

Perugia, 8 febbraio 2012

COPIA

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 112/11

----- OMISSIS -----

GIUDICE Delegato Dr.ssa [REDACTED]

Curatore: Dott.ssa [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
Compendio immobiliare in Comune di Cannara

Allegati n. 21
e documentazione fotografica.

Il Tecnico
Dr. Agr. Riccardo [REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

Con comunicazione del 14 novembre 2011 il Curatore Dott.ssa [REDACTED] nominava, per la stima dei beni di proprietà della società fallita, il sottoscritto Dr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, per la professione [REDACTED] iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. [REDACTED] (Allegato n. 1).

GIURAMENTO ED INCARICO

In data 29 novembre 2011 il sottoscritto prestava il giuramento di rito innanzi alla Dott.ssa [REDACTED] per il conferimento del seguente incarico:

Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico. (Allegato n. 2)

CIO' PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

--- OMISSIS ---

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza della proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, **lo scrivente ritiene idoneo suddividere la presente relazione di stima in N. 2 LOTTI**, e precisamente:

Lotto 1: piena proprietà di complesso industriale, oltre ad area pertinenziale, sito in Comune di Cannara (PG), Via Assisi n. 104;

Lotto 2: piena proprietà di cava di argilla, sita in Comune di Nocera Umbra (PG), Località Maccantone.

La presente relazione tecnica di stima riguarda solo il lotto n. 1; per il lotto n. 2 sarà depositata separatamente un'ulteriore relazione.

LOTTO N. 1

1
--- OMISSIS ---

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima consiste in un **complesso industriale** con annessa area pertinenziale, sito in comune di Cannara (PG), Via Assisi n. 104 (foto n. 1).

Trattasi di zona prevalentemente agricola, distante circa 8 km dalla SS 75 che collega Perugia a Foligno, raggiungibile tramite una strada provinciale che conduce da Assisi a Cannara attraversando l'abitato di Castelnuovo e pertanto di non facile accesso per i mezzi pesanti (foto n. 2).

Il lotto in questione ha giacitura pianeggiante e forma rettangolare (Allegato n. 3 – estratto di mappa) ed è di superficie pari a mq 44.960 (superficie coperta e scoperta).

Al lotto si accede tramite un cancello d'ingresso carrabile realizzato in metallo verniciato, ad apertura scorrevole automatizzata, provvisto di telecamera e citofono (foto n. 3). La proprietà è recintata solo sul lato fronte strada tramite rete a maglie metalliche ancorata a paletti metallici infissi nel terreno (foto n. 4).

Il piazzale antistante il fabbricato, utilizzato come deposito e parcheggio, è asfaltato (foto n. 5) mentre la rimanente porzione di area scoperta è in parte destinata alla viabilità interna, con la realizzazione ai lati del capannone di due strade non asfaltate (foto n. 6), ed in parte lasciata a spazio verde incolto (foto n. 7).

Sul lotto sono presenti i seguenti fabbricati:

1) **Cabina di trasformazione Enel**: manufatto elevato su due piani fuori terra, a pianta rettangolare, di dimensioni pari a 5,50 x 8,50 m e realizzato in muratura di blocchi di cemento non intonacati (foto n. 8). L'altezza interna utile di ciascun piano è pari a m 3,40 (Allegato n. 4 – planimetria catastale).

2) **Cabina metano:** manufatto elevato su un unico piano fuori terra, a pianta rettangolare, di dimensioni pari a 6 x 5 m e realizzato in muratura di mattoni di laterizio non intonacati (Allegato n. 5 – planimetria catastale). L'intero fabbricato è recintato tramite rete metallica ancorata a pali in ferro infissi in un muretto di cemento (foto n. 9).

