

STUDIO TECNICO
Dr. Giovanni Alberti
Agronomo – Geometra
Via Mario Angeloni n. 80/B
06124 Perugia

1

STUDIO TECNICO
Massimiliano Tonzani
Geometra
Via G.T. di Lampedusa n. 41
06132 Perugia

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dr. Umberto Rana**

Concordato Preventivo n. 1/2013

Commissari Giud.: **Dr. Andrea Pedetta, Dr. Filippo Farneti**

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza del 09.09.2013, a seguito di istanza dei Commissari liquidatori del 06.09.2013, il Giudice Delegato del Tribunale civile di Perugia, Dr. Umberto Rana, nominava quali periti stimatori della procedura in epigrafe i sottoscritti tecnici Dr. Giovanni Alberti e Geom. Massimiliano Tonzani, entrambi iscritti all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia ed ai rispettivi ordini e collegi professionali.

In data 25.09.2013 i tecnici nominati prestavano il Giuramento di rito avanti il Giudice il quale assegnava ai medesimi il seguente incarico: *“provveda, 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) Accerti la conformità degli immobili alla normativa edilizia ed urbanistica. 4) Provveda infine ad allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico”.

Il G.D. concedeva ai tecnici termine di 60 (sessanta) giorni per il deposito della C.T.U., termine poi prorogato in seguito alle difficoltà riscontrate nel reperimento di tutta la documentazione tecnica necessaria a verificare l'esatta consistenza immobiliare nonché le conformità edilizie ed urbanistiche.

A seguito di istanza del 15.11.2013 i C.T.U. venivano autorizzati dal G.D. ad avvalersi di ausiliari per le attività di rilievo ed inventariazione. Anche tale attività è stata particolarmente complessa ed impegnativa stante l'elevato numero di beni da inventariare suddivisi in più tipologie.

Alla luce delle attività svolte, della documentazione acquisita e di quanto accertato durante gli accessi effettuati i sottoscritti tecnici sono in grado di rispondere al quesito assegnato.

BENI IMMOBILI

I tecnici incaricati hanno esperito un'articolata serie di accessi presso i beni immobili oggetto di valutazione assieme ad i propri collaboratori e prevalentemente alla presenza del Sig.

l fine di consentire l'accesso.

Ai fini di un'agevole lettura del presente elaborato i beni immobili oggetto di perizia saranno suddivisi nei seguenti cespiti:

Comune di Perugia

- Cespite A – *ex sede c/_____ via Dottori*
- Cespite B – *laboratorio via Soriano*
- Cespite C – *terreni via Soriano*

Comune di Corciano

- Cespite D – *terreni edificabili in Ellera voc. Case Nuove*
- Cespite E – *concessionaria ed officina in Ellera*

Per ciascun cespite si procede di seguito ad indicare:

- individuazione catastale,
- descrizione analitica e consistenze,
- conformità e/o destinazione urbanistica e catastale,
- provenienza,
- gravami,
- formazione dei lotti,
- criteri e metodi di stima,
- stima dei beni immobili

Cespite A

Ex sede c/_____ via Dottori Perugia

1) Individuazione catastale

Le unità immobiliari, facenti parte di un più ampio complesso commerciale/direzionale, sono così censite al Catasto

Fabbricati:

Comune di Perugia foglio 282 part. 1406

- | |
|--|
| - sub 4, categoria C/1, classe 6°, consistenza mq 232, rendita € 3.354,90; |
| - sub 6, categoria C/2, classe 6°, consistenza mq 5, rendita € 11,10; |
| - sub 8, categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 5.5, rendita € 1.477,07; |
| - sub 9, categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 9, rendita € 2.417,02; |
| - sub 10, categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 8, rendita € 2.148,46; |
| - sub 11, categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 5.5, rendita € 1.477,07; |
| - sub 12, categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 6, rendita € 1.611,35; |
| - sub 13, categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 4.5, rendita € 1.208,51; |
| - sub 14, categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 4.5, rendita € 1.208,51; |
| - sub 22, categoria A/3, classe 4°, consistenza vani 3, rendita € 185,92; |
| - sub 31, categoria C/1, classe 8°, consistenza mq 265, rendita € 5.200,72; |
| - sub 32, categoria C/1, classe 8°, consistenza mq 76, rendita € 1.491,53 (All.to n. 1-2-3). |

2) *Descrizione analitica e consistenze*

L'intera struttura si trova in prossimità dell'area industriale/artigianale/commerciale di S. Andrea delle Fratte fronteggiante Via G. Dottori, ed è costituita da un fabbricato il cui corpo principale è stato realizzato alla fine degli anni '80, poi ristrutturato e ampliato.

Il corpo centrale è stato costruito con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura mentre gli ampliamenti sono stati realizzati con elementi prefabbricati. Le coperture sono rispettivamente a falde inclinate e piane. A servizio dell'intero complesso vi è un'ampia corte destinata a viabilità e parcheggi.

Al piano terra si trovano i locali con destinazione commerciale mentre ai livelli superiori vi sono le unità immobiliari per l'uso direzionale e residenziale.

Al momento dei sopralluoghi, solo le porzioni censite con i sub 13, 14, 22 e 31 risultano ultimate e immediatamente fruibili.

Le stesse sono dotate d'infissi esterni in alluminio con vetrocamera e/o antisfondamento e parte in legno con avvolgibili (sub 22), portoncini blindati, impianto di riscaldamento autonomo, impianti elettrici, pavimenti in ceramica monocottura, pareti intonacate e tinteggiate.

Tutte le altre unità immobiliari, ancora da ultimare, si presentano complete degli infissi esterni sempre in alluminio con vetrocamera e/o antisfondamento, portoncini blindati,

pavimentazione in ceramica monocottura, con la predisposizione degli impianti di riscaldamento, elettrico ed idrico sanitario.

