

Perugia, 14/04/2015

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 24/2014

[REDACTED] con sede legale in
[REDACTED]

GIUDICE Delegato Dott.ssa Arianna De Martino

Commissari giudiziali:

Dott. Enrico Bianchini e Dott. Gianni Cianetti

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI**

Dott. Agr. Riccardo Trabalza




Via dei Filosofi, 41/A – 06126 Perugia
Tel 075/5733240 fax 075/5737567
e mail: rtrabalza@hotmail.it

Dott. Ing. Emanuele Mori




Via della Quercia 3 – 06012 C. di Castello PG
Tel./fax. 0758523129 Mob. 3280249943
e mail: ingstudio.mori@gmail.com

INDICE

1. PREMESSA	4
1.1. IDENTIFICAZIONE DELLA SOCIETA' DETENTRICE	4
2. RELAZIONE TECNICA: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	5
2.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	5
2.2. DISPONIBILITÀ.....	5
2.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
2.4. CONFINI.....	6
2.5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE TECNICO-URBANISTICA	6
<u>A: PALAZZINA UFFICI</u>	7
<u>B-C: LABORATORIO PREFINITO</u>	9
B: Incollaggio e verniciatura.....	10
B: Reparto Verniciatura e magazzino prefinito e imballaggio.....	11
C: Verniciatura, Profilatura.....	12
FABBRICATO D.....	13
Da: Reparto Massello (Ex-LABORATORIO n°2).....	14
Db: Reparto Lamelle (Ex-LABORATORIO n°3)	15
<u>E-F: MAGAZZINO, ESSIC., OFF, UFF. e SERVIZI (ExLAB. 1 e 4)</u>	17
Ea: Magazzino, Essiccatoio (ExLABORATORIO 1);.....	17
Eb/F: OFFICINA E LISTELLATURA (Ex-LABORATORIO 4).....	18
<u>G – EDIFICI PER IMPIANTI TECNOLOGICI</u>	20
<u>H-H': LAB. CAMPIONI e DEPOSITO VERNICI</u>	21
H - LABORATORIO CAMPIONI E PAVIMENTI A DISEGNO	21
H': DEPOSITO VERNICI	22
<u>I/L-9 - MAGAZZINO AUTOMATICO E PICKING</u>	23
L - EDIFICIO PICKING/SPEDIZIONI.....	24
I - MAGAZZINO AUTOMATICO	25
Note	27
<u>R-7 - CABINA ELETTRICA E PARCHEGGI</u>	28
<u>T-U-V: ESSICCATOI</u>	29
<u>X: LOCALE TECNICO (Ex LOCALE COMPRESSORI)</u>	29
<u>Y: SILOS</u>	30
<u>Z – CENTRALE TERMICA</u>	31
2.6. ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI	32
2.7. TERRENI	32
<u>Destinazione urbanistica dell'area</u>	33
2.8. PROVENIENZA	36
2.9. FORMALITÀ	37
3. CONFORMITA' URBANISTICA	39
3.1. ULTERIORI AUTORIZZAZIONI E CONFORMITÀ.....	39
3.2. REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE	40
<u>Oneri per la Sanatoria delle difformità riscontrate</u>	40
<u>Oneri per la definizione delle pratiche "in itinere" e ottenimento certificazioni,</u>	
<u>conformità ed autorizzazioni propedeutiche richiesta del certificato di agibilità</u>	43

4.	STIMA DEGLI IMMOBILI	49
4.1.	CRITERI E PARAMETRI DI STIMA	49
4.2.	METODI DI STIMA.....	50
4.3.	STIMA.....	53
	<i>Stima Fabbricati</i>	53
	<i>Stima Terreni</i>	56
	<i>Stima aggiunte e detrazioni</i>	57
4.4.	RAFFRONTO BENI GRAVATI DA IPOTECA E OGGETTO DI STIMA.....	59
5.	CONCLUSIONI	60
6.	ALLEGATI:	61
1.	PLANIMETRIA DELL'AREA CON IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI;	61
2.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI;	61
3.	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;	61
4.	VISURE CATASTALI CATASTO TERRENI E FABBRICATI;	61
5.	ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE E PRECEDENTI CON VISURE;	61
6.	PLANIMETRIE CATASTALI;	61
7.	ISPEZIONI IPOTECARIE;	61
8.	COPIA TITOLI ABILITATIVI;	61
9.	ATTO DI VARIAZIONE RAGIONE SOCIALE IN TIBERINA LEGNAMI SRL;	61
10.	COPIA CONTRATTO DI AFFITTO.....	61
11.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ORIGINALE IN BOLLO);	61
12.	COPIA AUTORIZZAZIONI VARIE;	61
13.	COPIA RICHIESTA PROROGHE PERMESSI A COSTRUIRE;	61
14.	ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE FABBRICATI;.....	61
15.	ESTRATTI INDAGINI DI MERCATO (OMI, CAMERA COMMERCIO PERUGIA, ECC.)	61
16.	COPIA INCARICHI PROFESSIONALI ING. C. COLCELLI, ING. M. ONOFRI, P.I. S. VALENTI;	61
17.	ESTRATTI PRG	61
18.	QUIETANZA ASS.NI GENERALI RIPARAZIONE DANNO COPERTURA PICKING	61

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

1. PREMESSA

A seguito provvedimento del GD del 22/12/2014, i sottoscritti **Dott. Riccardo Trabalza**, nato a Perugia il 08.06.1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e **Dott. Ing. Emanuele Mori** nato a Città di Castello il 03/03/1978 ed ivi residente con studio a Città di Castello (PG), Via della Quercia n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A2528, **prestavano giuramento di rito** di fronte al Giudice delegato Arianna De Martino in data 07/01/2015 per l'accettazione dell'incarico formulato come di seguito: *“Provvedano i C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili immobili e del concordato (marchi compresi), indicandone i criteri di valutazione adottati”*.

Ciò premesso, in ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, gli scriventi hanno effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa, riferendo la valutazione dei beni alle consistenze del 31/01/2015.

1.1. IDENTIFICAZIONE DELLA SOCIETA' DETENTRICE

La procedura di concordato di cui in premessa, cui la presente relazione si riferisce, è avanzata dalla Società **[REDACTED]**, cambiata in **[REDACTED]**, con cambio di denominazione del 08/05/2014 reg. a Perugia il 09/05/14 al n. 9445 serie 1T) con sede in **[REDACTED]**.

2. RELAZIONE TECNICA: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il bene immobile oggetto della presente stima è un complesso industriale/artigianale situato in Città di Castello, Fraz. Bivio Lugnano – Via dei Laghi 18, a pochi km dalla zona industriale di Trestina in direzione Morra, composto da vari fabbricati edificati in epoche differenti.

All'interno del compendio la Società [REDACTED] svolgeva tutte le attività volte alla trasformazione del legno come materia prima (in listoni di alcuni centimetri di spessore, denominati "frise") per la realizzazione di prodotti costituiti da parquet di vario tipo sia massello che prefinito.

L'intero compendio si sviluppa su una superficie catastale di circa 45.000mq, e risulta costituito da vari corpi di fabbrica, edificati in diverse epoche, ciascuno dedicato ad una specifica fase lavorativa e produttiva dell'intero processo.

2.2. DISPONIBILITÀ

L'intero compendio immobiliare è attualmente concesso in **locazione alla Società** [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] come risulta da "Contratto di Affitto di Ramo di Azienda con Preliminare di Vendita e Acquisto" a firma del Notaio Marco Fanfani in Città di Castello del 18/04/2014, regolarmente trascritto a Perugia il 24/04/2014 al n. 6297 di formalità.

2.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tutti gli immobili, di proprietà della soc. [REDACTED], facenti parte del complesso in oggetto risultano censiti a catasto Terreni e Fabbricati.

Gli immobili risultano catastalmente individuati nel Catasto del Comune di Città di Castello come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati:

Foglio 291, p.lla 94 sub 3, p. T, cat. D/1, rend. 107,42 euro;

Foglio 291, p.lla 94 sub 5, p. T, cat. C/6, mq.16, rend. 30,57 euro;

Foglio 291, p.lla 94 sub 8 p. T – 1 – 2, cat D/7, rend. 155.724,00 euro;

Foglio 291, p.lla 562, p. S2 – S1 – T, cat. D/7, rend. 18.476,00 euro

Catasto Terreni:

Foglio 291, p.lla 94, di Ha. 2.50.10, corrispondente all'intera area coperta e scoperta dei vari subalterni individuati al C.F.

Foglio 291, p.lla 562, di Ha. 1.98.13, corrispondente all'intera area coperta e scoperta dei vari subalterni individuati al C.F.

Foglio 291, p.lla 549, di Ha. 0.04.76, r.a. 1,97 euro, r.d. 2,70;

Foglio 291, p.lla 547, di Ha. 0.00.46, r.a. 0,17, r.d. 0,13;

Foglio 291, p.lla 115, p.lla 137, semin. Arborato, costituito da Relitto di strada di complessivi Ha. 0.00.70 (peraltro, oltre che non aggiornata, al CT risulta ancora intestata a [REDACTED]).

Le planimetrie catastali dei vari subalterni al catasto fabbricati risultano congrue con lo stato dei luoghi rilevato, salvo alcune piccole imprecisioni relative a presenza e dimensioni di aperture che possono considerarsi marginali.

Non risulta invece aggiornata la scheda planimetrica della p.lla 94 sub 8 relativa alla palazzina "A" destinata ad Uffici in quanto al piano terra non risultano più presenti l'ingresso, il centralino ed un piccolo ufficio: tutti fusi in un'unica mostra per la vendita (tale variazione pur potendo rientrare fra le attività di edilizia libera presuppone comunque un aggiornamento catastale oltre che impiantistico). Tale difformità risulta puramente formale in quanto per la categoria catastale D/7, cui appartengono i fabbricati, la rendita è assegnata sulla base della superficie, pertanto le modifiche apportate non comporterebbero variazioni di rendita degne di nota.

2.4. CONFINI

Il compendio immobiliare è delimitato sul lato dell'ingresso principale dalla S.P. di Morra, e sul lato della zona spedizioni dalla S.P. di Lugnano e dalla proprietà della ditta [REDACTED].

Sugli altri lati i confinanti risultano essere [REDACTED]

2.5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE TECNICO-URBANISTICA

Il complesso industriale oggetto della presente stima, è costituito da vari fabbricati ed è stato edificato in un lasso temporale di alcune decine di anni. Nelle pagine seguenti si

riportano per ciascuno dei corpi di fabbrica una breve descrizione e i titoli abilitativi rilasciati reperiti tramite ricerca d'archivio presso il Comune di Città di Castello ed altri Enti.

Da precisare che tutti gli atti autorizzativi e/o la documentazione progettuale che è stato possibile visionare è intestata a “ [REDACTED] ” in quanto l’edificazione è avvenuta prima della variazione nominativa; sono presenti solo alcuni documenti che risultano “volturati” successivamente alla ditta “ [REDACTED] ”.

Per una più chiara ed immediata individuazione degli immobili all'intero del complesso a ciascuno di questi è stata assegnata una lettera identificativa dell'immobile, o porzione di esso quando questo risulti composto da più strutture edificate in epoche differenti, ed un numero che identifica i principali riferimenti ai titoli abilitativi che hanno riguardato il singolo immobile.

Lo schema generale riepilogativo per l'identificazione degli immobili è riportato in allegato e per ciascun immobile sarà riportato nelle pagine seguenti un estratto cartografico per l’esatta individuazione.

A: PALAZZINA UFFICI

La palazzina “uffici” è destinata sia alla gestione dell'azienda che a “mostra-vendita” dei prodotti e si sviluppa su tre piani fuori terra:

- piano terra: destinato a mostra, uffici, servizi, archivio, garage, locale tecnico per la caldaia e centrale trattamento aria;
- piano primo: destinato ad uffici e servizi con divisori in parte realizzati con pareti prefabbricate vetrate;
- piano secondo: destinato ad uffici, servizi e centro elaborazione dati; è inoltre presente un lastricato per l'intera superficie residua dell'immobile;

La palazzina in oggetto è stata edificata alla fine degli anni '80, la struttura portante è costituita da telai in cemento armato, solai in laterocemento, e le tamponature sono in blocchi laterizi (quella esterna è del tipo a cassetta). La finitura esterna è in parte con cemento a vista e mattoncini a faccia vista.

La copertura dell'ultimo livello è a due falde con manto in laterizio, quella del lastrico solare è realizzata con pavimento galleggiante sopra lo strato impermeabilizzante. Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate ed i pavimenti sono in parquet, che nella zona ad uffici è del tipo “galleggiante”.

I servizi igienici hanno rivestimenti e pavimenti in piastrelle ed accessori in ceramica. Gli

infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio di colore rosso.

La palazzina è dotata di un impianto di climatizzazione inverno/estate a ventilconvettori ad aria primaria, impianto elettrico per illuminazione, impianto idrico sanitario, telefonia con centralino e rete dati.

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione sia esterno che interno e non sono evidenti segni di dissesti strutturali, infiltrazioni, ecc.

I titoli abilitativi inerenti la costruzione ed ulteriori informazioni inerenti il fabbricato sono di seguito riportati:

- Anno di costruzione: 1988;
- Richiesta prot. n°3496 del 11/02/88 per costruzione ed. uso Uffici e ritiro

Concessione Edilizia n. 5841 del 12/04/1988;

- Deposito L.R. n. 25 del 14/05/1982 prot. n. 4757 del 24/05/1988;
- Inizio Lavori 25/05/1988 –prot. n. 13227 del 25/05/1988;
- Richiesta prot. 7275 del 18/03/89 per **Variante Concessione Edilizia n. 5841 del**

30/06/1989; [REDACTED];

- Inizio Lavori 19/07/1989 – prot. n. 18288 del 15/07/1989;
- Aut. Scarichi civili prot. 6630 del 03/03/1995;
- **Richiesta di agibilità** rilasciata in data 11/02/1999 (prot. N. 696/99): da rinnovare

in quanto successivamente l'immobile ha subito ulteriori interventi che si riportano di seguito;

- Richiesta C.E. per Sistemazione Locali Piano Terra prot. 21373 del 13/07/99 e ritiro

Concessione Edilizia n. 10061 del 24/03/2000 (Geom. [REDACTED]);

- **D.I.A. prot. 32655 del 23/10/00** per variante Concessione Edilizia;

- **Collaudo statico** delle strutture redatto dall' [REDACTED] in data 01/12/1988 e depositato presso Uffici Provincia di Perugia prot. N. 13640 del 12/12/1988;

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato risulta conforme urbanisticamente ai titoli abilitativi sopra evidenziati; l'unica difformità riscontrabile concerne le variazioni intervenute al piano terra per la creazione dell'attuale mostra: tali interventi dal punto di vista edilizio non comportano necessità di titoli abilitativi ma deve essere aggiornata la planimetria catastale.

B-C: LABORATORIO PREFINITO

L'attuale capannone, destinato alla lavorazione dei prodotti prefiniti (pressatura, verniciatura, profilatura, scelta e imballaggio), è stato edificato in più fasi nel corso degli anni e la configurazione attuale deriva dall'unione di due fabbricati preesistenti (realizzati sempre dalla ditta ██████████ che sono stati collegati con una successiva struttura prefabbricata (il collegamento è stato realizzato assieme alla ristrutturazione dei due capannoni esistenti con cambio di destinazione d'uso avvenuta a partire dal 2007).

Tutte le strutture portanti dei vari corpi costituenti il cosiddetto "laboratorio prefinito" hanno struttura portante in c.a. sia normale che precompresso, le tamponature sono realizzate con pannelli isolanti prefabbricati in c.a.p., e le coperture sono parte con pannelli in lamiera preverniciata e controsoffitto e pannelli isolanti per quanto concerne la porzione "B", mentre il fabbricato "C" ha copertura a shed con sette grandi lucernai motorizzati. I pavimenti sono per tutto il complesso del tipo industriale in calcestruzzo con finitura al quarzo.

Il reparto verniciatura è posto all'interno del laboratorio ed è separato dalle altre zone lavorative: si sviluppa parte all'interno dei due vecchi capannoni e del corpo di collegamento di più recente realizzazione. Il reparto verniciatura risulta "compartimentato" ai fini della sicurezza antincendio (sia in termini di realizzazione delle divisioni rispetto alle altre porzioni che in termini impiantistici, fissi e dei macchinari installati).

Gli infissi del fabbricato sono in ferro e vetro per quanto concerne le finestre sulle pareti e in copertura; porte e portoni sono parte in ferro, parte del tipo "sezionale" in pannelli sandwich e parte in materiale plastico ad apertura automatica verticale nelle zone di maggior passaggio di mezzi da lavoro.

Con l'ultimo intervento di ristrutturazione tutto il laboratorio è stato dotato di impianto di riscaldamento ad aerotermi, ed è stato completamente rifatto l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice; inoltre è stato installato un impianto ad aria compressa per l'utilizzo dei macchinari di produzione dell'azienda.

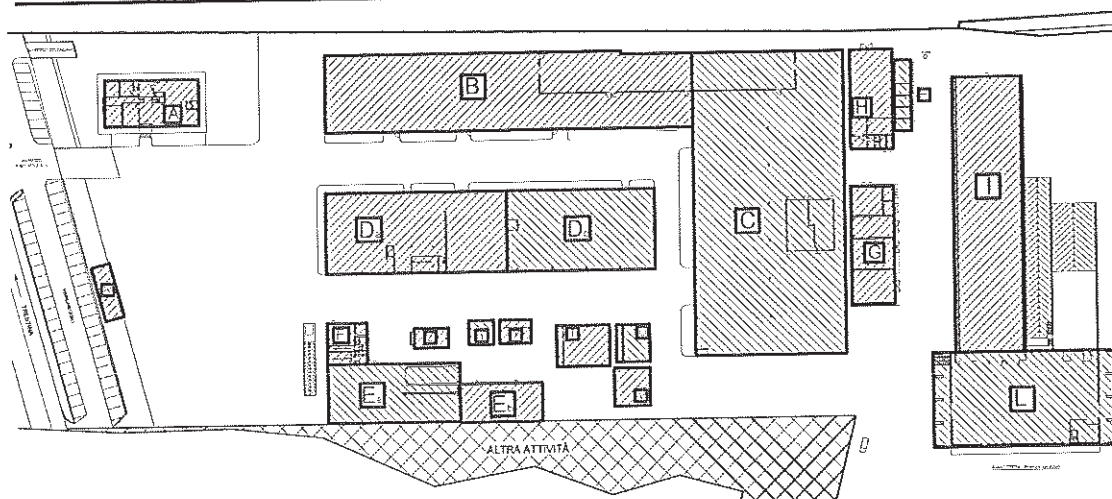
Lo stato di manutenzione del fabbricato, nel suo insieme relativo quindi a tutti e tre i corpi di fabbrica, è molto buono, anche in virtù dei recenti interventi di ristrutturazione che lo hanno interessato: sia dal punto di vista strutturale, delle finiture interne ed esterne, ed

anche impiantistico il fabbricato appare decisamente in buono stato.

Per quanto concerne i titoli abilitativi si riporta di seguito un elenco per ciascuno dei corpi di fabbrica costituenti il “laboratorio prefinito”, precisando che il titolo autorizzativo per l'ultimo intervento realizzato è stato oggetto di proroga di due anni ai sensi dell'art. 77 L.R. n. 12/2013, prot. N. 2242 del 28/01/2014, con scadenza pertanto il 19/11/2015.

L'intero complesso costituito dai tre singoli fabbricati uniti, assieme all'altro fabbricato limitrofo identificato con la lettera “D”, è stato oggetto di tinteggiatura come risulta da **DIA n° 872 prot. 32133 del 15/10/99** per Tinteggiatura Edifici Industriali (riferita ai fabbricati “B”, “C”, “D” - XXXXXXXXXX);

B: Incollaggio e verniciatura



Questo corpo di fabbrica è quello di minori dimensioni ed utilizzato per l'incollaggio e l'inizio del reparto verniciatura. I titoli abilitativi inerenti il fabbricato sono di seguito riportati:

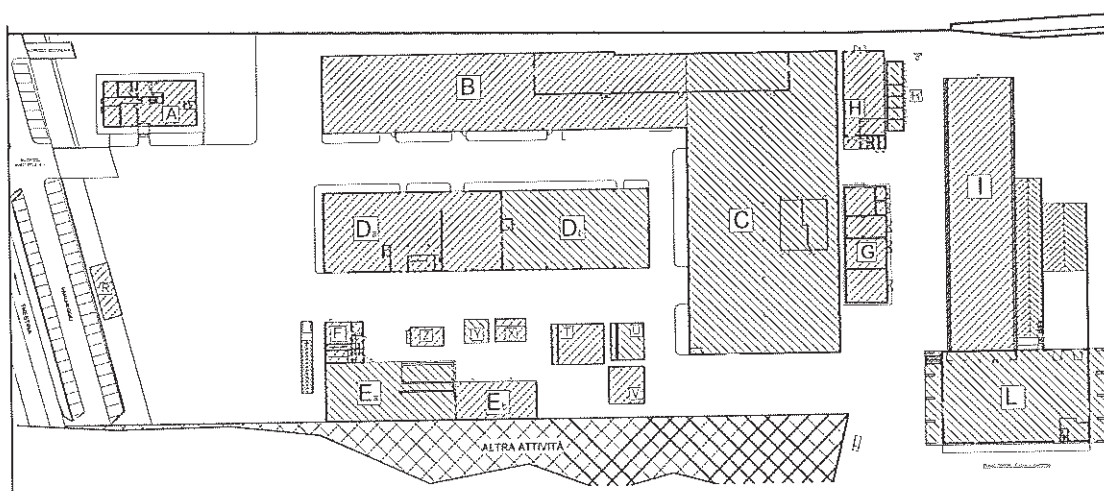
- Anno di Costruzione: 1988/89
- Richiesta C.E. prot. 26864 del 05/11/87 per Costruzione ed. Industriale uso deposito legno e ritiro **Concessione Edilizia n. 5756 del 22/12/1987;**
- Richiesta prot. 7276 del 13/03/89 per **Variante Concessione Edilizia n. 5756 del 31/07/1989** (Ing.Colcelli, Ing.Celestini, Arch. Vanni);
- Richiesta proroga alla scadenza del Permesso a Costruire n°2596 prot. 2242 del 28/01/2014;
- **Deposito progetto strutturale L.R. n. 25/82 prot. n. 11691 del 10/12/1987;**

- **Inizio Lavori** Comune di Città di Castello 07/01/1988 prot. n. 119 del 04/01/1988 (Variante 16/08/1989, prot.n. 20996 del 11/08/1989)
- **Collaudo statico** delle strutture redatto dall'Ing. Marco Onofri in data 28/10/1988 e depositato presso Uffici Provincia di Perugia prot. N. 13639 del 12/12/1988;
- **Parere Vigili del Fuoco** prot. N. 30002 del 12/02/1983;
- **Certificato Prevenzione Incendi** prot. N. 30002/01 del 22/05/1991 (attualmente scaduto).
- **DIA 3465 del 26/07/07 prot. 22725** per Bonifica Amianto di Copertura e sostituzione controsoffitto Copertura Edifici Industriali (Manut. Straord. Ing. [REDACTED], Ing. [REDACTED]);

B: Reparto Verniciatura e magazzino prefinito e imballaggio

All'interno del corpo identificato con la lettera "B" è ricompreso anche la porzione di fabbricato realizzato come collegamento fra i due corpi principali: questa porzione ingloba parte del reparto verniciatura e le restanti porzioni sono utilizzate come magazzino temporaneo e viabilità aziendale. I titoli abilitativi inerenti tale porzioni sono i seguenti:

- Richiesta prot. 2234 del 28/01/09 per Ampliamento Edificio Industriale e ritiro **Permesso di Costruire in Variante n. 2596 del 19/11/2009** (variante alla concessione costruzione fabbricato H - Ing. [REDACTED] Ing. [REDACTED]);
- Deposito art. 1 L.R. 25/82 prot. 309359 del 26/05/2009;
- Inizio Lavori 19/12/2009 prot. del 16/12/2009;
- Proroga termine fine lavori (prot. n. 2242 del 28/01/2014)
- **Collaudo statico** del 24/05/2011 da parte dell'Ing. [REDACTED] prot. n°228471 del 24/05/2011;
- **Parere di conformità VVFF** 300002/3428 del 25/10/2007 e prot. 30002/4387 del 28/10/2008, con prescrizioni ancora da attuare.