3) **Complesso industriale:** edificio costituito da più corpi di fabbrica costruiti in aderenza tra loro e realizzati in epoche differenti, ma risalenti nel complesso agli anni '70 e '80. In base alla loro diversa altezza possiamo distinguere (Allegato n. 6 – planimetria catastale):

Corpo A): è rappresentato dalla porzione fronte strada del complesso industriale ed è costituito da n. 6 capannoni delle dimensioni di 18 x 120 m circa ciascuno, costruiti in aderenza tra loro lungo il lato di maggiore dimensione (foto n. 10). L'altezza interna utile è pari a 5,50 m. In tale porzione si trovano i forni di cottura, gli impianti di selezione, imballaggio, confezionamento e stoccaggio dei prodotti finiti e la zona uffici e servizi. I capannoni sono internamente comunicanti tra loro in quanto non sono presenti tramezzi ma solo colonne in cemento armato poste ad una distanza di m 7 sul lato di maggiore dimensione e m 18 sul lato più corto (foto n. 11), ad eccezione del capannone situato sul lato nord separato dalla restante porzione da un tramezzo realizzato in blocchi di cemento e collegato ad essa tramite quattro aperture.

La struttura è stata realizzata in cemento armato gettato in opera e le tamponature laterali sono in blocchi di cemento; solo la facciata fronte strada è stata intonacata, le altre facciate si presentano al grezzo. La copertura è del tipo a volta, realizzata con struttura in latero cemento gettata in opera, tiranti in metallo e manto di copertura in tegole marsigliesi. La copertura è inoltre provvista di lucernai realizzati con lastre di polycarbonato trasparente che, assieme alle finestre a nastro presenti sulle tamponature laterali e alle finestrate realizzate sulle facciate di testa, garantiscono l'illuminazione naturale dei capannoni (foto n. 12). Gli infissi sono in ferro e vetro e le porte carrabili e pedonali sono in metallo. Il pavimento è di tipo industriale con finitura al quarzo. Per quanto riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico su canaletta, impianto idrico, impianto di aria compressa.

La zona uffici è stata realizzata all'interno del terzo capannone da sinistra ed ha una superficie di mq 223 circa (foto n. 13); è suddivisa in direzione, ufficio ragioneria, infermeria, ufficio tecnico, magazzino, spogliatoio donne, spogliatoio uomini, mensa, n. 2 uffici. Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti sono in ceramica, le finestre sono in alluminio (foto n. 14), le porte interne in legno laccato, il controsoffitto è realizzato in cartongesso con struttura in acciaio a vista e tubi fluorescenti al neon incassati (foto n. 15). Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, in parte su canaletta ed in parte sottotraccia, telefonico, di riscaldamento in parte tramite termosifoni in ghisa ed in parte tramite ventilconvettori.

All'interno del sesto capannone da sinistra è presente una cabina elettrica realizzata in muratura di dimensioni pari a 6 x 12 m circa (foto n. 16); sul lato opposto dello stesso capannone è stato realizzato un ufficio delle dimensioni di 5,90 x 6,85 circa e di altezza pari a 2,90 m (foto n. 17); presenta pavimento in gres porcellanato, infissi in alluminio e controsoffitto in cartongesso (foto n. 18).

Corpo B): corpo di fabbrica costruito in aderenza al lato corto di cinque dei sei capannoni sopra descritti (foto n. 19), è realizzato con le stesse caratteristiche costruttive ed è con loro internamente comunicante, non essendo presenti tramezzi ma solo colonne in cemento armato. Ha una dimensione di 90 x 21 m circa ed un'altezza interna utile è pari a 12 m. Vi sono posizionate le presse di argilla, l'essiccatore ed altri impianti di lavorazione. Sono presenti l'impianto elettrico su canaletta, l'impianto idrico e di aria compressa.

Corpo C): corpo di fabbrica retrostante il corpo B), realizzato in aderenza e con le stesse caratteristiche costruttive di quelli precedentemente descritti (foto n. 20). Ha una dimensione di 21 x 54,30 m circa ed un'altezza interna utile è pari a 16 m. Al suo interno sono posizionati i silos per l'argilla (foto n. 21); nell'angolo sud est vi sono stati ricavati dei servizi igienici per una superficie di mq 20 circa, ai quali si accede dal corpo B). Sono presenti l'impianto elettrico su canaletta, l'impianto idrico e di aria compressa.