La consistenza delle porzioni immobiliari sopra descritte, è stata determinata in termini di superficie commerciale calcolata ai sensi della norma UNI 10750, mediante misure dirette o sulla base delle planimetrie di progetto e/o catastali. Quanto rilevato e determinato è riportato nella tabella che segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	DEST.	SUP. Mq
282	1406	4	laboratorio	252,00
282	1406	6	magazzini	6,00
282	1406	8	ufficio	145,00
			terrazzo	9,00
282	1406	9	ufficio	227,00
			terrazzi	18,00
282	1406	10	ufficio	197,00
			terrazzo	9,00
282	1406	11	ufficio	141,00
282	1406	12	ufficio	138,00
282	1406	13	ufficio	107,00
282	1406	14	ufficio affitt.	110,00
282	1406	22	monocale	66,00
			terrazzo	2,00
282	1406	31	pizzeria affitt.	324,00
282	1406	32	negozio	84,00

3) Conformità e/o destinazione urbanistica e catastale

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia in merito allo stato edilizio del fabbricato, è emerso che l'intero complesso immobiliare è stato interessato dalle seguenti autorizzazioni amministrative:

✓ Concessione Edilizia n. 2430/95 pratica n. 3669 per la ristrutturazione di edificio ad uso commerciale (All.to n. 4);

✓ Provvedimento n. 420 del 17/03/2005 pratica n. 3381 per la riqualificazione urbanistica ed architettonica del complesso commerciale di Via Dottori (All.to n. 5);

✓ Permesso di Costruire n. 427 del 28/05/2009 pratica n. 4667 per la variante al progetto di riqualificazione urbanistica ed architettonica del complesso commerciale di Via Dottori (All.to n. 6);

✓ Permesso di Costruire n. 535 del 12/07/2010 pratica n. 763 per la diversa collocazione delle destinazioni d'uso e variante alle sistemazioni esterne e piccole tramezzature interne (All.to n. 7);

✓ DIA n. 3180 del 07/09/2010 per la realizzazione di scala per accesso su copertura (All.to n. 8);

Relativamente al sub 22, lo stesso è stato anche interessato da:

✓ DIA n. 3173 del 09/09/2008 per il cambio di destinazione d'uso del locale posto al piano sottotetto (All.to n. 9);

Relativamente al sub 31, lo stesso è stato anche interessato da:

✓ SCIA n. 3212 del 11/10/2012 per il restauro e risanamento conservativo di locali commerciali per realizzazione pizzeria ed installazione canna fumaria (All.to n. 10);

✓ Certificato di Agibilità n. 538 del 29/10/2012 (All.to n. 11).

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizi Catastali, sono state rilevate le seguenti

difformità catastali:

- sub 4: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa sono stati rappresentati i servizi igienici, che risultano solo predisposti da un punto di vista impiantistico; non esiste divisione fisica con l'adiacente sub 32 in quanto il tramezzo di separazione non è stato mai realizzato;
- sub 8: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa sono stati rappresentati i servizi igienici che risultano solo predisposti da un punto di vista impiantistico;
- sub 9: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa sono stati rappresentati i servizi igienici, che risultano solo predisposti da un punto di vista impiantistico; non esiste divisione fisica con gli adiacenti sub 10 e 12 in quanto i tramezzi di separazione non sono stati mai realizzati;
- sub 10: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa sono stati rappresentati i servizi igienici, che risultano solo predisposti da un punto di vista impiantistico; non esiste divisione fisica con gli adiacenti sub 9 e 11 in quanto i tramezzi di separazione non sono stati mai realizzati;
- sub 11: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa sono stati rappresentati i servizi

igienici, che risultano solo predisposti da un punto di vista impiantistico; non esiste divisione fisica con l'adiacente sub 10 in quanto il tramezzo di separazione non è stato mai realizzato;

- sub 12: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa sono stati rappresentati i servizi igienici, che risultano solo predisposti da un punto di vista impiantistico; non esiste divisione fisica con l'adiacente sub 9 in quanto il tramezzo di separazione non è stato mai realizzato;

- sub 14: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa non sono stati rappresentati i divisori interni esistenti;

- sub 22: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa non è stato rappresentato il terrazzino esclusivo inglobato nella copertura a falde;

- sub 32: non vi è corrispondenza con la planimetria depositata in quanto nella stessa sono stati rappresentati i servizi igienici, che risultano solo predisposti da un punto di vista impiantistico; non esiste divisione fisica con l'adiacente sub 4 in quanto il tramezzo di separazione non è stato mai realizzato.

4) Provenienza

Le unità immobiliari sopra descritte e derivanti dalla soppressione degli originari sub 2 e 3 sono pervenute alla Società

. in data 23/11/2011 con atto di scissione,

della Società ' 'd

F del Notaio Dott. Brufani Filippo rep.

22808/13645 trascritto a Perugia il 07/12/2011 al n. 20441 di

formalità (All.to n. 12).

5) Gravami

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dagli scriventi, risulta che le porzioni immobiliari sopra identificate e descritte sono gravate da:

- Ipoteca volontaria: iscrizione del 17/11/2003 Reg. Part. n. 7872 Reg. Gen. 32350, atto Notaio Pettinacci Paolo Maria di Assisi del 12/11/2003 rep. 203037 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, importo a garanzia € 1.740.000,00 con sorte di € 870.000,00 (All.to n. 13);

- Ipoteca volontaria: iscrizione del 12/11/2008 Reg. Part. n. 7226 Reg. Gen. 32513, atto Notaio Brufani Filippo di Perugia del 11/11/2008 rep. 19459/11378 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, importo a garanzia € 4.000.000,00 con sorte di € 2.000.000,00 (All.to n. 14).

6) Formazione dei lotti

Nella formazione dei lotti, con cui proporre la vendita, gli scriventi tecnici hanno proceduto sulla base delle seguenti considerazioni generali:

- mantenimento della autonomia funzionale e d'uso di ogni

singola porzione immobiliare;

- rispetto delle complementarietà esistenti tra le varie porzioni;
- individuazione di lotti atti ad incrementare il valore e la commerciabilità di ogni singola porzione.

