

**Spett.li**  
**CURATORI FALLIMENTARI**  
**c/o Tribunale di Ancona**  
**via dell'Orfanotrofio 1 b**  
**60035 JESI(AN)**

**Oggetto: RELAZIONE GENERALE E FORMAZIONE DEI LOTTI CON RELATIVA  
STIMA SOMMARIA DELLE PORZIONI**

**Ditta : --- OMISSIS ---**

**Località: NOCERA UMBRA loc. GAIFANA –COLLE, Zona Ind.le Nocera Nord**

Il sottoscritto Geometra Materazzi Maurizio, nato a Gualdo Tadino (PG) il 02/06/1970, libero professionista in Nocera Umbra via Fano 70, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al N° 3812 dal 19/03/1993 ; relaziona che:

la ditta --- OMISSIS --- con sede in Fabriano (AN), era proprietaria di immobili siti in Nocera Umbra loc. Gaifana- Colle . censito al N.C.E.U. nel Foglio n° 18 part 324/11, 324/7, e 1115; oltre a N.C.T. FG 35 part. 350,352 e Foglio n° 18 part.

569,490,564,1001,1003,1005,1007,1008,1009,1011,  
1012,1014,1015,1016,1018,1019,1020,1021,1023,1024,1025,1027. Per un totale di Ha 22.87.67 corrispondente a mq 228.767.

**descrizione della zona**

Il sito industriale di interesse primario è posto in Comune di Nocera Umbra voc. Pian di Colle , assoggettato già nel tempo all'abitato di Gaifana; inserito nel Vigente P.R.G. in zona D –industriale- all'interno del lotto 1 dell'area denominata Nocera Nord; ora nello strumento urbanistico approvato anche nella Parte Operativa con con D.C.C. n° 34 del 23/07/2021, detto comparto è evidenziato e corrispondente all' art. 96 del R.R.02/2015, come *IP*. L'area complessivamente di oltre 22 Ha ovvero mq 228.767 è comprensiva anche degli standard urbanistici connessi, quali zone a verde, parcheggi e percorsi destinati alla viabilità. La stessa è coperta per circa 12.9 Ha.

Il lotto è all'interno di una zona pianeggiante con pendenza massima del 3% in direzione Est-Ovest a displuvio convergente verso la valle del Rio Fergia, posizionato nelle immediate vicinanze della strada a scorrimento veloce in Variante alla Flaminia (ex .SSn°3), dista Km 2 dallo svincolo Colle –Gaifana.

### descrizione del manufatto

Il fabbricato fu edificato in varie epoche in successione partendo dal 1982 fino a giungere all'ultimo ampliamento del 2002.

Il Sistema costruttivo in cls gettato in opera per la parte in elevazione, mentre la copertura fu realizzata con tegoli tipo shed di c.a.p.

Le tamponature sono state poste in opera in muratura di blocchi in cls, con sovrastanti infissi in metallo e policarbonato in parte scorrevoli; è presente una pavimentazione di tipo industriale in tutte le zone tranne per gli Uffici che furono realizzati in marmo.

Il complesso è dotato di tutte le infrastrutture tecnologiche e di approvvigionamento, propedeutiche sia al ciclo produttivo, sia alla presenza umana. Sono presenti compartimentazioni REI ed altri dispositivi di protezione e prevenzione per fornire la necessaria sicurezza in presenza di addetti; lo stesso vale per gli scarichi di acque reflue, emissioni ecc.

In dettaglio la struttura venne impostata con fondazioni discontinue, tipo plinto gettato in opera collegato al terreno mediante pali trivellati (diam.80cm) gettati in opera, solidarizzati tra di loro con cordoli di collegamento in c.a gettato in opera. Il pilastrato a maglia regolare è articolato appunto in modalità omogenea, di dimensioni cm. 60 per 110 con altezza di metri 8, sul quale poggiano travi a doppio T atte a sostenere la copertura prefabbricata; detti elementi orizzontali dell'altezza di cm 200 limitando l'altezza interna metri 7.50 dall'intradosso della trave al pavimento finito.

Mentre la parte ricavata in campata ortogonale, dall'estradosso all'intradosso della stessa costituisce di fatto il Volume Tecnico atto all'alloggiamento di vari Carroponi da 25 tonnellate di portata.

La copertura realizzata con elementi prefabbricati in cemento armato precompresso tipo HPV poggiante su di -Selle- in c.a. mediante collegamento a cerniera.

### Attività peritali e di stima

Oltre alla conoscenza dell' Edificio e delle varie fasi succedutesi, si dichiara che la part. 377 del Fg 35 in perizia è di fatto un residuo stradale occupato dalla sede della S.P.271, rimasta in capo alla Ditta per mero errore di volturazione ecc; si precisa che la superficie della part. 324 del Fg 18 consiste in mq 202993, tra scoperto e coperto dato che il Corpo di Fabbrica principale ed accessori sono annoverabile in circa 12.9 Ha.

Nella Formazione dei vari LOTTI si è cercato per quanto possibile , di provvedere al rispetto degli Standards Urbanistici, ovvero garantendo ad ogni singola porzione almeno la capacità edificatoria pregressa; in dettaglio mantenendo il rapporto tra SUC e Area del Lotto > 0.6 mq/mq .

### considerazioni finali

In riferimento al mio incarico da assolvere, nel rispetto della già menzionata Perizia redatta su incarico del Tribunale di Ancona , il sottoscritto ha evidenziato alcune piccole incongruità , già menzionate formulando delle considerazioni aderenti per quanto possibile alla realtà ed alla fattibilità dell'incarico a cui sono stato chiamato.

### Detta di Formazione dei Lotti è distinta per parti complementari come appresso indicato:

- 1 - LOTTO 1 mq 14500 circa di copertura con lotto totale di mq 24460 = 1.846.813,00
- 2 - LOTTO 2 mq 27300 circa di copertura con lotto totale di mq 43600 = € 3.408.238,00
- 3 - LOTTO 3 mq 15187 circa di copertura con lotto totale di mq 26635 = € 1.901.872,00
- 4 - LOTTO 4 mq 35107 circa di copertura con lotto totale di mq 60000 = € 4.628.612,00
- 5 - LOTTO 5 mq 35856 circa di copertura con lotto totale di mq 63205 = € 4.418.422,00
- 6 - LOTTO 6 mq 552 circa di copertura con lotto totale di mq 5564 = € 76.139,00
- - CORTE ESTERNA part.324 e residuo part. 309 (ora 1376) –RICOMPRESSE nei lotti pertinenti
- - ABITAZIONE CUSTODE come da stima –RICOMPRESA NEI VARI LOTTI IN %
- - TERRENI SEMINATIVI ricompresi nei lotti pertinenti – vedi Sup. Fondiaria-
- - TERRENO EDIFICABILE come da stima € 65.000,00

**VALORE TOTALE STIMATO (fonte perizia 2021) = € 16.345.000,00** in c.t.

Nocera Umbra li 10/07/2023

in fede