Corpo D): in aderenza al lato sud del Corpo C) è stata realizzata un'officina delle dimensioni esterne di 14,15 x 6,63 m (foto n. 22). Il manufatto è costruito in muratura di blocchi di cemento e presenta il tetto ad una falda con copertura in lamiera. L'altezza interna utile varia da un massimo di 5,90 m ad un minimo di 4,90 m. Vi si accede dal Corpo B) tramite una porta in metallo e presenta pavimento di tipo industriale con finitura al quarzo, infissi in ferro e vetro, impianto elettrico su canaletta (foto n. 23). All'interno dell'officina è presente una scala in metallo (foto n. 24) che consente l'accesso al soppalco adibito a ripostiglio realizzato sopra i bagni del Corpo C) (foto n. 25). Tale ripostiglio ha una superficie di 20 mq circa ed un'altezza interna utile di m 1,80 circa (Allegato n. 7 – planimetria catastale).

Corpo E): è rappresentato dalla parte terminale del complesso industriale ed è adibito a deposito di argilla (foto n. 26). Ha una dimensione di 54,30 x 54,50 m ed un'altezza interna utile di 12 m. La struttura è stata realizzata in cemento armato gettato in opera e le tamponature laterali sono in blocchi di cemento, che in parte sono sistemati in maniera tale da lasciare passare aria e luce (foto n. 27 e n. 28)). La copertura è del tipo a volta, realizzata con struttura in latero cemento gettata in opera, tiranti in metallo e manto di copertura in tegole marsigliesi. Lateralmente sono presenti due aperture carrabili per lo scarico del materiale. Il pavimento è in battuto di cemento.

L'intero stabilimento industriale si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

Si evidenzia che il lotto ha una capacità edificatoria residua stimata prudenzialmente in 8.500 mq circa, in quanto classificato dal vigente P.R.G. Zona D2.

CONFINI DELLA PROPRIETA'

--- OMISSIS ---

DISPONIBILITÀ

Il compendio immobiliare è detenuto dalla ... OMISSIS ... fallita n-
te...

... OMISSIS ...

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati del Comune di Cannara

... OMISSIS ... Cat. D/1 - Rendita € 109.254,00 (Allegato n. 8)

Catasto Terreni del Comune di Cannara

... OMISSIS ... Qualità/Classe Ente urbano - Superficie 44.960
mq (Allegato n. 9)

FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 02 febbraio 2012, redatta da
Quantica di Arcaleni A. su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in estima-
zione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

N. 868 R.P. del 31/01/2006: Ipoteca convenzionale di € 1.680.000,00 di cui
€ 1.000.000,00 per sorte di finanziamento da rimborsare in anni 10. a favore di

... OMISSIS ...

Si evidenziano inoltre le seguenti ipoteche solo formalmente esistenti:

N. 2418 R.P. del 7/09/1992: Ipoteca convenzionale a favore di

Perugia ... OMISSIS ...

N. 2419 R.P. del 7/09/1992: Ipoteca convenzionale a favore di

Perugia ... OMISSIS ...

- N. 2238 R.P. del 22/07/1995: Ipoteca convenzionale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - - - - OMISSIS - - - -

- N. 489 R.P. del 8/02/2001: Ipoteca in rinnovazione della n. 512/1981 a favore di [REDACTED] - - - - OMISSIS - - - -

- N. 2576 R.P. del 22/06/2001: Ipoteca convenzionale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - - - - OMISSIS - - - -

- N. 5405 R.P. del 8/10/2002: Ipoteca in rinnovazione della n. 2161/1982 a favore di [REDACTED] - - - - OMISSIS - - - -

▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- N. 11599 R.P. del 27/07/2001: Convenzione edilizia a favore di Comune di Cannara - - - - OMISSIS - - - -

- N. 23223 R.P. del 14/12/2007: decreto di ammissione al concordato preventivo - - - - OMISSIS - - - -

- N. 2074 R.P. del 27/01/2012: sentenza dichiarativa di fallimento
- - - - OMISSIS - - - -

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Cannara, si è rilevato che per il fabbricato oggetto di stima sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

Licenza n. 150 del 7/11/1973 per costruzione di stabilimento ceramico (Allegato n. 10);