Nel caso particolare del presente Cespite A, nella formazione dei lotti si è tenuto conto dei seguenti fattori congiunturali specifici.

- nel caso di unità immobiliari già locate si è cercato di mantenerne l'autonomia inserendo dette porzioni in singoli lotti autonomi;
- per la porzione immobiliare posta al piano primo, oggi non ancora fisicamente suddivisa in più unità, si è ritenuto di rispettare la suddivisione catastale già prevista in quanto questa favorisce la commerciabilità e la valorizzazione economica dei beni.

Si procede di seguito a sintetica descrizione ed individuazione catastale di ciascun lotto secondo i quali si intende proporre la vendita:

LOTTO 1: laboratorio posto al piano terra, allo stato semi grezzo mancante dei servizi igienici e della caldaia per la produzione di acqua calda, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 4 categoria C/1, classe 6°, consistenza mq 232, rendita € 3.354,90.

LOTTO 2: magazzini posti al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 6

categoria C/2, classe 6°, consistenza mq 5, rendita € 11,10.

LOTTO 3: ufficio posto al piano primo, allo stato semi grezzo mancante dei servizi igienici e della caldaia per la produzione di acqua calda, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 8 categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 5.5, rendita € 1.477,07.

LOTTO 4: ufficio posto al piano primo, allo stato semi grezzo mancante dei servizi igienici e della caldaia per la produzione di acqua calda nonché delle pareti divisorie con le unità immobiliari adiacenti (sub 10 e 12), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 9 categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 9, rendita € 2.417,02.

LOTTO 5: ufficio posto al piano primo, allo stato semi grezzo mancante dei servizi igienici e della caldaia per la produzione di acqua calda nonché delle pareti divisorie con le unità immobiliari adiacenti (sub 9 e 11), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 10 categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 8, rendita € 2.148,46.

LOTTO 6: ufficio posto al piano primo, allo stato semi grezzo mancante dei servizi igienici e della caldaia per la produzione di acqua calda nonché della parete divisoria con l'unità immobiliare adiacente (sub 10), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 11 categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 5.5, rendita € 1.477,07.

LOTTO 7: ufficio posto al piano primo, allo stato semi grezzo

mancante dei servizi igienici e della caldaia per la produzione di acqua calda nonché della parete divisoria con l'unità immobiliare adiacente (sub 9), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 12 categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 6, rendita € 1.611,35.

LOTTO 8: ufficio posto al piano primo, dotato di tutti gli impianti e finiture ed immediatamente fruibile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 13 categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 4.5, rendita € 1.208,51.

LOTTO 9: ufficio posto al piano primo, dotato di tutti gli impianti e finiture, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 14 categoria A/10, classe 2°, consistenza vani 4.5, rendita € 1.208,51. Attualmente affittato con contratto stipulato il 01/02/2010 a decorrere dal 01/03/2010 valido fino al 28/02/2016 con canone mensile di € 1.000,00 alla società Immobilaffari S.a.s. di Carbè Monica & C.

LOTTO 10: monolocale posto al piano terzo, dotato di tutti gli impianti e finiture ed immediatamente fruibile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 22 categoria A/3, classe 4°, consistenza vani 3, rendita € 185,92.

LOTTO 11: locale ristorante/pizzeria posto al piano terra, dotato di tutti gli impianti e finiture, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 31 categoria C/1, classe 8°, consistenza mq 265, rendita € 5.200,72. Attualmente

affittato con contratto stipulato il 27/06/2012 a decorrere dal 01/11/2012 valido fino al 31/10/2018 con canone mensile di € 2.400,00 alla società La Romantica S.n.c. di Vece Caio e Graziano.

LOTTO 12: negozio posto al piano terra allo stato semi grezzo mancante dei servizi igienici e della caldaia per la produzione di acqua calda, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1406 sub 32 categoria C/1, classe 8°, consistenza mq 76, rendita € 1.491,53.

7) Criteri e metodi di stima

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della presente relazione peritale, prima di entrare nel merito degli aspetti economici e del procedimento adottato, si intende fare presente che le valutazioni espresse tengono conto degli attuali vincoli giuridico contrattuali esistenti per effetto dei contratti di affitto in essere.

• L'aspetto economico della stima

Il criterio più idoneo a rispondere al quesito del committente, è quello dell'individuazione "*del più probabile valore di mercato*".

• Il procedimento adottato

In considerazione dello scopo per cui la valutazione viene richiesta, gli scriventi hanno ritenuto di dover adottare, quale procedimento di stima, quello sintetico comparativo.

Tale modo di operare consente infatti di formulare un

giudizio di valore fondato su parametri e dati oggettivi. Il procedimento adottato richiede l'effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare una scala di prezzi determinatisi per beni aventi analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Per ciascun cespite saranno specificate eventuali indagini specifiche effettuate o particolari situazioni in grado di influenzare il metodo valutativo e quindi la valutazione.

Si sono rese pertanto necessarie le seguenti fasi di indagine:

- *L'acquisizione delle informazioni mercantili*

Sono stati rilevati i recenti prezzi di mercato riferiti a beni simili prendendo in considerazione il sistema dei prezzi di immobili aventi caratteristiche e tipologie simili all'interno del territorio di riferimento. Tale indagine si è estrinsecata attraverso l'assunzione di informazioni da mediatori, notai, tecnici, agenti immobiliari ed operatori economici del settore.

In relazione alle indagini svolte, la stima ha tenuto conto della non felice situazione congiunturale. In particolare il mercato immobiliare italiano nel 3° trimestre 2013 continua ancora a mostrare segnali negativi, dopo lunghi periodi di recessione che hanno fortemente interessato il mercato immobiliare, con importanti riduzioni di volumi di compravendite realizzate. Tutto questo ha determinato un significativo calo del sistema dei prezzi.

