

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 18/2015

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

COMMISSARIO GIUDIZIALE : [REDACTED]

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: FABBRICATO STORICO ADIBITO AD UFFICI DIREZIONALI
[REDACTED]
SITO IN P.ZZA PIANCIANI, COMUNE DI SPOLETO.

LOTTO N. 2: UFFICI DIREZIONALI ED ABITAZIONE RESIDENZIALE SITI IN
VIA FONTESECCA, COMUNE DI SPOLETO.

LOTTO N. 3: PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA A CENTRO
ESTETICO SITA IN VIA TRENTO E TRIESTE, COMUNE DI
SPOLETO.

LOTTO N. 4: FABBRICATO DESTINATO AD UFFICI OPERATIVI E
DIREZIONALI SITO IN FRAZ. SANTO CHIODO, COMUNE DI
SPOLETO.

Spoletto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi

Chiedo. Gli immobili in questione vengono meglio individuati come:

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 749 sub. 4, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 14.5 Rendita Catastale 4867.61 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 6, cat. C/2 classe 2 consistenza mq. 400 Rendita Catastale 619.75 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 2, cat. A/10 classe 1 consistenza vani 23 Rendita Catastale 4632.62 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 5, cat. A/10 classe 1 consistenza vani 19.5 Rendita Catastale 3927.65 €.***
- ***Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici e locale commerciale distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 7, cat. D/7 Rendita Catastale 5922.00 €.***
- ***B.c.n.c. destinato a corte comune verde e parcheggio pertinenziale comune ai subb- 2 – 5 – 6 – 7.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 10 graffato alla part. 836 sub. 3 e part. 840 sub. 13, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 6.5 Rendita Catastale 2182.03 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad abitazione residenziale distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 12 graffata alla part.***

840 sub. 15, cat. A/3 classe 5 consistenza vani 4 Rendita Catastale 371.85 €.

- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a centro estetico distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 210 sub. 25 graffata alla part. 292 e part. 291, cat. A/10 classe 4 consistenza vani 17 Rendita Catastale 6672.62 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 749 sub. 5, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 32 Rendita Catastale 10742.30 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 305 particella n. 744 sub. 11 graffata alla part. 836 sub. 4 e part. 840 sub. 14, cat. A/10 classe 3 consistenza vani 19 Rendita Catastale 6378.24 €.**

I beni sopra descritti sono realizzati in più corpi separati i quali possono esser oggetto di separata alienazione e per una migliore individuazione delle unità immobiliari oggetto di concordato e per una precisa e comprensibile identificazione del singolo valore economico ritengo formare più lotti a seconda della propria destinazione e della propria ubicazione. Per cui si avrà:

- **LOTTO n. 1** costituito dalle unità immobiliari destinate a **fabbricato storico adibito ad uffici direzionali** [REDACTED]

[REDACTED] il tutto sito in Piazza Pianciani e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio305

- part.749 sub. 4

- part.749 sub. 5

- **LOTTO n. 2** costituito dalle unità immobiliari destinate a **uffici direzionali ed abitazione residenziale** il tutto sito in Via Fontesecca e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio305

- part.744 sub. 10;

- part.744 sub. 12;

- part. 744 sub. 11.

- **LOTTO n. 3** costituito dall' unità immobiliare destinata a **centro estetico** sito in Via Trento e Trieste e censito al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 135

- part.210 sub. 25

- **LOTTO n. 4** costituito dalle unità immobiliari destinate ad uffici direzionali, locale commerciale e magazzino il tutto sito in Fraz. Santo Chiodo e censite al

C.F. del Comune di Spoleto Foglio147

- part.459 sub. 6;

- part.459 sub. 2;

- part. 459 sub. 5;

- part. 459 sub 7.

In fede.

Spoletto, 13 gennaio 2017

Geom. Paolo Fabi

27.

LOTTO n. 4

**(FABBRICATO DESTINATO AD UFFICI DIREZIONALI, LOCALE
COMMERCIALE E MAGAZZINO IL TUTTO SITO IN FRAZ.
SANTO CHIODO)**

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima si riferiscono ad un edificio destinato ad uffici direzionali ed operativi e locale commerciale siti in un unico fabbricato ubicato in Fraz. Santo Chiodo Via degli Operai 25, Comune di Spoleto

Le unità immobiliari sono meglio individuabili in:

Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 6, cat. C/2 classe 2 consistenza mq. 400 Rendita Catastale 619.75 €.

Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 2, cat. A/10 classe 1 consistenza vani 23 Rendita Catastale 4632.62 €.

Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici direzionali distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 5, cat. A/10 classe 1 consistenza vani 19.5 Rendita Catastale 3927.65 €.

Diritti di piena proprietà superficaria su unità immobiliare destinata ad uffici e locale commerciale distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 147 particella n. 459 sub. 7, cat. D/7 Rendita Catastale 5922.00 €.

***B.c.n.c. destinato a corte comune verde e parcheggio pertinenziale
comune ai subb- 2 – 5 – 6 – 7 .***

28. Descrizione Analitica della PORZIONE DIFABBRICATO DIREZIONALE

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 147 particelle 459sub. 2 sub. 5 sub. 6 e sub. 7 ed le stesse sono destinate ad uffici direzionali locali deposito ed locale commerciale disposto su due livelli. Al piano terra vi si trova la reception, vari uffici direzionali, uffici operativi, locali archivio, sale riunioni locale cucina – mensa sala riposo oltre a servizi igienici e locali deposito. Il piano primo, accessibile tramite scala interna, è adibito a postazioni call-center, vari uffici operativi e direzionali oltre a servizi igienici. I livelli sono serviti anche da scala esterna di sicurezza con struttura in ferro. Il fabbricato in oggetto è prospiciente alla strada Comunale di Santo Chiodo ed l'accesso al bene avviene direttamente dalla strada stessa mediante cancello carrabile che immette nella corte esclusiva adibita a parcheggi per i dipendenti dell'attività esercitata in loco. Il fabbricato è stato realizzato con una tipologia industriale mediante struttura in cemento prefabbricato sia in elevazione che per quanto riguarda i solai intermedi ed le murature esterne sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni degli uffici direzionali e di quelli operativi sono realizzate in gres porcellanato ed in piastrelle monocottura mentre alcuni locali sono realizzate tramite pavimento al quarzo.

Tutto il complesso viene alimentato da centrale termica presente al piano terra ed accessibile esclusivamente dall'esterno del fabbricato.

Le **superfici lorde e nette**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA				
Ufficio	14.23	2.97	nord	buone
Ufficio	16.58	2.97	nord	buone
Ufficio	20.00	2.97	nord	buone
Reception	7.50	2.97	nord	buone
Ingresso	11.70	2.97	nord	buone
Ufficio	9.42	2.97	nord	buone
Ufficio	23.60	2.97	nord	buone
Ufficio	17.21	2.97	nord	buone
Corridoio	24.15	2.97	-	buone
Corridoio	18.00	2.97	-	buone
Ufficio	19.88	2.97	est	buone
w.c.	4.17	2.97	-	buone
Ufficio	16.00	2.97	-	buone
Ufficio	9.06	2.97	-	buone
Disimpegno	8.24	2.97	-	buone
Vanoscala e	9.72	2.97	-	buone
Sala Riunioni	14.85	2.97	-	buone
w.c.	4.14	2.97	-	buone
w.c.	3.98	2.97	-	buone
w.c. disabili	4.47	2.97	-	buone
Sala Riunioni	21.34	2.97	-	buone
Magazzino	14.87	2.72	est	buone
Sala Riunioni	27.50	2.72	-	buone
Ufficio	40.77	2.72	-	buone
Ufficio	14.61	2.72	-	buone
Locale tecnico	5.92	2.72	-	buone
Deposito	16.09	2.72	-	buone
w.c.	4.11	2.72	-	buone
w.c. disabili	6.42	2.72	-	buone
w.c.	4.11	2.72	-	buone
Dis.	11.72	2.72	-	buone
Ufficio	41.18	2.72	ovest	buone
Ufficio	42.73	2.72	ovest	buone
Dis.	13.01	2.72	-	buone
Archivio	7.37	2.72	-	buone
Archivio	16.16	2.72	-	buone
Archivio	11.46	2.72	-	buone
Dis.	14.46	2.72	-	buone
Ufficio	15.63	2.72	-	buone

