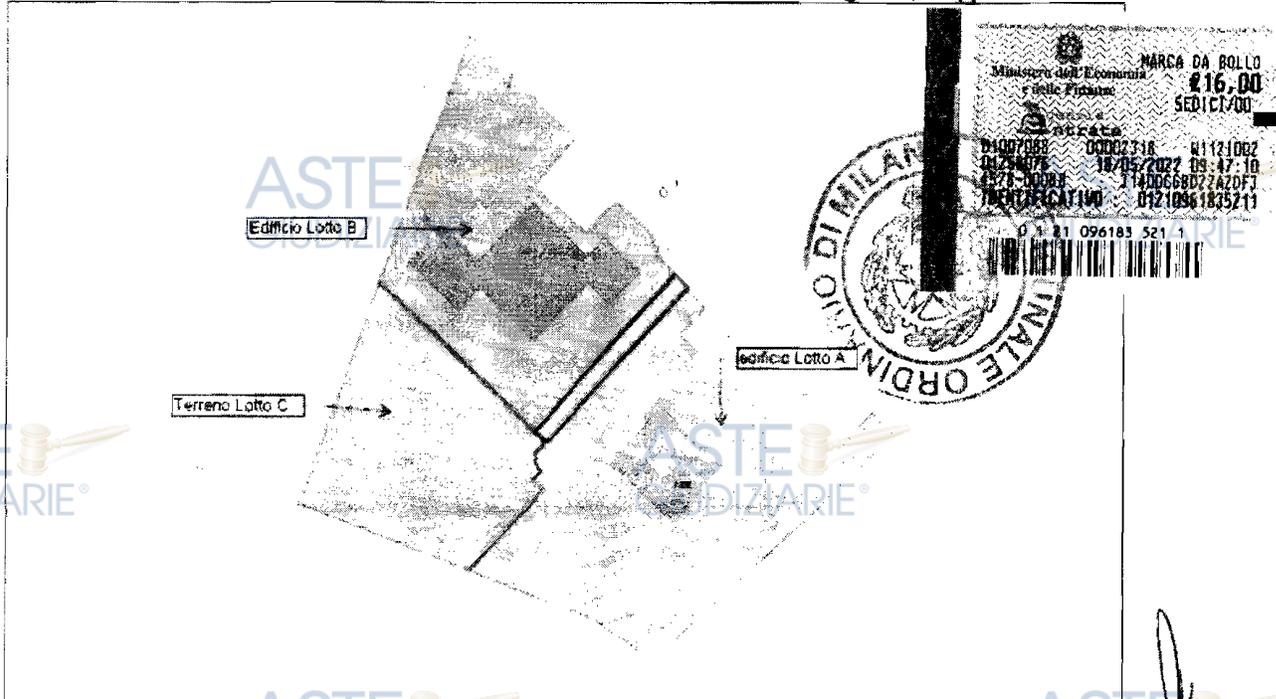
**(P.I./C.F. [REDACTED])**

Lo scrivente è stato incaricato di predisporre una relazione asseverata indipendente con riferimento alla data di deposito della domanda di concordato "in bianco" riferita alla valorizzazione di beni immobili e mobili, a supporto di un piano di ristrutturazione redatto ai sensi dell'art. 161 sesto e secondo comma della legge Fallimentare.

La relazione è stata redatta secondo quanto previsto dall'ART. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice civile, a supporto del piano concordatario in continuità, pur esprimendo anche una valutazione in ipotesi concordataria e fallimentare

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati in Località Sferacavallo in Comune di Orvieto meglio di seguito identificati:

- Edificio Lotto A – area con fabbricato industriale con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A
- Edificio Lotto B – area con fabbricato direzionale con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A
- Terreno Lotto C - Area edificabile industriale/ direzionale/commerciale al fg. 122, mapp. 115



L'inventariazione e la relativa valutazione dei beni mobili costituita da arredi, macchine mobili ufficio, macchine elettroniche, computer, elettrodomestici e schermi video e TV, per la quasi totalità ubicati all'interno dei fabbricati ai lotti A e B, completa l'attività di valutazione, nelle ipotesi concordatarie – fallimentare.

### Premesse

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, Via Carlo De Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 7653, assicurato per l'attività professionale con polizza professionale Lloyd's GT0C052755P-LB, è stato incaricato dal Legale Rappresentante della ██████████ di procedere alla valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà della stessa, come da disciplinare di incarico del 07/02/2022.

Per quanto concerne la parte immobiliare dovendo procedere ad una verifica preventiva della doppia conformità edilizia e catastale ai sensi della L. 422/2010 già D.M. 78/2010 e quello comunale come previsto dall'articolo 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, chi scrive ha reperito tutta la documentazione presso gli uffici tecnici del Comune, mentre per quanto concerne la parte dei beni mobili, è stato redatto un inventario fisico dei beni relativi alla Società ██████████ escludendo quei beni oggetto di contratto di locazione e/o comodato, di cui l'elenco è comunque disponibile presso il legale rappresentante della Società.

### Limiti dell'incarico

a. per i beni mobili, l'inventario fisico redatto dalla Società è stato verificato dal Sottoscritto e dagli attestatori, non è dato sapere se vi siano altri beni mobili oltre a quelli indicati dalla ██████████ di proprietà della stessa al di fuori dei comparti immobiliari di Orvieto sopra menzionati, oltre a quelli oggetto di comodato e di contratto di locazione, per quest'ultimi è stata esentata l'inventariazione e la stima.

b. il sottoscritto è stato esonerato dal verificare ed eventualmente riconciliare, il libro cespiti con quanto inventariato.

c. sono stati esclusi dalla stima l'inventariazione e la valorizzazione dei cespiti interessati dai rami di azienda neo costituiti, in quanto attività svolta direttamente dal Commissario Giudiziale.

### Immobili

2. la ricostruzione della situazione comunale è stata reperita attraverso una richiesta accesso atti in Comune con successiva verifica in luogo oltre ad una verifica della documentazione comunale trasmessa dalla Società a firma della Geometra Spaccini Daniela di Orvieto; per quanto reperito non si assume alcuna responsabilità in

merito alla presenza di eventuali contestazioni sollevate da parte degli uffici tecnici Comunali, di cui il sottoscritto non sia stato messo al corrente;

2.a. Relativamente ai provvedimenti edilizi presentati con le "autodenunce" quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è demandata al professionista che ha asseverato i progetti.

2.b. Gli eventuali vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, citati nelle trascrizioni o negli atti di provenienza, o di servitù apparenti e non apparenti NON trascritti, sono parte integrante della presente stima.

2.c. sentiti i funzionari del Comune, non risultano vincoli in merito ad usi civici sugli immobili oggetto di valutazione.

2.d. la quantificazione dei costi di gestione e l'incidenza dei costi IMU è stata rappresentata all'interno del piano concordatario.

#### **Situazione catastale – provenienza**

Trattasi di due edifici 2 fabbricati aventi destinazione promiscua ad uso direzionale e produttivo, attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Orvieto, come segue:

- **Edificio Lotto A – area con fabbricato industriale con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A**

- fg. 122, mapp. 188, cat. D/1, Via Delle Cantinacce, n. 1/A, piano T-1, R.C.€ 26.678,00;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 115, 127, 143, 142, 30, 118 ed ancora ragione al mapp.

115.

- **Edificio Lotto B – area con fabbricato direzionale con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A**

- fg. 122, mapp. 127, sub. 2, cat. D/1, Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A, piano T-1, R.C.€ 15.307,90;

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 1, altra u.i. al sub. 3 ed ancora parti comuni al sub. 1.

- fg. 122, mapp. 127, sub. 3, cat. D/1, Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A, piano T-1, R.C.€ 23.173,74;

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 1, altra u.i. al sub. 2 ed ancora parti comuni al sub. 1.

- fg. 122, mapp. 127, sub. 1, bene comune non censibile, piano T-1;

**Terreno Lotto C - Area edificabile industriale/ direzionale/commerciale al fg. 122, mapp. 115**

- fg. 122, mapp. 115, seminato cl. 2, superficie mq 10.332, R.D.€ 61,36, R.A.€ 48,02;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 157, 127, 188, 118, 162 ed ancora ragione al mapp. 157.