C: Verniciatura, Profilatura

Il fabbricato "C" è quello di maggior dimensioni dell'intero complesso ove avvengono anche le ultime principali fasi produttive. L'edificazione del corpo di fabbrica è regolata dai seguenti titoli e riferimenti:

- Anno di Costruzione: 1980
- Richiesta C.E. per la costr. edificio Ind. del 30/09/78 n° 13295;
- Richiesta Variante del 13/03/80 n°5220;
- Richiesta Variante del 20/12/82 °20014;
- Richiesta Variante del 31/03/84 n° 6514;
- **Concessione Edilizia n. 1359 del 12/02/1980 - Ing. [REDACTED] e [REDACTED];**
- **Variante Concessione Edilizia n. 1359 del 16/03/1983;**
- Certificato **Agibilità** richiesto in data 09/05/1985 ma **non rilasciata;**
- **Collaudo statico** delle strutture redatto dall'Ing. [REDACTED] in data 10/01/1985, depositato presso Ufficio Regione Umbria con prot. N. 845 del 04/02/1985;
- **Parere di conformità Vigili del Fuoco** prot. N. 30002 del 12/02/1983.
- **DIA 1816 del 08/06/04** prot. 15954 per "Rinforzo, ripristino e riparazione travi "V" di copertura" (Manutenzione Straordinaria con intervento strutturale - Ing. [REDACTED]);
- Deposito progetto strutturale provincia di Perugia **prot. 097691 del 19/07/2004** per rinforzo travi precomprese a "V";
- Collaudo statico intervento di rinforzo travature "V" prot. 21183 del 20/01/2005 – Ing. [REDACTED]

- **DIA 1860 del 03/08/2004** prot. 22113 per smaltimento amianto e rifacimento Manto di Copertura (Manutenzione Straordinaria fabbricati “C” e “Db” - Ing. [REDACTED]), regolarmente conclusa con Certificazione di conformità;

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

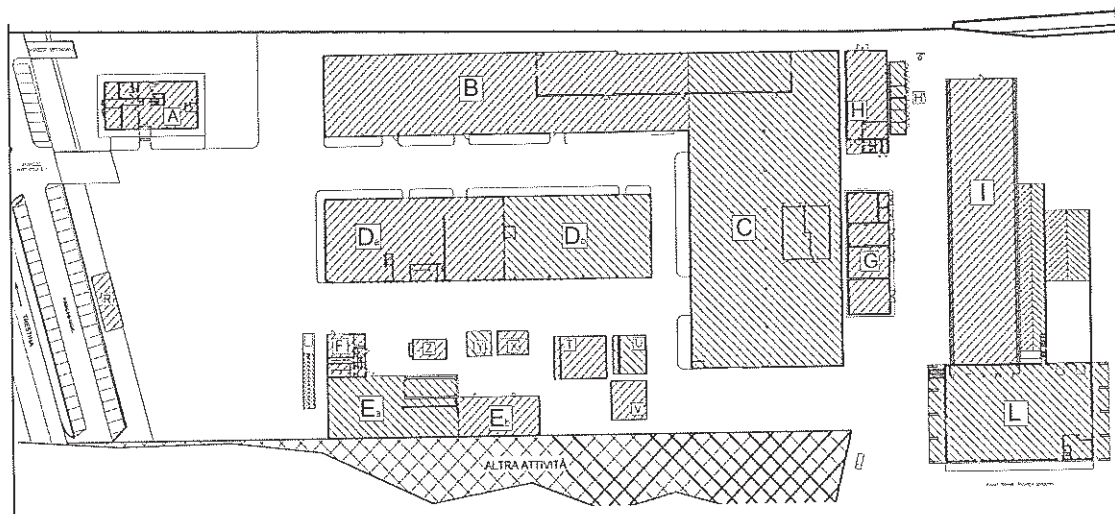
Per quanto concerne i fabbricati “B” e “C” non si rilevano difformità urbanistiche rispetto agli ultimi titoli abilitativi richiamati, è comunque da precisare che le pratiche amministrative risultano in parte ancora in itinere e pertanto dovranno essere portate a conclusione, come sarà meglio dettagliato nel capitolo “Conformità Urbanistica”.

FABBRICATO D

Il fabbricato individuato alla lettera “D” è costituito da due singole costruzioni realizzate in epoche differenti in aderenza fra loro: queste sono individuate nelle planimetrie con le lettere “Da” e “Db”; di seguito si riportano informazioni inerenti le due costruzioni.

Le due strutture risultano ancora oggi separate in virtù del differente utilizzo cui sono destinate e collegate dalla porzione centrale utilizzata come magazzino comune ai due reparti, dei quali quello nel corpo “Db” appare ad oggi di maggior utilizzo: nel corpo “Da” infatti, viene lavorato il parquet massello che è molto meno richiesto dal mercato odierno. Entrambi i fabbricati, nel loro insieme, sono stati oggetto di interventi di manutenzione e richieste di permessi ed autorizzazioni sulla base dei seguenti:

- Tinteggiatura come risulta da **DIA n° 872 prot. 32133 del 15/10/99** per Tinteggiatura Edifici Industriali (riferita ai fabbricati “B”, “C”, “D” - Ing. [REDACTED]);
- Parere di conformità favorevole **Vigili del Fuoco** prat. n. 30002 prot. 0017007 del 10/12/14;

Da: Reparto Massello (Ex-LABORATORIO n°2)

Il capannone industriale ha strutture portanti con portali in acciaio incastrati alla base e copertura in pannelli tipo sandwich con ulteriori pannelli di isolamento disposti all'intradosso fra gli arcarecci metallici seppur in maniera non continua essendo presenti zone che ne sono sprovviste.

Le tamponature esterne sono in blocchi di calcestruzzo, intonacate con pilastri di irrigidimento in calcestruzzo. I divisori interni sono realizzati in blocchi di calcestruzzo e di laterizio. La finitura del pavimento della porzione in oggetto è in parquet industriale, a listellini di massello.

Il fabbricato al suo interno è stato suddiviso in una zona libera, senza macchinari destinata al deposito del materiale per una superficie di circa 1/3 dell'intero immobile: la restante porzione è destinata all'attività produttiva.

All'interno del fabbricato è presente una sottostruttura destinata ad uffici e laboratorio parquet a disegno: la struttura portante è realizzata con telai in c.a., il solaio di interpiano è in laterocemento, mentre la copertura è quella del capannone che contiene la piccola struttura. L'accesso al piano superiore avviene tramite una scaletta interna ed al piano primo è presente un ufficio dal quale si accede al laboratorio per la preparazione del parquet a disegno: questa zona è direttamente accessibile dal piano terra mediante carrelli elevatori per il carico/scarico materiali.

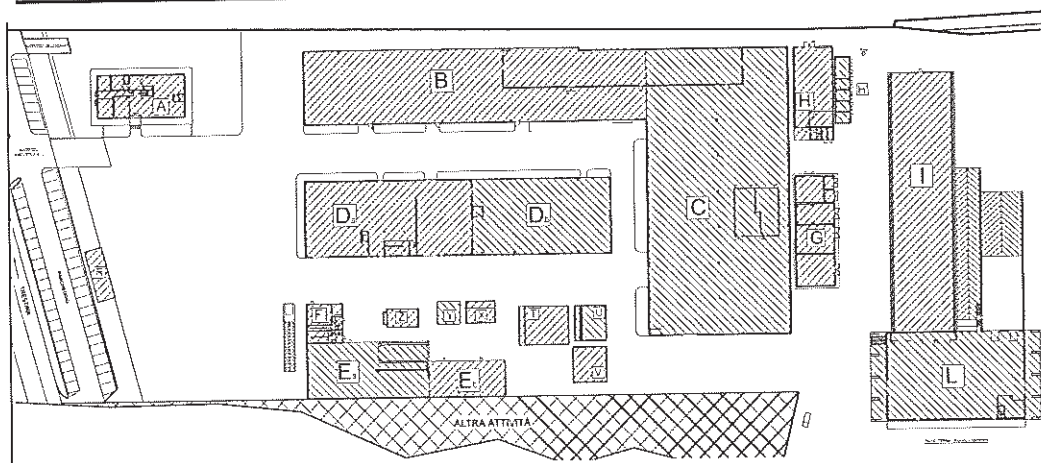
L'intero edificio è tinteggiato sia internamente che esternamente ed è dotato di impianto

di riscaldamento, elettrico per illuminazione e forza motrice ed aria compressa. Gli infissi del fabbricato sono in ferro e vetro per quanto concerne le finestrate sulle pareti e in copertura; porte e portoni sono in ferro di tipologia ormai vetusta ma ancora funzionanti.

Lo stato di manutenzione della porzione di fabbricato, è mediocre, il fabbricato, infatti, appare in condizioni peggiori rispetto agli altri capannoni per quanto attiene le finiture interne, mentre esternamente è in buonissimo stato. Anche dal punto di vista impiantistico il fabbricato appare vetusto non essendo stati rinnovati gli impianti esistenti. I titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

- Anno di costruzione: 1977
- **Licenza Edilizia n. 7213 del 08/08/1974** (Ing. Massetti);
- **Collaudo statico** delle strutture redatto dall'Arch. [REDACTED] in data 03/05/1978 e depositato presso Uffici Regione Umbria prot. N. 8483 del 05/10/1978;
- Richiesta Autorizzazione Edilizia del 31/30/89 per realizzazione portone carrabile e tramezzi e ritiro **Autorizzazione Edilizia n. 3959 del 30/06/1989** (Ing. [REDACTED]).
- Parere Vigili del Fuoco prot. N. 3384 del 06/07/1974 (scaduto);
- Parere di conformità **Vigili del Fuoco** prat. n. 30002 prot. 0017007 del 10/12/14;

Db: Reparto Lamelle (Ex-LABORATORIO n°3)



Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato precompresso con copertura a shed costituita da pannelli tipo sandwich all'estradosso e controsoffittatura in fibrocemento (tipo Eternit). Le lastre di eternit di copertura sono state sostituite nel 2004, ma sono state lasciate quelle dell'intradosso che sono comunque tinteggiate ed in ottimo stato di manutenzione.

Le tamponature sono realizzate con pannelli prefabbricati in cemento armato irrigidite da nervature verticali esterne; il pavimento è, come nella limitrofa porzione del fabbricato "D", in parquet industriale.

Gli infissi del fabbricato sono in ferro e vetro per quanto concerne le finestrate sulle pareti e in copertura; porte e portoni sono parte in ferro e parte in materiale plastico ad apertura automatica verticale.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è molto buono, anche in virtù dei recenti interventi di ristrutturazione che lo hanno interessato: sia dal punto di vista strutturale, delle finiture interne ed esterne, ed anche impiantistico il fabbricato appare in buono stato. All'interno del fabbricato è presente un piccolo box di pochi metri quadrati destinato ad ufficio.

L'intero edificio è tinteggiato sia internamente che esternamente ed è dotato di impianto di riscaldamento, elettrico per illuminazione e forza motrice ed aria compressa. I titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

- Anno di costruzione: 1983;
- Richiesta C.E. del 30/09/1978 n°13295 e ritiro Concessione Edilizia per Ampliamento Edificio n. 1359 del 19/02/1983;
- Richiesta variante C.E. prot. 5290 del 13/03/80;
- Richiesta variante C.E. prot. 20014 del 20/12/82;
- **Concessione Edilizia n°1359 del 19/02/1983;**
- **Variante Conces. Edilizia n. 1359 del 22/08/1984** (Ing. [REDACTED], Ing. [REDACTED]);
- Dichiarazione di conformità L.R. 25/82 del 14/05/82 (Ing. G. [REDACTED]);
- **Collaudo statico** delle strutture redatto dall'Ing. F. [REDACTED] in data 10/01/1985; Uffici Provincia di Perugia prot. N. 641 del 13/01/1985;
- **Parere Vigili del Fuoco** prot. N. 30002 del 12/02/1983 (scaduto);
- **DIA 1860 del 03/08/2004** prot. 22113 per smaltimento amianto e rifacimento Manto di Copertura (Manutenzione Straordinaria fabbricati "C" e "Db" - Ing. [REDACTED]), regolarmente conclusa con Certificazione di conformità;

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

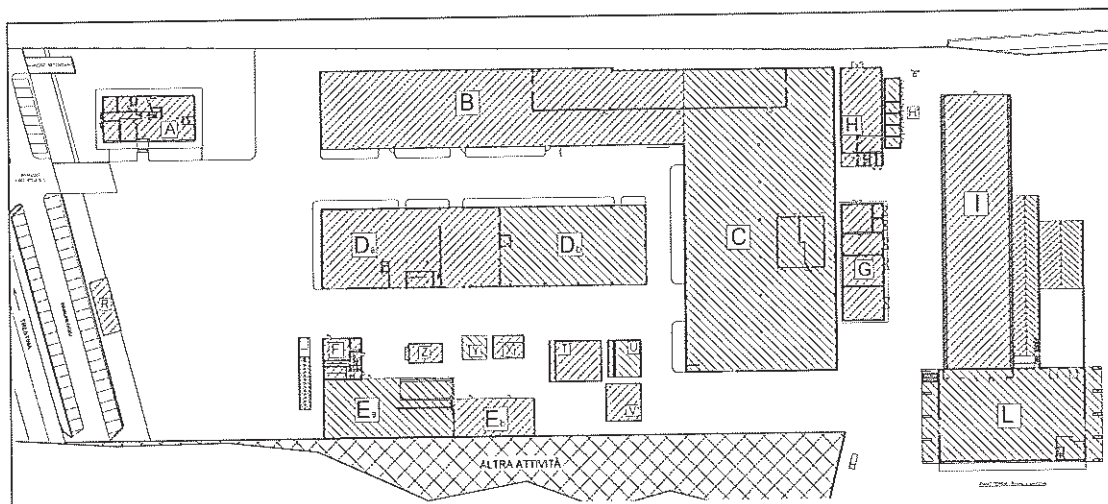
La struttura a soppalco in c.a. interna al corpo "Da" non risulta nella documentazione autorizzativa presente negli archivi del comune di Città di Castello: il progetto originario prevedeva solamente le strutture esterne del capannone e tutte le successive autorizzazioni

riportavano lo stato rilevato con gli uffici già presenti, tanto che risultano anche nelle planimetrie catastali aggiornate. La costruzione risulta comunque attualmente priva di autorizzazione di qualsiasi tipo e pertanto **realizzata abusivamente**. Per quanto concerne eventuali procedure atte a regolarizzare il fabbricato si rimanda al capitolo dedicato in cui verranno riportate tutte le irregolarità riscontrate.

E-F: MAGAZZINO, ESSIC., OFF, UFF. e SERVIZI (ExLAB. 1 e 4)

Questo è il nucleo originario del complesso industriale, infatti, questi risultano essere i primi capannoni acquisiti dalla ██████████, successivamente trasformati ed ampliati: risultano anche, infatti, quelli più vecchi ed in peggiori condizioni di manutenzione. Oggi viene utilizzata in buona parte come magazzino/deposito in quanto le principali lavorazioni dell'azienda sono state spostate nei capannoni più moderni e recenti. Il fabbricato è composto dal corpo centrale originario "E" e dalle appendici successivamente realizzate abusivamente poi sanate con condono edilizio come di seguito specificato.

Ea: Magazzino, Essiccatoio (ExLABORATORIO 1):

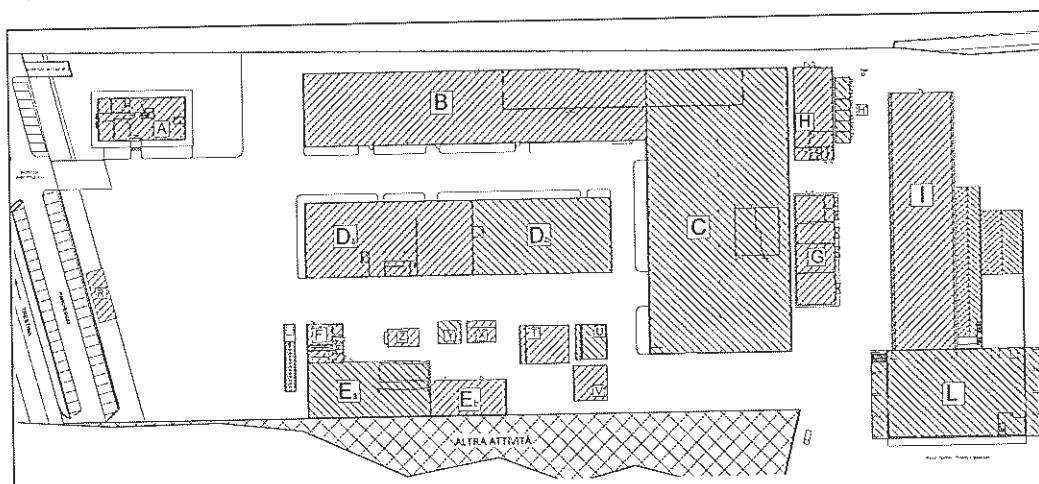


Le strutture portanti dell'originaria porzione costituita proprio da questo fabbricato sono costituite da pilastri in acciaio e travi reticolari, arcarecci metallici "omega" e copertura con pannelli sandwich in lamiera; le tamponature esterne sono in blocchetti in laterizio faccia vista ed il pavimento è in semplice getto di cemento con finitura al quarzo. Gli

infissi, a nastro sul perimetro del fabbricato, sono in metallo e vetro singolo. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico per illuminazione f.m. All'interno è ancora presente l'essiccatoio marca Hildebrand per l'eliminazione dell'umidità del legno. Il fabbricato presenta uno stato di manutenzione mediocre e soprattutto appare vetusto e non è stato oggetto di ristrutturazioni importanti. I titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

- Richiesta prot. 16356 del 26/11/68 per realizzazione edificio industriale - **Licenza Edilizia n. 4635 del 02/10/1969** (titolo richiesto a nome di ██████████, immobile successivamente conferito alla Stile spa) dal Geom. ██████████);
- Richiesta Genio Civile 12260 del 10/06/69 per la struttura portante;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 869 del 14/12/1998** per il fabbricato definito Laboratorio (4) per realizzazione di due ampliamenti su due lati corrispondenti ai fabbricati E' - F;
- **Autorizzazione n. 12260 del 25/09/1969** rilasciata dall'Ufficio **Genio Civile** di Perugia alla realizzazione del fabbricato;
- **Parere di conformità Vigili del Fuoco** prot. n. 30002 prot. 0017007 del 10/12/14;

Eb/F: OFFICINA E LISTELLATURA (Ex-LABORATORIO 4)



I due corpi “Eb” ed “F” realizzati in ampliamento al fabbricato “Ea” hanno struttura portante entrambi in acciaio a telaio, con arcarecci omega e pannelli in Fibrocemento “Eternit” di controsoffittatura e copertura. Le tamponature sono realizzate per entrambi con mattoncino a vista all'esterno ed intonacato internamente.

I locali adibiti ad ufficio e spogliatoi sono dotati di tutti gli impianti di riscaldamento e

per la produzione di acqua calda, oltre che elettrico. Le altre zone sono oggi destinate ad attività marginali e di deposito, e sono dotate di impianto elettrico ma non di riscaldamento.

Il corpo "Eb" è destinato oggi a magazzino, non risulta riscaldato e lo stato di conservazione non è ottimale. Titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

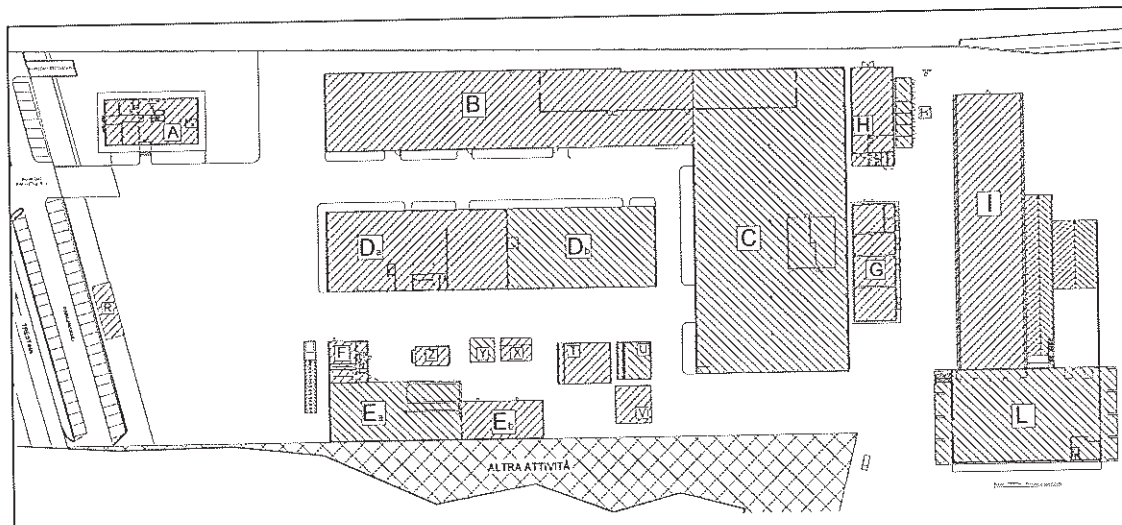
- Pratica di **Condomo Edilizio n. 806 del 30/09/1986;**
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 869 del 14/12/1998;**
- **DIA n° 1531 prot. 18204 del 07/07/2003** per realizzazione spogliatoi e servizi igienici (Certificazione di conformità della DIA del 10/10/2005);
- Deposito Provincia di Perugia certificato Idoneità sismica **art. 35 L. 47/85 (conformità) prot. N. 15629 del 27/11/1996;**
- Richiesta **Autorizzazione Edilizia n° 6069 del 16/06/03** prot. 15145 per Installazione due fosse Imhoff in prossimità dell'ingresso agli spogliatoi nel fabbricato "F" (Ing. ████████);
- Parere di conformità **Vigili del Fuoco** prat. n. 30002 prot. 0017007 del 10/12/14;

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

Per quanto Concerne la struttura metallica del corpo "E", nei titoli autorizzati originari la struttura portante era prevista in CAV ma prima dell'inizio dei lavori fu cambiata e realizzato come sopra descritto: l'autorizzazione sismica è stata comunque regolarmente rilasciata con la nuova struttura e sono comunque presenti copie degli elaborati della nuova struttura all'interno della pratica edilizia presente nell'archivio comunale.

L'immobile è però **sprovvisto di collaudo delle strutture portanti**: all'epoca della presentazione del progetto al Genio civile non era previsto il collaudo strutturale ai sensi della 1086/71 e la certificazione era fatta da tecnico del Genio Civile; non essendo presente tale certificazione si rende necessario effettuare un collaudo. Tale aspetto è da tenersi in particolare considerazione ai fini della regolarizzazione della struttura e della successiva richiesta del certificato di agibilità.

G – EDIFICI PER IMPIANTI TECNOLOGICI



Il fabbricato è stato realizzato recentemente con lavori iniziati nel 2008; ha un solo piano fuori terra ed composto da più locali indipendenti con accesso diretto dall'esterno. La struttura è in cemento armato con tamponatura in cemento faccia vista; la copertura è in laterocemento e tutti i pavimenti sono del tipo industriale in calcestruzzo con finitura al quarzo. Gli infissi sono tutti in metallo. I locali sono destinati a centrale termica, locale compressori aria, locale ricarica batterie carrelli elevatori elettrici, cabina elettrica e locali trasformatori. I fabbricati sono pari al nuovo essendo di recentissima edificazione e non presentando segni evidenti di usura del tempo o cattiva manutenzione.

Titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

- Anno di costruzione: 2008;
- **Permesso di Costruire n. 2366 del 16/07/2008;**
- Deposito art. 1 L.R. 25/82 prot. 237809 del 04/08/2008;
- **Inizio Lavori 30/08/2008** – prot. del 27/08/2008;
- **Collaudo statico** delle strutture a firma dell'Ing. [REDACTED] del 11/03/2009 depositato presso Uffici della Provincia di Perugia al prot. N. 193665 del 11/03/2009;
- **Parere di conformità Vigili del Fuoco** prot. N°30002 del 01/08/2006 e prot. N. 30002/3428 del 25/10/2007.

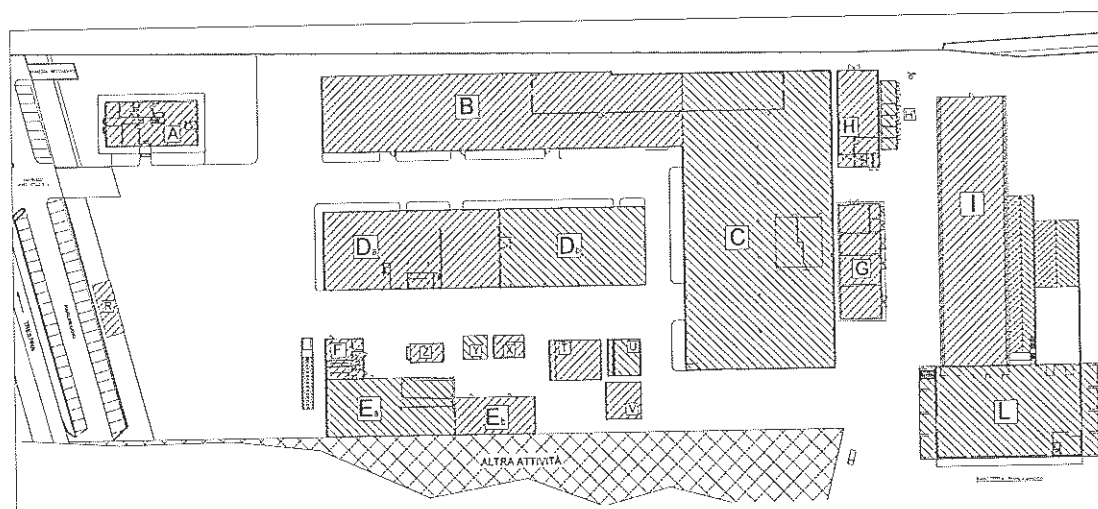
CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato risulta conforme ai titoli abilitativi sulla base dei quali è stato edificato: l'iter amministrativi non è però ancora conclusosi, pur essendo terminati i lavori, non essendo stata comunicata la fine dei lavori.

Inoltre va precisato che per quanto concerne il permesso a Costruire n°2366, in scadenza alla data del 16/07/2012, era stata fatta richiesta di proroga di ulteriori due anni in data 27/03/2014 prot. 8004: tale richiesta, ai sensi dell'art. 77 L.R. n. 12/2013, non poteva all'epoca essere accettata in quanto prevedeva la possibilità di proroga solamente per i permessi a costruire non decaduti alla data del 26/06/2013. Il permesso con validità precedente a tale data, è pertanto decaduto dalla stessa data del 16/07/2012.

H-H': LAB. CAMPIONI e DEPOSITO VERNICI

I due fabbricati, entrambi di recente realizzazione sono limitrofi fra loro, di seguito si riportano le singole descrizioni.



H - LABORATORIO CAMPIONI E PAVIMENTI A DISEGNO

Il fabbricato ad un solo piano fuori terra è destinato alla realizzazione dei campioni; le strutture sono in cemento armato gettato in opera con solaio di copertura in laterocemento, tamponature isolanti in laterizio, finiture delle pareti con intonaco e tinteggiatura; la pavimentazione è in parquet di tipo industriale.

Il fabbricato è dotato di servizi igienici, acqua calda, impianto di riscaldamento, impianto elettrico per illuminazione e f.m. ed aria compressa.

I titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

- **Richiesta Concessione Edilizia n° 9732 prot. 25696 del 23/09/98** per Ampliamento, ristrutturazione e Costruzione Edificio Industriale (Ing. ██████████);
- Richiesta prot. 2234 del 28/01/09 per Ampliamento Edificio Industriale e ritiro **Permesso di Costruire in Variante n. 2596 del 19/11/2009** (variante concessione originaria costruzione fabbricato H - Ing. ██████████);
- **Deposito art. 1 L.R. 25/82 prot. 309359 del 26/05/2009;**
- **Inizio Lavori 19/12/2009** – prot. del 16/12/2009;
- **Proroga** di due anni ai sensi dell'art. 77 L.R. n. 12/2013, prot. N. 2242 del 28/01/2014 prot. 2242 del 28/01/2014;
- **Collaudo statico** delle strutture a firma dell'Ing. ██████████ del 24/05/2011 depositato presso Uffici della Provincia di Perugia al prot. N. 228471 del 24/05/2011;
- **Parere di conformità Vigili del Fuoco** prot. N. 30002/3428 del 25/10/2007, e prot. N. 30002/4387 del 28/10/2008.

H': DEPOSITO VERNICI

Il fabbricato di recentissima realizzazione ha struttura a setti in cemento armato con copertura piana con solaio tipo predalles senza manto di copertura e veletta di coronamento. Le pareti risultano tinteggiate sia internamente che esternamente ed il fabbricato è suddiviso in ambienti separati con accesso diretto con porte metalliche munite di griglie per l'aerazione. L'immobile destinato a semplice magazzino, di materiale peraltro infiammabile, non è munito di impianti. Il fabbricato di recentissima ultimazione è pari al nuovo per quanto attiene lo stato di conservazione. Titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

- Richiesta prot. 2234 del 28/01/09 per Ampliamento Edificio Industriale e ritiro **Permesso di Costruire in Variante n. 2596 del 19/11/2009** (variante concessione originaria costruzione fabbricato H - Ing. ██████████);
- Deposito art. 1 L.R. 25/82 prot. 309359 del 26/05/2009;
- Inizio Lavori 19/12/2009 – prot. del 16/12/2009;
- **Collaudo statico** delle strutture a firma dell'Ing. ██████████ del 26/06/2014 depositato presso Uffici della Provincia di Perugia al prot. N. 277630 del 27/06/2014;

- **Parere di conformità Vigili del Fuoco** prot. N. 30002/3428 del 25/10/2007, e prot. N. 30002/4387 del 28/10/2008.

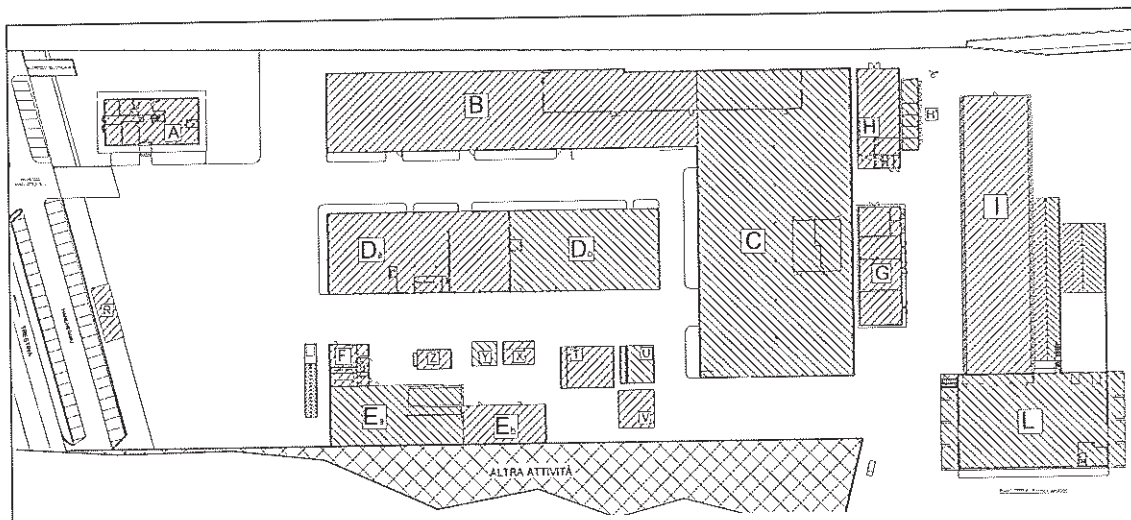
CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato "H" è stato realizzato spostato di circa 50cm rispetto a quanto previsto e la quota di imposta è più alta di quanto previsto in progetto: questo comporta l'aggiornamento degli elaborati, ma trattandosi di modeste variazioni possono essere regolarizzate in corso d'opera.

Per quanto concerne i fabbricati "H" e "H'" non si rilevano ulteriori difformità urbanistiche rispetto agli ultimi titoli abilitativi richiamati, è comunque da precisare che le pratiche edilizie risultano ancora in itinere e pertanto dovranno essere portati a conclusione. Le necessarie autorizzazioni preliminari agli scarichi di tipo civile sono incluse nel permesso a costruire rilasciato, dovrà essere comunicata la fine dei lavori ed attestata la conformità dei lavori eseguiti al progetto autorizzato nonché dovranno inoltre essere reperite le certificazioni impiantistiche necessarie.

Il tutto sarà meglio dettagliato nel capitolo "3 - Conformità Urbanistiche".

I/L-9 - MAGAZZINO AUTOMATICO E PICKING



I due fabbricati sono stati realizzati a partire dal 2007 nell'ambito della ristrutturazione aziendale generale che ha previsto, oltre alle nuove edificazioni, anche la modifica di altri fabbricati al fine di rinnovare e integrare le varie linee produttive. La realizzazione dei due

fabbricati è stata preceduta dalla sistemazione del terreno nel lotto con un intervento consistente in 50.000 mc di riporto. I due fabbricati sono di fatto collegati nella parte interrato, pur avendo differenti quote di imposta delle fondazioni; il fabbricato destinato a magazzino, come sarà di seguito descritto nel dettaglio, nella parte fuori terra è costituito dalla struttura stessa del macchinario del magazzino, pertanto non è considerato come un vero e proprio fabbricato, bensì come una attrezzatura industriale.

A livello della fondazione è stato realizzato un sistema di drenaggio che raccoglie le acque presenti convogliandole in un pozzetto dal quale vengono pompate in fognatura, essendo presente acqua di falda in prossimità della quota di spiccato della fondazione.

In concomitanza alla realizzazione dei due fabbricati contigui è stata realizzata anche la recinzione del lotto di nuova edificazione con accessi diretti sulla strada provinciale di Lugnano: gli accessi erano autorizzati con nulla osta prot. U-0399148 del 27/09/2010. Come sarà specificato nel seguito tali accessi sono stati realizzati in difformità all'autorizzazione edilizia e devono ancora essere completati per quanto concerne i lavori nella citata autorizzazione provinciale.

L - EDIFICIO PICKING/SPEDIZIONI

Il fabbricato, complessivamente costituito da due piani di cui uno completamente interrato, presenta, rispetto al resto del complesso industriale, peculiarità architettoniche di rilievo. La struttura è infatti, realizzata in legno lamellare con archi che ne coprono l'intera luce nella direzione trasversale di maggior lunghezza, dando così al prospetto che si affaccia sulla viabilità principale, in corrispondenza dell'accesso sulla S.P. di Lugnano una particolare forma architettonica, accentuata anche dalla disposizione delle aperture sul fronte stesso. Tale fabbricato è stato probabilmente così concepito anche e proprio al fine di fornire nuova immagine al complesso industriale. Le arcate in legno lamellare (di sezione 20x1520c.a.) ad una sola campata hanno luce pari a 45,00 ml e sono collegate a terra con basamenti fondali in c.a.

Le tamponature, così come la copertura a due falde, sono realizzate con pannelli sandwich in lamiera preverniciata e poliuretano spessore di 100 mm. L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento radiante per l'intera superficie, impianto elettrico per illuminazione f.m. ed impianto aria compressa. Tutti gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetri termici; le porzioni apribili sono motorizzate, mentre le due grandi porte di ingresso sono costituite da portoni industriali a quattro ante in pannelli coibenti; tali

apertura sono inoltre dotate di chiusura sezionale automatizzata che viene utilizzata durante l'orario di lavoro al fine di velocizzare apertura e chiusura: i portoni sezionali sono utilizzati per chiudere solamente quando l'azienda non è operativa.

Il piano terra del fabbricato è utilizzato come picking ove sono quindi presenti “baie” di ingresso ed uscita al magazzino automatico, area imballaggi, area spedizioni con due rampe meccanizzate in corrispondenza delle porte di carico per mezzi di trasporto per le spedizioni; è inoltre presente un piccolo ufficio con i relativi servizi.

Al piano interrato, realizzato completamente in c.a. in opera lasciato a vista, con solai del tipo “lastra o predalles” e pavimentazione industriale con finitura al quarzo, è suddiviso in varie porzioni e di dimensioni pari al livello superiore: è presente una vasca di contenimento di acqua ad uso riserva idrica dell'impianto antincendio, un locale pompe ed un deposito suddiviso in vari ambienti di materiali vario e ricambi macchine. I locali del piano interrato considerata la destinazione d'uso sono sprovvisti di impianto di riscaldamento.

L'altezza massima del fabbricato supera di poco il limite consentito dal PRG nella zona centrale della copertura, ma tale volume è stato scomputato ai fini impiantistici per l'installazione di destratificatori d'aria.

I - MAGAZZINO AUTOMATICO

Il fabbricato destinato a magazzino, principalmente di prodotti finiti e in parte di prodotti semilavorati, è da considerarsi per la parte interrata alla stregua di una normale costruzione, seppur con specifica funzione, mentre tutta la parte fuori terra è di fatto costituita dalla struttura portante stessa delle grandi scaffalature sulle quali sono direttamente poggiati i pannelli sandwich di copertura e fissati quelli laterali di tamponatura.

La struttura si sviluppa in un unico corpo di fabbrica della superficie di circa 1.267 mq per un'altezza utile interna di circa 25.00 ml (fuori terra di circa 19.00 ml) e la capienza del magazzino è di 7072 “unità di carico” per pallet del peso massimo di 13 q.li/cadauno. La costruzione, non risultando dal punto di vista urbanistico un fabbricato, è stata realizzata in deroga all'altezza massima consentita dal PRG vigente pari a 10m.

La parte interrata, di altezza interna pari a circa 6m, è costituita da una platea in c.a. e le pareti perimetrali sono prefabbricate con getto di completamento in opera; non vi sono suddivisioni interne se non quelle realizzate dalle scaffalature. Tali scaffalature come detto sono autoportanti e direttamente ancorate alla platea di fondazione mediante tasselli chimici.

Il fabbricato non è munito di finestre; sono presenti solamente alcuni evacuatori di fumo

e calore in copertura, legati principalmente ad esigenze di prevenzione incendi, e quattro estrattori meccanici per la regolazione della temperatura ed umidità all'interno del magazzino.

La movimentazione dei pallet immagazzinati è totalmente automatica e messa in atto tramite due "trasloelevatori" indipendenti collegati alle baie di carico/scarico situate all'interno dell'edificio Picking/Spedizioni dalle quali tramite terminali informatici viene gestito l'intero sistema.

Il magazzino non prevede la presenza di operatori all'interno della struttura durante il normale funzionamento ad eccezione che per interventi di manutenzione: l'accesso avviene tramite scala interna sul lato Est che si sviluppa per tutta l'altezza del fabbricato o direttamente da altra scala sul fronte opposto, direttamente dalla zona picking. Il magazzino ha impianti elettrico per illuminazione e f.m., impianto di rilevazione incendi, impianto di evacuazione fumi e calore (EFC), impianto automatico di spegnimento (sprinkler), e impianti a lama d'acqua. La struttura nel suo complesso, costituita dalla parte interrata e dalle scaffalature e tamponature metalliche è in buono stato di conservazione.

Titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

- Richiesta PdC prot. 35872 de 21/12/05 per Realizzazione edificio industriale Picking e magazzino e ritiro **Permesso di Costruire n. 1524 del 19/09/2006** (Ing. [REDACTED]);
- Deposito art. 1 L.R. 25/82 prot. 211691 del 14/07/2006.
- Deposito art. 1 L.R. 25/82 prot. 225817 del 27/07/2006;
- Inizio Lavori 02/10/2006 – prot. del 28/09/2006;
- Deposito art. 1 L.R. 25/82 prot. 82902 del 02/03/2007;
- Richiesta del 19/06/06 per **Variante al P. di Costruire n. 1524 del 04/04/2011**;
- Autorizzazione Provinciale per la realizzazione degli accessi sulla S.P. Di Lugnano sopra riportata;
- **Proroga di due anni** ai sensi dell'art. 77 L.R. n. 12/2013, prot. N. 8006 del 27/03/2014 prot. 8006 del 27/03/2014;
- **Collaudo statico** delle strutture a firma dell'Ing. [REDACTED] del 11/03/2009 depositato presso Uffici della Provincia di Perugia al prot. N. 193648 del 11/03/2009;
- **Parere Vigili del Fuoco prot. N. 30002 del 01/08/2006 e 30002/3428 del 25/10/2007** (Parere di conf. antincendio unico fabbricati B, C, G, H, H' oltre che I ed L).

Note

a) Dalla documentazione sopra riportata si evince che essendo il corpo di fabbrica costituito di fatto dalla struttura del magazzino e non presenta una struttura portante indipendente, questa volumetria non è da considerarsi ai fini dei conteggi urbanistici in quanto è considerato alla stregua di un “macchinario/attrezzatura industriale”. La struttura di fatto non prevede la possibilità di trasformazione per un differente utilizzo dello spazio interno senza la totale rimozione dei macchinari e sostegni del magazzino meccanizzato. In merito, è presente infatti anche un atto d’obbligo che vincola la proprietà allo smantellamento del manufatto alla cessazione dell’attività: si rimanda alle formalità per maggiori precisazioni in merito;

b) Per quanto concerne il fabbricato “L” durante i sopralluoghi è stato possibile rilevare un danno alla copertura causato da un evento atmosferico eccezionale avvenuto, da quanto riferito dal personale dell’azienda, nell’Aprile/Maggio 2014. La copertura è stata ripristinata in parte ma deve essere completato il lavoro e soprattutto deve essere ancora ripristinato l’impianto di protezione dalle scariche atmosferiche che risulta danneggiato in maniera evidente: dalla documentazione che è stato possibile reperire non risulta peraltro nemmeno collaudato pertanto per la chiusura dei lavori dovrà essere ripristinato e collaudato;

c) in corrispondenza dello spigolo N-E del magazzino meccanizzato si è rilevata una infiltrazione di acqua meteorica probabilmente causata da carente manutenzione dei canali di raccolta acque in copertura;

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

L’immobile è costituito dal magazzino meccanizzato e dal reparto Picking, individuati con le lettere “I” ed “L”, che risultano essere le realizzazioni più recenti ed il relativo permesso a Costruire è stato prorogato come sopra riportato con possibilità di ultimazione entro al data del 04/04/2017;

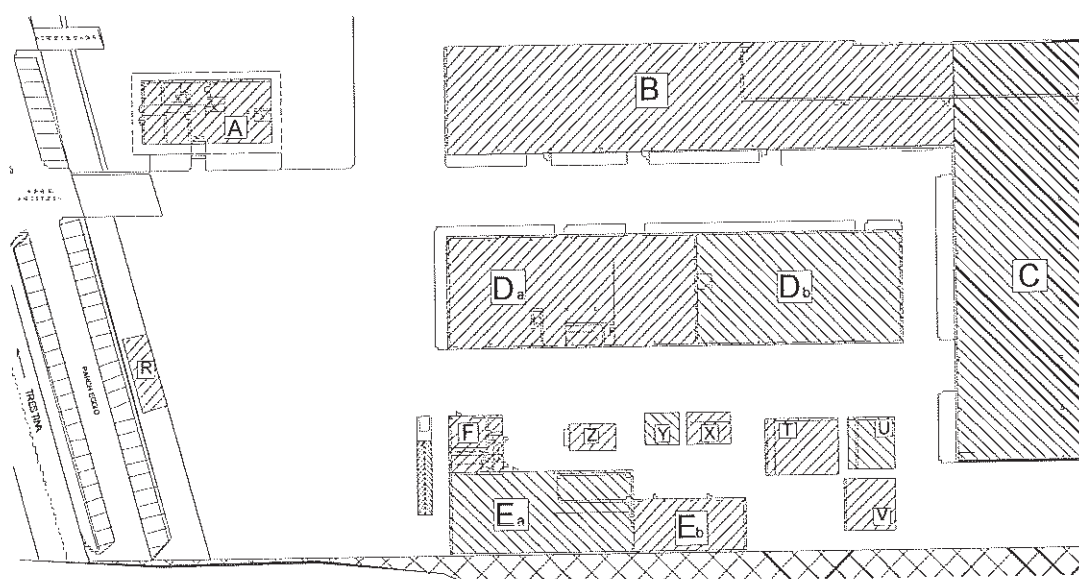
Rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati al titolo abilitativo si rilevano alcune difformità e la necessità di completare alcune opere necessarie al fine di ottenere tutte le autorizzazioni per la chiusura dei lavori e successiva richiesta di agibilità; si riportano di seguito.

A confine fra le particelle 547 e 549 con la p.lla 562 del foglio 291 (tutte di proprietà della XXXXXXXXXX) è stato edificato un muro in c.a. dell’altezza di oltre 2m che

prosegue poi come muro di confine nei confronti della p.lla 2 di altra proprietà: il muro si estende fino alla recinzione in prossimità della viabilità lungo la p.lla n°6 e di fatto separa le due particelle 547 e 549 dal compendio immobiliare.

Nell'ultimo progetto allegato al titolo abilitativo sulle due particelle in questione era prevista la creazione di uno dei due accessi progettati sul lato Ovest, ma quest'ultimo non è stato realizzato.

R-7 - CABINA ELETTRICA E PARCHEGGI



- Anno di Costruzione: 1989;
- Richiesta C.E. prot. 4241 del 17/02/89 **Concessione Edilizia n. 6263 del 18/05/1989**
(Ing. Onofri).

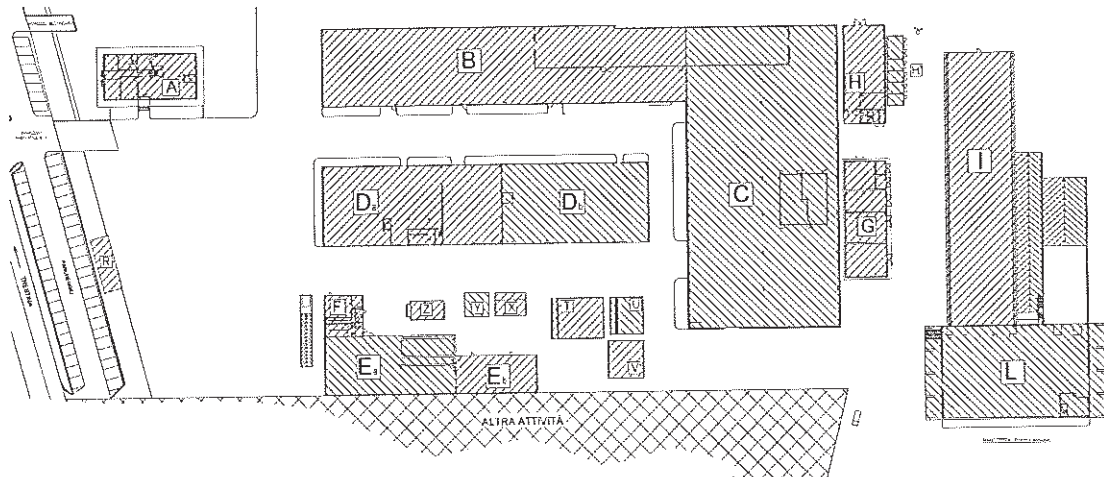
Fanno inoltre parte dei titoli abilitativi anche le seguenti autorizzazioni:

- Deposito progetto strutturale Provincia di Perugia a firma dell'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] prot. n° 5641 del 23/05/1989;
- Collaudo strutturale prot. 9509 del 16/07/1990;

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

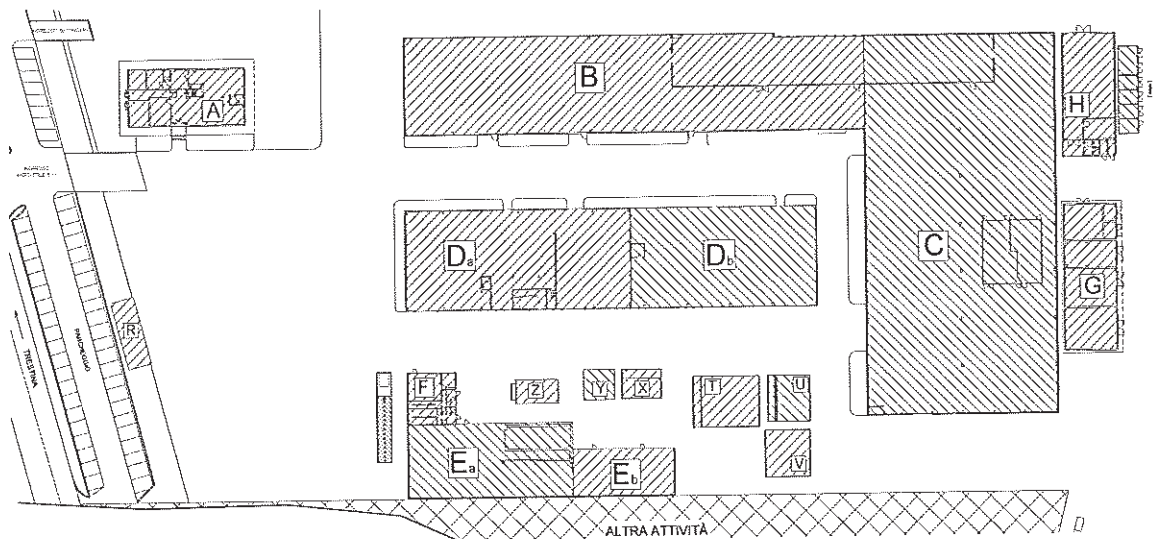
Il fabbricato risulta conforme ai titoli abilitativi sopra riportati.

T-U-V: ESSICCATOI



Tali strutture sono di fatto dei semplici “macchinari” ad uso del complesso industriale: non sono presenti infatti “strutture portanti” ben distinte dal macchinario o che lo contengano. Alla stregua del ben più grande magazzino meccanizzato questi non vanno considerati come fabbricati, pertanto non necessitano di autorizzazioni edilizie (non sono infatti presenti) per la loro installazione fermo restando che sono già stati correttamente inseriti negli elaborati di progetto del nuovo complesso e censiti al catasto fabbricati.

X: LOCALE TECNICO (Ex LOCALE COMPRESSORI)



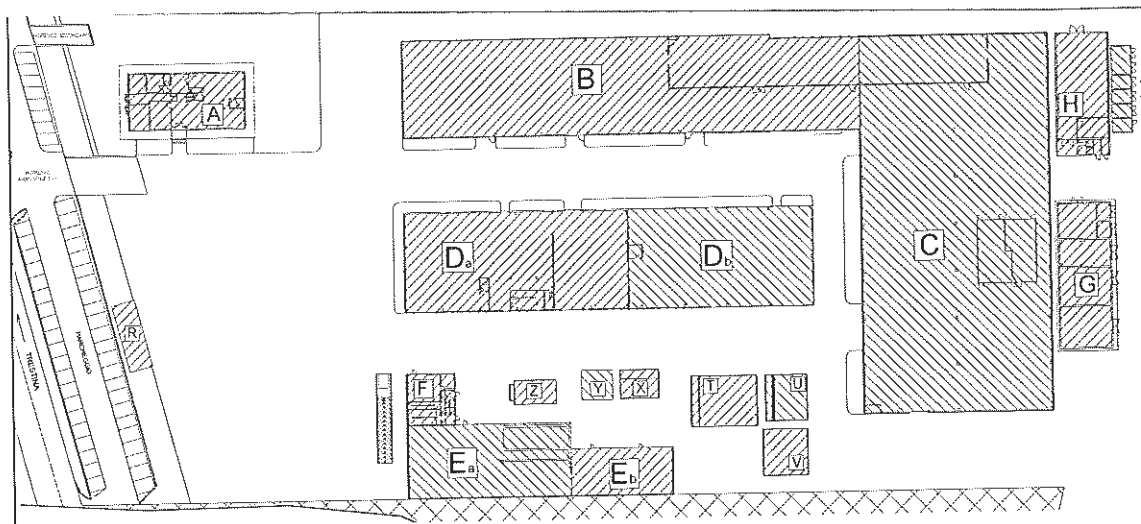
Il fabbricato, adibito a locale tecnologico, è un piccolo fabbricato realizzato in muratura in laterizio con copertura a pannelli dotato del solo impianto elettrico.

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato è sprovvisto di autorizzazioni, non risulta dichiarato negli elaborati

progettuali, pertanto è stato realizzato abusivamente, ma è comunque sanabile secondo la vigente normativa come sarà riportato di seguito.