In tali condizioni la possibilità di collocare il patrimonio immobiliare invenduto in tempi relativamente brevi comporta

necessariamente la necessità di adottare strategie di prezzo concorrenziali rispetto ad altri operatori immobiliari del settore.

Se tale aspetto assume, in termini economici e di scala dei valori, rilevanza modesta per il prodotto edilizio finito con destinazione residenziale, differente e maggiormente penalizzante risulta la possibilità di collocare sul mercato immobili a destinazione direzionale e/o commerciale.

• ***Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione***

Il parametro adottato è stato definito nella superficie catastale per i terreni, nei volumi urbanistici realizzabili per i terreni edificabili e nella superficie commerciale elaborata sulla base delle norme UNI 10750 per gli immobili urbani, qualora non sia diversamente specificato.

Per la determinazione delle superfici delle singole unità immobiliari si è fatto riferimento alle consistenze rilevabili dalle planimetrie catastali nonché dai rilievi di dettaglio eseguiti.

• ***Determinazione del valore unitario medio ordinario***

Il valore unitario medio di riferimento è stato definito sulla base delle informazioni assunte e dei dati storici di compravendita di cui si è avuta notizia certa, con successiva perequazione di queste alla realtà attuale di mercato. Al valore ordinario sono state successivamente apportate le dovute aggiunte e detrazioni per determinare il valore unitario di stima in considerazione dell'attuale stato dell'immobile.

Il procedimento adottato ha permesso di costruire una

griglia attendibile di informazioni su cui formulare un ponderato giudizio di stima ed operare successivamente una perequazione dei valori in relazione alle singole realtà oggetto di valutazione ed alle particolari caratteristiche dei beni.

Si precisa inoltre che:

- il riferimento temporale di stima è definito alla data di presentazione della relazione;
- nel valore unitario assunto per ciascun singolo lotto è compreso il valore delle porzioni comuni e/o condominiali (piazzali, parcheggi, recinzioni, cancelli, vani scala, ascensore, illuminazione, etc.);
- nel valore di ciascun singolo lotto sono compresi tutti gli investimenti fissi esistenti così come presenti al momento dei sopralluoghi effettuati;
- il valore unitario espresso per ciascun singolo lotto tiene conto delle condizioni generali d'uso e manutenzione dei beni.

Nel caso specifico del presente cespite A si precisa che:

- il valore dei lotti n. 4-5-6-7 è da considerare al netto dei costi di separazione in unità autonome e dei costi di realizzazione e installazione di servizi igienici, caldaia ed impianti;
- il valore dei lotti locati tiene conto del vincolo conseguente al rapporto esistente, della congruità o meno del canone e della durata residua.

8) Stima dei beni immobili

Si esprime di seguito la valutazione di ciascun singolo lotto

del presente cespite come sopra individuati:

ID LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	DEST.	SUP. Mq	VAL/UNIT.	TOTALE	VAL. TOTALE LOTTO
1	282	1406	4	laboratorio	252,00	1.500,00	378.000,00	378.000,00
2	282	1406	6	magazzini	6,00	750,00	4.500,00	4.500,00
3	282	1406	8	ufficio	145,00	1.300,00	188.500,00	192.100,00
				terrazzo	9,00	400,00	3.600,00	
4	282	1406	9	ufficio	227,00	1.300,00	295.100,00	302.300,00
				terrazzi	18,00	400,00	7.200,00	
5	282	1406	10	ufficio	197,00	1.300,00	256.100,00	259.700,00
				terrazzo	9,00	400,00	3.600,00	
6	282	1406	11	ufficio	141,00	1.300,00	183.300,00	183.300,00
7	282	1406	12	ufficio	138,00	1.300,00	179.400,00	179.400,00
8	282	1406	13	ufficio	107,00	1.500,00	160.500,00	160.500,00
9	282	1406	14	ufficio affitt.	110,00	1.600,00	176.000,00	176.000,00
10	282	1406	22	monocale	66,00	1.300,00	85.800,00	86.400,00
				terrazzo	2,00	300,00	600,00	
11	282	1406	31	pizzeria affitt.	324,00	1.650,00	534.600,00	534.600,00
12	282	1406	32	negozio	84,00	1.500,00	126.000,00	126.000,00

Cespite B

Laboratorio via Soriano Perugia

1) Individuazione catastale

L'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso artigianale, è così censita al Catasto Fabbricati:

Comune di Perugia foglio 282 part. 1257:

- sub 53, categoria C/3, classe 4°, consistenza mq 70, rendita € 184,38 (All.to n. 15-16-17).

2) Descrizione analitica e consistenze

La porzione immobiliare oggetto di stima è posta all'interno dell'area industriale/artigianale/commerciale di S. Andrea delle Fratte e si trova al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza realizzato con struttura prefabbricata e

copertura piana. A servizio dell'intero complesso vi è un'ampia corte destinata a viabilità e parcheggi. L'accesso all'unità avviene sia da una scala interna condominiale, che dal parcheggio privato posto al piano primo, al quale si accede da una rampa esterna.

Il laboratorio in questione è dotato degli impianti elettrico e idrico, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri antisfondamento, i pavimenti sono in ceramica monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'intera unità risulta controsoffittata con pannelli fonoassorbenti.