Con riferimento alle verifiche di cui alla richiamata Legge 122/2010 sono state rinvenute difformità per quanto concerne la distribuzione interna dei locali, per quanto trattasi di pareti di compartimentazione che possono essere classificate come arredi trattandosi di pareti mobili, le stesse sono a tutt'altezza e per quanto previsto dalle NTA e dal regolamento edilizio, tali suddivisioni possono contribuire alla modifica dei rapporti areanti, per tale motivo la presenza di tali difformità deve essere verificata e presentata una CILA in sanatoria e relativo adeguamento catastale.

Tali difformità non sono sostanziali e non impediscono la commercializzazione dei beni, per quanto sia necessario provvedere alla loro regolarizzazione, di conseguenza non sono vincolanti ai fini estimativi.

La porzione di terreno evidenziata in giallo a pag. 1 della presente, fa parte della proprietà al lotto B, nell'eventualità si dovesse alienare il Lotto C – terreno, tale porzione di terreno adibito a strada, dovrà essere gravato da servitù di passo anche carraio a favore del predetto Lotto C

#### Atti di provenienza

a) l'area edificabile sita in Comune di Orvieto (TR), Loc. Sferracavallo, Voc. Sartorio, distinta nel catasto terreni dell'an zidetto Comune al foglio 122, particella 141 di mq. 18.370 è pervenuta alla Società [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento n. 16/2014 rep. 5046 del Tribunale di Terni ex Orvieto per il prezzo di € 350.000,00 oltre IVA dal Fallimento [REDACTED] e N. 5/2004

b) l'immobile, nonché il mobilio costituito da attrezzature e strumentazione meccanica ed elettronica posti nel Comune di Orvieto (TR) Località Sferracavallo, 19 (ora Via dell'Innovazione n.2) ed indicati come LOTTO UNICO nell'ambito della procedura fallimentare n. 5/2004 del Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto) sono stati aggiudicati dalla Società [REDACTED] a come da decreto di trasferimento rep. 5763/2017

c) il terreno identificato al foglio 122 mapp. 115 è pervenuto alla Soc. [REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma Notaio Clericò Filippo Repertorio 20167/14286 del 03/12/2018 trascritto in data 06/12/2018 - Registro Particolare 8537 Registro Generale 12114

#### Situazione comunale / prevenzione incendi

##### **Edificio Lotto A - con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A**

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 47 del 09.04.2014, successivamente SONO STATE PRESENTATE



- variante per fine lavori in SCIA n. 0711 del 09/12/2014
- ulteriore variante protocollo n. 0035522 del 09.12.2014

in data 26.01.2015 prat. N. 0711/2014 è stato rilasciato il certificato n. 106/2014 di agibilità.

- attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio pratic 17078 presentata al Comando Prov. dei Vigili del Fuoco di Terni in data 16/12/2019 con validità fino al 3/12/2024

**Edificio Lotto B - con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A**

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza di:

- concessione edilizia pratica 97/98 presentata in data 23/02/1998 prot. 5/123/98 per realizzazione nuovo insediamento [redacted] in località Sartorio
- concessione edilizia pratica 309/98 presentata in data 9/09/98 prot. 5/672/98 per la realizzazione di capannone per insediamenti produttivi speciali in Orvieto Podere Sartorio variante alla concessione ed. 9800123
- SCIA pratica 630/2017 presentata in data 14/11/2017 progetto di adeguamento interno e realizzazione di area ristoro presso il complesso aziendale Lotto 1 della lottizzazione Loc. Sartorio Via dell'Innovazione 2
- dichiarazione di agibilità relativa alla pratica 630/2017 rilasciata in data 6/09/2018 prot. gen. 33057 relativa all'immobile identificato al foglio 122 mappale 127 sub. 3 P. T/1°
- dichiarazione di conformità impianto per adeguamento impianti elettrici interni ed esterni e realizzazione nuovi impianti di area ristoro, rilasciata in data 26/07/2018 prot. 2 dalla Ditta [redacted]

Come anticipato nel capitolo situazione catastale, le difformità distributive interne per quanto lievi e riferibili a pareti mobili ed attrezzature, non consentono di dichiarare la completa conformità ai sensi dall'art. 29 comma 1-bis della Legge 28 febbraio 1985 art. 52, è pertanto necessario presentare una cila in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne.

**Situazione urbanistica**

Edifici lotti A,B e C

In base al Piano Regolatore Generale parte Strutturale, adottato con delibera di C.C. n. 69 del 28/07/2017, contro dedotto con delibera di C.C. n. 1 del 01/03/2019, l'area in esame ricade in "La città in via di formazione", disciplinata come segue:

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - ( C,D )" di cui all'Art. 16 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione

- Parte Strutturale

Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (C, D)

Nella Classe C, D sono ricomprese le aree a Media e Bassa pericolosità geomorfologica (Edificabilità Possibile della Tav. 21).

Usi privilegiati: opere di sistemazione e bonifica dei localizzati fenomeni di instabilità, eseguiti preferenzialmente con tecniche di ingegneria naturalistica; regolazione delle acque superficiali e sotterranee.

Usi consentiti: in queste aree non sono poste limitazioni alle scelte urbanistiche.

Fermo restando la vigente normativa, le indagini geologiche e geognostiche saranno almeno finalizzate ad accertare le caratteristiche litologiche e stratigrafiche, lo stato di fratturazione e/o alterazione degli ammassi rocciosi, le caratteristiche geotecniche e la posizione della falda freatica al fine della determinazione, in relazione alla particolare destinazione urbanistica, della posizione del piano fondale, della tipologia delle opere di fondazione, del carico massimo ammissibile, dell'entità dei cedimenti assoluti e differenziali e degli eventuali incrementi delle azioni sismiche di progetto. Ove le aree d'intervento ricadessero in pendio o in prossimità di scarpate dovrà essere valutata la stabilità del versante durante i lavori e alla fine degli stessi.

Foglio 122 particelle 115 - 188 - 127.

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - ( 2 )" di cui all'Art. 18 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione -

Parte Strutturale

Art. 18 vulnerabilità idrogeologica

La zonizzazione del territorio comunale in Classi di Vulnerabilità delle Componenti Geologico-Ambientali è riportata in Tav. 20, dove si rappresenta la vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei in 3

Classi (1,2,3, ) con grado decrescente dalla Classe 1 alla Classe 3. Come principi generali, validi per tutte le Classi si prescrive che:

le autorizzazioni alle nuove lottizzazioni ed i permessi a costruire potranno essere rilasciati purché il progetto dimostri che le modalità dello scarico dei reflui e l'approvvigionamento idrico non vadano ad incidere in alcun modo sulle caratteristiche quali-quantitative dell'acquifero;

qualora nella TAV 18 si verifichi la sovrapposizione tra le aree in cui è ammessa la fertirrigazione e il vincolo di divieto, prevale il divieto.

## 2. classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali (2)

Nella classe 2 sono ricomprese le aree con grado di vulnerabilità Alto-Medio all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei. In queste aree si pongono le seguenti prescrizioni utili a limitare e contenere i fenomeni di impoverimento, dequalificazione e compromissione della risorsa acqua sotterranea, sebbene con diverso grado di urgenza ed incidenza sulla realtà insediativa e produttiva rispetto alla Classe 1, pur mantenendo fermi gli obiettivi di salvaguardia e tutela della risorsa.

Per i nuovi impianti di smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo di acque reflue domestiche devono essere dotati di sistemi atti a limitare fortemente il carico inquinante dei reflui smaltiti, con particolare riguardo verso il gruppo degli azoti; qualora a seguito di studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati sia verificata la presenza di una adeguata protezione delle acque sotterranee si potrà procedere utilizzando le metodologie previste per legge senza particolari accorgimenti.

Per gli impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche esistenti, all'atto del rinnovo della autorizzazione, sarà prescritto di accertare, con studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati, le condizioni di protezione locale dell'acquifero procedendo, entro la successiva richiesta di rinnovo, all'adeguamento o meno dell'impianto esistente secondo quanto previsto per i nuovi impianti.

L'uso di concimi e di fitofarmaci deve avvenire in conformità ai disciplinari di produzione integrati secondo gli indirizzi dettati dalla normativa vigente in materia affinché sia progressivamente ridotto il potenziale carico inquinante.

È consentita la realizzazione di nuovi allevamenti di tipo industriale salvo la effettuazione di studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati che accertino le locali condizioni di vulnerabilità dell'acquifero.