Y: SILOS

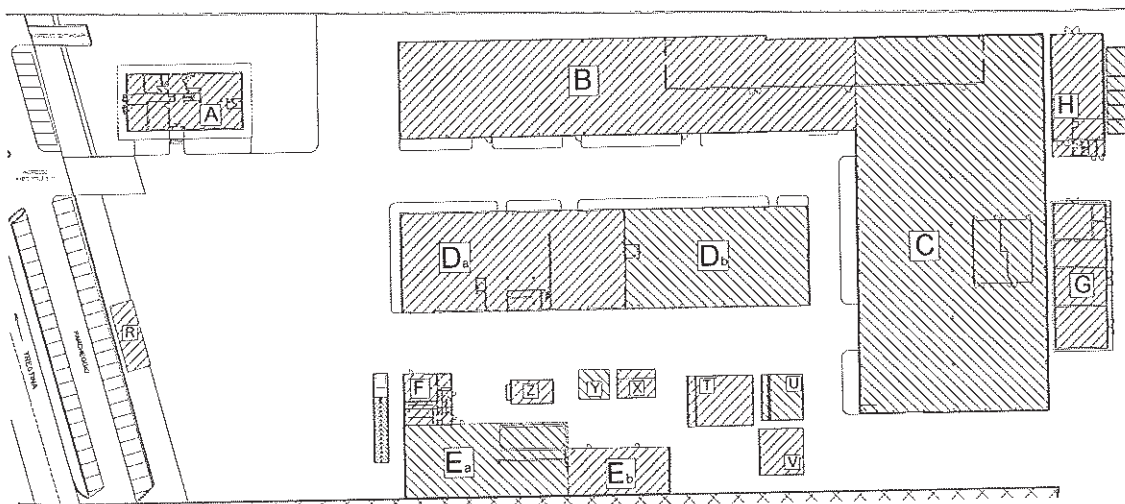


Il silos è realizzato con struttura metallica ed è destinato allo stoccaggio di trucioli e segatura di legno, vergini o non trattate (senza residui di trattamenti chimici quali verniciatura ad esempio e pertanto riutilizzabili per la combustione) prodotte nelle varie fasi lavorative e trasportate mediate l'impianto di aspirazione. Il silos è dotato di impianti di sicurezza per la rilevazione di scintille e per lo spegnimento di eventuali incendi. Il silos è munito di impianto per la protezione dalle scariche atmosferiche ma del quale non risulta alcuna verifica di collaudo. Titoli abilitativi e ulteriori informazioni sono di seguito riportati:

- Anno di costruzione 1986;
- Richiesta C.E. prot. 12235 del 29/05/86 per costruzione Silo in acciaio e ritiro **Concessione Edilizia n. 5174 del 07/08/1986** (Ing. [REDACTED]);
- **Collaudo statico** delle strutture redatto dall'Ing. [REDACTED] in data 04/01/1988 e depositato presso Uffici Provincia di Perugia prot. N. 1260 del 16/02/1988 e in data 09/05/1988, depositato presso Uffici Provincia di Perugia prot. N. 4419 del 17/05/1988;
- **Parere Vigili del Fuoco** prot. N. 30002 del 12/02/1983 (ad oggi scaduto);
- **Certificato Prevenzione Incendi** prot. N. 30002/02 del 22/05/1991 (**scaduto**).

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

La struttura risulta conforme ai titoli abilitativi sopra riportati.

Z – CENTRALE TERMICA

Il locale centrale termica è un piccolo fabbricato realizzato in muratura in laterizio con copertura a pannelli. All'interno è presente la caldaia a segatura "pulita" tutt'oggi funzionante: la caldaia (inizialmente destinata al riscaldamento dei fabbricati "D" ed "E") è collegata successivamente anche alla centrale termica di più recente realizzazione al fine poter sfruttare la potenzialità derivante dall'utilizzo delle biomasse di recupero anche per il riscaldamento dei più recenti fabbricati (comprese le presse presenti nel fabbricato "B").

CONFORMITÀ CON TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato è sprovvisto di autorizzazioni, è stato presumibilmente realizzato in concomitanza del fabbricato "E" ma non risulta dichiarato negli elaborati progettuali, pertanto è stato realizzato abusivamente, ma è comunque sanabile secondo la vigente normativa come sarà riportato di seguito.

Tale centrale termica ha comunque una propria richiesta di esame progetto a se stante rispetto alle richieste degli altri fabbricati e precisamente **Prat. 30002, Parere favorevole di Conformità Antincendio prot. 0007335 del 14/05/2010** per sostituzione generatore di calore (da precisare che la caldaia non è stata sostituita ma che tale aspetto costituisce variante non di rilievo, ai fini del parere VVFF, pertanto non comporta il riesame del progetto ma una semplice comunicazione). Analogamente agli altri pareri di conformità dei progetti antincendio anche per questa sono necessari interventi sugli impianti per la loro messa a norma.

2.6. ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) riporta un quadro sintetico di informazione circa la prestazione di consumo energetico e circa possibili miglioramenti potenziali da poter effettuare. Secondo la vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici (D.Lgs. 311/06, D.L. 63/13 e Legge 90/13 e smi), soltanto alcuni degli edifici del compendio in oggetto rientrano fra quelli per cui è obbligatoria la redazione dell'APE.

Per quelli per i quali sussiste l'obbligo si allega copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica, mentre i restanti edifici costituenti lo stabilimento sono esonerati dall'obbligo di redazione dell'APE per differenti motivazioni e precisamente:

- alcuni sono fabbricati industriali e artigianali riscaldati a mezzo residui del processo produttivo (segatura) non altrimenti riutilizzabili (art. 3, comma 3, lettera b del D.Lgs 192/05 e s.m.i.), nello specifico tali fabbricati sono quindi riscaldati con terminali aventi fluido vettore il vapore prodotto dalla caldaia;
- alcuni fabbricati e/o porzioni sono privi di qualsiasi impianti di riscaldamento (art. 3 comma 3, lettera e) del D.Lgs 192/05 e s.m.i.);

Pertanto per quanto attiene il contenimento dei consumi energetici per i vari immobili del compendio immobiliare si riporta di seguito lo schema riepilogativo delle schede che saranno poi allegate alla perizia:

Fabbricato	L	B-C	H	A	D-E-F- T-U-V	X-Y-G-H-I
Classe Ener.	A	F	B	D	Caldaia a segatura	Non riscaldati

2.7. TERRENI

I terreni facenti parte del compendio immobiliare hanno superficie catastale complessiva lorda (compresa l'area coperta dai fabbricati) pari a mq. 45.345; l'intero complesso industriale è recintato, e dotato di accessi sia carrabili che pedonali su entrambe le viabilità principali presenti: la S.P. per Morra e la S.P. per Lugnano.

L'intera area può essere suddivisa in due parti di cui la prima è quella riferibile alla porzione di stabilimento "originario" corrispondente alla parte più a Nord: questa porzione costituita da viabilità e piazzali ha una superficie di circa mq. 25.010. Tale porzione è completamente urbanizzata e asfaltata fatta eccezione che per i parcheggi esterni alla recinzione che sono imbrecciati: la maggior parte degli immobili costituenti il compendio si

trova all'interno di questa area.

L'altra porzione è quella costituita dall'area occupata con la nuova edificazione facente parte del nuovo insediamento con una superficie di circa mq. 20.335: questa è la porzione più a sud ove sorge solamente il fabbricato destinato a Magazzino Automatico e Picking/Spedizioni. L'area è parzialmente urbanizzata (sono presenti rete fogne, acqua, metano, antincendio ecc.) e sistemata con misto stabilizzato e ghiaia compattata ma non asfaltata.

Da precisare che le due aree sopra evidenziate per loro caratteristiche differenti e per la presenza già di accessi distinti non escludono un loro utilizzo separato comprensivo dei fabbricati che vi insistono.

In occasione della realizzazione del magazzino meccanizzato sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune di Città di Castello per l'intera potenzialità edificatoria dello stabilimento per un importo pari a €. 188.505,45: per le future costruzioni che si dovessero realizzare non saranno necessari tali oneri.

Sono inoltre presenti le due piccole rate di terreno individuate alle p.lle catastali nn. 547 e 549, le quali risultano inglobate all'interno della limitrofa proprietà dal muro in c.a. realizzato, come anticipato, in difformità al Permesso a Costruire autorizzato.

Superfici terreni:

Area originaria	Superficie Lotto	25240 mq
	Superfici Edificate	9901 mq
Nuova area	Superficie Lotto	20355 mq
	Superfici Edificate	1240 mq

Destinazione urbanistica dell'area

Il comune di Città di Castello ha attualmente in corso una variante generale al Piano regolatore Generale per la quale è già stata approvata la parte strutturale e sono in corso le valutazioni delle osservazioni. Si riportano pertanto di seguito sia le attuali destinazioni urbanistiche che le previsioni della parte strutturale della variante in corso del PRG (variante alla Parte Strutturale adottata con delib. C.C. n. 103 del 19/12/2013). Facendo esplicito riferimento Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 12/02/015 dal competente Ufficio Comunale, si rileva che l'intera area in stima è destinata secondo il vigente piano (PRG approvato con delib. C.C. n. 72 (strutturale) e n. 73 (operativa) del 18/12/00 e Varianti n. 4 alla parte strutturale adottata con delib. C.C. n. 75

del 16/09/05 e n. 35 del 19/04/06 e n. 16 alla parte operativa approvata con delib. del C.C. n. 36 del 19/04/06) come di seguito riportato:

ZONA IN PARTE AGRICOLA DI TIPO “ERI” (art. 25-P.S.), IN PARTE ZONA DI RISPETTO STRADALE “ZS” (art. 36-P.O.), IN PARTE DESTINATA AD EDILIZIA PER LA PRODUZIONE CON IL MODELLO DELLA PICCOLA IMPRESA “D2” (art. 26-P.O.).

Vincoli urbanistici:

Per l'utilizzazione dell'area **non è richiesta** l'approv. di strumenti urb. attuativi.

Vincoli Geologici:

Area in parte di vincolo per l'apertura di cave “V5”.

Le previsioni urbanistiche per i terreni in oggetto riportate e nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente – Parte Strutturale sopra richiamata sono le seguenti:

TESSUTO PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA' E SERVIZI (art. 136).

Tutela dei beni culturali, di interesse archeologico, paesaggistico e ambientale:

Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 39, comma 4, Normativa di attuazione del PTCP).

Vincoli generali:

Per le zone agricole “E”, le disposizioni degli artt. 34-35 L.R. 11/2005 prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici generali sopraindicate, ove queste non prevedano indici di densità edilizia e altezze più restrittive.

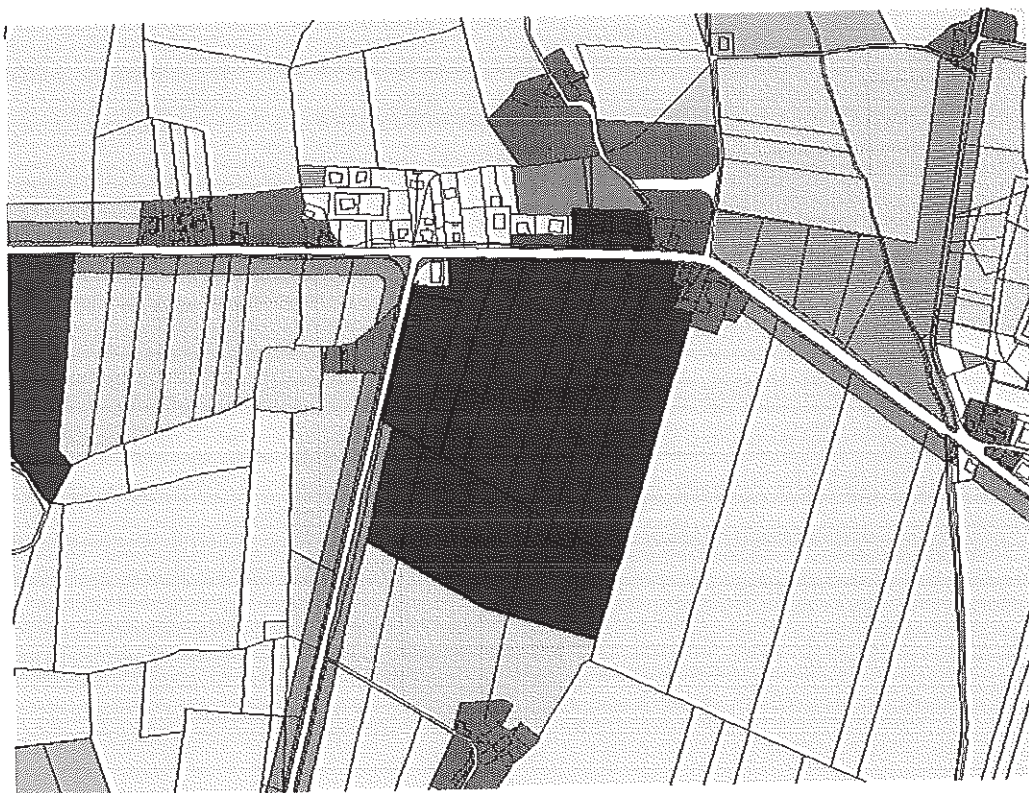
L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della L. 64/74.

Si ricorda come per le aree D2, così come disciplinate dall'art. 26 delle vigenti N.T.A., siano ammessi gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia

• Edificazione fino al 60% della superficie del lotto, realizzabile anche con più edifici isolati, fatte salve le distanze dai confini

- Sistemazione delle aree inedificate
- Dovranno essere rispettate le seguenti quantità:
- Verde e parcheggi secondo quanto disposto dalla L.R. 31/97
- Altezza massima degli edifici: 10ml fuori terra
- Distanza minima dalla strada principale: 12ml
- Le destinazioni ammesse sono:
- Abitazioni a servizio dell'attività svolta (nel limite di 120mq) per ogni lotto minimo di 2.000mq
- Magazzini e depositi
- Commercio all'ingrosso
- Uffici legati alla produzione
- Impianti tecnologici
- Attività ginnica, fisica, motoria, sportiva e scuole di ballo
- Autorimesse per mezzi di noleggio con conducente e senza conducente.



2.8. PROVENIENZA

Tutti i fabbricati ed i terreni precedentemente individuati e qui di seguito riportati sono di piena proprietà della soc. [REDACTED] le unità immobiliari sono pervenute all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

1) Foglio 291 - particelle n. 94 sub. 3-5-8, n. 562, n. 115, n. 137:

- atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio [REDACTED] del 31/01/1989, rep. n. 218262, trascritto a Perugia il 29/04/1989 al n. 5995 di formalità e successiva rettifica per errata indicazione del soggetto a favore, trascritta a Perugia il 03/11/2006 al n. 22247 di formalità;

- verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio [REDACTED] del 08/05/2014, rep. n. 36.210, registrato a Perugia il 09/05/2014 al n. 9445 serie 1T per variazione denominazione sociale in "[REDACTED]"; non sono state riportate le part.ile. nn. 115-137.

2) Foglio 291 – particelle nn. 547:

- atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 03/05/2005 rep. n. 14903, trascritto a Perugia il 07/06/2005 al n. 11358 di formalità;

Si riportano inoltre di seguito anche i precedenti atti riferiti ai singoli immobili con i vari passaggi che hanno prodotto la situazione attuale:

Modifica Ragione Sociale n.5995 del 29/04/1989 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] in Perugia del 31/01/1989 rep. N. 218263 e successiva Rettifica n.22247 del 03/11/2006 per errata indicazione del soggetto a favore riferita agli immobili:

C.F. Foglio 291, p.lla 94 sub 3, p. T, cat. D/1,

C.F. Foglio 291, p.lla 94 sub 5, p. T, cat. C/6, mq.16

C.F. Foglio 291, p.lla 94 sub 8 (ex sub n. 6 e n. 7), p. T – 1 – 2, cat D/7

C.T. Foglio 291 particella 94 di Ha. 2.50.10;

La particella al C.T. n.94 (mq. 25.010) del foglio n.291 è stata "generata" dalle particelle n. 99, n. 94 e n. 4 del foglio n. 291 provenienti dai seguenti atti:

• Atto di conferimento Notaio [REDACTED] del 27/12/1973. Rep. n. 10329 (acquisto p.lle C.T. foglio n. 291 part. n. 99 (mq 5.880) e part. 94 (mq 12.300)).

• Atto di Permuta Notaio [REDACTED] del 24/03/1976. Rep. n. 13794 con il quale è acquisito il terreno al C.T. foglio n. 291 part. n. 4 (mq 6.900 poi ridotti a mq. 6.830 a seguito di riconfinamento strada Provinciale per Morra).

Compravendita n.11357 del 07/06/2005 a firma del Notaio [REDACTED] di Città di Castello del 30/05/2005 rep. N. 14903/3806 e Compravendita n.11358 del 07/06/2005 a firma del Notaio [REDACTED] di Città di Castello del 30/05/2005 rep. N. 14903/3806:

C.F. Foglio 291, p.lla 562, p. S2 – S1 – T, cat. D/7

C.T. Foglio 291, particella 562 di Ha. 1.98.13;

Modifica Ragione Sociale n.5995 del 29/04/1989 a firma del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] in Perugia del 31/01/1989 rep. N. 218263:

C.T. Foglio 291, p.lla 115, p.lla 137 (Relitto di strada di Ha. 0.00.80);

(intestata vecchia società: [REDACTED])

Compravendita n.11357 del 07/06/2005 a firma del Notaio [REDACTED] di Città di Castello del 30/05/2005 rep. N. 14903/3806

C.T. Foglio 291, p.lla 549, Terreno di Ha. 0.04.76

Compravendita n.11358 del 07/06/2005 a firma del Notaio [REDACTED] di Città di Castello del 30/05/2005 rep. N. 14903/3806.

C.T. Foglio 291, p.lla 547, Terreno di Ha. 0.00.46

Le p.lle n. 547 (mq.46), n. 549 (mq.476) e n. 562 (mq.19.813) del foglio n. 291 derivano da fusione e/o frazionamenti delle p.lle n.541 e n.543 provenienti dall'Atto di compravendite Notaio [REDACTED] del 30/05/2005, Rep. n. 14903 (acquisto terreni C.T. foglio n. 291 part. n. 541 (mq 15.000) e part. n. 543 (mq 5.335)).

2.9.FORMALITÀ

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipotecarie:

- N. 9202 R.P. del 29/11/2006: Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta per Euro 3.150.000,00 (capitale Euro 1.800.000,00) gravante sulla part. n. 94 subb. 3-5-6;
- N. 9203 R.P. del 29/11/2006: Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta per Euro 2.100.000,00 (capitale Euro 1.200.000,00) gravante sulla part. n. 94 subb. 3-5-6;

- N. 10840 R.P. del 07/12/2007: Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta per Euro 3.500.000,00 (capitale Euro 2.000.000,00) gravante sulla part. n. 94 subb. 3-5-6;

- N. 2990 R.P. del 31/05/2010: Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta per Euro 4.000.000,00 (capitale Euro 2.000.000,00) gravante sulle partt. nn. 562-547-549.

Trascrizioni:

- N. 6297 R.P. del 24/04/2014: preliminare di compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] redatto dal Notaio [REDACTED] il 18/04/2014, rep. n. 36154, riguardante al C.F. le part. n. 94 subb. 3-5-6-7, part. 562 ed al C.T. le part. 94 562, 547, 549, quindi tutto il compendio immobiliare ad eccezione delle partt. nn. 115-137;

- N. 16274 R.P. del 03/08/2006: atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Città di Castello contro [REDACTED], redatto dal Notaio [REDACTED] in data 02/08/2006 rep. n. 21334/5494, con il quale la società [REDACTED] si obbliga a rimuovere il fabbricato ad uso silos (magazzino) alla cessazione dell'attività rinunciando a qualsiasi indennizzo per la rimozione dello stesso;

- N. 556 R.P. del 04/01/2015: decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della [REDACTED] contro [REDACTED], redatto dal Tribunale di Perugia in data 22/12/2014 rep. n. 7413, riguardante tutto il compendio immobiliare come sopra identificato catastalmente;

Si precisa che la particella individuata al n° 94 sub 6 del foglio 291 (così come la 94 sub 7 che era il BCNC ai sub 3-5-6), risulta soppressa dal 29/04/2014: con denuncia di variazione n°75556.1 (prot. PG0138222) è stata creata la part. 94 sub 8 che ricomprende i due subalterni soppressi (modificati ed aggiornati sulla base della configurazione del 29/04/14), oltre agli ultimi fabbricati edificati che non erano ancora stati inseriti al catasto (Immobili come sopra identificati alle lettere "G", "H" ed il collegamento fra i capannoni "B" e "C"). Pertanto le formalità indicate e riguardanti la part. 94 sub 6 devono intendersi riferite alla part. 94 sub 8 del foglio 291.

In calce all'allegato n° 06 si riportano le visure inerenti le part. sopresse a chiarimento.

3. CONFORMITA' URBANISTICA

3.1. ULTERIORI AUTORIZZAZIONI E CONFORMITÀ

Oltre alle pratiche edilizie precedentemente riportate per i singoli fabbricati sono state rinvenute anche ulteriori pratiche nell'archivio comunale e precisamente:

- **Licenza Edilizia n°4922** (Ing. [REDACTED]): tale concessione è relativa alla costruzione della prima palazzina uffici della soc. [REDACTED] successivamente ceduta alla limitrofa attività e pertanto già da tempo **non di proprietà della [REDACTED]**;
- **DIA 2482 del 06/10/05** prot. 28568 per **Realizzazione passo carrabile e recinzione** (Accesso dal lato Su-Ovest del lotto in prossimità del Fabbricato "L", Picking; DIA di fatto inglobata nel Permesso a Costruire per la realizzazione del fabbricato "L" e autorizzata con parere Provincia di Perugia, settore strade prot. U-0399148 del 27/09/2010 - Ing. [REDACTED], Ing. [REDACTED]);

Sono inoltre da riportare informazioni in merito ad ulteriori autorizzazioni e certificazioni di enti o soggetti terzi, relative sia ad aspetti produttivi che non, che si riportano di seguito:

- **Autorizzazione scarichi**: il compendio prevede scarichi solamente di tipo civile, assimilabili al domestico, pertanto i vari pareri sono contenuti nelle varie richieste di permesso a Costruire, salvo ove diversamente specificato;
- **Autorizzazione emissioni in atmosfera**: Autorizzazione ai sensi dell'art. 269 del D.Lgs. 152/06 alle emissioni in atmosfera derivanti da insediamento industriale della ditta [REDACTED] prot. U-0402327 del 29/29/2010 (tale autorizzazioni è inerente non solo l'immobile ma anche chiaramente l'utilizzatore, [REDACTED] al quale deve risultare volturata);
- **Conformità impianto adduzione gas-metano**: dichiarazione della ditta [REDACTED] del 21/11/08;
- **Conformità impianto di riscaldamento e climatizzazione**: non presenti e dovranno essere richieste ai relativi installatori a seguito delle necessarie verifiche (la redazione da parte degli installatori del certificato di conformità non comporta generalmente maggiori oneri essendo redatta dagli stessi sul lavoro da loro svolto. Nel caso in cui le ditte installatrici, che non avessero già emesso il certificato di conformità, non fossero più

operanti, sarà necessario far effettuare una verifica da altro installatore con aggravii di costo, la cui stima però esula dalla presente);

- Conformità Impianto Idrico sanitario: per gli impianti di realizzazione non recente sarà sufficiente una dichiarazione di tecnico abilitato; per gli impianti di recente realizzazione (Fabbricati "I", "L", "C", "D"), dovranno essere richieste alle imprese installatrici (le opere risultano tutte realizzate);

3.2. REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE

Per quanto concerne le discordanze urbanistiche riscontrate va fatta una distinzione sulla scorta di tutto quanto sopra riportato fra le "difformità" urbanistiche e le situazioni ancora in corso di completamento: queste a loro volta sono in parte essenziali per la chiusura dei procedimenti edilizi, mentre altre sono legate all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e certificazione per lo svolgimento dell'attività e l'ottenimento del certificato di agibilità del complesso immobiliare: queste ultime pur di grande importanza possono ritenersi secondarie rispetto alle precedenti in quanto non pregiudicano la legittimazione di quanto realizzato.

Oneri per la Sanatoria delle difformità riscontrate

Il quadro generale della situazione urbanistica ed autorizzativa del complesso immobiliare, da considerarsi ancora "in itinere", può essere riassunto precisando nuovamente che devono essere ancora ottenute necessarie certificazioni e autorizzazioni, previa ultimazione di alcuni lavori, ed esecuzione di nuovi, per addivenire prima di tutto alla chiusura degli stessi che risultano ancora formalmente in corso.

Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate e sinteticamente riportate in precedenza, nella descrizione dei singoli fabbricati, sono di seguito riportate indicando sommariamente per ciascuna, gli adempimenti necessari la relativa regolarizzazione.

Fabbricato "A"

Per quanto concerne il fabbricato destinato ad Uffici e mostra-esposizione, dal punto di vista urbanistico l'unica difformità riscontrabile concerne le variazioni intervenute al piano terra per la creazione dell'attuale mostra: tali interventi dal punto di vista edilizio non comportano necessità di ulteriori titoli abilitativi, se non la presentazione di una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), e deve essere aggiornata la planimetria catastale sulla base della nuova configurazione (la rendita non presumibilmente rimarrà invariata in

virtù della destinazione del fabbricato D/7). Il costo necessario per la redazione della C.I.L.A. e della Denuncia di Variazione si stima in **2.500,00 euro +IVA** comprensiva di oneri e spese tecniche. Il fabbricato inoltre, essendo aperto al pubblico a piano terra deve essere munito, come previsto progettualmente di rampa per accesso disabili: il costo stimato è di circa **1.500 euro**;

Muro in c.a. su lotto di terreno relativo ai Fabbricati "I", "L"

Il permesso a Costruire per l'immobile costituito dal magazzino meccanizzato e dal reparto Picking, individuati con le lettere "I" ed "L" è stato prorogato con possibilità di ultimazione entro al data del 04/04/2017. Rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati al titolo abilitativo si rilevano alcune difformità oltre ad opere non realizzate ma necessarie al fine di ottenere tutte le autorizzazioni per la chiusura dei lavori e successiva richiesta di agibilità. A confine fra le particelle 547 e 549 con la p.lla 562 del foglio 291 (tutte di proprietà della Tiberina Legnami spa) è stato edificato un muro in c.a. Dell'altezza di oltre 2m che prosegue poi come muro di confine nei confronti della p.lla 2 di altra proprietà: il muro si estende fino alla recinzione in prossimità della viabilità lungo la p.lla n°6 e di fatto separa le due particelle 547 e 549 dal compendio immobiliare. Nel l'ultimo progetto allegato al titolo abilitativo sulle due particelle era prevista la realizzazione di un secondo accesso al compendio immobiliare sul quel lato.

Al fine di poter quindi concludere i lavori autorizzati si renderebbero necessarie la demolizione del muro ed il ripristino dello stato dei luoghi: la somma stimata per tale operazione può assumersi pari a **circa 15.000 euro** oltre IVA.

Il muro era realizzato con altezza comunque in deroga in quanto svolgeva funzioni ai fini antincendio per la divisione fra l'esistente attività di deposito liquidi infiammabili. Pertanto nel caso di demolizione dello stesso dovrà prevedersi al tempo stesso un nuovo muro a confine con la ditta [REDACTED] per un costo di circa **25.000,00 euro**.

Alternativamente si avrebbe un risparmio nel redigere un permesso a costruire in Sanatoria, in deroga all'altezza dei muri di confine per le specifiche esigenze dell'attività svolta, con nuova autorizzazione per l'accesso della Provincia al fine da sanare le opere. Rimarrebbero separate le due piccole particelle pur risultando palese che il muro in c.a. è stato edificato col volere di separare le particelle, per il probabile trasferimento delle stesse alla proprietà confinante ([REDACTED]). La rata di terreno potrebbe eventualmente essere compravenduta. In questa seconda soluzione gli oneri necessari

sarebbero quelli per redigere la variante “in sanatoria” per le opere eseguite il cui costo è complessivamente stimabile in circa **10.000 euro +IVA** comprensivo di spese tecniche, sanzioni e oneri concessori.

Il citato parere preliminare dell'ente Provincia gestore della viabilità su cui insistono gli accessi prevede, al fine di ottenere la relativa autorizzazione per l'accesso, di eseguire opere per la **regimazione delle acque mediante cunette, la formazione di aiuole e cordoli e la sistemazione della banchina stradale**: tali opere non sono state ancora realizzate e possono stimarsi approssimativamente in circa **35.000,00 euro+IVA**.

Le necessarie autorizzazioni preliminari agli scarichi di tipo civile sono incluse nel permesso a costruire rilasciato.

Fabbricato “Da”, “X”, “Z”

Sia per quanto concerne la struttura in c.a. con cui è stato realizzato il piccolo ufficio e laboratorio al primo piano interno al corpo “Da”, che ha di fatto realizzato un incremento di superficie utile coperta, che per gli altri piccoli corpi di fabbrica individuati alle lettere “X”, “Z” che sono locali tecnologici la situazione è simile. Tutti e tre gli interventi infatti sarebbero potuti essere regolarmente autorizzati al momento della loro costruzione, ma sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo: ad oggi tali interventi potrebbero essere regolarmente autorizzati, è pertanto possibile sanarli con la presentazione di richiesta di Permesso a costruire in Sanatoria, ai sensi della L.R. 21/04 e s.m.i., che può essere unico per tutti e tre gli interventi.

Per l'ottenimento del permesso in sanatoria, oltre al progetto di eventuali impianti e relative conformità che di fatto possono essere ricomprese negli incarichi professionali già in essere, dovrà essere svolta la valutazione della sicurezza delle strutture portanti ai sensi del DM14.01.08 (NTC08): tale onere comporta, nel caso in cui le strutture non fossero adeguate alla richiamata normativa un intervento di adeguamento delle strutture. La struttura in c.a. dovrà inoltre essere sottoposta a collaudo statico. Gli oneri necessari per la richiesta di permesso ed il ritiro dello stesso possono essere stimati in:

circa 2.500,00 euro per la pratica edilizia (comprensiva di oneri OOUU, rimborso stampati, diritti di segreteria, ecc);

circa 2.000,00 euro come sanzione forfettaria;

circa 3.500,00 euro per la valutazione della sicurezza delle tre strutture;

circa 1.000,00 per la presentazione della pratica alla Provincia di Perugia;

circa 2.500,00 per oneri di collaudo ed eventuali prove sui materiali;

Eventuali interventi di adeguamento che si rendessero necessari non possono essere quantificati con precisione ma, se necessari, potrebbero aggirarsi in circa **15.000 euro +IVA** complessivi per le tre struttura.

Fabbricato "G"

I lavori di realizzazione del manufatto risultano completamente conclusi, ma la comunicazione di fine lavori non è stata inoltrata nei termini di scadenza del citato permesso: pertanto la comunicazione sarà considerata contestuale alla richiesta del certificato di agibilità, e sarà considerata alla data di scadenza del permesso. La richiesta di agibilità sarà in mora essendo richiesta oltre i termini prevista dalla vigente normativa, che prevede nel caso di ritardo maggiore ai 180gg una sanzione amministrativa di euro 1.000,00.

Con tali pratiche amministrative, sopra evidenziate, pertanto verrebbero sanate le difformità riscontrate e regolarizzate dal punto di vista prettamente "edilizio" i fabbricati presenti all'interno del compendio.

Fabbricati con Iter Amministrativo ancora in itinere

Per quanto concerne i fabbricati per i quali non risultano ancora "dichiarati conclusi" i lavori, pur realizzati senza difformità urbanistiche, si dovrà prevedere la conclusione dei vari iter autorizzativi. Dovranno essere dichiarate le conformità ai progetti autorizzati e le necessarie autorizzazioni preliminari (scarichi in fognatura, accessi carrabili, scarichi in atmosfera, ecc.) già incluse nei permessi a costruire rilasciati, che dovranno concludersi con il rilascio delle autorizzazioni "definitive" da parte dell'ente preposto, a seguito di comunicazione di fine dei lavori ed attestazione di conformità.

Oneri per la definizione delle pratiche "in itinere" e ottenimento certificazioni, conformità ed autorizzazioni propedeutiche richiesta del certificato di agibilità

Definito l'iter inerente la regolarizzazione delle irregolarità e difformità, dovranno essere definiti e realizzati, sia materialmente che formalmente, i lavori ancora "in corso" e dovranno essere successivamente fornite le certificazioni di conformità degli impianti da parte degli installatori (sono infatti presenti solamente alcune conformità impiantistiche ma

anche queste devono essere aggiornate in quanto sono intervenute modifiche tali da invalidarle); successivamente quindi dovrà essere presentata la S.C.I.A. presso il Comando dei Vigili del Fuoco per completare le procedure di Prevenzione Incendi.

Per quanto concerne l'ottenimento del certificato di agibilità va inoltre precisato che secondo l'attuale normativa la presentazione in ritardo della richiesta di certificato di agibilità prevede la sanzione amministrativa di euro 500,00 entro 180gg dalla comunicazione di fine lavori e 1.000,00 euro oltre i 180gg; pertanto, per tutti gli immobili, ad eccezione dei fabbricati "I", "L", "B", "C", "H", "H", al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità saranno da pagare anche tali somme. Considerando che i certificati di agibilità saranno relativi al singolo fabbricato realizzato in epoche differenti la sanzione è applicata ai fabbricati A, D, E-F, X, Z, R parzialmente raggruppabili e pertanto il costo complessivo ammonta ad euro **5.000,00+ IVA**.

Nel Marzo 2014 erano stati formalmente incaricati per la chiusura delle varie pratiche ancora in itinere, e l'ottenimento del certificato di agibilità di alcuni degli immobili del compendio, tre tecnici, tutti già operanti per conto dell'azienda nel corso degli ultimi anni, e sommariamente:

- Ing. [REDACTED] per seguire le pratiche necessarie per l'ottenimento dei vari Certificati di Prevenzione Incendio;
- Perito Ind. [REDACTED] per addvenire alla verifica e messa a norma dell'impianto elettrico per l'ottenimento della conformità, con aggiornamento dei progetti redatti sulla base di quanto realizzato e/o modificato ed inerente le opere eseguite nell'intervento di "ristrutturazione generale" dell'azienda;
- Ing. [REDACTED] per raccogliere tutte le varie documentazioni ed autorizzazioni, chiudere le varie pratiche dal punto di vista urbanistico e presentare richiesta di Agibilità;

Le prestazioni professionali ricomprese negli incarichi professionali sopra citati (riportati in allegato), non sono riferibili all'intero compendio immobiliare: negli incarichi sono infatti richiamati titoli abilitativi e autorizzazioni varie inerenti fabbricati identificati alle lettere "B", "C", "G", "H", "H", "I", "L", e solo per alcune prestazioni anche gli altri. Risultano pertanto escluse dagli incarichi richiamati alcune delle prestazioni professionali necessarie e riguardanti in particolare i fabbricati "A", "D", "E-F", "X", "Z", "T-U-V", "R".

Va precisato che negli incarichi professionali per l'espletamento delle prestazioni professionali di cui sopra, allegati alla presente, non era esplicitata la durata dell'incarico,

ma che la soc. [REDACTED] per il proseguimento delle operazioni avrebbe dovuto realizzare varie opere, propedeutiche all'ottenimento delle autorizzazioni, senza le quali non possono pertanto concludersi nemmeno le prestazioni tecniche. I crediti residui riferibili agli incarichi citati ed allegati alla presente, essendo già stati precisati ai fini del concordato, seppur riportati, non saranno inseriti nuovamente fra i costi ulteriori nella definizione del valore di stima del compendio immobiliare.

Inoltre, a seguito anche delle successive modifiche, intervenute principalmente agli impianti del compendio, gli incarichi sopra citati non potevano, al momento della sottoscrizione, ricomprendere alcune ulteriori prestazioni professionali strettamente necessarie per l'ultimazione dei lavori da realizzare.

Senza la regolare conclusione dei procedimenti in atto nei termini di legge, e della loro certificazione ai fini dell'ottenimento del certificato di Agibilità, si avrebbe un ulteriore incremento di costi necessari al rinnovo delle varie concessioni ed autorizzazioni: nella definizione del valore di stima si farà riferimento all'attuale situazione senza paventare tale ipotesi, in considerazione delle date di scadenza dei vari permessi, ma valorizzando i costi necessari al completamento di quanto ancora in essere.

Per quanto concerne la stima dei costi professionali per le prestazioni necessarie alla definizione delle varie questioni urbanistiche ecc. del compendio, che di seguito saranno dettagliate, si precisa che fra questi non si conteggeranno gli onorari dei professionisti P.I. [REDACTED], i quali hanno dichiarato di aver precisato tali oneri ai Commissari Giudiziali, anche per l'esecuzione professionale dell'assistenza, svolta e da svolgere post presentazione del ricorso (03/06/2014).

Oneri per la chiusura dei titoli abilitati in-itinere

Di seguito si riporta un elenco (non esaustivo in quanto potrà essere necessario eseguire ulteriori lavori che si rendano necessari solo a seguito delle verifiche puntuali degli impianti) oltre che delle prestazioni professionali specialistiche, anche di alcuni lavori necessari per il completamento di quanto ancora non concluso.

A - Prestazioni professionali:

- Verifica della rispondenza progettuale ed eventuale messa a norma degli impianti elettrici (propedeutica al collaudo degli impianti elettrici) di tutti i fabbricati non già ricompresi negli incarichi in essere (Fabbr. B, C, G, H, H', I, L) e precisamente quindi per i fabbricati A, D, E-F, X, Z, T-U-V, R: onorario stimato pari a **4.000,00 euro+IVA**.

- Verifica della protezione da scariche atmosferiche (propedeutica al collaudo degli impianti elettrici) per i fabbricati A, D, E-F, X, Z, T-U-V, R: onorario stimabile in circa **8.000,00 euro+IVA**;
- Incarico professionale per il collaudo degli impianti elettrici a seguito dell'ultimazione degli stessi (richiesto dal Comune di Città di Castello ai fini del rilascio del certificato di agibilità): importo professionale stimabile in circa **15.000,00 euro + IVA** per tecnico terzo;
- Progettazione per la presentazione della richiesta dei titoli abilitativi, coordinazione ai fini della sicurezza cantieri, ecc. e direzione dei lavori, prescritti dal comando dei VVFF nei vari esami progetto richiamati in precedenza nelle descrizioni dei singoli fabbricati D, E, F, in quanto non ricompresi negli incarichi già in essere, e necessari ai fini dell'ottenimento dei CPI. Gli interventi prescritti dai VVFF infatti prevedono anche la necessità di lavori per l'esecuzione dei quali è necessario l'ottenimento di autorizzazioni: onorari stimabili incirca **8.000,00 euro+Iva**;
- Redazione dei Certificati di Rispondenza alla normativa antisismica: tali certificati sono strettamente necessari per l'ottenimento del certificato di agibilità e sono da redigere a cura del collaudatore o del direttore dei lavori o di altro tecnico: per la redazione del certificato, in duplice copia in bollo per i vari fabbricati per i quali non presente (i fabbricati realizzati successivamente al 2009 e collaudati sono già muniti del certificato), e non oggetto degli incarichi già in essere, si stima un onere complessivo di **5.000,00 euro + IVA**;
- Rinnovo richiesta di agibilità della Palazzina "A", Uffici, anche con sola certificazione del tecnico se le modifiche apportate successivamente all'agibilità risultino di modesta entità: importo stimato in **1.000,00 euro+ IVA**;
- Collaudo statico capannone metallico "E": per il fabbricato in questione non è stato rinvenuto il collaudo. Per l'esecuzione del collaudo dello stesso sarà necessario provvedere anche ad alcune prove sui materiali: si stima un onere necessario comprensivo di spese e oneri professionali di circa **5.000,00 euro + IVA**;
- Redazione variante in corso d'opera per le modifiche agli ingressi realizzati sulla S.P. per Lugnano: essendo evidente anche a seguito della realizzazione, pur abusiva, del muro in c.a. precedentemente richiamato, che il secondo ingresso carrabile alla zona spedizioni non è stato e non verrà realizzato, si rende necessario redigere variante, in sanatoria per le opere

così realizzate: il costo complessivo stimato, comprensivo delle necessarie autorizzazioni di altri enti, è stimato in **euro 7.000,00 + IVA;**

- Asseverazioni da parte di tecnico abilitato ai sensi della 818/84, non ricomprese negli incarichi già in essere, inerenti impianti ed attrezzature installate, stimate in circa **8.000,00 euro + IVA;**
- Certificazioni REI delle strutture portanti dei fabbricati, limitatamente a quelli non ricompresi negli incarichi già in essere, stimabili complessivamente in circa **10.000,00 euro+IVA;**
- Richiesta certificato di agibilità per i fabbricati per i fabbricati non ricompresi negli incarichi professionali già in essere per i quali sono già stati definiti sopra gli ulteriori oneri per sanatorie, certificazioni, ecc. propedeutiche al rilascio del certificato di agibilità: per il reperimento della documentazione necessaria, con relative certificazioni e dichiarazioni dei DL, e la compilazione della richiesta di agibilità, si stima un onere professionale pari a **5.000,00 euro+IVA.**

B - Lavori da eseguire:

- Adeguamento impianto elettrico fabbricati "D", "E", "F", "X", "Y", "Z", "T", "U", "V" necessario per l'ottenimento della conformità come richiesto in parte anche dall'esame progetto dei VVFF: lavori stimabili in funzione dello stato di manutenzione degli impianti in circa **25.000 euro+IVA;**
- Immobile "Z": la centrale termica ha una propria di esame progetto separato dalle richieste degli altri fabbricati. Per il completamento e la chiusura della pratica (SCIA VVF) sono necessari anche qui opere di adeguamento stimabili in circa **7.000 euro+IVA.**
- Immobile "B-C": per il completamento e la chiusura della pratica (SCIA VVF) sono necessari anche qui opere alcune di adeguamento stimabili in circa **8.000 euro+IVA.**
- Fabbricati "D" ed "E": come sopra specificato, è stato approvato un esame progetto che prescrive la realizzazione di alcuni lavori di adeguamento. Tali lavori consistono principalmente nell'inserimento di lucernari sul fabbricato "D", in copertura oltre altre opere minori per le quali si rimanda al citato parere dei VVFF allegato. L'importo stimato delle opere da realizzare può essere in via preventiva quantificato in circa **25.000 euro+Iva;**
- Fabbricati "I" ed "L": i principali lavori prescritti nel citato esame progetto per i fabbricati in oggetto risultano eseguiti, ma devono essere effettuati ulteriori lavori

“complementari”. Tali lavori consistono principalmente nella messa a norma del fabbricato ai sensi de DM 81/08 (Segnaletica, Verifica estintori, sostituzione manichette scadute, ecc: tali lavori possono essere stimati in circa **15.000euro+IVA**).

- La messa a norma ai sensi del DM 81/08, sempre ai fini dell’ottenimento dell’autorizzazione dal comando dei VVFF, è necessaria anche per gli altri fabbricati: si stima un onere di circa **10.000 euro+IVA** per il completamento della segnaletica, verifiche estintori, ecc. per gli altri fabbricati;
- Riparazione del danno subito dalla copertura e dall'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche del corpo “L” per una cifra stimata pari a **15.000 euro + IVA**. Per la riparazione del danno in questione la ditta [REDACTED] a seguito di denuncia di Sinistro alla propria assicurazione (Ass.ni [REDACTED] sinistro 204.2014.86018 come da quietanza allegata), ha già ricevuto la somma di 8.600,00 euro (oltre 1.250,00 che saranno pagate all'ultimazione dei lavori di ripristino) IVA compresa: pertanto la soma residua relativa a lavori e coordinamento per la sicurezza per la riparazione del danno è stimata pari a **5.000,00 euro+IVA**.
- Riparazione del danno causa delle infiltrazioni rilevate nel magazzino meccanizzato: intervento di semplice manutenzione per piccole riparazioni stimabile comunque in circa **1.500,00 euro+IVA**;
- Manutenzioni degli impianti di sicurezza non regolarmente eseguita: la manutenzione di alcuni impianti è necessaria e strettamente collegata con la possibilità di utilizzo degli stessi, essendo stata rilevata la mancanza di alcune manutenzioni programmate si stima un costo necessario pari a circa **10.000,00 euro +IVA** riferito all'intero complesso industriale;
- Realizzazione sul magazzino vernici H' di pavimento rialzato e completamento impiantistico stimato in circa **15.000,00+IVA**;

Per l'esatta definizione delle opere prescritte dal comando dei VVFF si rimanda ai singoli pareri e progetti allegati alla presente.

Tutto quanto sopra riportato è riferibile al compendio immobiliare, restano escluse dalle valutazioni effettuate tutti gli oneri riferibili all'utilizzo ed all'esercizio dell'attività specifica svolta all'interno dello stesso e pertanto in carico all'utilizzatore: tali valutazioni, non

spettando alla ditta [REDACTED] bensì della [REDACTED] esulano dalla presente relazione.

Il riepilogo delle spese complessive necessarie alla definizione delle pratiche in essere secondo gli schemi sopra riportati al fine di poter addivenire alla richiesta di certificato di agibilità è riportato nei capitoli seguenti relativi alla determinazione del valore di stima.

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

4.1. Criteri e parametri di stima

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima presenta caratteri peculiari che ne rendono la valorizzazione di non immediata definizione, sia per quanto concerne i metodi che i parametri da utilizzare. Il complesso industriale infatti è costituito da vari fabbricati attualmente interconnessi fra di loro sia per quanto concerne la funzione specifica per la quale sono stati edificati che per la presenza di impianti comuni: questo non esclude a priori la possibilità di un utilizzo separato ed indipendente dei principali fabbricati facenti parte del compendio, ma la valutazione sarà effettuata nell'ipotesi di vendita unitaria.

Il compendio sorge inoltre in una zona particolare a tessuto prevalentemente agricolo, situata a circa 3Km dalla Z.I. di Trestina, 8Km dalla Z.I. di Coldipozzo e a 7km dalla superstrada E45: nelle immediate vicinanze non sono presenti strutture similari "nel suo complesso", sono comunque presenti capannoni e complessi industriali di varie tipologie nelle limitrofe Z.I.

Pertanto alla luce di quanto sopra, pur essendo di fatto il complesso industriale molto specifico e particolare, sia per dimensioni che per destinazioni, e quindi chiaramente senza un potenziale mercato "locale", si procederà alla stima degli immobili per confronto, facendo riferimento ai singoli fabbricati similari presenti nelle altre Z.I., tenendo in considerazione "l'unitarietà" del compendio andando a correggere opportunamente i parametri di stima derivanti dalle indagini di mercato effettuate.

Al fine di verificare la bontà della stima, che sarà di seguito riportata e dettagliata, sono state fatte valutazioni estimative anche con il metodo di stima per "ricostruzione" dei fabbricati, considerandoli comunque sempre facenti parte dell'intero complesso nella sua unitarietà: per alcuni di questi, nello specifico per la porzione interrata del magazzino

meccanizzato, come sarà nel seguito specificato, si è ritenuto più opportuno procedere alla valutazione con tale metodo.

4.2. Metodi di stima

Metodo sintetico per Confronto

Il metodo di stima per comparazione consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il criterio si basa su tre presupposti fondamentali: esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto; presenza di valori di mercato noti e recenti; esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Nel caso in esame il parametro scelto è il metro quadrato lordo di superficie, sia per i fabbricati che per le aree fabbricabili, inoltre per quanto concerne la scelta degli immobili da comparare, questa richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi: nel caso specifico saranno presi a riferimento le vicine aree industriali.

I parametri di valore desunti dalle indagini di mercato saranno adeguatamente adattati al compendio in esame sulla base del confronto di parametri che possono essere raggruppati nelle categorie di seguito riportate:

ubicazione dell'immobile rispetto a zone industriali e servizi; livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; età degli immobili costituenti il compendio; caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione; tipologia e condizioni di manutenzione e ristrutturazione statiche delle strutture, in funzione anche di interventi effettuati nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture; caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia comuni dell'intera area che relativi ai singoli fabbricati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, telefoni interni, eventuale rete di adduzione del gas-metano, impianti specifici, ecc.

Le principali fonti che sono state prese a riferimento nelle indagini di mercato svolte sono:

- Consultazioni di operatori immobiliari (agenzie imm., imprese di costruzioni, etc.);
- Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le zone limitrofe (Z.I. di Trestina e Coldipozzo);

- Listino delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia;
- Valori terreni edificabili attribuiti ai fini del calcolo dell'imposta Ex-ICI dal Comune di Città di Castello;

Metodo di Stima del Valore di Ricostruzione

In linea teorica questo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio eventualmente deprezzato in virtù dell'età e dello stato di conservazione. L'impiego del metodo del costo è utile, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che abbiano quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato. La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di costruzione a nuovo va generalmente ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili: nel caso in esame sono state fatte valutazioni sia sulla base dei costi storici dei singoli fabbricati che sulla base di prezzi di mercato.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze funzionali; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Si riportano di seguito, estratti dal registro cespiti, i costi storici di costruzione dei fabbricati:

<u>anno</u>	<u>DESCRIZIONE IMPIANTO</u>	<u>COSTO</u>
1973	CAPANNONE N. 1 MQ. 879	63.550,09
1980	CAPANNONE N. 2 MQ. 1.043	90.522,19
1980	CAPANNONE N. 3 MQ. 3.248	276.963,08

1983	CAPANNONE N. 4 MQ. 830	108.767,60
1988	CAPANNONE N. 5 MQ. 1.648	177.302,81
2000	CAPANNONE N. 6 MQ. 298	207.035,14
2006	CAPANNONE N. 7 MQ. 1.000	1.066.665,43
2007	CAPANNONE N. 8 MQ. 400	253.852,05
1988	FABBRICATO UFFICI MQ. 700	364.878,79

Oltre ai costi di costruzione iniziali, nel costo di costruzione sono da considerare in parte anche i costi di ristrutturazione sostenuti (riportati in dettaglio nelle pagine seguenti), al fine di valutare gli immobili più datati sulla base del reale stato di conservazione.

Stima dei terreni (Aree Fabbricabili)

Analogamente a quanto stabilito per i fabbricati anche per i terreni si farà riferimento per la stima al valore di mercato determinato con procedimento sintetico per confronto.

Il parametro di stima più comunemente usato è la cubatura edificabile: nel caso in questione, trattandosi di zona industriale per la quale le NTA del PRG definiscono il rapporto di copertura non si parlerà di volumetria ma di Superficie Utile Coperta, precisamente pari ad un massimo del 60% per i lotti oggetto di stima: tale parametro è quello generalmente utilizzato per le aree industriali.

Per la stima si considerano in maniera differenziata il lotto originario da quello acquistato dall'azienda nel 2005: questo per il differente livello sia di urbanizzazione che di edificazione e non ultimo per il potenziale frazionamento dei lotti, già muniti di accessi indipendenti, nell'eventualità di una vendita separata.

La stima verrà effettuata considerando come porzione di superficie edificabile solamente la quota parte la cui edificabilità non sia già stata sfruttata: nel caso specifico pertanto alla superficie totale dei lotti sarà detratta la superficie che ha permesso, con indice al 60%, di edificare quanto attualmente presente e precisamente secondo lo schema di seguito riportato:

Superficie Lotto - A	25 240	Mq
Superfici Fabbricati - A	9901	mq
Corrispondente superficie (al 60%) - A	16 502	mq
Superficie Lotto - B	20 355	mq
Superfici Fabbricati - B	1240	mq
Corrispondente superficie "edificata"(al 60%) - B	2 067	mq

Per la stima del valore unitario sono stati presi a riferimento sia dati forniti da operatori immobiliari che i dati del listino delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, oltre che i valori terreni edificabili attribuiti ai fini del calcolo dell'imposta Ex-ICI dal Comune di Città di Castello. Sono poi stati presi a riferimento anche i costi di acquisto dei terreni oggetto di stima, e delle principali opere di sistemazione realizzate che contribuiscono a formarne il valore come da tabella di seguito:

<u>anno</u>	<u>DESCRIZIONE IMPIANTO</u>	<u>COSTO</u>
1973	TERRENO MQ. 25.240	159.009,85
2005	TERRENO MQ. 20.335	491.195,97
1990	ASFALTO PIAZZALI	74.819,24
2006	MURO DIVISORIO Stile/Colcelli	12.441,01
2007	SISTEMAZ.ESTERNE-RECINZIONE	81.229,03
2007	ONERI OOUU PER LOTTO NUOVO	188.505,45

4.3. Stima

Il metodo di stima adottato è quindi quello sintetico per confronto ed il parametro oggettivo preso a riferimento sarà il metro quadrato sia per i fabbricati che per i terreni per i quali ovviamente si terrà in considerazione principalmente la potenzialità edificatoria residua.