La consistenza della porzione immobiliare sopra descritta, è stata determinata in termini di superficie commerciale calcolata ai sensi della norma UNI 10750, mediante misure dirette. Quanto rilevato e determinato è riportato nella tabella che segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	DEST.	SUP, Mq
282	1257	53	laboratorio	74,00

3) Conformità e/o destinazione urbanistica e catastale

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici Tecnici del Comune di Perugia, in merito allo stato edilizio del fabbricato, è emerso che l'intero complesso immobiliare è stato interessato delle seguenti autorizzazioni amministrative:

✓ Provvedimento n. 707 del 19/04/2002 pratiche prot. nn. 42941 del 13/04/2001 e 66543 del 20/06/2001 per la costruzione di un edificio artigianale con annessi uffici

(All.to n. 18);

✓ Provvedimento n. 1140 del 20/06/2002 pratica prot. n. 1973 del 12/01/2002 per la variante alla Concessione Edilizia n. 707 del 19/04/2002 (All.to n. 19);

✓ Provvedimento n. 565 del 01/04/2003 pratica n. 5059 per la realizzazione di opere primarie relative alla costruzione di un capannone industriale (All.to n. 20);

✓ Provvedimento n. 187 del 10/02/2004 pratica prot. n. 4593 per la variante alla Concessione Edilizia n. 707 del 19/04/2002 (All.to n. 21);

✓ SCIA n. 446 del 17/02/2012 relativa al progetto di divisione interna su porzione di edificio artigianale (All.to n. 22).

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizi Catastali, è emerso che vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria depositata.

4) Provenienza

La porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 con la part. 1257 sub 53 (originato dalla soppressione dei sub 43 e 47) è pervenuta alla Società } A. in data 23/11/2011 con atto di scissione, della Società } del Notaio Dott. Brufani Filippo rep. 22808/13645 trascritto a Perugia il 07/12/2011 al n. 20441 di formalità (All.to n. 12).

5) Gravami

In base agli accertamenti eseguiti presso Ufficio

Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare dagli scriventi, è emerso che la porzione immobiliare sopra identificata e descritta è gravata da:

- Ipoteca Legale: iscrizione del 03/03/2005 Reg. Part. 1810

Reg. Gen. 8085, Atto Servizio Riscossione Tributi del 21/02/2005 rep. 31834 a favore SO.RI.T. S.p.A. importo a garanzia € 3.756,54 con sorte di € 1.878,27 (All.to n. 23);

(CANCELLATA CON ANNOTAMENTO N. 2008 DEL 16/03/2005)

- Ipoteca giudiziale: iscrizione del 04/01/2011 Reg. Part. 41

Reg. Gen. 262, decreto ingiuntivo atto Tribunale di Firenze del 16/12/2010 rep. 6765/2010 a favore della società Release S.p.A. importo a garanzia € 29.000,00 con sorte di € 21.135,03 (All.to n. 24).

6) Formazione dei lotti

Il bene oggetto di stima rappresenta un'unica porzione immobiliare avente piena autonomia funzionale e quindi, tenendo comunque conto dei criteri generali espressi per il cespite A, si intende proporre la vendita in un unico lotto.

LOTTO 13: laboratorio posto al piano primo, dotato di tutti gli impianti e finiture ed immediatamente fruibile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 282 part. 1257 sub 53, categoria C/3, classe 4°, consistenza mq 70, rendita € 184,38.

7) Criteri e metodi di stima

Per i criteri e metodi di stima utilizzati si fa ampio

riferimento a tutto quanto precedentemente espresso nell'ambito del cespite A.

8) Stima dei beni immobili

Si esprime di seguito la valutazione di ciascun singolo lotto del presente cespite come sopra individuati:

ID LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	DEST.	SUP. Mq	VALUNIT.	TOTALE	VAL. TOTALE LOTTO
13	282	1257	53	laboratorio	74,00	800,00	59.200,00	59.200,00

Cespite C

Terreni via Soriano Perugia

1) Individuazione catastale

I terreni oggetto di valutazione sono così contraddistinti al Catasto Terreni:

Comune di Perugia foglio 282

- part. 1208, qualità seminativo, classe 2°, superficie Ha 00.06.81, R.D. € 4,75, R.A. € 3,69;
- part. 1258, qualità seminativo arborato, classe 2°, superficie Ha 00.13.71, R.D. € 9,56, R.A. € 7,43 (All.to n. 25-26)

2) Descrizione analitica e consistenze

Le aree sopra identificate, poste all'interno della zona industriale/artigianale/commerciale di S. Andrea delle Fratte sono completamente asfaltate e, mentre nella rata di terreno contraddistinta con la part. 1258 è stata realizzata segnaletica orizzontale atta ad identificare un numero ben definito di posti auto, nell'altra rata di terreno, part. 1208, non vi è alcun tipo di segnaletica orizzontale. Le due aree sono divise tra loro da una

modesta area destinata a verde che catastalmente rappresenta l'area di sedime di una vecchia strada vicinale.

La consistenza delle rate di terreno sopra descritte è stata determinata in base alla superficie catastale riportata nelle vigenti visure previa verifica di massima di eventuali difformità rispetto allo stato di fatto. Quanto rilevato e determinato risulta riportato nella tabella che segue, nella quale si riporta anche la destinazione urbanistica di ogni singola particella:

FOGLIO	PART.	DEST. PRG	SUP. Ha
282	1208	P1	0,0681
282	1258	D2	0,1218
		P1	0,0153

3) Conformità e/o destinazione urbanistica e catastale

Dagli accertamenti svolti sia presso gli uffici del Comune di Perugia, sia dall'esame della cartografia vigente è emerso che i terreni oggetto di valutazione hanno le seguenti destinazioni urbanistiche (PRG parte operativa):

- ✓ Parte in zona per le piccole industrie e attività artigianali, di completamento "D2" (art. 113 del TUNA);
- ✓ Parte parcheggio privato "P1" (art. 126 BIS del TUNA) e minimamente viabilità (art. 57 del TUNA).

Quanto sopra è confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Perugia in data 14/10/2013 (All.to n. 27).

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di

Perugia - Servizi Catastali, è emerso che la rappresentazione cartografica rispecchia verosimilmente quanto presente sul posto, anche se non sono ben materializzati i limiti di proprietà con alcune delle particelle limitrofe.

4) Provenienza

Le particelle 1208 e 1258 (ex 1210) sono pervenute alla Società _____ l. in data 25/01/2000 con atto di compravendita del Notaio Dott. Pettinacci Paolo Maria rep. 166669/26492 trascritto a Perugia il 23/02/2000 al n. 2874 di formalità (All.to n. 28).