L'attuazione di quanto ammesso deve essere preceduto dalla redazione di studi e verifiche di dettaglio che, fermo restando la vigente normativa, dovranno almeno comportare:

la esecuzione di almeno n° 1 pozzetto con prove infiltrometriche;

la misura della profondità della falda idrica;

per gli allevamenti zootecnici si dovranno effettuare almeno n° 2 sondaggi geognostici, spinti fino alla profondità di m. 10 dal piano di campagna, con prove di permeabilità;

per l'applicazione al terreno (pratica della fertirrigazione) degli effluenti di allevamento zootecnico, degli effluenti derivanti dai frantoi oleari e per l'utilizzo dei fanghi di depurazione in agricoltura, oltre ad un dettaglio studio delle locali condizioni idrogeologiche, dovranno essere effettuate analisi chimico - fisiche del suolo almeno con determinazione della Capacità di Scambio Cationico e della tessitura.

**Art.65 C.VdF. - La città in via di formazione;**

La città in via di formazione di seguito denominata "CVdF." comprende, quelle parti del territorio edificato o in corso di edificazione, la cui attuazione è avvenuta tramite P.A.

Nella CVdF., sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 7 (Definizioni di carattere generale) della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1. "Testo unico governo del territorio e materie correlate".

Nella CVdF., in funzione dei disposti legislativi, si interviene sia tramite intervento diretto che indiretto, tramite cioè l'approvazione di un P.A.. Il PRG può individuare ambiti, aree o zone da assoggettare a pianificazione attuativa unitaria.

Quando un'area, la cui trasformazione è soggetta a P.A., ha una superficie territoriale che permette l'individuazione di un unico lotto fondiario, fermo restando il reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente in materia, è consentita la sua trasformazione ad attuazione diretta, non è cioè necessaria l'approvazione di un piano attuativo. Gli standard rimangono di proprietà del proponente.

Nella CVdF:

1. per le aree destinate a residenza l'indice fondiario massimo è di 3,0 mc/mq. e l'altezza massima 12,50 ml..

Per gli edifici il cui volume supera l'indice fondiario massimo consentito, è ammesso, per una sola volta, un aumento di volume non superiori al 5 %, di quello esistente.

Per le aree edificate in base a strumento attuativo d'iniziativa pubblica, privata o mista, rimangono validi gli indici e i parametri previsti dal P.A..

2. per le aree destinate a attività produttive Du.C, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:

Sc = 0,5 Sf; Hmax = 15; Lotto minimo mq 2.000;

3. per le aree destinate a attività terziarie, Du.B, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:

Sc = 0,6 Sf; Hmax = 15; Lotto minimo mq 1.500;

4. per le aree destinate a attrezzature territoriali, pubbliche e di uso pubblico, di interesse generale quali: autostrade, ferrovie, caserme, luoghi a edifici per la protezione civile, cimiteri, distributori carburanti, attrezzature sanitarie pubbliche o private, strutture pubbliche o private di interesse generale a carattere igienico sanitario, istituti scolastici superiori, attrezzature sportive e per spettacolo, di interesse territoriale attrezzature per la mobilità territoriale, parcheggi territoriali, grandi impianti tecnologici, quali, depuratori, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, opere per l'approvvigionamento idrico ecc..

I parametri massimi da utilizzare sono:

$H_{max} = m 15$ ;  $Iu_{max}$  (indice di utilizzazione fondiaria) =  $m^2/m^2$  1,5.

Quanto sopra fatta eccezione per i cimiteri per i quali si interviene in deroga ai parametri sopra riportati.

Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di distribuzione, di Enti erogatori di Pubblici servizi, esclusi gli impianti primari e i locali per uffici, sedi commerciali e simili, sono realizzabili ovunque nel territorio comunale fermo restando il rispetto delle norme e disposizioni relative ai vincoli in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica. I fabbricati e le volumetrie esistenti, quando dismessi, sono demoliti a cura e spese dell'Ente erogatore.

5. per le aree destinate a attività terziarie, differenti da quelle di cui al punto 3, e turistico ricettive, nelle quali sono ammesse le funzioni Du.B, Du.E1 e Du.E2 di cui all'art. 6 delle NTA.S., l'edificazione è ammessa alle seguenti condizioni:

$Sc = 0,6 Sf$ ; Indice territ. (max) = 2,5 mc/mq;  $H_{max} = 12$ ;

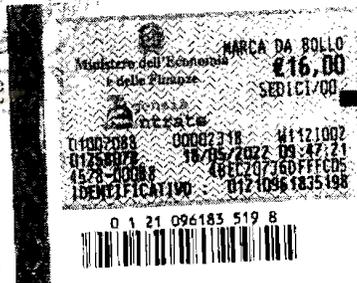
6. per le aree destinate a servizi pubblici ed le attrezzature per attività collettive di quartiere (aree per attrezzature comuni, aree per l'istruzione, verde pubblico e parcheggi), i parametri massimi da utilizzare sono:

$I_f$  (indice fondiario) = 1,00 mq./mq.  $H$  (altezza massima) = 12,00 ml.;

7. le aree destinate a verde privato, parcheggio privato, orti urbani, orti sociali, vasche di accumulo a fini irrigui e non, opere di difesa idraulica, ecc., sono normate dal PRG.O.

8. Le superfici ricomprese nella CVdF.. sono utilizzate:

- per la residenza;
- per le attività produttive e terziarie;
- per le attrezzature territoriali, pubbliche e di uso pubblico, di interesse generale;
- per le attività turistico ricettive;
- per i servizi pubblici ed le attrezzature per attività collettive di quartiere;



**aspetti urbanistici degli edifici**

**il complesso Edificio Lotto A è stato edificato indicando nei provvedimenti edilizi la destinazione ad uso direzionale, uffici, mentre l'Edificio Lotto B, per quanto il primo piano sia prettamente destinato ad uso uffici, la destinazione è produttiva non direzionale, ciò implica che in base allo strumento vigente, la destinazione ad uso direzionale è sempre legata ad una attività produttiva, per quanto possa non essere localizzata nel medesimo sito immobiliare o locale.**

**Descrizione tecnica**

Consistenza:	<b>Edificio Lotto A - con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A</b>	
	Uffici – P.T.	mq 1.713
	Uffici – P. 1°	mq 1.616
	<b>Edificio Lotto B - con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A</b>	
	Locali identificati al fg. 122, mapp. 127 sub. 2 – P.T.	mq 3.066
	Locali identificati al fg. 122, mapp. 127 sub. 3 – P.T.	mq 296
	Patio – P.T.	mq 259
	Locali al P.1°	mq 3.439
	Terrazzo P.1°	mq 270
	<b>Area edificabile Lotto C</b>	<b>mq 10.332</b>

Ubicazione: Orvieto (TR), Via Delle Cantinacce, Via Dell'Innovazione, in zona periferica del paese ove gli insediamenti sono pressoché a carattere produttivo artigianale.

Entrambi gli edifici per quanto realizzati in epoche differenti presentano le medesime caratteristiche strutturali, essendo stati realizzati con strutture in c.a. del tipo prefabbricato, con plinti di fondazione in c.a. prefabbricato.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato e bocciardato su massetto in cls vibro compresso addizionata con polvere di quarzo, pavimenti flottanti in essenze in legno e materiale fonoassorbente ed in alcuni locali in resina epossidica.

Le pareti esterne sono in pannelli prefabbricati a vista ad eccezione degli uffici e la struttura al Edificio A totalmente rivestita con cappotto interno in caron gesso opportunamente rivestito con materiale isolante.

Le pareti interne sono in parte in matotni forati di vario spessore, in pareti attrezzate in cristallo e/o con armadiature a tutt'altezza ed in pareti in carotn gesso a doppio pannello con telaio di supporto in lamierato.

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera e ferramenta di tipo comune.

Le porte interne sono del tipo REI 120, porte in tamburato ed in cristallo.

Sono presenti rivestimenti in legno in corrispondenza delle sale riunioni.

Gli impianti elettrici e la rete di cablaggio è posizionata sottostante la pavimentazione flottante e risulta dalla documentazione fornita dalla Società, a norma.

Gli impianti meccanici sono costituiti da bagni di tipo tradizionale, con rubinetteria ed accessori di tipo comune, mentre l'impianto di riscaldamento e condizionamento è supportato da caldaia a metano e da ciller per l'impianto centralizzato di condizionamento, la diffusione di aria calda e fredda avviene tramite fan coils ed impianti canalizzati a plafone con ricambio d'aria attraverso impianto VMC.