Per quanto concerne le dimensioni dei fabbricati si farà riferimento a quelle riportate nelle planimetrie catastali e negli elaborati di progetto che sono state verificate in sito per gli ingombri massimi dei fabbricati. In virtù delle singole caratteristiche, molto differenti fra vari fabbricati, il valore di stima è stato determinato analiticamente per ciascun fabbricato, tenendo sempre in considerazione però l'unitarietà dell'intero compendio cui fanno parte gli edifici.

Stima Fabbricati

Per quanto concerne la **stima dei fabbricati** sono state fatte ulteriori considerazioni specifiche per i singoli immobili volte a definire in maniera più corretta i valori di stima; di seguito si riportano le ipotesi fatte.

Fabbricato "I" Magazzino meccanizzato: la costruzione sarà oggetto di valutazione economica separata per quanto concerne la parte "edile" costituita dalle opere in c.a. eseguite per la costruzione dell'interrato, e per la parte "meccanica" costituita dall'impianto di gestione dell'automazione e dalle scaffalature metalliche, comprensive di baraccatura esterna e di copertura. Quest'ultima sarà valutata assieme ai macchinari pertanto si rimanda alla relativa perizia per la valorizzazione. La parte interrata, presentando nel caso di smantellamento del magazzino meccanizzato un possibile riutilizzo a fini industriali, sarà stimata sulla base del costo di ricostruzione, precisando che essendo completamente interrata non ha volume ai fini urbanistici, pertanto non sarà considerato nel valore di ricostruzione il terreno; questo in quanto il valore dello stesso è legato, nelle zone industriali, quasi esclusivamente alla potenzialità edificatoria.

I valori di stima dei fabbricati sono riferiti all'immobile regolarmente autorizzato e concluso, con le relative conformità impiantistiche, ecc.: non trovandosi il compendio in tale condizione, alla stima effettuata per confronto pertanto saranno detratti gli oneri necessari stimati per sanare le difformità riscontrate e portare a conclusione gli iter amministrativi ancora in essere.

Nella stima dei fabbricati si è tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione, conseguente principalmente agli estesi e consistenti interventi di ristrutturazione, sia delle parti strutturali che delle finiture, impianti, ecc. avvenuta a partire dagli anni 2006: gli interventi realizzati infatti complessivamente, come desunto da registro cespiti ammontano a circa 1.200.000 euro, oltre a ulteriori interventi sugli impianti; si riportano i principali costi in euro degli interventi realizzati:

<u>anno</u>	<u>DESCRIZIONE IMPIANTO</u>	<u>COSTO</u>
2005	SOSTITUZIONE TETTO CAPANNONI	94.157,40
2007	CAPANNONE N. 3 RISTRUTTURAZ.	533.753,68
2007	CAPANNONE N. 4 RISTRUTTURAZ.	110.000,00
2007	CAPANNONE N. 5 RISTRUTTURAZ.	110.000,00
2008	SOSTITUZIONE TETTO CAPANNONI	315.300,00

Nel valore di stima dei singoli fabbricati e del complesso nel suo insieme quindi sono inoltre stati ricompresi anche i molteplici impianti presenti, da considerarsi specifici per la destinazione e valutati "in loco", funzionali agli stessi immobili; i principali, e più recenti,

impianti implicitamente ricompresi nei valori dei fabbricati sono di seguito riportati per un costo storico complesso di circa 2.000.000 euro:

<u>anno</u>	<u>DESCRIZIONE IMPIANTO</u>	<u>COSTO</u>
2002	ASPIRAZIONE REP.CAMPIONATURA	13.546,50
2004	AMPLIAM.ASPIRAZ.PRODUZ.	31.704,69
2005	ASPIRAZIONE CALDAIA	16.500,00
2006	RACC.DATI PROD.LAM.PREF.GOZZI	18.692,71
2006	IMP.ASP.+SILOS PREP.LAM.PREFIN	40.935,97
2007	IMP.ARIA COMP.MACCH.PREP.LAM.	3.280,00
2008	IMP. ANTINCENDIO PREFINITO	119.068,87
2008	IMP.ASPIRAZ.PREFINITO	292.885,39
2008	CENTRALE SERVIZI GENERALI	580.014,70
2008	IMPIANTI ELETTRICI	729.454,57
2009	GRUPPO SCARICO-RIL.CONDENSE	17.000,00
2009	IMPIANTI ELETTRICI CENTRALE S.	18.000,00
2010	IMPIANTO ASPIRAZIONE	5.195,56
2010	IMPIANTO ELETTRICO	13.841,25
2010	COLLEGAM.CENTRALE SERV.GEN.	15.140,00
2011	IMP.ELETTR.ALLACC.MACCHINE	3.563,87
2011	IMP.ASPIRAZ.ESALAZIONI INCOLL.	6.762,00

Nel valore di stima dei fabbricati sono inoltre implicitamente ricomprese le aree limitrofe agli stessi da considerarsi come pertinenza, seppur non singolarmente individuate. Tali aree sono valutate nel valore del fabbricato in misura pari alla superficie lorda dei fabbricati stessi divisa per il rapporto di edificabilità pari allo 0,60 %: tale area, che è quella che ha permesso l'edificazione degli edifici non sarà quindi oggetto di stima in quanto ricompresa nel valore dei fabbricati.

I valori unitari applicati ai singoli edifici, o porzioni di essi, sono determinati con calcoli analitici che non vengono riportati in maniera particolareggiata per brevità.

Si ricorda inoltre che i valori espressi sono comprensivi delle opere di completamento già realizzate nelle aree pertinenziali (recinzione, illuminazione, bitumatura piazzale, ecc.) e di quanto altro precedentemente riportato

Nella tabella seguente si riportano i valori di stima attribuiti ai fabbricati o a porzioni degli stessi ove costituiti da più corpi realizzati con caratteristiche differenti, e nell'ultima

colonna il valore di stima raggruppati per corpi funzionali così come risultano ad oggi. La stima finale è arrotondata.

Id	Fabbricato	Destinazione	Sup.	V. unit.	Val. parz.	Stima fabbr
A	Pal. Uffici	Uffici piano 1° e 2°	537	€ 750	€ 402.750	
A	Pal. Uffici	Mostra e Uffici P.T.	250	€ 750	€ 187.500	€ 620.000
A	Pal. Uffici	altri locali P.T.	61	€ 500	€ 30.500	
E	Lab.	Laboratori (1) e (4)	783	€ 200	€ 156.600	€ 175.000
F	Laboratorio	Laboratori (1) e (4)	116	€ 200	€ 23.200	
Da	Lab.	Laboratorio (2)	1047	€ 200	€ 209.400	
Da	Lab.	Ufficio	45	€ 300	€ 13.500	€ 450.000
Da	Lab.	Lab. Parquet a disegno	55	€ 250	€ 13.750	
Db	Lab.	Laboratorio (3)	853	€ 250	€ 213.250	
L	spedizioni	Picking P.T. (9)	1000	€ 500	€ 500.000	€ 700.000
Li	depositi/l.t.	Picking scantinati (9)	1000	€ 200	€ 200.000	
B+C	laboratori	Laboratorio prefinito	5309	€ 350	€ 1.858.150	€ 1.850.000
H	laboratori	Laboratorio campioni (1)	305	€ 250	€ 76.250	€ 75.000
H'	depositi	Deposito vernici	85	€ 250	€ 21.250	€ 20.000
Z	L.T.	Centrale Termica	48	€ 200	€ 9.600	€ 10.000
X	L.T.	Ex-locale compressori	47	€ 200	€ 9.400	€ 10.000
G	L.T.	Locali Tecnologici	360	€ 250	€ 90.000	€ 90.000
I	Mag. Mec.	Struttura Interrata*	1400		€ 554.427	€ 550.000

* Il fabbricato è stimato in base al costo di ricostruzione

Valore totale Stima Fabbricati Arrotondato = € 4.550.000,00

Stima Terreni

Il valore dei terreni pertinenti allo stabilimento sono stati valutati distinguendoli in funzione dell'attuale destinazione e delle differenti caratteristiche delle stesse come di seguito riportato, in porzione "A", porzione originaria del compendio, e "B".

Nella stima dei terreni non vengono valorizzati i due relitti di strada individuati al Foglio 291, p.lla 115, p.lla 137, semin. Arborato, di complessivi Ha. 0.00.70.

Il criterio di stima adottato è quello precedentemente riportato e riferito alla potenzialità edificatoria residua.

A - Area costituente la parte di stabilimento originario di circa mq. 25.010. (Tale area in parte occupata dai parcheggi esterni, parte da viabilità interna fra i fabbricati esistenti, parte come zona deposito per le frise viene considerata suddivisa in due porzioni, di cui la prima strettamente legata agli edifici che si assume ricompresa nella valutazione degli stessi; la parte rimanente è valutata separatamente in funzione dell'edificabilità residua che potrà di fatto essere realizzata in prossimità dell'ampio piazzale nella zona di ingresso)

Superficie Lotto	25 240	mq	
Superfici Edificate	9901	mq	
Corrispondente superficie (al 60%)	16 502	mq	Valore arrot.:
Superficie edificabile Residua	8 738	€ 20/mq	€ 175.000

B - Area costituente la parte libera riferibile all'insediamento più recente di mq. 20.335: tale area, munita di accesso indipendente non è asfaltata e ai fini della valutazione sarà considerata per la parte "libera". Per tutta la nuova edificazione sono stati versati gli OOUU per intero, quindi anche per le eventuali future costruzioni;

Superficie Lotto	20 355	mq	
Superfici Edificate	1240	mq	
Corrispondente superficie (al 60%)	2 067	mq	Valore arrot.:
Superficie edificabile Residua	18 288	€ 25/mq	€ 460.000

Stima aggiunte e detrazioni

Sulla scorta di tutto quanto evidenziato in precedenza in riferimento alle difformità edilizie riscontrate ed alle opere e prestazioni professionali ancora da completare per la regolarizzazione dei fabbricati oggetto di stima si riporta di seguito sinteticamente il riepilogo degli oneri stimati da detrarre al valore complessivo di stima determinato per addivenire al valore complessivo di stima finale:

Ulteriori incarichi professionali e lavori da eseguire

Tardiva richiesta agibilità (A, Dab, E,F, G)		€ 5 000
Verifica risp. Imp. Elettrici (A, D, E-F, X, Z, T-U-V, R)		€ 4 000
Verifica autoprot. Scarichie atmosf. (A, D, E-F, X, Z, T-U-V, R)		€ 8 000
Collaudi Imp. Elettrici (A, D, E-F, X, Z, T-U-V, R)		€ 15 000
Prog. DL, CSP, CSE lavori vari connessi a VVFF		€ 8 000
Cert. Rispondenza norma Antisismica		€ 5 000
Rinnovo agib pal. A		€ 1 000
Collaudo strutturale cap. E		€ 5 000
Variante in sanatoria per accesso SP Lugnano		€ 7 000
Certificazioni varie materiali installati 818/84 ecc.		€ 8 000
Certificazioni REI strutture portanti		€ 10 000
Richiesta agibilità fabbr. Extra incarico		€ 5 000
Completamento, adeg. e verifica imp. elettrico fabb.		€ 25 000
Lavori secondo esame progetto VVFF	Z	€ 7 000
Lavori secondo esame progetto VVFF	B+C	€ 8 000
Lavori secondo esame progetto VVFF	D-E	€ 25 000
Lavori complementari all'esame progetto VVFF	I-L	€ 15 000
Completamento messa a norma DM 81/08	vari	€ 10 000
Riparazione danno copertura (residuo)	L	€ 5 000
Riparazione infiltrazioni in copertura	I	€ 1 500
Manutenzioni impianti vari secondo esame VVFF	vari	€ 10 000
Pavimento rialzato e impianti	H'	€ 15 000
Adeguamento VVFF	H'	€ 1 500
Adeguamento VVFF	G	€ 3 000
Oneri vari per ricarica estintori, manichette, ecc.		€ 5 000
Oneri per sanatorie abusi riscontrati		
A	Denuncia di variazione modifiche PT e rampa disabili	€ 4 000
Lotto	Muro in c.a. di recinzione lato Nord	€ 10 000
Lotto	Sistemazione SP per Lugnano	€ 35 000
Da,X,Y	Sanatoria superfici e strutture	€ 23 000
G	Scadenza Permesso a Costruire	€ 1 000
Totale		€ 285 000

4.4. Raffronto beni gravati da ipoteca e oggetto di stima

In riferimento all'analisi dei debiti ipotecari riportata nella Relazione giurata ex art. 160, 2° comma Legge fallimentare redatta dalla Dott.ssa [redacted] del 26 novembre 2014, nella tabella sottostante si indica il valore di stima degli immobili gravati da ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [redacted] per mutuo ipotecario di originari Euro 1.800.000,00 + [redacted] per mutuo ipotecario di originari Euro 1.200.000,00

Ipoteca volontaria a favore di [redacted] per mutuo ipotecario di originari Euro 2.000.000,00

Dati catastali	Identificativo	Destinazione	Sup.	Valore	
Foglio n. 291 part. n. 94 sub 3-5-8 (Ex-6-7)	A	Pal. Uffici	Uffici piano 1° e 2°	537	3 275 000
	A	Pal. Uffici	Mostra e Uffici P.T.	250	
	A	Pal. Uffici	altri locali P.T.	61	
	E	Laboratorio	Laboratori (1) e (4)	783	
	F	Laboratorio	Laboratori (1) e (4)	116	
	Da	Laboratorio	Laboratorio (2)	1047	
	Da	Laboratorio	Ufficio	45	
	Da	Laboratorio	Laboratorio Parquet a disegno	55	
	Db	laboratori	Laboratorio (3)	853	
	B+C	laboratori	Laboratorio prefinito (2) (3) (4) (5)	5309	
	H	laboratori	Laboratorio campioni (1)	305	
	H'	depositi	Deposito vernici	85	
	Z	L.T.	Centrale Termica	48	
	X	L.T.	Ex-locale compressori	47	
	G	L.T.	Locali Tecnologici	360	
		Superficie edificabile Residua	8738		

Ipoteca volontaria a favore di [redacted] per mutuo ipotecario di originari Euro 2.000.000,00

Dati catastali	Identificativo	Destinazione	Sup.	Valore	
Foglio n. 291 partt. nn. 562-547-549	L	spedizioni	Picking P.T. (9)	1000	1 625 000
	Li	depositi/l.t.	Picking scantinati (9)	1000	
	I	Mag. Mec.	Struttura Interrata	1400	
			Area edificabile Residua	18288	

5. CONCLUSIONI

La stima effettuata riferita ai beni immobili, pur tenendo in debita considerazione l'attuale uso dei fabbricati industriali, può considerarsi svincolata dall'attività svolta negli stessi: questi infatti potrebbero essere destinati anche ad altre attività produttive.

Inoltre da tutte le indagini effettuate e sopra riportate sono chiaramente emerse problematiche da risolvere, edilizie, inerenti la sicurezza sui luoghi di lavoro, ecc. strettamente connesse e necessarie per lo svolgimento dell'attività produttiva all'interno dei fabbricati. Il completamento dei lavori edili e la sanatoria delle difformità riscontrate sono necessari per l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati; il completamento degli impianti e la loro certificazione sono indispensabili per lo svolgimento in sicurezza di qualsiasi tipo di attività lavorativa all'intero del compendio immobiliare. Pertanto si precisa che senza tutte le necessarie autorizzazioni non potrebbero svolgersi attività produttive all'interno dei fabbricati. La stima delle proprietà immobiliari di proprietà della soc. [REDACTED] di cui alla presente perizia, è riferita alla condizione in cui gli immobili siano resi conformi alla normativa di settore, e perfettamente fruibili, ecco che quindi al loro valore di stima sono stati detratti gli oneri, precedentemente stimati e necessari allo scopo.

Sono inoltre presenti anche oneri e incombenze, principalmente relative agli impianti ed alla loro manutenzione e gestione, direttamente a carico dell'utilizzatore/conducente degli immobili e strettamente connessi all'attività svolta, che esulano dall'oggetto della presente perizia: le autorizzazioni agli scarichi, alle emissioni in atmosfera, ecc. ne sono esempio.

Sulla base delle stime sopra riportate quindi il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, detratte le spese necessarie alla regolarizzazione di difformità e definizione delle pratiche ancora in itinere, si stima pari a **4.900.000,00 euro + IVA (quattromiliononovecentomila/00euro)**.

Il valore così determinato è riferito al compendio immobiliare nella sua unitarietà in ipotesi liquidatoria.

6. ALLEGATI:

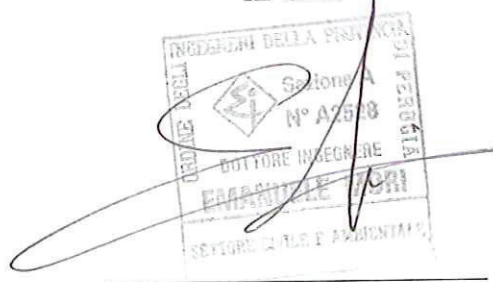
1. Planimetria dell'area con identificazione dei fabbricati;
2. Documentazione fotografica beni immobili;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure Catastali catasto Terreni e Fabbricati;
5. Elaborato planimetrico attuale e precedenti con visure;
6. Planimetrie catastali;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Copia titoli abilitativi;
9. Atto di variazione ragione sociale in [REDACTED]
10. Copia Contratto di affitto
11. Certificato di Destinazione Urbanistica (originale in bollo);
12. Copia autorizzazioni varie;
13. Copia richiesta proroghe permessi a costruire;
14. Attestazioni Prestazioni Energetiche Fabbricati;
15. Estratti indagini di mercato (OMI, camera commercio Perugia, ecc.)
16. Copia incarichi professionali Ing. [REDACTED]
17. Estratti PRG
18. Quietanza Ass.ni Generali riparazione danno Copertura Picking
Perugia, . 14/04/2015

IL CTU



Dott. Agr. Riccardo Trabalza

IL CTU



Dott. Ing. Emanuele Mori

Città di Castello, 27 dicembre 2021

in liquidazione e concordato preventivo

Liquidatore: Dott. Patrizio Caponeri

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO SULLE
OPERE PER LA MESSA A NORMA TECNICO-
URBANISTICA DEGLI IMMOBILI DELLA
SOCIETÀ AI FINI DELL'AGIBILITÀ'**

Dott. Ing. Emanuele Mori



Via della Quercia 3 – 06012 C. di Castello PG
Tel/fax. 0758523129 Mob. 3280249943
e mail: ingstudio.mori@gmail.com

INDICE

1. PREMESSA	3
2. STATO DELL' ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI E LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, ANTINCENDIO ED IMPIANTISTICA	4
2.1. ATTIVITA' RIFERIBILI ALL'INTERO COMPARTO O MACROPORZIONI.....	4
2.2. ATTIVITA' RIFERIBILI AI SINGOLI FABBRICATI.....	5
3. GESTIONE DELL'AZIENDA DA PARTE DELLA STILE SOC. COOPERATIVA.....	5
3.1. ROTTURA DELLA CALDAIA.....	6
4. CONCLUSIONI	6
4.1. ANDAMENTO GENERALE, CONSUNTIVO LAVORI	6
4.2. GESTIONE DELL'AZIENDA DA PARTE DELLA SOC. "STILE SOC. COOPERATIVA" ERRORE. IL	SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
4.3. CONCLUSIONI	7
SI ALLEGA:	7

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO SULLE OPERE PER LA MESSA A NORMA TECNICO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI DELLA SOCIETÀ AI FINI DELL'AGIBILITÀ'

1. PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Patrizio Caponeri, il sottoscritto **Dott. Ing. Emanuele Mori** nato a Città di Castello il 03/03/1978 ed ivi residente con studio a Città di Castello (PG), Via della Quercia n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A2528, in ottemperanza all'incarico affidato, a seguito della relazione di aggiornamento sulla situazione immobiliare del complesso immobiliare : rimette le presente relazione di aggiornamento e verifica dello stato dei lavori e degli incarichi professionali in essere in esplicito riferimento a quanto già dettagliatamente rilevato nella relazione peritale di CTU del concordato preventivo del 14.04.2015 e nel successivo aggiornamento del sottoscritto.

La presente relazione redatta a seguito della richiesta di aggiornamento semestrale sulla situazione dei lavori, pervenuta dal Dott. Patrizio Caponeri e dal Rag. Roberto Belli.

La situazione dello stato dei lavori è stata descritta in maniera precisa nelle precedenti relazioni: nella presente relazione si evidenzieranno gli ultimi adempimenti rimasti da completare per la chiusura di tutti i lavori avviati.

2. STATO DELL' ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI E LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, ANTINCENDIO ED IMPIANTISTICA

Per brevità si rimanda alle precedenti relazioni per gli aspetti e le parti per i quali gli adempimenti previsti risultano completati sotto tutti gli aspetti.

2.1. ATTIVITA' RIFERIBILI ALL'INTERO COMPARTO O MACROPORZIONI

A – Lavori:

Sono stati completati tutti i lavori già noti a carico di [] tutti saldati e rendicontati.

Le somme disponibili, a fronte di vari imprevisti sia per quanto concerne i lavori sia per ulteriori prestazioni professionali, sono pressoché esaurite, ma al momento sono sufficienti a coprire anche le ultime spese necessarie ancora da sostenere per pagamento fatture in sospeso e altri oneri.

B - Prestazioni professionali:

Rimangono ancora da completare, solamente per alcune porzioni dei vari fabbricati alcune prestazioni strettamente connesse alla sola trasmissione e certificazione dei lavori a mezzo trasmissione certificato di agibilità, e precisamente:

E' stata presentata **SCIA n.4 da parte dell'Ing. Ciro Colcelli al comando dei VVF** ed ottenuto parere favorevole, (documentazione propedeutica alla presentazione della SCIA 4).

Ing. Onofri Annaida e Ing. Onofri Marco sulla scorta di incarico da parte di

[] (secondo quanto riferito come da allegato):

Rimane solamente una ultima agibilità da presentare, già predisposta ed in fase di completamento (ma completa di di tutte le necessarie certificazioni a quanto riferito dai tecnici incaricati): "AGIBILITA' C" che riguarda gli edifici n.1,2,3,4 della planimetria di riferimento allegata.

2.2. ATTIVITA' RIFERIBILI AI SINGOLI FABBRICATI

Non si riportano come nelle precedenti relazioni dettagli dei singoli fabbricati in quanto essendo completate le opere si rimanda alle precedenti relazioni, ed a quanto riferito a carattere generale nel precedente paragrafo.

3. GESTIONE DELL'AZIENDA DA PARTE DELLA STILE SOC. COOPERATIVA

3.1. Andamento generale conduzione e mantenimento in efficienza

In merito alla gestione dell'azienda da parte della società conduttrice
, il sottoscritto riferisce, che al fine di raggiungere l'obiettivo prefissato, a seguito dell'ottenimento della SCIA 4 VVF, non rimarrebbero ulteriori incombenze a carico dello stesso gestore dell'attività per l'ottenimento del certificato di agibilità.

Al momento non si denotano situazioni di gravi irregolarità che possano compromettere la commerciabilità del bene (alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato per la verifica dei beni immobili del 01/12/2021).

Si ritiene opportuno precisare che, soprattutto a seguito dell'avvenuto ottenimento del CPI dell'intero stabilimento, con la presentazione della SCIA 4, sarà ancora più importante la manutenzione degli impianti anche e soprattutto ai fini del futuro rinnovo dello stesso CPI e della corretta gestione e manutenzione dei dispositivi di sicurezza del complesso industriale.

Resta ovviamente inteso che è interamente a carico del gestore il mantenimento delle condizioni di "agibilità" attualmente presenti al fine di poter condurre il complesso nel rispetto di tutte le norme di sicurezza vigenti.

Pertanto sarà necessario a parere dello scrivente mantenere un controllo tecnico da parte di sulla gestione dell'azienda anche successivamente al completamento dei lavori per l'ottenimento del CPI e dell'agibilità, al fine di non veder compromesso tutto il lavoro fin qui svolto.

3.2. Rottura della caldaia

Per quanto concerne la rottura della caldaia si precisa che la soc. ha informalmente comunicato e confermato l'ordine della nuova caldaia da sostituire: l'ultima proposta avanzata dal conduttore, su cui era comunque stato dato parere tecnico favorevole con alcune prescrizioni su richiesta del Dott. Patrizio Caponeri, era quella di una caldaia ad acqua calda, anziché a vapore come quella preesistente.

Si trasmette in allegato alla presente la relazione redatta in merito alla sostituzione della stessa, al fine di ribadire il parere già espresso in merito, con i relativi chiarimenti necessari.

4. CONCLUSIONI

4.1. Andamento generale, consuntivo lavori

Si rimanda alle precedenti relazioni per chiarimenti in merito alle modifiche e variazioni sugli interventi effettuati e sulle variazioni di spesa.

Alla data odierna risultano effettuati e saldati vari lavori a carico di come risulta dalle fatture costantemente inviate ai Sig.ri Liquidatori.

Per quanto concerne quelle legate agli incarichi professionali dei tecnici Ing. Marco Onofri, Ing. Ciro Colcelli e P.I. Sergio Valenti, e sottoscritto Ing. Mori, oltre che altri tecnici che hanno eseguito prestazioni di minor rilevanza, devono essere emesse le ultime fatture a saldo in accordo agli incarichi formalizzati: il tutto come riportato nel prospetto riepilogativo allegato.

Le somme quindi complessivamente attualmente sostenute, ed in previsione di chiusura con gli ultimi pagamenti risultano seppur di poco inferiori a quelle stimate ed autorizzate nella relazione di aggiornamento del sottoscritto del febbraio 2017 (si rimanda al riepilogo allegato).

4.2. Conclusioni

In conclusione quindi si riferisce che i lavori a carico di _____ come detto sono terminati ed in fase finale la parte "autorizzativa" con la presentazione della documentazione, come dettagliatamente elencata nel corpo della presente e della precedente relazione di aggiornamento.

Salvo imprevisti il certificato di agibilità dell'ultima trince sarà trasmesso dal'Ing. Onofri entro i mese di Gennaio p.v.

Città di Castello, 27 dicembre 2021

Il tecnico incaricato:



Dott. Ing. Emanuele Mori

Si allega:

- Estratto consuntivo costi
- Relazione sostituzione caldaia

CONSUNTIVO OPERE E PRESTAZIONI PER IL COMPLETAMENTO ITER AMMINISTRATIVI E SANATORIE

	CONTABILITA'	ESEGUITI	APPALTO	IMPREVISTI
IMPIANTI ELETTRICI:				
Rilievo, eventuale progettazione per l'adeguamento, DL, collaudo finale e verifica protezione scarichi atmosferiche	38 000,00 €		P.I. VALENTI SERGIO	
	- 10 000,00 €			
ANTINCENDIO E ALTRI IMPIANTI:				
Rilievo, certificazioni materiali, asseverazioni, presentazione richieste e pratiche	73 000,00 €		ING. COLCELLI CIRO	
	- 16 000,00 €			
SCIA ANTINCENDIO:				
Presentazione SCIA finale ai VVF completa di tutta documentazione occorrente	- €		ING. COLCELLI CIRO	
DEFINIZIONE PRATICHE URBANISTICHE				
Sanatoria opere abusive, chiusura procedimenti aperti, collaudi, certificazioni, progettazione, DL opere da realizzare anche riferibili alle altre prestazioni specialistiche	35 000,00 €	%	ING. MARCO +ANNAIDA ONOFRI	
Scia Sanatoria locali e sopralco	2 000,00 €		estensione	
Sanatoria Strutturale, collaudo ecc.	- 15 000,00 €			
Onorari Professionali				
Collaudi	1 500,00 €	X	ARCH. LUCIA FIORUCCI	6 06/11/2018
SCIA, DL, CSE, CSP, DL per completamento opere antincendio vecchi fabbricati	2 000,00 €	X	ING. CUCCHIARINI ANDREA	33 25/11/2019
Definizione ulteriori pratiche urbanistiche, Agibilità e certificazioni VVF	1 500,00 €	X	ING. MORI EMANUELE	5 26/03/2020
Relazione Geologica	1 000,00 €	X	ING. MORI EMANUELE	13 24/07/2018
SCIA, DL, CSE, CSP, DL per completamento opere antincendio vecchi fabbricati	1 000,00 €	X	ING. MORI EMANUELE	8 17/05/2018
SCIA, DL, CSE, CSP, DL per completamento opere antincendio vecchi fabbricati	663,00 €	X	RICCIARDI	25 27/09/2018
SCIA, DL, CSE, CSP, DL per completamento opere antincendio vecchi fabbricati	2 000,00 €	X	ING. MORI EMANUELE	22 25/11/2019
SCIA, DL, CSE, CSP, DL per completamento opere antincendio vecchi fabbricati	8 000,00 €	X	ING. MORI EMANUELE	57 08/12/2020
SCIA, DL, CSE, CSP, DL per completamento opere antincendio vecchi fabbricati	3 500,00 €	X	ING. MORI EMANUELE	profirma SALDO
IMPREVISTI E ONERI PROFESSIONALI AGGIUNTIVI				
Areazione picking e messa a norma solai	2 500,00 €	X	ING. COLCELLI CIRO	08/12/2020
Risuddivisione agibilità	2 000,00 €	X	ING. MARCO +ANNAIDA ONOFRI	profirma SALDO
Certificazioni Strutture C.A.P.	900,00 €	X	ING. CESTINI MAURIZIO	4 02/04/2021
Certificazioni Aggiuntive Colcelli	10 400,00 €	X	ING. COLCELLI CIRO	profirma 09/11/2021
Certificazioni Aggiuntive Colcelli	2 500,00 €	X	ING. COLCELLI CIRO - ING. MORI	profirma SALDO ulteriori
Totale onorari (cassa 4 % compresa -iva esclusa)	146 463,00 €	X		

LAVORI E OPERE:

Lavori per assistenza verifica impianto elettrico
 Completamento, adeg. e verifica imp. elettrico fabb. (vecchi e nuovi

Lavori secondo esame progetto VVFF
 Accenditore elettrico caldaia

Lavori secondo esame progetto VVFF
 Protezione Tubazioni.

Lavori secondo esame progetto VVFF
 Porte nuove e sistemazione esisteti varie

Lucernai ecc.

Lavori complementari all'esame progetto VVFF
 Griglie esterne

Troppo pieno

Destratificatori

Manutenzione EFC

Sigillatura Parete

Sistema antigelo splinker (Glicole)

SILOS

Sopralluogo Tecnico Specializzato
 Intervento silos

	725,00 €	X	OEMG Manganelli Salacchi	32	28/02/2018
	11 583,99 €	X	OEMG Manganelli Salacchi	162	03/10/2018
	2 583,99 €	X	OEMG Manganelli Salacchi	88	12/06/2018
	9 000,00 €	X	OEMG Manganelli Salacchi	107	31/07/2018
Z	2 000,00 €	X	Valmaggi Caldaie	15	25/02/2019
B+C	1 000,00 €	X	REMAS	4221	16/07/2019
D-E	2 882,00 €	X	Pazzaglia	5	24/01/2018
	970,00 €	X	Pazzaglia	6	09/02/2018
	14 260,00 €	X	REMAS	4919	31/12/2018
I-L	5 680,00 €	X	X SIMAR	276	30/03/2018
	1 420,00 €	X	X SIMAR	825	21/12/2017
	1 950,00 €	X	X SIMAR	296	28/02/2019
	2 480,00 €	X	DORMICCHI GRAZIANO	10	19/04/2018
	620,00 €	X	DORMICCHI GRAZIANO	3	30/01/2018
	2 000,00 €	X	REMAS	4221	16/07/2019
	1 000,00 €	X	REMAS	4221	16/07/2019
	3 684,80 €	X	X Nanotech	36	23/01/2019
	6 150,00 €	X	X Berger	30	23/01/2019
	500,00 €	X	X IMEA IMPIANTI	427	30/06/2018
	1 229,51 €	X	X IMEA IMPIANTI	150	20/03/2019
	1 100,00 €	X	X IMEA IMPIANTI	778	28/11/2018
	5 555,00 €	X	X IMEA IMPIANTI	245	19/04/2019

Sistemazione impianto elettrico Silos

10 104,11 €	X	OEMG	78	31/05/2019
5 681,28 €	X	OEMG	91	25/06/2019
2 701,94 €	X	OEMG	106	19/07/2019
180,00 €	X	OEMG	--	
3 800,00 €	X	X DORMICCHI	17	07/06/2019
4 000,00 €	X	X DORMICCHI	16	27/05/2019

Fornitura e installazione canaline antigelo ecc.

Oneri vari per ricarica estintori, manichette, ecc.

1 004,00 €	X	FVM	1099	23/07/2018
350,00 €	X	FVM	348	23/07/2018
700,00 €	X	BERGER IMPIANTI	463	31/08/2018
2 800,00 €	X	BERGER IMPIANTI	553	31/10/2018
300,00 €	X	X BELARDINELLI ORLANDO	37	02/10/2018

Verifica Impianto Splinker ecc.

I-L

Nolo piattaforma per Berger

Completamento messa a norma DM 81/08

Opere murarie varie (caldaia, compartimenti, ecc.)

Adeguamento VVFF

vari

Manutenzione caldaia (Pazzaglia)

Rifacimento copertura in lamiera

Controsoffitto locale caldaia

Stile Soc. Cooperativa

Stile Soc. Cooperativa

Eda Domus

vari

Manutenzioni impianti vari secondo esame VVFF

Interventi vari ulteriori secondo esami progetto VVFF

1 500,00 €	X	REMAS	4221	16/07/2019
------------	---	-------	------	------------

Deposito Vernici

Pavimento rialzato e impianti

Adeguamento VVFF esecuzione fori predalles

Rifacimento copertura in lamiera

H'

H'

H'

Adeguamento VVFF: esecuzione fori predalles

10 150,00 €	X	Pazzaglia	6	09/02/2018
2 000,00 €	X	X G Costruzioni	68	17/07/2019
3 500,00 €	X	X CSE Service	88	10/07/2019
6 800,00 €	X	X G Costruzioni	102	31/10/2019

Rampa disabili e caldaia

Sistemazione SP per Lugnano

Sanatorie

Permesso presentazione

Oneri Concessori Sanatorie

Adeguamento soppalco

G

A

4 370,00 €	X	G. COSTRUZIONI srl	34	18/05/2018
5 092,70 €	X	G. COSTRUZIONI srl	34	18/05/2018

Opere acciaio

Opere edili

Prove su materiali intervento

Regione Umbria

332,00 €	X	COMUNE	-	
6 020,17 €	X	COMUNE	-	
1 200,00 €	X	X Masciarri Fabio	-	
1 200,00 €	X	X GUSTINELLI	67	17/07/2019
844,80 €	X	X UNILAB	18	20/02/2018
423,14 €	X	X REGIONE	-	

Ditti per agibilità e certificazioni
Agibilità - sanzioni tardiva presentazione
Agibilità - sanzioni tardiva presentazione
Agibilità - presentazione

Totale Lavori (Iva esclusa)

175,00 €	x
333,00 €	x
333,00 €	
60,00 €	x
158.494,83 €	
304.957,83 €	
306.000 €	
1.042,17 €	

RESIDUO RISPETTO | 306000

Città di Castello, 02.11.2021

in liquidazione e concordato preventivo

Liquidatore: Dott. Patrizio Caponeri

**RELAZIONE sulla VERIFICA dei COSTI
SOSTENUTI DALLA
sul compendio immobiliare e sulla
SOSTITUZIONE della CALDAIA a segatura**

Dott. Ing. Emanuele Mori



Via della Quercia 3 – 06012 C. di Castello PG
Tel./fax. 0758523129 Mob. 3280249943
e mail: ingstudio.mori@gmail.com

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. VERIFICA COSTI SOSTENUTI DALLA SOC. STILE SOC. COOPERATIVA	3
3. SOSTITUZIONE CALDAIA.....	11

**RELAZIONE sulla VERIFICA dei COSTI SOSTENUTI
DALLA _____ sul compendio
immobiliare e sulla SOSTITUZIONE della CALDAIA a segatura**

1. PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Patrizio Caponeri, il sottoscritto **Dott. Ing. Emanuele Mori** nato a Città di Castello il 03/03/1978 ed ivi residente con studio a Città di Castello (PG), Via della Quercia n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A2528, in ottemperanza all'incarico affidato, rimette le presente relazione a chiarimento di specifici quesiti posti circa alcune opere eseguite e da eseguirsi a carico della

2. VERIFICA COSTI SOSTENUTI DALLA _____

.....OMISSIS.....

3. SOSTITUZIONE CALDAIA

In merito alla avvenuta rottura della caldaia si riportano alcune considerazioni di seguito: la caldaia esistente è rotta e può considerarsi non più recuperabile.

Il danno subito consiste nel cedimento della camera interna che risulta completamente e vistosamente deformata nelle parti metalliche strutturali principali. Tali elementi realizzati in acciaio ad elevato spessore costituiscono gli elementi principali che separano il vano combustione da quelle in cui circola il vapore e che costituiscono un corpo unico saldato con l'intera struttura: non è possibile "sostituire" un pezzo rotto in quanto non è "smontabile" essendo un "tutt'uno" con la struttura della caldaia stessa. Pertanto si può confermare che la caldaia non può essere riparata e quindi rimessa in funzione ma deve essere sostituita.

Per quanto concerne la causa della rottura della caldaia questa è da ricercarsi in una grandissima "sovrappressione" creatasi all'interno della camera del vapore, che avrebbe potuto creare danni ben maggiori: sovrappressione determinata da un malfunzionamento dell'impianto di sicurezza presente che non ha rilevato l'aumento di pressione permettendo al personale ed ai sistemi di sicurezza di intervenire.

A sua volta tale malfunzionamento è quasi certamente derivato dall'ostruzione di alcune tubazioni a causa del calcare che è stato rilevato in presenza molto abbondante su varie tubazioni della caldaia: pertanto è lecito ipotizzare che la causa "originaria" sia da ricercare proprio in un malfunzionamento dell'impianto di addolcimento dell'acqua della caldaia.

Non sono state ricercate le cause del malfunzionamento dell'impianto di addolcimento, ma lo stesso era ben evidente dalla semplice visione dello stato delle tubazioni poste in prossimità della caldaia stessa.

Chiaramente la caldaia risulta molto vecchia (circa 35 anni), ma con le dovute manutenzioni avrebbe potuto ancora restare in funzione per qualche anno, certamente era prossima alla fine del proprio ciclo di vita utile.

La _____, quale gestore e manutentore dello stabilimento, ha provveduto a richiedere preventivi per l'intervento di sostituzione della caldaia stessa: a seguito di alcune valutazioni circa la tipologia di caldaia, che si riporteranno di seguito, sono state valutate due differenti soluzioni: una con tipologia analoga a quella esistente e l'altra

con una caldaia di caratteristiche differenti (alimentata ad acqua calda anziché a vapore): i costi preventivati per l'intervento di sostituzione, per entrambe le soluzioni e che si riportano nelle pagine seguenti, possono ritenersi congrui ed in linea con i prezzi di mercato (in particolare quello della ditta Valmaggi della quale anche la società si è servita per alcuni interventi, in quanto già risultata più vantaggiosa rispetto ad altre aziende del settore).

Per quanto concerne la sostituzione della caldaia con una di differente tipologia, come proposta dalla si precisa che sarà necessario probabilmente che la stessa cooperativa debba ripresentare anche un aggiornamento del certificato di prevenzione incendi: preliminarmente all'intervento di sostituzione dovrà pertanto essere specificato ed accordato con il gestore che tutti gli eventuali interventi non comportino variazioni che "inficino" le autorizzazioni ottenute. Sulla differente tipologia di caldaia proposta ci sono alcune considerazioni da fare:

La caldaia, che dovrà essere ovviamente alimentata sempre a segatura, attualmente alimenta tutti i forni di essiccazione ed anche il riscaldamento di alcuni fabbricati che quindi risultano avere un impianto per risposto per una caldaia a vapore.

Il passaggio al nuovo eventuale sistema di riscaldamento ad acqua calda in sostituzione del precedente ed attuale a vapore dovrà prevedere l'adattamento di tutti i forni di essiccazione sia per quanto riguarda eventuali tubazioni che necessitano eventualmente di manutenzione, che dell'adattamento di sistemi di riscaldamento all'interno dei Forni ed anche valutando la necessità di sistemi di umidificazione all'interno degli stessi passando da un sistema a vapore ad uno sostanzialmente a secco.

Anche per quanto riguarda le porzioni di capannoni attualmente riscaldate con tale l'impianto a vapore dovranno essere previsti degli adeguamenti degli impianti per il funzionamento con la nuova caldaia.

Il dimensionamento di tutti gli impianti di essiccazione e riscaldamento dovrà essere verificato alla luce della variazione del sistema di produzione del calore al fine di verificare che la potenza della nuova caldaia sia comunque sufficiente a garantire il risultato ottenuto in termini di funzionalità, almeno pari a quello attuale per tutti affetti appena elencati: infatti la funzionalità del nuovo sistema di produzione del calore non dipende esclusivamente dalla potenza al focolare della stessa, ma anche al sistema di "trasporto" del calore (acqua anziché vapore).

Alla luce di tutto quanto sopra esposto è lecito ipotizzare che nella stima del costo dell'intervento riportato potranno doversi aggiungere alcuni costi imprevisi: pertanto pur ritenendo condivisibile la scelta della soluzione con nuova caldaia ad acqua è certamente necessario che, prima dell'esecuzione dell'intervento, venga fornito un progetto completo e considerazioni in merito anche ai punti sopra esposti.

Le ipotesi di intervento pertanto risultano essere le seguenti, come anche estrapolate e verificate, dalla relazione redatta dall'Ing. Marco Sciamanna:

- a) Riparazione della caldaia: intervento non realizzabile a causa dei danni subiti dalla stessa;
- b) Sostituzione del generatore di vapore con un nuovo generatore di vapore avente potenzialità non superiore a quella esistente:

Tale soluzione comporta alcuni costi consistenti a causa delle tubazioni di vapore correnti nei cunicoli interrati (vecchie di oltre 35 anni) che presentano un alto livello di corrosione con perdite diffuse di vapore. Tali tubazioni interessano sia l'adduzione alle batterie delle celle di essiccazione che l'adduzione agli aerotermini di riscaldamento per i laboratori.

Inoltre l'intervento dovrà prevedere la sostituzione di circa metà degli aerotermini e ripristinare su questi il ritorno di condensa che era stato disattivato togliendo gli scaricatori di condensa per aumentare l'efficienza degli aerotermini. In conclusione, il ripristino del funzionamento a vapore deve prevedere anche il rifacimento delle tubazioni interrate oltre alla sostituzione del generatore che peraltro, in base alle normative attuali, prevede anche la presenza di un conduttore con sorveglianza minima di una visita ogni 72 ore.

Il nuovo generatore di vapore sarà sempre corredato di sistema di combustione a griglia mobile per bruciare segatura di legno e dovrà essere collegato al sistema esistente di trattamento fumi. La stima dei costi del suddetto intervento è riportata nel riquadro seguente:

STIMA DEI COSTI PER INSTALLAZIONE DI NUOVO GENERATORE DI VAPORE DA 2000 KG/H		
OPERE IN CENTRALE TERMICA		
Smantellamento attuale generatore, fornitura ed installazione nuovo generatore da 2.000 kg/h, completo di accessori di controllo, protezione e sicurezza	€ 182.000	
Dispositivi per ottenere l'esonero parziale del conduttore e la sorveglianza ogni 72 ore	€ 19.000	
adeguamento del trattamento acqua con impianto ad osmosi	€ 8.000	
rifacimento collettore vapore, valvole, accessori vapore, collegamenti elettrici, ecc.	€ 8.000	
TOTALE CENTRALE TERMICA		€ 209.000
RISCALDAMENTO LABORATORI		
laboratorio 3 - installare n. 6 nuovi areotermi	€ 10.000	
laboratorio 2 - revisionare n. 6 areotermi esistenti	€ 2.000	
rifacimento di parte delle tubazioni (interrate e in parte a vista)	€ 15.000	
installazione di nuovi scaricatori per gli areotermi	€ 6.000	
TOTALE RISCALDAMENTO LABORATORI		€ 33.000
RIATTIVAZIONE CELLE ESSICCAZIONE		
riattivazione delle 4 celle di essiccazione	€ 12.000	
rifacimento di parte delle tubazioni (interrate e in parte a vista)	€ 15.000	
TOTALE CELLE ESSICCAZIONE		€ 27.000
TOTALE GENERALE		€ 269.000

- c) Sostituzione del generatore con un nuovo generatore di acqua calda avente potenzialità non superiore a quella esistente.

Questa ipotesi è stata proposta dalla a seguito della verifica effettuata dal costruttore dei forni, su incarico del gestore, il quale ha garantito che, con modeste modifiche, sarebbe possibile far funzionare le batterie di riscaldamento dei forni direttamente con acqua calda a 90°C. Poichè le tubazioni devono comunque essere rifatte quasi totalmente e sostituiti metà degli areotermi, come descritto nella soluzione di cui al punto precedente, è stato ipotizzato e preventivato il cambiamento del sistema di alimentazione da vapore ad acqua calda (in questo caso si avrebbe una "semplificazione" nella conduzione in quanto non è necessario il conduttore presente con visite ogni 72 ore). Il nuovo generatore ad acqua calda sarà sempre corredato di sistema di combustione a griglia mobile per bruciare segatura di legno e dovrà essere collegato al sistema esistente di trattamento fumi. Tale soluzione pertanto prevedrebbe:

- Sostituzione dell'attuale generatore di vapore con un nuovo generatore ad acqua calda con potenza utile di 1.162 kW, completo di sistema di combustione a griglia mobile per bruciare segatura di legno. Il nuovo generatore va ricollegato all'attuale sistema di alimentazione segatura ed impianto trattamento fumi;
- Trasformazione delle batterie di riscaldamento dei forni da funzionamento a vapore a funzionamento ad acqua calda
- Rifacimento dell'impianto di riscaldamento laboratori con nuovi areotermi e nuove tubazioni
- Ricollegamento del nuovo impianto ad acqua calda all'esistente impianto alimentato dalla centrale termica a gas.

La stima dei costi del suddetto intervento è riportata nel riquadro seguente:

STIMA DEI COSTI PER INSTALLAZIONE DI NUOVO GENERATORE DI ACQUA CALDA DA 1162 KW		
OPERE IN CENTRALE TERMICA		
smantellamento attuale generatore, fornitura ed installazione nuovo generatore di acqua calda da 1162 kW completo di accessori di controllo, protezione e sicurezza	€	90.000
Collegamento idraulico ed accessori (vaso espansione, valvole, collegamenti elettrici, ecc.)	€	8.000
TOTALE CENTRALE TERMICA		€ 98.000
RISCALDAMENTO LABORATORI		
laboratorio 3 - installare n. 6 nuovi areotermi	€	10.000
laboratorio 2 - installare n. 6 nuovi areotermi	€	10.000
refacimento delle tubazioni (interrate ed a vista)	€	25.000
TOTALE RISCALDAMENTO LABORATORI		€ 45.000
RIATTIVAZIONE CELLE ESSICCAZIONE		
modifica delle 4 batterie con relative valvole a 3 vie	€	10.000
linea di distribuzione acqua calda alle 4 celle	€	15.000
modifiche elettriche per la regolazione e comando delle celle	€	8.000
TOTALE CELLE ESSICCAZIONE		€ 33.000
COLLEGAMENTO DELL'IMPIANTO ALLA ZONA NUOVA		
refacimento tubazioni di attraversamento sottostrada	€	12.000
smantellamento scambiatore e ricollegamento all'impianto	€	4.000
TOTALE COLLEGAMENTO		€ 16.000
TOTALE GENERALE		€ 192.000

In merito all'intervento di sostituzione della caldaia si riportano secondo quanto specificatamente richiesto, le seguenti ulteriori considerazioni:

In considerazione del fatto che la caldaia era comunque molto vecchia e pressoché giunta a fine della propria vita utile e ampiamente ammortizzata: il valore economico tenuto conto della vetustà della stessa era da considerarsi molto basso (nella stima redatta dal sottoscritto assieme al Dott. Riccardo Trabalza il valore attribuito alla caldaia, in considerazione del costo storico di acquisto del 1985 pari a 37750.46euro era inferiore ai 5.000 euro).

Pertanto la sostituzione con una nuova caldaia che garantirebbe un funzionamento dell'impianto per molti anni a venire (contrariamente alla durata della caldaia che anche con una corretta manutenzione sarebbe stata molto limitata) può certamente considerarsi a parere dello scrivente anche come una "miglioria": la stile soc. cooperativa potrebbe anche valutare l'installazione di una caldaia usata, garantendo gli impegni contrattuali presi ed il funzionamento per un certo periodo dell'impianto, ma a parere dello scrivente è certamente da preferire l'orientamento verso una nuova caldaia, anche in virtù di tutte le opere accessorie necessarie.

Pertanto il costo della caldaia (pari a 209.000euro per quella "a vapore" oppure a 98.000euro per quella ad acqua calda), potrebbe essere considerato come miglioria,

Analogamente potrebbero essere in parte considerati come migliorie la sostituzione dei nuovi aeroremi all'interno dei capannoni, anziché la riattazione degli stessi (per un importo totale di circa 20.000 euro, nel caso di nuova caldaia ad acqua calda).

Tutti gli altri interventi connessi sugli impianti possono invece essere considerati come di straordinaria manutenzione, anche se dovessero comportare il completo rifacimento di vecchie linee ormai deteriorate.

Per quanto concerne il valore di detti interventi, per la sola parte relativa ai macchinari considerabili come "migliorie" nel corso del primo anno potrà considerarsi un deprezzamento compreso fra il 5 e il 10% del valore sopra indicato.

La caldaia può essere considerato un impianto di per "separabile" ma limitatamente al corpo del bruciatore: risultando però un elemento "centrale" del funzionamento dell'intero impianto non è ipotizzabile un tale scenario. Deve inoltre tenersi conto del fatto che non trattandosi di una "addizione" l'impianto non deve essere considerato come removibile,

anche e proprio per il fatto che è già presente una caldaia, tenuto anche in considerazione del costo di installazione e rimozione di notevole impatto economico.

Aspetto differente per tutte le opere impiantistiche necessarie che sono per loro natura “non removibili”.

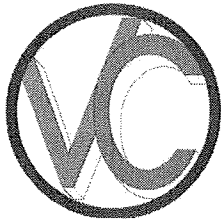
In conclusione seppur fisicamente removibile, la caldaia deve considerarsi come impianto “non separabile”, ma solamente “sostituibile”.

Città di Castello, 02.11.2021

Il tecnico incaricato:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Mori', with a stylized flourish at the end.

Dott. Ing. Emanuele Mori



VALMAGGI CALDAIE srl

CALDAIE A SEGATURA – GENERATORI DI VAPORE –
CALDAIE AD USO CIVILE – RAFFINATORI –
MACINATORI – CAMINI MECCANICI ECC...

47900 RIMINI – Via Nataloni, 27
Tel. 0541 778475 – Fax 0541 790340
Partita IVA: 04012720407

Spett.le

CONFERMA D'ORDINE N. 0191/21

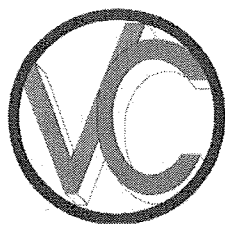
RIMINI, 11-06-2021

Validità offerta	40 gg	Resa	Ns stabilimento	Voltaggio
Pagamenti	<i>Da concordare</i>			
Termini di consegna	<i>Da concordare</i>			
<p>Con riferimento alle condizioni più sotto specificate ed alle nostre condizioni generali di vendita sotto indicate, che si intendono lette ed e approvate, Vi inviamo la nostra Conferma d'Ordine in duplice esemplare, copia della quale dovrà essere restituita timbrata e firmata per accettazione, per la fornitura di:</p> <p>N.1 IMPIANTO MOD. CT-M PER LA COMBUSTIONE DI CIPPATO DI LEGNO, SEGATURA DI LEGNO, DA 1.000.000 Kcal/h (1.162 Kw) PER PRODUZIONE ACQUA CALDA A 95 °C SECONDO LE NORMATIVE VIGENTI.</p>				

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA – Le presenti condizioni di vendita e consegna sono integralmente accettate con il conferimento dell'ordinazione. – La fornitura comprende solo quanto descritto senza alcuna aggiunta a ns. carico. – Tutte le merci viaggiano a rischio e pericolo del committente, anche se spedite franco di porto. – Le spese di trasporto e scarico, salvo diversi accordi scritti sulla conferma d'ordine, sono a carico del committente. – I termini di consegna si intendono approssimativi e non è dovuto alcun indennizzo per i danni dovuti a ritardata consegna. – I pagamenti dovranno essere sempre effettuati alla nostra sede di Rimini, salvo altra pattuizione scritta. – Su i ritardati pagamenti saranno computati gli interessi bancari. – La garanzia è costituita dall'obbligo della venditrice di riparare o sostituire quei pezzi che nel periodo di garanzia (1 anno) siano riconosciuti inservibili per difetto di materiale. – La garanzia cessa qualora non vengano rispettate le norme di manutenzione e buon uso. – I dati tecnici contenuti nei nostri listini e cataloghi sono informativi e possono essere variati senza alcun preavviso. – Il foro di Rimini è unico competente a giudicare qualsiasi controversia.

per accettazione

(timbro e firma)



CALDAIA A COMBUSTIBILI SOLIDI A TUBI DI FUMO TIPO CT-M AD ALTO RENDIMENTO

La caldaia modello **CT-M 1000** per la produzione di acqua calda è studiata e costruita per l'utilizzo dei più svariati tipi e forme di scarti solidi polverizzati. Il generatore **CT-M 1000** è progettato e costruito per funzionare secondo le normative per il recupero energetico delle biomasse derivate da materiali legnosi e similari come sansa noccioli ecc e poter funzionare in alternativa anche con combustibili liquidi o gassosi.

La struttura della caldaia è interamente in lamiera di acciaio con le piastre di testata di spessore **18 mm**, il fasciame esterno è da **8 mm** e il focolare interno è da **10mm** i due fasciami sono legati tramite dei tiranti, la camera di combustione interamente a bagno d'acqua di grandi dimensioni, rivestita totalmente di materiale refrattario di **PRIMA QUALITÀ AL 65% DI ALLUMINA**, ciò ci consente una combustione ad alta temperatura, da 800 – 1200 °C che ci permette di ottimizzare la combustione. Inoltre è provvista di sportelli per eventuale carico manuale e per le normali operazioni periodiche di pulizia.

Il generatore di calore è a tre giri di fumo, del tipo orizzontale a tubi di fumo immersi nell'acqua, **il tubo è da 76,1 Sp. 3,2 mm SS GAS S.L. UNI 8863** e alle estremità, dei fasci tubieri, le casse fumo sono provviste di portelli per la periodica pulizia.

Si tratta di un generatore per la produzione di acqua calda ad alto contenuto tecnologico, a tre giri effettivi di fumo, ed è dimensionato secondo le norme I.S.P.E.S.L.

Il generatore è del tipo monoblocco a tubi di fumo e munito di tutti gli accessori per il funzionamento automatico, secondo le norme vigenti.

Ha un elevato volume d'acqua ed un conseguente volume termico circa **3.150 lt.**

Il rendimento globale del generatore è elevatissimo fino al 90% in condizioni di esercizio ottimale.

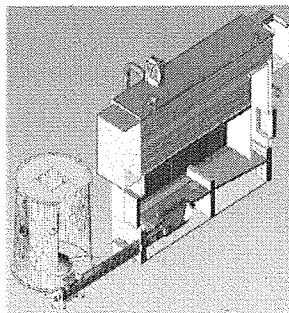
I materiali impiegati per la costruzione sono **acciai di qualità** e le saldature sono eseguite con tecnica manuale da personale qualificato e **patentato**.

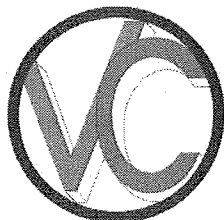
Tutte le fasi di costruzione vengono verificate dal n.s. sistema interno di controllo.

Il basamento della caldaia è in acciaio rivestito di materiale refrattario e isolante, con la predisposizione al montaggio di un bruciatore meccanico a coclea, e il vano per il montaggio della coclea estrazione ceneri, con raffreddamento ad acqua.

L'isolamento esterno della caldaia è eseguito con lana di roccia da **60 mm** ad alta densità, ricoperta con pannello isolante a doppia parete da **25 mm** portante, con verniciatura a forno, gli sportelli sono predisposti per il montaggio di bruciatore a gasolio o gas.

Attacchi flangiati andata, ritorno, alimentazione, scarico, valvole sicurezza, attacchi per sonde e strumenti di controllo e sicurezza.





VALMAGGI CALDAIE srl

47922 RIMINI – Via Nataloni, 27
Tel. 0541 778475 – Fax 0541 790340
Partita IVA: 04012720407

offerta n° 0191-21

Pag. N°. 03

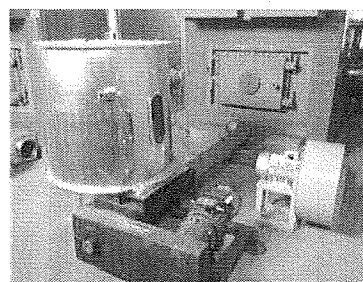
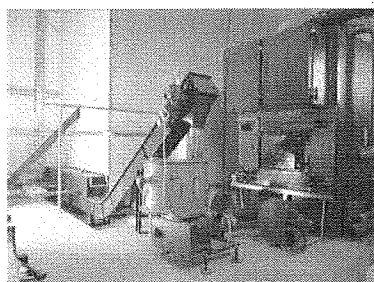
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA CALDAIA TIPO CT-M 1000

• tipo	:	“ CT-M 1000 “	
• POTENZIALITA' RESA	:	Kcal/h	1.000.000
pari a	:	kw	1.162
• POTENZIALITA' BRUCIATA	:	Kcal/h	1.150.000
pari a	:	kw	1.337
• PRESSIONE DI ESERCIZIO	:	BAR	3
• PRESSIONE DI BOLLO	:	BAR	5
• SUPERFICIE RISCALDATA	:	m ²	62
• TEMPERATURA H ² O	:	°C	95
• VOLUME TOTALE ACQUA CALDA	:	lt	3.150
• COLLAUDO	:	VALMAGGI CALDAIE	
• DIMENSIONI CALDAIA	:	LUNG.	3.400
	:	ALT.	2.650
	:	LARG.	1.700
• PESO CALDAIA	:	KG.	9.000

DATI GENERALI DI PROGETTO

- COMBUSTIBILE LEGNO VERGINE (rif. Tabella 1, 6,.1 – UNI EN 14961-1) di tipo 1.1; 1.2.1; 1.3.1; 1.4.

<u>COMPOSIZIONE DEL COMBUSTIBILE</u>	GRANULOMETRIA	PERCENTUALE
• SEGATURA	1-5 mm	FINO A 100 %
• CIPPATO	5-30 mm	FINO A 75 %
• PESO SPECIFICO PRESUNTO	: Kg/m ³	180/400
• UMIDITA' MAX COMBUSTIBILE	: < 45 % base umida	
• POTERE CALORIFICO INFERIORE	: KWH/Kg	3200
• CONTENUTO MAX CENERI	: %	4
• CARICO MINIMO DELLA CALDAIA	50 % DELLA POTENZA NOMINALE	



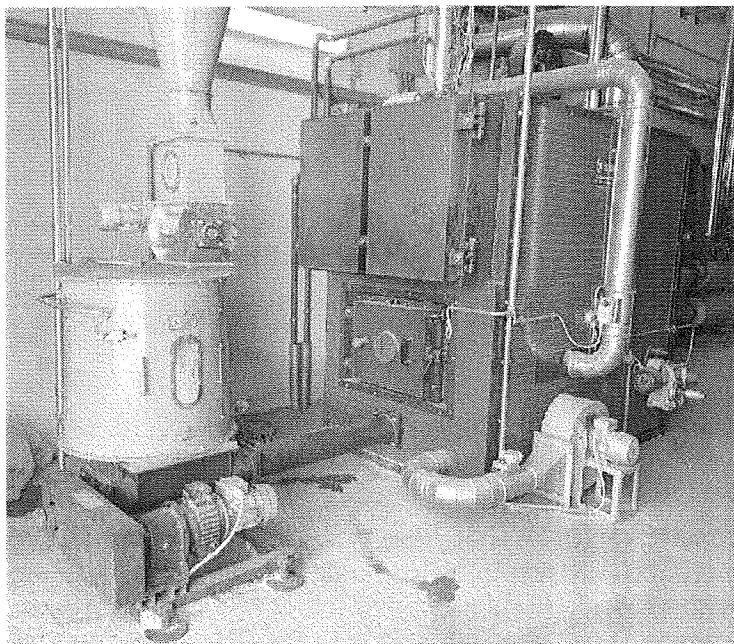
ACCESSORI A CORREDO DELLA CALDAIA

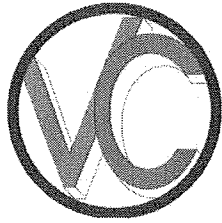
N° 1 CALDAIE MOD. CT-M 1000 POTENZIALITA NOMINALE 1.000.000 Kcal/h (1.162 kW), FUNZIONAMENTO AD ACQUA CALDA 95 °C, LA CALDAIA VIENE FORNITA CON:

- N° 1 TERMOSTATO DI REGOLAZIONE
- N° 1 TERMOSTATO A RIARMO MANUALE
- N° 1 PRESSOSTATO A RIARMO MANUALE
- N° 1 MANOMETRO
- N° 1 TERMOMETRO
- N°1 DEPRIMOMETRO LIQUIDO
- N° 1 GRUPPO DI SCARICO
- N° 1 SCOVOLO
- N° 1 PT100 PER ACQUA
- N° 1 PT100 PER FUMI
- N° - SERIE CONTROFLANGE
- N° 1 PREDISPOSIZIONE ESTRAZIONE CENERI

PREZZO EURO

€ = 55.000,00 =





VALMAGGI CALDAIE srl

47922 RIMINI - Via Nataloni, 27
Tel. 0541 778475 - Fax 0541 790340
Partita IVA: 04012720407

offerta n° 0191-21

Pag. N°.05

BRUCIATORE PER COMBUSTIBILI SOLIDI

N. 1 BRUCIATORE AUTOMATICO sottoalimentato tipo "AUTOFOCUS" ad alimentazione meccanica mediante coclea per combustibile leggero.

Parti Componenti Il Bruciatore:

N. 1 MOTORE ELETTRICO 4 POLI 380V 50HZ

N. 1 RIDUTTORE con ingranaggi a bagno d'olio con rispettivi rapporti di velocità variabili con variatore.

N. 1 BASE TRAMOGGIA

N. 1 VENTILATORE completi di tubazioni di raccordo dell'aria comburente sotto griglia con saracinesche di regolazione automatiche.

N. 2 VENTILATORI aria secondaria con serrande automatiche per la regolazione dell'aria comburente.

N. 1 TUBO FLANGIATO PER COCLEA.

N. 1 COCLEA in acciaio di forte spessore (**Sp 8 mm**) a passo variabile

La coclea verrà fissata alla trasmissione tramite un perno

N. 1 BASE FOCOLARE in ghisa completa di telaio metallico per contenimento delle griglie ventilate su cui verranno alloggiare, nelle apposite sedi, le piastre di testa e gli elementi ventilanti laterali.

N. 1 SONDA TERMOSTATICA per antincendio

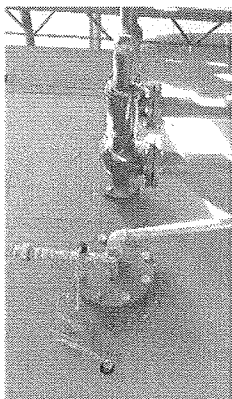
PREZZO EURO

€ = 17.700,00 =

N. 1 TUBAZIONI di raccordo in lamiera di acciaio INOX per collegamento fumi dalla CALDAIA - CICLONE - ASPIRATORE FUMI - CANNA FUMARIA.

PREZZO EURO

€ = 4.100,00 =

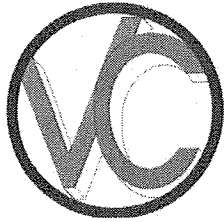


N° 2 VALVOLE DI SICUREZZA A SCARICO TOTALE I.S.P.E.S.L. TARATE A 3 Bar

N° 1 SCAMBIATORI DI CALORE IMMERSO NEL GENERATORE PER DISSIPARE IL CALORE IN ECCESSO, con elettrovalvola auto azionata (come da disposizione I.S.P.E.S.L. 01/04.)

PREZZO EURO

€ = 5.000,00 =



QUADRO ELETTRONICO PER IL CONTROLLO DELLA COMBUSTIONE TRAMITE LA REGOLAZIONE ARIA COMBUSTIBILE E LA GESTIONE AUTOMATICA DELLA CALDAIA, DALL'ALIMENTAZIONE DEL SILO ALL'ESTRAZIONE FUMI, CON MODEM PER SEGNALAZIONE REMOTA GUASTI E TELEASSISTENZA.

Il quadro di controllo è molto importante per il buon funzionamento del sistema di combustione delle biomasse.

Il sistema è controllato automaticamente in tutte le sue funzioni e consente un costante monitoraggio dell'emissioni dei gas di scarico, regolando in automatico l'alimentazione del combustibile, l'aria di combustione e l'estrazione dei fumi.

Il quadro è provvisto di un selettore per il funzionamento automatico o manuale.

Il sistema manuale si usa per le prove motori e nelle fasi di avviamento iniziale per effettuare un riscaldamento controllato del forno.

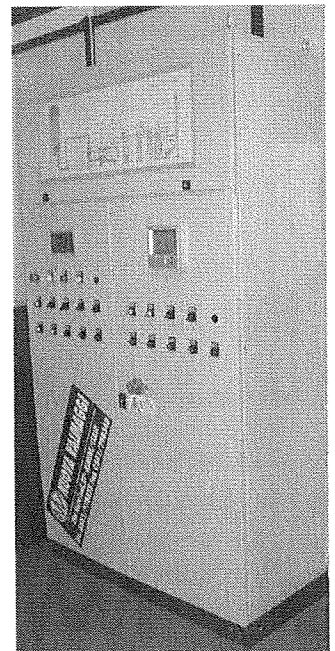
Nel sistema automatico i parametri oltre ad essere controllati in continuo vengono variati in automatico in funzione delle impostazioni.

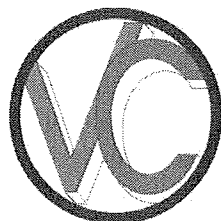
Il quadro elettronico gestisce tutte le funzioni della caldaia, sia in sicurezza, controllo, regolazione, tramite un PLC (SIEMENS), interruttori, relè, inverter con display touch screen.

L'armadio in lamiera zincata e verniciata con protezione antipolvere, la temperatura interna è regolata da una ventola di raffreddamento.

Il PLC gestisce:

- Controllo di tutti i parametri
- Inserimento dei dati
- Elaborazione e applicazione dei dati.
- Controllo di tutte le variazioni
- Variazioni dei parametri
- Controllo di eventuali anomalie
- Visualizzazione dei parametri su display touch screen
- Modulo GSM per allarmi telefonici
- Inserimento di nuovi parametri
- Parametri controllo potenza caldaia
- Temperatura caldaia
- Pressione caldaia
- Sistema di alimentazione
- Modulo per TELEASSISTENZA
- Depressione caldaia
- Inverter ventola aria secondaria
- Inverter ventola aria primaria
- Inverter aspiratore fumi





VALMAGGI CALDAIE srl

47922 RIMINI – Via Nataloni, 27
Tel. 0541 778475 – Fax 0541 790340
Partita IVA: 04012720407

offerta n° 0191-21

Pag. N°.07

- Inverter alimentazione combustibile
- Trasporto combustibile dal silos
- Sistema antincendio
- Sistema coclea estrazione ceneri
- Pulizia fascio tubiero

Protezioni

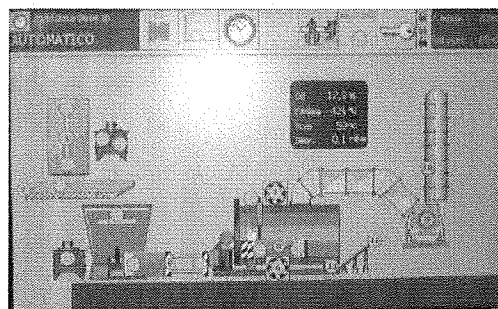
- Termocoppia in camera di combustione
- Pressostati in caldaia
- Temperatura acqua di alimentazione
- Temperatura fumi
- **O2 in continuo su gas di scarico (sonda al zirconio O = 0-21%)**

Regolazioni

- Regolazione aria primaria e secondaria
- Regolazione fumi in uscita
- Trasporto combustibile

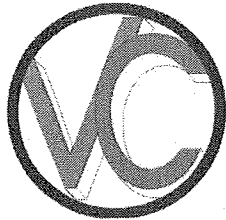
Il sistema SIEMENS consente di conservare i seguenti parametri:

- visualizzazione grafica su display touch screen
- Monitoraggio di tutti i parametri su touch screen
- Raccolta dati in tempo reale con conservazione dei dati
- Conservazione dei parametri e allarmi
- Segnalazione di allarmi
- Conservazioni di eventuali anomalie
- Diagrammi con registrazioni in continuo sul funzionamento, ore di lavoro, ore di pausa ed eventuali fermi.



PREZZO EURO

€ = 24.000,00 =



VALMAGGI CALDAIE srl

47922 RIMINI – Via Nataloni, 27
Tel. 0541 778475 – Fax 0541 790340
Partita IVA: 04012720407

offerta n° 0191-21

Pag. N° 08

**N° 1 LINEA DI PRODUZIONE ACQUA CALDA CT-M DA 1.000.000 Kcal/h
(1.162 Kw) A CARICAMENTO AUTOMATICO:**

PREZZO TOTALE FORNITURA EURO

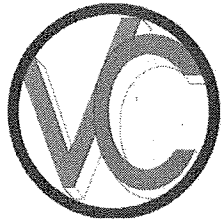
€ = 105.800,00 =

SCONTO 20% A VOI RISERVATO

PREZZO NETTO TOTALE

€ = 84.640,00 =

N. 1 CICLONE; ASPIRATORE FUMI, CANNA FUMARIA, CARICATORE AUTOMATICO, ACCENDITORE AUTOMATICO verranno recuperati quelli esistenti.



VALMAGGI CALDAIE srl

47922 RIMINI – Via Nataloni, 27
Tel. 0541 778475 – Fax 0541 790340
Partita IVA: 04012720407

offerta n° 0191-21

Pag. N° 09

OPZIONALE

N° 1 QUADRO ELETTRONICO COMPLETO DI SONDE E SISTEMA PER MISURAZIONE E REGOLAZIONE DEL CO IN CONTINUO.

PREZZO EURO

€ = 72.000,00 =

PULIZIA AUTOMATICA DEL FASCIO TUBIERO

N. 10 Valvole da 1½", con sistema di riduzione sonora e sistema di raffreddamento anticorrosione.

Le valvole sono fornite di manichette speciali per i tubi d'entrata da 60mm. Tipo di sistema: fisso.

N. 1 Serbatoio a pressione orizzontale, di 150 litri, con valvola di sicurezza, con dispositivo per il controllo di pressione e valvola di controllo, riempito dalla rete dell'aria compressa del cliente.

N. 1 Quadro elettronico con un mini PLC Microsmart per controllare 10 valvole (24V AC).

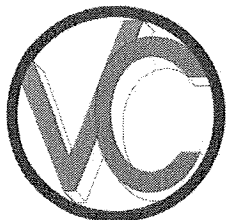
230 V / 50 Hz fornitura elettrica per il dispositivo PLC.

Aria compressa di qualità conforme a DIN ISO 8573-1 class 1.4.1.

Tubo da ¾" per la fornitura di aria compressa al serbatoio a pressione.

PREZZO EURO

€ = 18.350,00 =



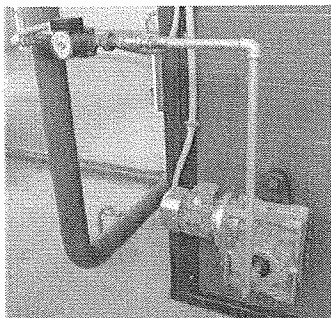
OPZIONAL

ESTRAZIONE CENERI

N.1 IMPIANTO PER L'ESTRAZIONE CENERI a coclea con albero centrale raffreddato ad acqua SOPRA GRIGLIA.

Sulla parte inferiore della griglia mobile è montata una coclea per l'estrazione automatica delle ceneri composta da:

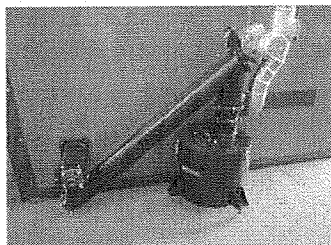
- Tubo centrale per coclea estrazione ceneri diam. 89,9 sp 10 completo di attacchi per giunti rotanti ingresso e uscita acqua.
- Scarico esterno in tubo diam. 168 completo di scarico 200x200 supporto oscillante per coclea



IMPIANTO PER L'ESTRAZIONE CENERI DI RISALITA.

Nella parte esterna alla caldaia viene montata una coclea inclinata per la raccolta e il trasporto delle ceneri proveniente dalle coclee sopra e sotto griglia, composta da:

- Tubo centrale per coclea estrazione ceneri diam. 89,9 sp 10 completo di pignone per trasmissione.
- Tubo contenimento coclea diam. 168, con n°2 attacchi entrate coclee.
- N.1 serbatoio di raccolta ceneri completo di coperchio e ruote di scorrimento.



PREZZO EURO

€ = 9.700,00 =



VALMAGGI CALDAIE srl

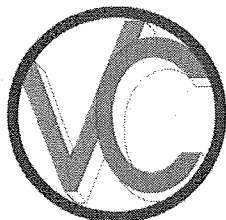
47922 RIMINI – Via Nataloni, 27
Tel. 0541 778475 – Fax 0541 790340
Partita IVA: 04012720407

offerta n° 0191-21

Pag. N° 11

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Termini di consegna** = **Da Concordare**
- Consegna** = **Rimini - ITALIA**
- Data Collaudo** = **Da Concordare**
- Condizioni di trasporto** = *La caldaia è completamente assemblata nel nostro stabilimento. Le parti che possono essere danneggiate durante il trasporto vengono smontate e correttamente imballate.*
- Scarico** = **Escluso**
- Montaggio** = **Da Concordare**, dove si tratta di materiale fornito da VALMAGGI CALDAIE SRL
- Collaudo e regolazione** = **Incluso**, dove si tratta di materiale fornito da VALMAGGI CALDAIE SRL
- Viaggi per i tecnici** = **Escluso**
- vitto e alloggio per i tecnici** = **Escluso**
- Accessibilità e costruzione** = *Il cliente deve garantire l'accessibilità al luogo in cui la caldaia deve essere installata, per lo scarico e il posizionamento con una gru; inoltre l'elettricità sarà messa a disposizione per le attrezzature da cantiere, sia monofase e trifase, insieme a dispositivi per garantire la sicurezza del personale.*
- IVA** = **Escluso**
- Pagamento** = **Da Concordare**
- Coordinate bancarie** = UNICREDIT BANCA
ABI 02008 CAB 24220
SWIFT UNCREDIT2BZ14
IBAN : IT25N0200824220000102473927
C/C 000102473927 RIMINI D'AUGUSTO



VALMAGGI CALDAIE srl

47922 RIMINI – Via Nataloni, 27
Tel. 0541 778475 – Fax 0541 790340
Partita IVA: 04012720407

offerta n° 0191-21

Pag. N° 012

Periodo di garanzia

= Il periodo di garanzia è di 24 mesi dal collaudo per componenti meccanici, e 12 mesi di test per componenti elettrici ed elettronici. La garanzia è limitata all'obbligo di riparazione o sostituire gratuitamente le parti difettose per difetti di produzione o di fabbricazione.

Sono escluse le parti soggette a normale usura (elementi di griglia, parti mobili, cuscinetti ecc) e normale usura dei rivestimenti ignifughi (refrattari) e danni derivati da manomissioni o uso improprio della macchina.

ESCLUSIONI

- = - Opere murarie, fondazioni e opere murarie necessarie all'installazione.
- Ogni tubazione per la realizzazione delle opere idrauliche e di collegamenti non specificate, relativi accessori necessari alla formazione dell'impianto idraulico e relativi isolamenti e qualunque accessori atto alla supervisione e funzionamento dei sistemi idraulici al di fuori della nostra fornitura e ogni cosa non specificatamente dichiarata
- Gru o autogrù per sollevamento caldaia e accessori
- Collegamenti elettrici dalla rete ai nostri quadri, e a tutte le utenze di nostra fornitura, ogni collegamento elettrico non specificato
- Mezzi di sollevamento e movimentazione in cantiere gru muletti e piattaforme aeree
- Linea aria compressa
- Impianto di messa a terra

ARBITRAGGIO

= Per qualsiasi vertenza di qualunque natura relativa al presente contratto foro convenzionale esclusivo competente sarà CAMERA DI COMMERCIO DI RIMINI.

Validità offerta

= 90 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