Successivamente, con atto del 11/12/2001, rep. 183877 a cura del Notaio Dott. Pettinacci Paolo Maria, trascritto a Perugia al n. 599 di formalità, la _____ l. cambiava la propria ragione sociale in _____ A. (All.to n. 29).

5) Gravami

Le aree di cui sopra sono libere da gravami.

6) Formazione dei lotti

Si intende precisare che la porzione di area a parcheggio posta su un livello leggermente superiore rispetto all'altra ed in posizione più limitrofa al fabbricato è stata utilizzata per reperire gli standard urbanistici relativi ai parcheggi pubblici del complesso. Per tale motivo si ritiene che questa sia da considerare quale accessorio comune a tutte le unità immobiliari di cui il medesimo complesso si compone e che pertanto non possa essere trasferita a terzi, anche se ancora oggi risulta di

proprietà della ditta concordataria. La porzione di area destinata a parcheggio, posta su quota inferiore e più distante dal fabbricato, è invece libera da tale vincolo e pertanto può essere trasferita a terzi. In merito a questo si produce la nota ricevuta dai tecnici dellaa. (All.to n. 30).

Per quanto attiene alla formazione dei lotti, tenuto conto di tutti i principi generali indicati al precedente Cespite A, si intende proporre la vendita della sola porzione libera da vincolo in un unico lotto stante la propria autonomia funzionale e d'uso.

LOTTO 14: area destinata a parcheggi, posta all'interno della zona industriale/artigianale/commerciale di S. Andrea delle Fratte, completamente asfaltata e priva segnaletica, contraddistinta al Catasto Terreni al foglio 282 part. 1208, qualità seminativo, classe 2°, superficie Ha 00.06.81, R.D. € 4,75, R.A. € 3,69.

7) Criteri e metodi di stima

Per quanto attiene a criteri e metodi di stima si fa ampio riferimento ai principi generali espressi dettagliatamente al precedente Cespite A. Nello specifico si segnala che nella valutazione è compreso tutto quanto esistente ed in particolare asfalto, cordoli, marciapiedi ed aiuole.

8) Stima dei beni immobili

Si esprime di seguito la valutazione del singolo lotto del presente cespite come sopra individuato:

ID LOTTO	FOGLIO	PART.	DEST. PRG	SUP. Ha	VAL UNIT.	TOTALE	VAL. TOTALE LOTTO
14	282	1208	P1	0,0681	30,00	20.430,00	20.430,00

Cespite D

Terreni edificabili in Ellera voc. Case Nuove Corciano

1) Individuazione catastale

I terreni oggetto di valutazione sono così contraddistinti al

Catasto Terreni:

Comune di Corciano foglio 37

- part. 78, qualità seminativo arborato, classe 2°, superficie Ha

00.24.80, R.D. € 10,25, R.A. € 11,53;

- part. 79, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie Ha

00.33.30, R.D. € 9,46, R.A. € 12,04;

- part. 129, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie

Ha 00.40.40, R.D. € 11,48, R.A. € 14,61;

- part. 130, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie

Ha 00.01.10, R.D. € 0,31, R.A. € 0,40;

- part. 166, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie

Ha 00.00.75, R.D. € 0,21, R.A. € 0,27;

- part. 168, qualità seminativo arborato, classe 2°, superficie

Ha 00.13.50, R.D. € 5,58, R.A. € 6,27;

- part. 1248, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie

Ha 00.02.88, R.D. € 0,82, R.A. € 1,04 (All.to n. 31-32).

2) Descrizione analitica e consistenze

I terreni sopra identificati, si trovano in prossimità dello svincolo del raccordo autostradale Perugia Bettolle in una zona particolarmente vocata alle attività commerciali. L'area nel suo complesso è pressoché pianeggiante, di forma irregolare e confina su tre lati con la pubblica viabilità. Visto l'uso a cui l'area è destinata (esposizione autovetture) la proprietà ha provveduto ad una corretta sistemazione mediante livellamento e posa di materiale inerte atto a drenare e facilitare la movimentazione degli autoveicoli, servendola altresì di un adeguato impianto di illuminazione.

La consistenza delle rate di terreno sopra descritte è stata determinata in base alla superficie catastale riportata nelle vigenti visure previa verifica di massima di eventuali difformità rispetto allo stato di fatto. Quanto rilevato e determinato è riportato nella tabella che segue, nella quale si riporta anche la destinazione urbanistica di ogni singola particella:

FOGLIO	PART.	DEST. PRG	SUP. Ha
37	78	Zs	0,2480
37	79	Zs- Strada	0,3330
37	129	CAI1	0,2315
		Zs- Strada	0,1725
37	130	Zs	0,0110
37	166	Zs	0,0075
37	168	Zs	0,1350
37	1248	Zs	0,0288

3) Conformità e/o destinazione urbanistica e catastale

Dagli accertamenti svolti sia presso gli uffici del Comune di Corciano, sia dall'esame della cartografia vigente è emerso che

i terreni oggetto di valutazione hanno le seguenti destinazioni

urbanistiche (PRG parte operativa):

Foglio 37 part. 78, 130 e 1248

✓ Zona Zs – Fasce di rispetto stradale;

Foglio 37 part. 79, 166 e 168

✓ Parte Zona Zs – Fasce di rispetto stradale;

✓ Parte strada di PRG (superficie minimale);

Foglio 37 part. 129

✓ Parte Zona CAI1 – Zone per il commercio, l'artigianato e la piccola industria – aree di completamento e integrazione;

✓ Parte Zona Zs – Fasce di rispetto stradale;

✓ Parte strada di PRG (superficie minimale).

Quanto sopra è confermato dal Certificato di Destinazione

Urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 01/10/2013

(All.to n. 33).