Locale riposo	44.65	2.72	est	buone
cucina	12.47	2.72	est	buone
mensa	21.74	2.72	-	buone
Sala formazione	47.05	2.72	-	buone
Archivio	11.42	2.72	-	buone
Archivio	15.50	2.72	-	buone
Locale tecnico	2.47	2.72	-	buone
w.c.	5.59	2.72	-	buone
Dis.	3.73	2.72	-	buone
Ufficio	79.32	2.72	ovest	buone
Centrale termica	31.32	2.72	est	buone
ripostiglio	19.38	2.72	-	buone
magazzino	30.25	2.72	-	buone
Locale tecnico	8.80	2.72	-	buone
magazzino	46.73	2.72	-	buone
w.c.	13.44	2.72	-	buone
Ufficio	29.15	2.72	ovest	buone
Commerciale	402.27	7.60	sud	buone
PIANO PRIMO				
Call center	104.12	2.9	est	buone
Ufficiocassa	36.27	2.97	nord	buone
Dis.	18.84	2.97	-	buone
Vanoscala e	10.06	2.97	-	buone
Call center	30.62	2.97	nord	buone
Ufficio	14.75	2.97	-	buone
w.c.	8.56	2.97	-	buone
w.c. disabili	4.47	2.97	-	buone
Dis.	12.62	2.97	-	buone
Call center	51.05	2.97	nord	buone
Call center	168.66	2.97	est	buone
Locale fotocopie	11.83	2.97	-	buone
w.c.	8.08	2.97	-	buone
Dis.	10.95	2.97	-	buone
Ufficio	14.33	2.97	ovest	buone
corridoio	16.63	2.97	ovest	buone
menagement	19.87	2.97	-	buone
Sala riunioni	16.43	2.97	-	buone
Ufficio	16.77	2.97	ovest	buone
Call center	157.49	2.97	est	buone
Formazione	10.33	2.97	-	buone

Dis.	7.54	2.97	-	buone
Dis.	5.28	2.97	-	buone
Locale tecnico	5.77	2.97	-	buone
w.c.	2.16	2.97	-	buone
w.c. disabili	3.24	2.97	-	buone
w.c.	2.16	2.97	-	buone
Back-office	77.80	2.97	ovest	buone
Call center	94.35	2.97	est	buone
Call center	40.23	2.97	sud	buone
w.c.	4.44	2.97	-	buone
w.c.	4.44	2.97	-	buone
Ufficio	27.09	2.97	ovest	buone
Dis.	12.56	2.97	ovest	buone
TOTALE superficie netta	P.T. Mq 1411.64 P.P. Mq 1029.79			
Totale superficie Lorda	P.T. Mq 1530.00 P.P. Mq 1110.00			
Totale superficie lorda UFFICI DIREZIONALI	2025.00 mq			
Totale superficie lorda LOCALE COMMERCIALE	450.00 mq			
Totale superficie lorda MAGAZZINI	165.00 mq			

29. Descrizione Analitica della CORTE PERTINENZIALE

L' unità immobiliare è censita al Foglio 147 part. 459 sub. 4ed la stessa funge da bene comune non censibile ai subalterni sopra elencati. L' area scoperta funge da ingresso, piazzale, spazio manovra e parcheggio pertinenziale al fabbricato sopra descritto. L' area è recintata tramite muretto in cls e sovrastante rete metallica ed è interamente asfaltata. In base al PRG del Comune di Spoleto il bene è situato all' interno della Zona D1- Zona industriale esistente di completamento con indice di copertura pari al (mq/mq) 50%.

Le **superfici nette ed la propria destinazione catastale** vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
Corte pertinenziale	5200.00	-	-	discrete
Totale superficie netta corte	5200.00 m²			

30. Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Da indagini effettuate nel Comune di Spoleto utili per accertare la conformità urbanistica dei beni posso dire che il fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 10689 del 05/11/1998 e successive Varianti n. C.E. 18964 del 06/12/1999– C.E. 3838 del 19/05/2000 – C.E. 11408 del 23/11/2001- C.E. 10914 del 24/10/2002– D.I.A.1362 del 25/01/1999 – D.I.A. 173 del 02/01/2001 – D.I.A. 13369 del 11/05/2001 D.I.A. 32444 del 18/11/2002 e D.I.A. 16182 del 10/06/2003. Per l' intervento citato è stata concessa Agibilità prot. 1495 del 19 gennaio 2004 il tutto rilasciato alla [REDACTED]

Successivamente all' attestazione di Agibilità sopra citata sono stati eseguiti ulteriori interventi per Ristrutturazione interna con aumento di superficie calpestabile e realizzazione di scale esterne di sicurezza il tutto autorizzato in base ai titoli abilitativi Permesso di Costruire n. 51824 del 17 giugno 2005 e variante P.d.C. 8525 del 25 maggio 2007 e D.I.A. 07/D679 prot. 52591 del 13 novembre 2007. Tali opere sono state oggetto di inizio lavori ma non è stata dichiarata la fine degli stessi e di conseguenza non è stata presentata richiesta di agibilità. Tale caratteristica verrà presa in esame per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato.

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall' Ente con esclusione di alcuni vani siti al piano terra ed al piano primo i quali presentano una diversa destinazione ed una diversa distribuzione rispetto ai titoli rilasciati dall' ente.

La zona in cui è ubicato il bene, in base al PRG del Comune di Spoleto si trova in Zona D1- Zona industriale esistente di completamento con indice di copertura pari al (mq/mq) 50%. Tali zone sono destinate ad insediamenti di costruzioni ed attrezzature produttive manifatturiere edilizie ed impiantistiche e più in generale di attrezzature industriali. E' consentito anche l' insediamento commerciale e direzionale per una superficie massima pari al 50% della superficie utile coperta ammissibile ed in base all' art.66 delle NTA del PRG del Comune di Spoleto le attività commerciali ed artigianali dovranno esser realizzate in percentuale unitamente agli insediamenti artigianali ed industriali.

31. Cronistoria degli atti traslativi di diritti reali sull' immobile nel ventennio

In base a mie indagini presso la Conservatoria di Spoleto il terreno nel quale è stato eretto il fabbricato innanzi descritto è pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED] per la piena proprietà superficiaria, dal Comune di Spoleto per atto di cessione di diritti reali, notaio [REDACTED] del 10/09/1998 rep. 38783/7706 registrato alla Conservatoria di Spoleto in data 09/10/1998 al registro generale n. 3840 e registro particolare n. 3015.

32. Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

In base alle visure ipotecarie effettuate presso l' Agenzia del Territorio in data 25 maggio 2016 ed in data 11 luglio 2016 posso dire che non esistono vincoli ed oneri giuridici a nome della [REDACTED] insistenti sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Foglio 147 part. 459.

33. Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà della ditta oggetto di concordato e nel corso dei sopralluoghi e dalle ricerche eseguite presso gli uffici competenti ho accertato che i locali suddetto sono stati sottoposti a:

-Contratto di locazione n. 2052 vol. 291 del 20/11/2001 stipulato tra la [REDACTED] e [REDACTED] riguardante una porzione della part. 459 per la sola parte dell'immobile destinata ad ufficio, per una durata di anni 9 e possibile rinnovo di anni 6.

Contratto di locazione n. 2051 vol. 291 del 20/11/2001 stipulato tra la [REDACTED] e [REDACTED] riguardante una porzione di fabbricato censito al foglio 147 della part. 459 per la sola parte dell'immobile destinata a garage e magazzino, per una durata di anni 9 e possibile rinnovo di anni 6.

Contratto di locazione n. 925 vol. 308 del 30/05/2003 stipulato tra la [REDACTED] e [REDACTED] riguardante una porzione di fabbricato ad uso commerciale con attigua porzione di corte ad uso verde e parcheggi, il tutto censito al foglio 147 della part. 459 sub. 7 e 1, per una durata di anni 6.

Contratto di locazione n. 551 vol. 272 del 20/03/2000 e succ. modifiche stipulato tra la [REDACTED] e [REDACTED] riguardante una porzione di fabbricato ad uso ufficio censito al foglio 147 n. 8 e 9 della part. 460 – 434 – 459 - 433, per una durata di anni 6 e tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 6 e così di seguito.

Contratto di locazione n. 95 del 2006 e succ. modifiche stipulato tra la [REDACTED] e [REDACTED] riguardante una porzione di fabbricato censito al foglio 147 della part. 459 sub. 2, per una durata di anni 12(fino al 28/02/2012) e prorogato per anni 6.

Il tutto come si può evincere da copia dei contratti che si allegano.

34. Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima “sintetica” con il raffronto, cioè, tra l’immobile da valutare e quelli similari di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell’ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2015 riportate dall’Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 . Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni oggetto di stima necessitano di una adeguata straordinaria

manutenzione sia delle strutture che delle dotazioni impiantistiche e tenendo presente di un abbattimento forfettario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, si può assegnare, per quanto riguarda gli uffici direzionali, un valore di 650.00 €/mq mentre per quanto riguarda il locale commerciale si può assegnare un valore di 500.00 €/mq il quale verrà ripartito e moltiplicato in base alla superficie commerciale ponderata. Per quanto riguarda la corte pertinenziale invece ritengo assegnare un valore di 10.00 €/mq.

Per cui si avrà:

Superficie direzionale al lordo delle murature

Superficie uffici direzionali

mq 2025.00 x 100% x 650.00 € 1 316 250.00 €

Superficie commerciale al lordo delle murature

Superficie locale commerciale

mq 450.00 x 100% x 500.00 € 225 000.00 €

Superficie locale magazzini

mq 165.00 x 50% x 500.00 € 41 250.00 €

Superficie dei parcheggi e corte pertinenziale

Superficie della corte part. 459

Superficie corte mq 5200.00 x 10.00 52 000.00 €

<p>Probabile Valore di mercato fabbricato direzionale = 1 634 500.00 €</p>

Al Valore sopra espresso, come spiegato precedentemente, viene detratto il costo per l' adeguamento urbanistico dei vani siti al piano terra e primo che mostrano una diversa destinazione e di alcuni locali che presentano una diversa distribuzione rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Spoleto. A tale Valore verrà detratto anche il costo necessario per il Rilascio della Agibilità.

Sanatoria per adeguamento urbanistico =	€ 6000.00
Richiesta Agibilità e documentazione accessoria =	€ 12000.00
Sanzione ed Oneri Concessori =	€ 6000.00
Spese Diritti e Bolli.....	€ 7500.00

Totale detrazione per adeguamento urbanistico € 31 500.00

Inoltre verrà detratto il costo utile all'acquisto della proprietà per l'area che ammonta ad euro 80.000,00 (ottantamila).

Tale cifra è stata calcolata ed indicata dall'ufficio competente del Comune di Spoleto, che malgrado non abbia eseguito perizia per l'immobile oggetto di stima, ha desunto tale importo comparando il valore al mq con altro immobile posto nelle immediate vicinanze.

Totale detrazione per l'acquisto della proprietà per l'area € 80 000,00

Probabile Valore di mercato fabbricato direzionale – detrazioni=

Valore di mercato fabbricato direzionale commerciale = . $1\ 634\ 500.00 - (31\ 500.00 + 80\ 000.00) = \dots\dots\dots 1\ 523\ 000.00\ €$
--

Valore di mercato LOTTO N. 4 =	€ 1 523 000.00
<small>UNMILIONE CINQUECENTOVENTITREMILA/00</small>	

In fede.
 Spoleto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

- 13.Documentazione Fotografica
- 14.Visure – Estratto di Mappa –Planimetrie
- 15.Copia Autorizzazioni Edilizie.
- 16. Visure Ipotecarie
- 18. Copia Contratti di locazione

35.

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI

OGGETTO DI PERIZIA

lotto n. 1 costituito dalla piena proprietà di un **fabbricato storico adibito ad uffici direzionali** [REDACTED] sito in Piazza Pianciani nel centro storico del Comune di Spoleto.

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 305

- part.749 sub. 4
- part.749 sub. 5

Valore di mercato del LOTTO N. 1=	2 622 000.00 €
	DUEMILIONI SEICENTOVENTIDUEMILA/00

lotto n. 2 costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato cielo terra **adibita ad uffici direzionali ed abitazione residenziale** sita in Via Fontesecca nel centro storico del Comune di Spoleto. Tale porzione di fabbricato è ubicata in prossimità del fabbricato storico descritto nel lotto 1.

I beni sono meglio individuati in:

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto Foglio 305

- Part 744 sub. 10
- part.744 sub. 11
- part.744 sub. 12

Valore di mercato LOTTO N. 2 =	€ 1 197 000.00
	UNMILIONECENTONOVANTASETTEMILA/00

lotto n. 3 costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato disposta al piano terra ed interrato destinata a **centro estetico e medico** sito in Via Trento e Trieste, Comune di Spoleto.

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto PG Foglio 135

part. 210 sub. 25

Valore di mercato LOTTO N. 3 = € 404 500.00 QUATTROCENTOQUATTROMILACINQUECENTO/00

lotto n. 4 costituito dal diritto di piena proprietà superficaria di un edificio destinato ad uffici direzionali ed operativi e locale commerciale siti in un unico fabbricato ubicato in Fraz. Santo Chiodo Via degli Operai 25, Comune di Spoleto

Il tutto censito al:

C.F. del Comune di Spoleto PG Foglio 147

part. 459 sub.2

part. 459 sub.5

part. 459 sub.6

part. 459 sub.7

Valore di mercato LOTTO N. 4 = € 1 523 000.00 UNMILIONECINQUECENTOVENTITREMILA/00

Valore Totale LOTTI 1+2+3+4= € 5 746 500.00 CINQUEMILIONISETTECENTOQUARANTASEIMILACINQUECENTO/00
--

In fede.

Spoleto, 08 maggio 2017

Geom. Paolo Fabi