- Licenza n. 117 del 25/11/1974 per ampliamento stabilimento ceramico (Allegato n. 11);
- Concessione edilizia prot. n. 17/1980 del 4/07/1980 per ampliamento di un fabbricato industriale (Allegato n. 12);
- Concessione edilizia prot. n. 68/1982 per occupazione di suolo privato per deposito argilla (Allegato n. 13);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 218 del 31/01/1994 per difformità alla licenza edilizia n. 117 del 25/11/1974 per l'ampliamento di uno stabilimento ceramico, consistenti in spostamento e tamponatura di un capannone adibito a deposito argille (Allegato n. 14);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 219 del 31/01/1994 per difformità alla licenza edilizia n. 150 del 7/11/1973 per la costruzione di uno stabilimento ceramico, consistenti in aumento della superficie coperta ed aumento imposta di gronda (Allegato n. 15);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 220 del 31/01/1994 per difformità alla licenza edilizia n. 117 del 25/11/1974 per l'ampliamento di uno stabilimento ceramico, consistenti in modifica delle aperture esterne e non realizzazione parte capannone nel lato nord (Allegato n. 16);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 221 del 31/01/1994 per difformità alla licenza edilizia n. 17 del 4/07/1980 per l'ampliamento di uno stabilimento ceramico, consistenti in modifica delle aperture esterne (Allegato n. 17);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 222 del 31/01/1994 per costruzione in assenza di licenza edilizia di una cabina elettrica di trasformazione (Allegato n. 18);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 223 del 31/01/1994 per costruzione in assenza di licenza edilizia di una cabina di riduzione e misura gas metano (Allegato n. 19);

Per gli ulteriori abusi commessi successivamente, consistenti nella realizzazione di un'officina e di un ripostiglio al piano primo sovrastante i locali adibiti a servizi igienici già esistenti, in data 10/12/2004 è stata presentata al Comune di Cannara domanda di condono edilizio (Allegato n. 20). Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Cannara, risulta che sono stati versati i relativi

oneri e oblazioni ed è stata depositata anche la documentazione richiesta ad integrazione della pratica. Allo stato attuale è in corso da parte del Comune l'istruttoria conclusiva per il rilascio della concessione in sanatoria, anche in relazione al fatto che è stata presentata da parte della proprietà richiesta di rimborso per aver effettuato pagamenti in eccesso rispetto a quanto dovuto.

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 20 gennaio 2012 gli immobili risultano conformi ai progetti approvati dal Comune di Cannara e alle planimetrie catastali, ad eccezione di alcune modifiche che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni; nello specifico sono stati realizzati n. 3 locali all'interno del corpo A) ed è stata ricavata una finestra sul lato nord. Tali opere possono essere regolarizzate tramite la richiesta di un'autorizzazione in sanatoria; successivamente sarà necessario procedere al loro accatastamento.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cannara in data 16/01/2012 (Allegato n. 21) il P.R.G. vigente classifica l'area in oggetto in parte come *Zona "D2" Aree destinate ad impianti industriali o a carattere artigianale di ogni tipo e dimensione, che non siano nocivi agli effetti igienici - Art. 87 del N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione* ed in parte come *Fascia di rispetto stradale*.

L'intera area è sottoposta a vincolo sismico ed è soggetta a rischio idraulico.

PROVENIENZA

--- OMISSIS ---

OMISSIS

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda la valutazione dello stabilimento industriale, in considerazione della peculiarità del fabbricato oggetto di stima, in riferimento alle sue dimensioni e caratteristiche costruttive strettamente connesse alle attività da svolgere, si ritiene di dover adottare quale metodo di stima più appropriato alla sua valutazione il "costo di costruzione deprezzato"; esso è rappresentato dalla somma delle spese che si sosterebbero al momento della valutazione per costruire un'opera simile a quella oggetto di stima, deprezzate tramite un coefficiente di vetustà per riferirsi alle condizioni in cui l'opera edile si trova al momento della stima.

Il criterio di stima a "costo di costruzione" di un edificio consiste nella determinazione del valore dell'area di pertinenza del fabbricato (VA) e del costo di costruzione di quest'ultimo (CC).

Per quanto riguarda la **valutazione dell'area edificabile** di pertinenza del fabbricato si reputa idoneo utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo".

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

È stata effettuata un'indagine di mercato volta al reperimento di valori e di prezzi storici di aree simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Si tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo sui valori. Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel *metro quadrato*.

Per quanto riguarda invece il **costo di costruzione del fabbricato**, oltre all'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali) occorrenti per realizzare l'opera finita, bisogna tenere conto anche dei costi tecnici (oneri per la progettazione, oneri di urbanizzazione e oneri finanziari) e dell'utile imprenditoriale. Di fatto, il costo come innanzi definito può essere ricavato attraverso i dati orientativi desunti prendendo a confronto taluni immobili sotto certi aspetti strutturalmente simili all'edificio in esame.

Per ottenere infine il "costo di costruzione deprezzato" va applicato un **coefficiente di deprezzamento** che tenga conto della vetustà e dell'obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti. Il deprezzamento K è rappresentato dalla somma di due componenti:

$$K = D1 + D2$$

dove D1 tiene in considerazione il degrado per vetustà e decadimento reddituale e D2 il deprezzamento per obsolescenza.

Il deprezzamento D1 può essere calcolato mediante la formula suggerita dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili Economici e Finanziari) :

$$D1 = \frac{(100 \times N/T + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D1: degrado in percentuale del valore a nuovo della costruzione

N: numero di anni dell'immobile

T: numero di anni di utilizzo previsti per il fabbricato (vita fisica)

D2 dipende invece dal tipo di immobile e dalla sua vita utile.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio di ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, dello stato conservativo dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori unitari applicati per la determinazione del costo di costruzione, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore dell'area si stima in € 40,00 al metro quadrato.

Precedenti esperienze estimative relative ad immobili con caratteristiche costruttive e dimensioni simili allo stabilimento industriale in oggetto fanno emergere un costo unitario medio di costruzione pari a € 230,00 al metro quadrato.

Gli oneri per la progettazione si considerano pari al 7% dei costi di costruzione; gli oneri finanziari si ipotizzano pari al 8%; gli oneri di urbanizzazione si stimano pari a 8%. L'utile dell'imprenditore viene considerato nella misura del 12%.

Per la determinazione del coefficiente di deprezzamento si considera un'età media del fabbricato pari a 30 anni circa, in relazione al fatto che i vari corpi sono stati realizzati in epoche differenti; in base alla sua tipologia costruttiva, si prende a riferimento una vita utile del fabbricato pari a 60 anni.

Il valore degli accessori che insistono sull'area in esame e precedentemente descritti (cabina elettrica, cabina metano e sistemazioni esterne), stante le loro caratteristiche, la vetustà degli stessi e la loro complementarietà con l'immobile principale è considerato nella valutazione complessiva dell'opificio principale, ottenuta con la metodologia sopra espressa.

Le opere realizzate all'interno del complesso industriale, quali uffici, mensa, spogliatoi, ecc. non vengono computate nel costo di costruzione in quanto incidono in maniera irrilevante sul costo complessivo di realizzazione del fabbricato.

Al valore finale si dovranno detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere realizzate senza titoli abilitativi, che si stimano in € 3.000,00 circa.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE:

Descrizione	Dimensioni (m)		Superfici (mq)	Altezza (m)
Corpo A	108,90	120,35	13.106,11	5,50
Corpo B	90,60	21,00	1.902,60	12,00
Corpo C	54,30	21,00	1.140,30	16,00
Corpo D	14,15	6,63	93,81	4,90-5,90
Corpo E	54,30	54,50	2.959,35	12,00
TOTALE			19.202,17	

RIEPILOGO DEI VALORI:

Costo di costruzione deprezzato = Valore area + (Costo fattori della produzione + Costi tecnici + Utile imprenditoriale) x (100-K)

1. Valore area: mq 44.960 x €/mq 40,00 = € 1.798.400,00

2. Costi fattori della produzione: mq 19.202,17 x €/mq 230,00 = € 4.416.499,10

3. Costi tecnici e utile imprenditoriale: € 4.416.499,10 x 35% = 1.545.774,69

4. $D1 = \frac{(100 \times 30/60 + 20)^2}{140} - 2,86 = 32,14\%$

140

D2 = 20%

$K = D1+D2 = 32,14\% + 20\% = 52,14\%$ coefficiente di deprezzamento

Costo di costruzione deprezzato: € 1.798.400,00 + (€ 4.416.499,10 + € 1.545.774,69) x 47,86% = € 4.651.944,23

A detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 4.651.944,23 – € 3.000,00 = **€ 4.648.944,23**

Tale importo, arrotondato a **€ 4.648.000,00** (Quattromillioniseicento-quarantottomila/00 euro), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 16 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 21 ALLEGATI
- 28 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 8 febbraio 2012

IL TECNICO
Dr. Agr. Riccardo Trabalza