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizi Catastali, è emerso che la rappresentazione cartografica rispecchia verosimilmente quanto presente sul posto, anche se non sono ben materializzati i limiti di proprietà con alcune delle particelle limitrofe.

4) Provenienza

Le aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Corciano al foglio 37 con le part. 79 e 129 sono pervenute alla Società _____ in data 29/03/2007 con atto di

compravendita del Notaio Dott. Pettinacci Paolo Maria rep.

233246/41486 trascritto a Perugia il 28/04/2007 al n. 8197 di formalità (All.to n. 34).

Le aree contraddistinte Catasto Terreni del Comune di Corciano al foglio 37 con le part. 78, 130, 166, 168 e 1248 sono pervenute alla Società J A. in data 24/07/2007

con atto di compravendita del Notaio Dott. Pettinacci Paolo Maria rep. 234571/42255 trascritto a Perugia il 23/08/2007 al n. 16091 di formalità (All.to n. 35).

5) Gravami

Le aree di cui sopra sono libere da gravami.

6) Formazione dei lotti

Per la formazione dei lotti si fa ampio riferimento ai criteri generali espressi dettagliatamente al precedente cespite A. Nel particolare si riferisce che ogni eventuale suddivisioni delle aree in porzione avrebbe limitato ogni futura scelta di utilizzo edificatorio dell'area, con conseguente riduzione del valore commerciale e della appetibilità della stessa. Per tale motivo s'intende proporre la vendita in un unico lotto.

LOTTO 15: terreni posti in prossimità dello svincolo del raccordo autostradale Perugia Bettolle, pianeggianti e di forma irregolare, destinati prevalentemente all'esposizione di autovetture, contraddistinti al Catasto Terreni al foglio 37 part. 78, qualità seminativo arborato, classe 2°, superficie Ha 00.24.80, R.D. € 10,25, R.A. € 11,53; part. 79, qualità seminativo arborato, classe

3°, superficie Ha 00.33.30, R.D. € 9,46, R.A. € 12,04; part. 129, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie Ha 00.40.40, R.D. € 11,48, R.A. € 14,61; part. 130, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie Ha 00.01.10, R.D. € 0,31, R.A. € 0,40; part. 166, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie Ha 00.00.75, R.D. € 0,21, R.A. € 0,27; part. 168, qualità seminativo arborato, classe 2°, superficie Ha 00.13.50, R.D. € 5,58, R.A. € 6,27; part. 1248, qualità seminativo arborato, classe 3°, superficie Ha 00.02.88, R.D. € 0,82, R.A. € 1,04.

7) *Criteri e metodi di stima*

Anche in questo caso si fa ampio riferimento ai criteri generali precedentemente espressi al precedente cespite A. Nel caso particolare la valutazione tiene conto della destinazione urbanistica dell'area come risultate del Certificato rilasciato dal Comune di Corciano. La valutazione comprende tutte le opere già realizzate e precedentemente descritte.

8) *Stima dei beni immobili*

Si esprime di seguito la valutazione del singolo lotto n. 15 del presente cespite:

ID LOTTO	FOGLIO	PART.	DEST. PRG	SUP. Ha	VAL. UNIT.	TOTALE	VAL. TOTALE LOTTO
15	37	78	Zs	0,2480	25,00	62.000,00	407.575,00
	37	79	Zs- Strada	0,3330	25,00	83.250,00	
	37	129	CAII	0,2315	75,00	173.625,00	
			Zs- Strada	0,1725	25,00	43.125,00	
	37	130	Zs	0,0110	25,00	2.750,00	
	37	166	Zs	0,0075	25,00	1.875,00	
	37	168	Zs	0,1350	25,00	33.750,00	
37	1248	Zs	0,0288	25,00	7.200,00		

Cespite E

Concessionaria ed officina in Ellera

1) Individuazione catastale

La porzione di fabbricato facente parte di un più ampio complesso immobiliare, e l'area esterna d'uso esclusivo sono così censite al Catasto Fabbricati:

Comune di Corciano foglio 39

- part. 367 sub 10, categoria D/8, rendita € 18.350,00;

- part. 1927, categoria area urbana, superficie mq 1.160

(All.to n. 36-37-38).

2) Descrizione analitica e consistenze

La porzione di fabbricato oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare, ubicato in prossimità dello svincolo del raccordo autostradale Perugia Bettolle, realizzato intorno agli anni '70 e utilizzato per la produzione di capi di abbigliamento del marchio "ELLESSE". Successivamente, a causa del ridimensionamento dell'azienda, la proprietà ha proceduto alla cessione dei vari corpi di fabbrica ad altri soggetti. A metà degli anni 2000 i ia, specializzati da anni nella vendita delle autovetture usate, iniziarono ad acquistare, in tempi e con società diverse, porzioni immobiliari al fine di formare una grande rivendita di autoveicoli, sia usati che nuovi, denominata nel suo complesso "a".

L'immobile interessato dalla stima fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana ed è distribuito principalmente su due

livelli oltre un vano scale che consente di raccordare il piazzale posto a quote diverse.

La medesima porzione immobiliare oggetto di stima, ubicata al piano primo, era adibita ad esposizione ed officina, dotata di una rampa esterna per l'ingresso delle autovetture, mentre quella al secondo piano era destinata nella sua interezza a magazzino ricambi.

Gli impianti in dotazione a detta unità immobiliare risultano completi dal punto di vista elettrico, idrico e di climatizzazione, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri antisfondamento, i pavimenti nelle zone espositive sono in ceramica monocottura di grandi dimensioni mentre nella parte destinata a magazzino ed officina sono in gres porcellanato e di tipo industriale.

Ad uso esclusivo del predetto bene, vi è l'area posta lungo Via Turati contraddistinta al Catasto Terreni con la part. 1927 del foglio 39. La stessa, ancorché distribuita su livelli sfalsati, può essere utilizzata sia come parcheggio privato che come area espositiva. Si evidenzia comunque che tale area dista circa 160 metri dal fabbricato e, anche se gode di una buona visibilità, ha una complementarietà limitata con il fabbricato vista la distanza esistente.