È presente inoltre un impianto fotovoltaico in corrispondenza delle pensiline dei parcheggi, impianto finalizzato a fornire alimentazione elettrica alle colonnine per le autovetture ad impatto zero.

Le aree annesse al fabbricato a sono in parte pavimentate con autobloccanti, in parte pavimentate con pietra ed in parte a giardino e campi attrezzati per attività sportive interne all'azienda e totalmente recintato, analoga situazione al Edificio B.

Per quanto concerne il Edificio B, lo stesso risulta esternamente pavimentato con parti a verde e parti destinate ad attività di manovra.

Il terreno onedificato risulta totalmente recintato privo di urbanizzazioni interne, ad eccezione di quelle secondarie facenti parte dell'originaria lottizzazione.

Lo stato di conservazione è buono.

#### **Situazione ipotecaria**

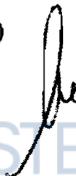
Di seguito si riporta l'ispezione ipotecaria effettuata l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni -

Servizio di Pubblicità Immobiliare - a carico:

1. [REDACTED] s.r.l. - con sede in [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

#### **Elenco sintetico delle formalità**

1. trascrizione a favore del 26/03/2014 - Registro Particolare 2165 Registro Generale 2701 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Terni Repertorio 5040/2014 del 20/01/2014 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili Immobili siti in Orvieto(TR)



2. iscrizione contro del 30/04/2014 - Registro Particolare 350 Registro Generale 3781 - Pubblico ufficiale Clericò Filippo Repertorio 15190/10501 del 28/04/2014 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato - Immobili siti in Orvieto(TR) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 103 del 02/02/2015 (erogazione a saldo)
3. trascrizione a favore del 28/12/2017 - Registro Particolare 9126 Registro Generale 13091 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 5763/2017 del 20/10/2017 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Orvieto(TR)
4. Trascrizione A FAVORE del 06/12/2018 - Registro Particolare 8537 Registro Generale 12114 - Pubblico ufficiale Clericò Filippo Repertorio 20167/14286 del 03/12/2018 - atto tra vivi - compravendita - immobili siti in Orvieto(TR) - soggetto acquirente

Di seguito si riporta l'ispezione ipotecaria effettuata l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare - a carico dell'immobile in Orvieto (TR) Catasto Fabbricati - identificato catastalmente - Foglio 0122 Particella 00127

**Elenco sintetico delle formalità**

1. trascrizione del 11/08/2003 - Registro Particolare 6171 Registro Generale 9021 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 878 del 25/06/2003 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1594 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)
2. annotazione n. 531 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)
3. annotazione n. 913 del 07/06/2018 (restrizione di beni)
2. trascrizione del 19/01/2005 - Registro Particolare 456 Registro Generale 684 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 776 del 20/12/2004 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1525 del 02/08/2006 (restrizione dei beni)
2. annotazione n. 1593 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)
3. annotazione n. 532 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)
4. annotazione n. 914 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

3. trascrizione del 28/12/2017 - Registro Particolare 9126 Registro Generale 13091 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 5763/2017 del 20/10/2017 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

4. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 912 Registro Generale 5685 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni - Formalità di

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1054 del 1998

5. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 913 Registro Generale 5686 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6171 del 2003

6. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 914 Registro Generale 5687 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a trascrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 456 del 2005

Di seguito si riporta l'ispezione ipotecaria effettuata l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare - a carico dell'immobile in Orvieto (TR) Catasto terreni - identificato catastalmente - Foglio 0122 Particella 00115

1. trascrizione del 11/08/2003 - Registro Particolare 6171 Registro Generale 9021 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 878 del 25/06/2003 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1594 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)
2. annotazione n. 531 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)
3. annotazione n. 913 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

2. trascrizione del 19/01/2005 - Registro Particolare 456 Registro Generale 684 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 776 del 20/12/2004 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1525 del 02/08/2006 (restrizione dei beni)
2. annotazione n. 1593 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)
3. annotazione n. 532 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)
4. annotazione n. 914 del 07/06/2018 (restrizione di beni)



*[Handwritten signature]*

3. trascrizione del 14/05/2013 - Registro Particolare 3446 Registro Generale 5229 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 2/40 del 15/04/2013 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

4. annotazione del 24/07/2013 - Registro Particolare 1593 Registro Generale 7823 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 227 del 15/04/2013 - annotazione a trascrizione - restrizione dei beni - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 456 del 2005

5. annotazione del 24/07/2013 - Registro Particolare 1594 Registro Generale 7824 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 227 del 15/04/2013 - annotazione a trascrizione - restrizione dei beni Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6171 del 2003

6. trascrizione del 06/12/2018 - Registro Particolare 8537 Registro Generale 12114 - Pubblico ufficiale Clericò Filippo Repertorio 20167/14286 del 03/12/2018 - atto tra vivi - compravendita

#### **Criteria di stima beni immobili e mobili**

Il presupposto della redigenda stima è la definizione del valore commerciale in ipotesi di continuità concordataria e fallimentare riferita ad una serie di beni mobili ed immobili, con riferimento la data di deposito della domanda di concordato.

#### **Beni mobili**

Trattandosi di beni costituiti da impianti macchinari ed attrezzature in ambito alimentare oltre ad mobili ed arredi in alcuni casi realizzati su misura, il valore di mercato in continuità è stato desunto attraverso la ricerca del costo storico, opportunamente adeguato allo stato d'uso ed all'anzianità del bene.

Ai fini di un controllo della corretta applicazione dei valori si è utilizzato il metodo del valore di rimpiazzo, ovvero ricercando i prodotti nuovi e usati in vendita sul mercato e raffrontandoli con quelli oggetto di stima.

Per gli arredi realizzati su misura ed i mobili in genere, si è desunto il costo di realizzo attraverso l'esame delle fatture, ed applicati i relativi correttivi estimativi in funzione dell'obsolescenza, della vetustà e dello stato d'uso.

Diverso invece l'approccio relativo alla valorizzazione in ipotesi concordataria e fallimentare, si è ricercato il prezzo di realizzo nei tempi previsti dal piano con una tempistica di 18 mesi per la vendita in ipotesi concordataria, ed entro 6 mesi per quella fallimentare, esaminando l'andamento dei prezzi indicati dal mercato mobiliare delle procedure competitive.

Si tratta per la maggior parte di beni finalizzati all'attività direzionale e ad uso uffici, pertanto oltre agli arredi, sono presenti sistemi informatici ed attrezzature prettamente in ambito direzionale.

## Bei immobili

### Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati

Per i beni immobili si sono verificate le caratteristiche tecnico – urbanistiche ed in funzione della loro finalità si è provveduto a ricercare il giusto criterio commerciale, tenuto conto della definizione del valore in Continuità e concordataria fallimentare.

Per il primo, la stima identifica un valore commerciale legato alla tipologia d'uso dell'immobile ed alla sua funzionalità per le attività in essere, di diverso spirito è la stima in ipotesi concordataria, dovendo la stessa stabilire la vendita in un periodo limitato ma che consenta di realizzare nel breve il massimo risultato economico.

In ipotesi fallimentare, partendo come base dal valore concordatario, si è ricercato il prezzo di riferimento avuto riguardo all'andamento delle aste giudiziarie per immobili analoghi nelle provincie di Viterbo, Terni e Roma

Le metodologie di stima di maggior utilizzo sono le seguenti:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **Comfort letter** è un parere di stima, sintetico finalizzato ad esprimere un valore indicativo, escludendo sopralluoghi ed altri accertamenti;

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una

breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudenziale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

**Definizione di valore**

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo).*

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

**Valore in base al criterio di costruzione rettificato**, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

**Criterio del "valore di mercato"** ovvero "il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato" per le ragioni già espresse non è applicabile per i siti industriali, eccezione fatta per i terreni agricoli e le aree non edificate, i cui valori sono stati desunti attraverso la consultazione dell'ufficio provinciale espropri, per i terreni agricoli, ed esaminando

i valori ai fini dell'imposta IMU applicata dai comuni per le varie destinazioni urbanistiche dei terreni, al di fuori della destinazione agricola.

I valori di riferimento reperiti in zona sono i seguenti:

**Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio I semestre 2021**



Agenzia Entrate							Agenzia Entrate								
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato								
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Bimestre 1							Risultato interrogazione: Anno 2021 - Bimestre 1								
Provincia: TERNI							Provincia: TERNI								
Comune: ORVIETO							Comune: ORVIETO								
Fascia zona: Suburbane/ZONA INDUSTRIALE							Fascia zona: Centrale/CENTRO STORICO								
Codice zona: E3							Codice zona: B1								
Microzona: 100							Microzona: 1								
Tipologia prevalente: Capannoni industriali							Tipologia prevalente: Abitazioni civili								
Destinazione: Produttiva							Destinazione: Residenziale								
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max				Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	600	L	1,5	2,8	L	Uffici	Normale	1000	1900	L	4,6	8,5	L
Capannoni agricoli	Normale	300	600	L	1,5	2,8	L								
Laboratori	Normale	350	700	L											

**Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari**

1) Agenzia Tirsena

In zona Fontanelle di Bardano porzione di capannone di Mq.690 con duplice ingresso. Frazionabile. Area di corte esterna condominiale.

Prezzo richiesto € 420.000,00 – Superficie complessiva mq 690 (pari ad €/mq. 600,00).

2) Agenzia Remax

Orvieto Strada Provinciale 44 - Descrizione immobile, Orvieto via dei sarti n. 2 /4 Capannone commerciale con uffici tre bagni totale di 776 mq.+ area esterna 4280 mq. affitto 2000 possibilità di prendere in affitto un appartamento sovrastante il capannone di 170 mq due bagni cucina tre camere da letto un salone grande , prezzo ulteriore per l' affitto del appartamento euro 800 parzialmente ammobiliato con riscaldamento autonomo istallato 2018 a gas metano è situato in zona tranquilla interra proprietà privata con un grande giardino . anche possibilità di acquistare la intera proprietà o frazionata.

Prezzo richiesto € 850.000,00 – Superficie complessiva mq 1.170 (pari ad €/mq. 720,00).

3) Centro Aste – Broker in Aste

Asta capannone a Orvieto (TR)-Via dei Fornaciari Orvieto (TR) Umbria - Capannone su un lotto di terreno ubicato all'interno della zona industriale, commerciale e artigianale, completamente urbanizzata, della superficie complessiva di mq. 2.643. Il fabbricato ha una superficie utile coperta di mq. 640,00. Prezzo richiesto € 240.000,00 – Superficie complessiva mq 640 (pari ad €/mq. 370,00).

4) Agenzia Remax

Orvieto (TR) - Località Ponte Giulio - Unità immobiliare ad uso industriale composta in parte da due piani fuori terra con zona uffici e zona vendita, ed in parte da doppio volume ad uso deposito/magazzino e lavorazione. Sull'area esterna di pertinenza esclusiva insistono tettoie a protezione impianti e ad stoccaggio, sono inoltre presenti zone a verde e spazi di manovra per il transito carrabile. Vicinanza autostrada del sole

Prezzo richiesto € 1.348.000,00 – Superficie complessiva mq 4.750 (pari ad €/mq. 280,00).

5) Astasy

Orvieto, P.zza Monte Rosa: Asta - A) Ufficio 3° piano, interno 7, scala L. B) Posti auto al piano 2° interrato dell'autoimmessa, interno 8 e interno 168. Si evidenzia che per l'autoimmessa interrata del 2° piano interrato non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi da parte del Comando dei Vigili del Fuoco. L'Amministrazione condominiale comunque, mantiene la funzionalità dell'impianto antincendio di spegnimento.

Prezzo richiesto € 90.663,00 – Superficie complessiva mq 187 (pari ad €/mq. 480,00).

**Considerazioni in merito ai criteri di stima dei beni immobili**

Gli edifici ai lotti A e B sono stati valorizzati attraverso il criterio comparativo, ovvero analizzando i valori di mercato pubblicati da OMI ed attraverso l'approfondimento del mercato locale.

Si tratta di immobili unici per tipologia edilizia e di destinazione nella provincia di Orvieto, avendo una destinazione prettamente volta ad attività direzionali e non di tipo produttivo, le caratteristiche non consentono di procedere con una comparazione adeguata per immobili all'interno del tessuto locale, per tali ragioni ci si è spinti anche oltre il Comune di Orvieto, nella ricerca di poli industriali e direzionali nelle vicinanze ed in prossimità dell'hinterland di Roma.

Il valore ricavato tiene in considerazione la peculiarità e lo stato di conservazione degli immobili, oltre agli aspetti urbanistico amministrativi già menzionati e le criticità rinvenute.

Le tempistiche di vendita sono un elemento predominante necessario per la definizione del valore concordatario e di conseguenza quello fallimentare, adeguate al valore commerciale di prima stima, opportunamente rettificato in funzione delle criticità che si possono riscontrare per la vendita di beni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente relazione.

Per il terreno si è attuato il criterio di trasformazione ovvero si è effettuato un conto economico, al fine di determinare il valore di mercato attraverso la ricostruzione dell'effettivo valore commerciale ricostruibile in ipotesi di realizzo di una costruzione come previsto dagli strumenti urbanistici.

La differenza tra ricavi presunti dalla vendita della costruzione ultimata ed i costi per la sua realizzazione, determinano l'incidenza del valore del terreno.

L'analisi dei costi è stata ricavata utilizzando i prezziari editi dalle edizioni locali della Camera di Commercio, del DEI ed attraverso l'approfondimento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

#### Descrizione e stima beni mobili con riferimento alla data di deposito della domanda di concordato

Trattandosi di beni mobili che non fanno parte di un processo produttivo integrato, possono essere oggetto di cessione indipendentemente dal tipo di attività e senza particolari costi di adeguamento, eccezione fatta per i cablaggi e l'adeguamento della rete gestione dati, il valore in continuità concordatario e fallimentare il medesimo, si può supporre che ai fini fallimentari ci possa essere una vendita in blocco con una riduzione di valore nella misura del 20% circa.

quantita'	edificio b DESCRIZIONE	valutazione concordataria e fallimentare	
		cad	totale
	<b>PIANO TERRENO locale A</b>		
26	tavolini in pvc	€ 5,00	€ 130,00
1	banco angolare reception	€ 100,00	€ 100,00
42	sedie colorate	€ 5,00	€ 210,00
2	tavolini	€ 5,00	€ 10,00
16	tv 40 pollici	€ 40,00	€ 640,00
1	scanner temperatura	€ 150,00	€ 150,00
3	cassettiere	€ 20,00	€ 60,00
1	porta abiti	€ 10,00	€ 10,00
35	sedie colorate da esterno	€ 5,00	€ 175,00
8	tavolini da esterno	€ 5,00	€ 40,00

5	mobili Ikea di colore giallo	€ 5,00	€ 25,00
3	mobili Ikea di colore bianco	€ 5,00	€ 15,00
3	cuffie marca [REDACTED]	€ 10,00	€ 30,00
6	cover	€ 20,00	€ 120,00
5	vasi con piante fiorite	€ 20,00	€ 100,00
1	lavagna digitale	€ 150,00	€ 150,00
1	schermo Samsung	€ 50,00	€ 50,00
	<b>CUCINA</b>		
1	blocco in acciaio inox mt. 3 con cassetti		
1	blocco in acciaio inox mt. 3 porta bicchieri		
1	mobile cassa con 4 pensili		
1	bancone espositore in acciaio scaldavivande		
2	forni Zanussi		
1	cucina 4 fuochi, 3 friggitrici, 1 piano griglia, 1 lavandino acciaio inox, cappa di aspirazione		
2	tavoli da lavoro in acciaio inox		
2	frigoriferi Zanussi 150 litri		
1	lavastoviglie Zanussi		
1	lavandino per lavaggio pentole		
1	pensile in acciaio inox	€ 1.500,00	€ 1.500,00
3	cestini in pvc	€ 2,00	€ 6,00
	primo piano		
	<b>locale B</b>		
1	tavolo rotondo in legno a forma ovale dimensione diametro mt 2 in legno e vetro fumet	€ 1.000,00	€ 1.000,00
10	poltroncine in pelle	€ 50,00	€ 500,00
1	mobile da cucina "cantina"	€ 300,00	€ 300,00
1	mobile a cassetti ed ante in laccato viola per porta piatti e bicchieri	€ 300,00	€ 300,00
1	lampada in stile	€ 50,00	€ 50,00
1	tavolino in pvc a forma quadrata	€ 20,00	€ 20,00
	<b>locale C zona fondazione</b>		
1	scrivania dirigenziale in stile in legno laccato bicolore con angolare dimensioni mt. 2,50 x 1,40 con angolare 1,50 mt x 1,20 mt.	€ 1.500,00	€ 1.500,00
1	poltrona in pelle colore bianco	€ 50,00	€ 50,00
2	vasi grandi per piante	€ 30,00	€ 60,00
1	piantana per illuminazione in metallo verniciato bianco	€ 300,00	€ 300,00
8	mobili a sue ante h. 1,60 laminato colore legno e nero	€ 30,00	€ 240,00
2	scrivanie in laminato color legno	€ 20,00	€ 40,00
1	tavolino rotondo in laminato color legno	€ 20,00	€ 20,00
6	poltroncine	€ 10,00	€ 60,00
1	fotocopiatrice HP	€ 80,00	€ 80,00
1	vaso per piante di grandi dimensioni	€ 30,00	€ 30,00
2	mobili a sue ante h. 1,60 laminato colore legno e nero	€ 30,00	€ 60,00
	<b>locale D uffici</b>		

19	scrivanie in laminato color legno	€ 20,00	€ 380,00
10	tavolino rotondo in laminato color legno	€ 20,00	€ 200,00
9	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 90,00
18	mobili a sue ante h. 1,60 laminato colore legno e nero	€ 30,00	€ 540,00
5	scrivanie in laminato bianco con supporto metallico	€ 30,00	€ 150,00
1	tv 70 pollici Hisense	€ 50,00	€ 50,00
1	modem home e life	€ 100,00	€ 100,00
12	cestini	€ 3,00	€ 36,00
14	cassettiere in laminato	€ 20,00	€ 280,00
11	mobili con ripiani e vetrine in legno laminato e piani color nero opaco	€ 40,00	€ 440,00
1	lettino medico	€ 50,00	€ 50,00
	<b>locale E</b>		€ -
4	scrivanie in laminato color legno	€ 20,00	€ 80,00
2	mobili con ripiani e vetrine in legno laminato e piani color nero opaco	€ 40,00	€ 80,00
3	monitor (samsung - akai - Sony)	€ 40,00	€ 120,00
1	TV 50 pollici samsung	€ 100,00	€ 100,00
39	poltroncine in pvc colorate	€ 5,00	€ 195,00
2	tavolini rotondi	€ 20,00	€ 40,00
3	mobili bassi in laminato	€ 30,00	€ 90,00
1	scrivania rettangolare in laminato color legno	€ 20,00	€ 20,00
	<b>STANZA F</b>		
16	scrivanie in laminato bianco	€ 30,00	€ 480,00
1	appendiabiti	€ 2,00	€ 2,00
1	mobiletto bianco a 2 ante	€ 15,00	€ 15,00
14	poltroncine in tessuto	€ 20,00	€ 280,00
1	scrivania angolare bianca	€ 40,00	€ 40,00
1	tavolo rotondo	€ 20,00	€ 20,00
3	mobili con ante color bianco / grigio	€ 30,00	€ 90,00
2	mobiletti bianchi a 2 ante	€ 40,00	€ 80,00
2	cassettiere	€ 30,00	€ 60,00
7	mobili a scaffalature in laminato grigio	€ 20,00	€ 140,00
	<b>STANZA G</b>		€ -
6	tavoli in laminato bianco	€ 30,00	€ 180,00
1	tv 80 pollici Samsung con supporto	€ 250,00	€ 250,00
1	mobile Ikea	€ 10,00	€ 10,00
1	frigorifero 150 litri con memoria	€ 500,00	€ 500,00
1	lavagna elettronica	€ 150,00	€ 150,00
6	video 40 pollici	€ 50,00	€ 300,00
	<b>STANZA H</b>		€ -
6	tavoli in laminato bianco	€ 30,00	€ 180,00
1	divano Ikea in finta peli	€ 50,00	€ 50,00
4	poltroncine	€ 20,00	€ 80,00
2	stendini in acciaio inox	€ 10,00	€ 20,00



1	tv Samsung 80 pollici	€ 150,00	€ 150,00
1	mobile bianco con 2 ripiani	€ 10,00	€ 10,00
1	appendiabiti	€ 10,00	€ 10,00
1	specchio bianco con tavolino	€ 30,00	€ 30,00
	<b>STANZA I</b>		
20 circa	sedie in stoffa di cui alcune smontate		€ 100,00
5	mobili in laminato grigio a 4 ripiani	€ 20,00	€ 100,00
2	mobili a 2 ante in laminato legno	€ 30,00	€ 60,00
	<b>STANZA L (IN AFFITTO)</b>		
	arredi vari costituiti da scrivanie in laminato color legno, mobili bassi in laminato color legno 10 poltroncine in tessuto 3 cestini porta rifiuti		€ 500,00
	<b>STANZA M</b>		
6	tavoli di vario formato in laminato bianco	€ 30,00	€ 180,00
5	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 50,00
4	sedie in pvc	€ 5,00	€ 20,00
1	"Pinguino" marca De Longhi	€ 30,00	€ 30,00
3	mobiletti in legno laminato colore bianco	€ 10,00	€ 30,00
1	Tv marca LG	€ 100,00	€ 100,00
2	video a parere Hisense	€ 100,00	€ 200,00
2	Tv marca Samsung	€ 100,00	€ 200,00
1	appendiabiti	€ 10,00	€ 10,00
1	scaletta in alluminio	€ 10,00	€ 10,00
1	cassettiera	€ 10,00	€ 10,00
	<b>STANZA N</b>		
2	divani in tessuto (1 rosso e 1 viola)	€ 200,00	€ 400,00
1	scultura uomo in pvc con schermo	€ 50,00	€ 50,00
9	scrivanie in laminato bianco	€ 30,00	€ 270,00
5	scrivanie in laminato legno	€ 30,00	€ 150,00
2	tavoli rotondi bianchi	€ 20,00	€ 40,00
1	tavolo da ping pong	€ 100,00	€ 100,00
11	mobili a 2 ante in laminato legno	€ 30,00	€ 330,00
2	lavagne	€ 20,00	€ 40,00
2	appendiabiti	€ 10,00	€ 20,00
7	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 70,00
14	cassettiere	€ 20,00	€ 280,00
1	ventilatore	€ 10,00	€ 10,00
16	cestini	€ 5,00	€ 80,00
2	scrivanie in laminato legno	€ 30,00	€ 60,00
4	espositori rettangolari con teca	€ 40,00	€ 160,00
4	espositori quadrati con teca	€ 40,00	€ 160,00
4	scrivanie riunioni mt. 2 x 0,80	€ 100,00	€ 400,00
40	poltroncine in pvc	€ 7,00	€ 280,00
4	sedie	€ 3,00	€ 12,00
1	tavolo rotondo	€ 20,00	€ 20,00

2	scrivanie in legno laminato	€ 30,00	€ 60,00
1	mobile basso	€ 20,00	€ 20,00
2	cassettiere	€ 20,00	€ 40,00
1	mobile a vetrina laccato bianco angolare con 18 ante in vetro e legno Ikea	€ 400,00	€ 400,00
8	vetrine in laminato bianco e vetro	€ 30,00	€ 240,00
112	poltroncine in pvc colorate	€ 5,00	€ 560,00
1	leggio con marchio ██████ in pvc trasparente	€ 30,00	€ 30,00
1	proiettore con schermo a parete	€ 250,00	€ 250,00
1	impianto audio Bosch e Yamaha	€ 400,00	€ 400,00
1	monitor 50 pollici Seiki	€ 50,00	€ 50,00
1	casse Bose	€ 200,00	€ 800,00
1	tavolino rotondo laminato legno	€ 20,00	€ 100,00
1	Tv monitor Samsung 85 pollici	€ 80,00	€ 80,00
25	sedie in tessuto colorato	€ 15,00	€ 375,00
32	sedie in pvc colorato	€ 10,00	€ 320,00
1	vaso con pianta	€ 10,00	€ 10,00
1	lavagna elettronica	€ 150,00	€ 150,00
12	scrivanie bianche	€ 30,00	€ 360,00
1	tavolo rotondo in legno	€ 20,00	€ 20,00
1	scrivania in laminato legno	€ 20,00	€ 20,00
1	cassettiera in legno	€ 20,00	€ 20,00
18	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 180,00
1	monitor marca LG 50 pollici	€ 80,00	€ 80,00
1	appendiabiti	€ 10,00	€ 10,00
3	carrelli / appendi abiti	€ 10,00	€ 30,00
2	opere in ferro bianco con base in legno	€ 50,00	€ 100,00
1	espositore con teca quadri	€ 50,00	€ 50,00
9	ripianti espositori in laminato bianco fissati a parete		€ 100,00
4	monitor Tv cornice in legno	€ 50,00	€ 200,00
1	antenna ripetitore con marchio ██████	s.v.c.	
<b>STANZA O</b>			
5	scrivanie in laminato legno	€ 20,00	€ 100,00
5	mobili a 2 ante in laminato legno	€ 30,00	€ 150,00
2	mobili con vetrine	€ 50,00	€ 100,00
7	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 70,00
2	cassettiere	€ 20,00	€ 40,00
1	appendiabiti	€ 10,00	€ 10,00
1	lampada da tavolo	€ 20,00	€ 20,00
<b>STANZA P</b>			
1	schermo 70 pollici marca Sharp	€ 80,00	€ 80,00
2	mobiletti Ikea	€ 20,00	€ 40,00
1	mobile in laminato legno	€ 20,00	€ 20,00
1	mobile rotondo	€ 20,00	€ 20,00
1	lettore dvd marca Aquos	€ 30,00	€ 30,00

Geom. Luca Mutti

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

lmutti@studiomutti.com

<b>Edificio A</b>			
<b>A) AREA UFFICI</b>			
12	tavoli ufficio in laminato bianco con spigoli arrotondati mq. 1,30	€ 40,00	€ 480,00
12	tavoli ufficio in laminato bianco con spigoli vivi mt. 1,20	€ 30,00	€ 360,00
24	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 240,00
1	tavolo a forma ovale in laminato 2,50 x 1,50	€ 200,00	€ 200,00
1	libreria a 3 ripiani	€ 30,00	€ 30,00
1	schermo a 60 pollici marca Hisense	€ 50,00	€ 50,00
1	schermo a 70 pollici marca Microsoft con supporto a ruote	€ 50,00	€ 50,00
1	mobleto Ikea	€ 10,00	€ 10,00
4	sgabeli colorati e 1 tavolo a forma quadrata	€ 20,00	€ 80,00
4	puff di diversi colori e dimensioni	€ 50,00	€ 200,00
1	puff diametro 1,40	€ 100,00	€ 100,00
11	stampe	s.v.c.	
1	schermo a parete Samsung	€ 100,00	€ 100,00
1	puff in tessuto	€ 100,00	€ 100,00
<b>B) LOCALE CUCINA</b>			
1	blocco cucina con lavandino, frigorifero 60 l. e ripiani		€ 500,00
1	forno a microonde marca Samsung	€ 20,00	€ 20,00
2	distributori automatici in comodato	s.v.c.	
1	cestino porta rifiuti	€ 10,00	€ 10,00
<b>P.T. SALA OPEN SPACE - SALA GUGLIELMO MARCONI</b>			
7	espositori in laminato bianco con teche in cristallo a forma rettangolare	€ 50,00	€ 350,00
2	espositori in laminato bianco con teche in cristallo a forma quadrata	€ 50,00	€ 100,00
2	schermi tv marca Telefunken 60 pollici	€ 80,00	€ 160,00
3	sistemi di seduta in tessuto	€ 40,00	€ 120,00
2	puff idi seduta piccoli	€ 30,00	€ 60,00
1	puff di seduta grande diam. 1,40	€ 100,00	€ 100,00
6	stampe foto	s.v.c.	
1	lavagna digitale	€ 150,00	€ 150,00
1	schermo a parete Vision UHD	€ 150,00	€ 150,00
1	opera d'arte Fat Boy gonfiabile	€ 200,00	€ 200,00
<b>C) RIPOSTIGLIO</b>			
1	lavapavimenti IMX	€ 30,00	€ 30,00
2	carrelli lavapavimenti con accessori	€ 30,00	€ 60,00
<b>D) AREA UFFICI</b>			
20	tavoli mt. 1,00 in laminato bianco	€ 30,00	€ 600,00
24	poltroncine in tessuto	€ 10,00	€ 240,00
1	tavolo in acciaio e cristallo mt. 0,80 x 1,80	€ 300,00	€ 300,00
20	terminali marche Acer / Samsung / ADC	€ 50,00	€ 1.000,00
10	tastiere PC	€ 10,00	€ 100,00
1	mobleto Ikea	€ 10,00	€ 10,00

9	mouse	€ 5,00	€ 45,00
1	spogliatoio con panca in legno e metallo	€ 10,00	€ 10,00
3	cestini	€ 5,00	€ 15,00
1	puff piccolo	€ 80,00	€ 80,00
1	puff diametro 1,40	€ 140,00	€ 140,00
1	mobiletto a due ante IKEA	€ 10,00	€ 10,00
<b>TOTALE BENI MOBILI</b>			<b>€ 31.126,00</b>

Sono esclusi dalla presente stima, in quanto di proprietà di terzi e non riconducibili a Vetrya Spa i beni mobili supportati da documentazione comprovante l'effettiva proprietà di cui al documento allegato alla presente che ne costituisce parte integrante della medesima, oltre a quanto oggetto di inventario e valutazione da parte del Commissario Giudiziale, trattandosi di beni che rientrano nel contratto di affitto all'azienda, per quanto di proprietà di

**Valutazione beni immobili con riferimento alla data di deposito della domanda**

**A. Valutazione in ipotesi di continuità**

destinazione	Sup.cie mq.	valore OMI di riferimento	coefficienti		€	€
			Dest.	Stato d'uso		
<b>Fabbricato A - con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A</b>						
<b>Foglio 122 mappale 188</b>						
uffici direzionali piano terreno	1.713,00	€ 1.000,00	0,7	0,9	€ 630,00	€ 1.079.190,00
uffici direzionali piano primo	1.616,00	€ 1.000,00	0,7	0,9	€ 630,00	€ 1.018.080,00
vani tecnici	48,00	€ 1.000,00	0,3	0,9	€ 270,00	€ 12.960,00
superficie fondiaria con residua capacità edificatoria	15.400,00	€ 1.000,00	0,03	1	€ 30,00	€ 462.000,00
Totale fabbricato A in ipotesi di continuità						<b>€ 2.572.230,00</b>



destinazione	Sup.cie mq.	valore OMI di riferimento	coefficienti		valore rettificato	valore in continuità
			Dest.	Stato d'uso		
<b>Fabbricato B - con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A</b>						
<b>foglio 122 mappale 127</b>						
<b>sub. 2 piano terreno</b>						
uffici e magazzini al fg. 122. mapp. 127 sub. 2 - P.T. attualmente locati	3.066,00	€ 600,00	0,8	0,8	€ 384,00	€ 1.177.344,00
<b>sub. 3 piano terreno e primo adestinazione d'uso direzionale</b>						
area espositiva e reception piano terreno	296,00	€ 1.000,00	0,7	0,7	€ 490,00	€ 145.040,00
patio di ingresso	259,00	€ 1.000,00	0,3	0,7	€ 210,00	€ 54.390,00
uffici direzionali ed area espositiva piano primo	3.439,00	€ 1.000,00	0,7	0,7	€ 490,00	€ 1.685.110,00
Terrazzo P.1°	270,00					
Totale Sub. 3						<b>€ 1.884.540,00</b>
Complessivamente fabbricato B						<b>€ 3.061.884,00</b>

**Terreno al lotto C al foglio 122 mappale 115**

Area edificabile lotto C foglio 122 mappale 115	superficie fondiaria	10.332,00
destinazione mista direzionale produttiva		

indice di edificabilità				
per le aree destinate a attività produttive Du.C, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:				
Sc = 0,5 Sf;				
Hmax = 15;				
Lotto minimo mq 2.000;				
aree destinate a attività terziarie, Du.B, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:				
Sc = 0,6 Sf;				
Hmax = 15;				
Lotto minimo mq 1.500;				
aree destinate a attività terziarie, differenti da quelle di cui al punto 3, e turistico ricettive, nelle quali sono ammesse le funzioni Du.B, Du.E1 e Du.E2 di cui all'art. 6 delle NTA.S., l'edificazione è ammessa alle seguenti condizioni:				
Sc = 0,6 Sf;				
Iterr.it. (max) = 2,5 mc/mq;				
Hmax = 12;				
superficie coperta max realizzabile	0,60	Mq.	10.332,00	6.199,20
si tiene in considerazione la sola capacità edificabile relativa alla sola superficie coperta, per quanto sia prevedibile un indice maggiore a seconda delle differenti destinazione d'uso ammesse				
capacità edificatoria stimata prudenzialmente ridotta a	6.100,00			
<b>ricavi attesi ad opera ultimata</b>				
edificio misto direzionale/logistico/produttivo	6.100,00	€	1.100,00	€ 6.710.000,00
area superficie residua cortilizia	4.232,00	€	50,00	€ 211.600,00
totale valore di presunto realizzo in ipotesi di completamento				€ 6.921.600,00
<b>costi da sostenere</b>				
costi di costruzione determinati in base al prezziario DEI	valore unitario	€	783,00	6.100,00 € 4.776.300,00
di cui nel dettaglio le voci di spesa				
piazzamento cantiere ponteggi	0,39%	€	3,05	6.100,00 € 18.627,57
scavi	2,50%	€	19,58	6.100,00 € 119.407,50
getti in c.a. strutture prefabbricate	31,00%	€	242,73	6.100,00 € 1.480.653,00
vespai	1,50%	€	11,75	6.100,00 € 71.644,50
pavimenti e rivestimenti	5,50%	€	43,07	6.100,00 € 262.696,50
impermeabilizzazioni	1,20%	€	9,40	6.100,00 € 57.315,60
pareti	6,00%	€	46,98	6.100,00 € 286.578,00
porte interne ed esterne	1,50%	€	11,75	6.100,00 € 71.644,50
intonaci	2,50%	€	19,58	6.100,00 € 119.407,50
serramenti	7,76%	€	60,76	6.100,00 € 370.640,88
opere in ferro	1,37%	€	10,73	6.100,00 € 65.435,31
opere in pietra	0,40%	€	3,13	6.100,00 € 19.105,20
impianti meccanici	18,00%	€	140,94	6.100,00 € 859.734,00
impianti elettrici e fotovoltaico	12,00%	€	93,96	6.100,00 € 573.156,00
impianti elevatori	1,00%	€	7,83	6.100,00 € 47.763,00
impianti antincendio	3,08%	€	24,12	6.100,00 € 147.110,04
imbiancatura	0,80%	€	6,26	6.100,00 € 38.210,40
sistemazioni e recinzioni esterne	3,50%	€	27,41	6.100,00 € 167.170,50
	100,00%			
incidenza costi professionali da calcolarsi in percentuale sul costo di costruzione				
progettista architettonico	2,00%	€ 4.776.300,00	€	95.526,00
progettista strutturale	0,40%	€ 4.776.300,00	€	19.105,20
progettista impianti meccanici	0,50%	€ 4.776.300,00	€	23.881,50
progettista impianti elettrici	0,40%	€ 4.776.300,00	€	19.105,20
progettista antincendio	0,50%	€ 4.776.300,00	€	23.881,50
progettista legge 10	0,10%	€ 4.776.300,00	€	4.776,30
progettista acustica	0,10%	€ 4.776.300,00	€	4.776,30

Geom. Luca Mutti

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

lmutti@studiomutti.com

direzione lavori	0,60%	€ 4.776.300,00	€ 28.657,80
responsabile della sicurezza progettazione e coordinamento	0,50%	€ 4.776.300,00	€ 23.881,50
collaudatore	0,15%	€ 4.776.300,00	€ 7.164,45
	5%		€ 250.755,75
oneri di urbanizzazione 1° e 2°	€ 42,77	€ 6.100,00	€ 260.897,00
interessi passivi calcolati sui costidi costruzione. Urbanizzazioni e costi professionali per due anni di lavoro			
1° anno calcolato al 2,5% di interesse per 50% di costi previsti	€5.287.952,75	50%	2,50% € 66.099,41
2° anno calcolato al 2,5% di interesse per il 100% dei costi previsti	€5.287.952,75	100%	2,50% € 132.198,82
			€ 198.298,23
costi per assistenza notarile e mediazione	€6.921.600,00	1,00%	€ 69.216,00
polizza postuma decennale	€6.921.600,00	0,50%	€ 34.608,00
costi imprenditore calcolato sul valore di vendita	€6.921.600,00	8%	€ 553.728,00
totale costi stimati			€ 6.143.802,98
valore dell'area per differenza tra ricavi stimati e costi presunti	Valore dell'area totale		€ 777.797,02
	Incidenza valore unitario	€/mq.	€ 75,28
Che si arrotonda in			€ 800.000,00

Valore complessivo in ipotesi di continuità € 6.434.114,00

### B valutazione concordataria

Il criterio concordatario differisce da quello in continuità per la tempistica necessaria ai fini della commercializzazione, in previsione di una vendita nel rispetto del piano concordatario si opta per una riduzione di valore al fine di facilitare un avvicinamento della domanda e dell'offerta al fine di instaurare una più veloce commercializzazione dei beni.

Per tale ragione si è ritenuto attribuire al valore concordatario una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto alla stima in continuità, ad eccezione del terreno edificabile, il quale essendo di più facile adattamento alle esigenze di un eventuale acquirente, ha subito una riduzione di valore nella misura del 20%

Il valori concordatari di riferimento sono i seguenti:

<b>Fabbricato A - con accesso da Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A</b>		
Foglio 122 mappale 188	Totale fabbricato A in ipotesi di concordataria	€ 1.800.561,00
<b>Fabbricato B - con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A foglio 122 mappale 127</b>		
sub. 2 uffici e magazzini al piano terreno		€ 824.140,40
sub. 3 piano terreno e primo adestazione d'uso direzionale		€ 1.319.178,00
<b>Totale B sub. 2 e 3</b>		<b>€ 2.143.318,80</b>
<b>Lotto C terreno edificabile</b>		<b>€ 640.000,00</b>
<b>Complessivamente valutazione in ipotesi concordataria</b>		<b>€ 4.583.879,80</b>

### C valutazione Fallimentare

Il concetto di stima fallimentare, prefigura una ricerca degli andamenti del mercato delle aste giudiziarie, attraverso la verifica dei portali e dei siti in cui si svolgono le procedure di vendite on line, nonché consultando gli operatori del settore quali SIVAG ed altre società copetitor delegate alla vendita di prodotti di provenienza giudiziaria.

Dalle indagini è emerso che i probabili valori di aggiudicazione, avendo come base di riferimento i valori concordatari, possono essere aggiudicati in terza asta, mentre il terreno stante il valore di partenza, potrebbe essere aggiudicato in seconda asta.

Le riduzioni di valore, seguono i principi e le percentuali previste dalla Legge fallimentare, ovvero per ogni asta la riduzione è nella misura del 20%

Destinazione	valore concordatario di riferimento in ambito di procedura competitiva	valore fallimentare	
		2° asta	3° asta
Fabbricato A foglio 122 mapp. 188 Via Delle Cantinacce, n. 1-1/A	€ 1.800.561,00	€ 1.440.448,80	€ 1.152.359,04
Fabbricato B foglio 122 mapp. 127 da Via Dell'Innovazione, n. 1-1/A			
sub. 2 uffici e magazzini piano terreno	€ 824.140,80	€ 659.312,64	€ 527.450,11
sub. 3 piano terreno e primo adestazione d'uso direzionale	€ 1.319.178,00	€ 1.055.342,40	€ 844.273,92
Lotto C area edificabile al foglio 122 mappale 115	€ 640.000,00	€ 512.000,00	
Totale valore fallimentare			3.036.083,07

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 17 maggio 2022

  
Geom. Luca Mutti

Allegati

Tettaglio tabulati inventario beni mobili

Documentazione catastale – comunale – atti di provenienza



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Verbale di giuramento perizia stragiudiziale**

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2022 e questo giorno 17 del mese di maggio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Geom. Luca Mutti nat. a Milano

il 10 / 06 / 1966, residente in Milano prov. ( MI )  
 in via Francesco Soave n. 30, identificato con documento carta di identità  
 n° AV3759968 rilasciato da Comune di Lainate il 22 / 11 / 2014  
 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7653

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 17 / 05 / 2022 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit. ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il componente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge<sup>1</sup>.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il dichiarante

**NOTA BENE:**

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

<sup>1</sup> R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000