In merito alle altre aree pertinenti esterne, è doveroso osservare che sia dagli accertamenti svolti dagli scriventi, sia dall'esame degli atti consegnati dai tecnici della società

concordataria riguardanti altre società riconducibili ai medesimi soggetti, è emerso che l'immobile in questione può solo utilizzare parzialmente e in forma limitata, l'area contraddistinta al Catasto Terreni con la part. 1752 del foglio 39. Tale terreno è ancora intestato all'originaria società proprietaria dell'intero complesso immobiliare denominato "ELLESSE" ancorché gravata da varie forme di servitù a favore di altre porzioni del medesimo complesso.

La consistenza della porzione immobiliare sopra descritta, è stata determinata in termini di superficie commerciale calcolata ai sensi della norma UNI 10750, mediante misure dirette. Quanto rilevato e determinato è riportato nella tabella che segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	DEST.	SUP. Mq
39	367	10	esposizione P.1	563,00
			magazzino P.T.	34,00
			officina P.1	797,00
			magazzino P.2	1.327,00
39	1927		Zs	0,0886
			Pra 27	0,0158
			Strada	0,0116

3) Conformità e/o destinazione urbanistica e catastale

La porzione di fabbricato posta in Comune di Corciano loc. Ellera censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 39 con la part. 367 sub 10 è stata oggetto delle seguenti autorizzazioni amministrative:

✓ Concessione di eseguire attività edilizia n. 9900 del

16/02/1983 pratica n. 3565 relativamente ai lavori di ampliamento magazzino (All.to n. 39);

✓ DIA n. 2/2007 del 08/01/2007 relativa alla realizzazione di una rampa d'accesso e aperture vetrate al piano primo porzione "F" (All.to n. 40);

✓ Permesso di costruire n. 581/2008 del 28/02/2008 relativa alla realizzazione di autosalone e relativi servizi igienici con cambio d'uso (All.to n. 41);

✓ Certificato di Agibilità n. 75 del 29/06/2009 (All.to n. 42).

Sulla base degli accertamenti svolti sia presso gli uffici del Comune di Corciano, sia dall'esame della cartografia vigente è emerso che l'area esterna ha le seguenti destinazioni urbanistiche (PRG parte operativa):

Foglio 37 part. 1927

✓ Zona Pra27 – Area di recupero edilizio e ambientale;

✓ Parte Zona Zs – Fasce di rispetto stradale;

✓ Parte strada di PRG.

Quanto sopra è confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 01/10/2013 (All.to n. 33).

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizi Catastali, è emerso che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in quanto nella stessa non sono rappresentati alcuni tramezzi interni o sono presenti altri nella realtà demoliti. Inoltre non vi è evidenza della scala di

collegamento tra il piano terra, di terzi, e il piano primo. Si precisa altresì che sono state riscontrate discordanze tra lo stato di fatto e l'ultimo elaborato planimetrico depositato.

In merito al terreno si fa presente che la rappresentazione cartografica rispecchia quanto presente sul posto anche se non sono ben materializzati i limiti di proprietà con alcune delle particelle limitrofe ivi compresa Via Turati.

4) Provenienza

La porzione di fabbricato e il terreno posti in Comune di Corciano in loc. Ellera, Via Turati identificati al foglio 39 part. 367 sub 10 e part. 1927 sono pervenuti alla società Unicredit Leasing S.p.A. in data 20/10/2009 con atto di compravendita del Notaio Dott. Brunelli Giuseppe rep. 116761/36022 trascritto a Perugia il 09/11/2009 al n. 18487 di formalità (All.to n. 43). Dall'esame dell'atto si evince che la "parte utilizzatrice" degli immobili è la società _____ A.

5) Gravami

Gli immobili di cui sopra, sono liberi da gravami.

6) Formazione dei lotti

Per la formazione dei lotti si fa ampio riferimento ai criteri generali espressi dettagliatamente al precedente cespite A. Nel particolare si riferisce che si è ritenuto di accorpare in un unico lotto fabbricato e terreno in quanto, altrimenti, l'importante superficie coperta sarebbe rimasta totalmente priva di spazi esclusivi ad uso parcheggio o esposizione merci e/o insegne

pubblicitarie. Questo nonostante il fatto che i due immobili siano comunque distanti circa metri 160.

LOTTO 16: porzione di fabbricato destinato ad esposizione autoveicoli, magazzini ed officina, e terreno limitrofo ad uso parcheggio e/o esposizione autoveicoli, posti in Comune di Corciano in Via Turati, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 39part. 367 sub 10, categoria D/8, rendita € 18.350,00 e part. 1927, categoria area urbana, superficie mq 1.160.

7) Criteri e metodi di stima

Anche in questo caso si fa ampio riferimento ai criteri generali espressi al precedente cespite A. Nel caso particolare, nella attribuzione dei valori unitari, si è tenuto conto della oggettiva carenza di aree esterne complementari alle aree coperte di significativa consistenza.

8) Stima dei beni immobili

Si esprime di seguito la valutazione del singolo lotto n. 16 del presente cespite come sopra individuato:

ID LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	DEST.	SUP. Mq	VAL UNIT.	TOTALE	VAL. TOTALE LOTTO
16	39	367	10	esposizione P.1	563,00	800,00	450.400,00	1.427.650,00
				magazzino P.T.	34,00	250,00	8.500,00	
				officina P.1	797,00	600,00	478.200,00	
				magazzino P.2	1.327,00	350,00	464.450,00	
	39	1927	Zs	0,0886	25,00	22.150,00		
			Pra 27	0,0158	25,00	3.950,00		
			Strada	0,0116	0,00	0,00		

BENI MOBILI

Al fine di una agevole lettura del presente elaborato anche i beni mobili vengono suddivisi nelle seguenti tipologie: