



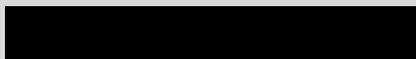
**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*Sezione Fallimentare*

**CONCORDATO PREVENTIVO R.G.N. 1 / 2020**

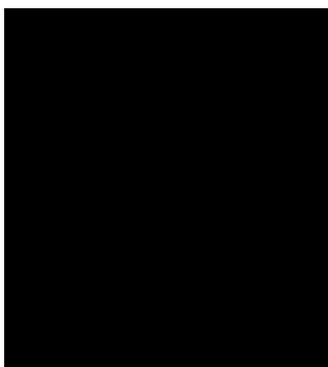
**Giudice Delegato:**                      **Ill.mo Dott.**  
**Commissario Giudiziale:**        **Dott.ssa**



Procedura Concorsuale:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**“ CESPITI IMMOBILIARI “**



GENNAIO 2021  
Rev. 00



( [REDACTED] - COMUNE DI PERUGIA - [REDACTED] )

**COME DA PROPOSTA COMPATIBILMENTE ALLO STATO DI FATTO**  
**CESPITI IMMOBILIARI - UNITA' DISTINTE PER LOTTI**

Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:										VALORE	DETRAZIONI ( ONERI )	
1/1												
Imm. n.	Foglio	Part.IIIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita				
					Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario	Ubicazione			
					Descrizione							
8		1190			SEMINATIVO		940			Comune di PERUGIA, Loc. SANTA LUCIA Terreno Edificabile	€ 2.790.000,00	
9		422			SEMINATIVO		2.250					
10		432			SEMINATIVO		1.210					
11		434			SEMINATIVO		1.570					
12		452			SEMINATIVO		610					
13		453			SEMINATIVO		330					
14		567			SEMIN ARBOR		515					
15	C.T.	212			SEMINATIVO		1.635					
		456	ente urbano		(senza intestati)		2.665					
		1322	ente urbano		(senza intestati)		4.120					
		1323	ente urbano		(senza intestati)		2.440					
		1324	ente urbano		(senza intestati)		2.060					
		1325	ente urbano		(senza intestati)		1.400					
		1326	ente urbano		(senza intestati)		2.000					
		451	ente urbano		(senza intestati)		1.000					
		603	ente urbano		(senza intestati)		390					
							<b>Sup. Catastale TOTALE</b>	<b>25.135</b>				
LOTTO n. .... <b>3</b>	16		456		F/1		"area urbana"					
	17		1322		F/1		"area urbana"					
	18		1323		F/1		"area urbana"					
	19	C.F.	212		F/1		"area urbana"					
	20		1324		F/1		"area urbana"					
	21		1326		F/1		"area urbana"					
	22		451		F/1		"area urbana"					
23		603		F/1		"area urbana"						

Note:



## **INDICE ALLEGATI DI CARATTERE GENERALE**

### **ALLEGATO "00"**

- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Procedura Concorsuale di cui al R.G.N. 1 / 2020 – Concordato Preventivo:
  - o come da Proposta e Piano di Concordato Preventivo, compatibilmente all'indagine catastale ed allo stato di fatto – UNITA' DISTINTE PER LOTTI;
  - o RIEPILOGO RISULTANZE ATTIVITA' ESTIMATIVA.

### **ALLEGATO "01"**

- Visure Catastali per Soggetto;

### **ALLEGATO "02"**

- Risultanza Indagine presso Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura Perugia;
  - o Visura Camerale Ordinaria per Nominativo:
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]

### **ALLEGATO "03"**

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Altra Corrispondenza, si rimanda agli atti in formato elettronico;
- Richiesta autorizzazioni e/o Accesso agli atti presso i vari enti – Varie:
  - o Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, ai Comuni di Foligno e Perugia (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto;
  - o Richiesta CDU, presso i rispettivi Comuni;
- Verbali di Sopralluogo;
- Varie ed eventuali.

\*\*\*\*\*



**ALLEGATI LOTTO " 1 " ( A-L1 )**

Rif. "Terreno Agricolo" – [REDACTED]

\*\*\*\*\*



**ALLEGATI LOTTO " 2 " ( A-L2 )**

Rif. "Terreno Agricolo" – [REDACTED]

\*\*\*\*\*



## **ALLEGATI LOTTO “ 3 “ ( A-L3 )**

Rif. “**Terreno Edificabile**” – Comune di PERUGIA, Loc. Santa Lucia

### **ALLEGATO “1” L3**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – Formalità Pregiudizievoli da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L3**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio “Google Maps” e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 3;

### **ALLEGATO “3” L3**

- Risultanza indagine presso il Comune di Perugia, per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia, nella fattispecie,
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L3**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

### **ALLEGATO “5” L3**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L3**

- Copia Atto/i di Provenienza o in alternativa Note di Trascrizione esaminati ed allegati, dei Beni del Lotto di cui trattasi:
  - COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36147/6727** del **12/04/2006** – Notaio ██████████ in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 02/05/2006 al n. 8629 di Formalità.
  - COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36044/6644** del **17/03/2006** – Notaio ██████████ in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 05/04/2006 al n. 6584 di Formalità.
  - COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36043/6643** del **16/03/2006** – Notaio ██████████ in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 01/04/2006 al n. 6150 di Formalità.
  - COMPRAVENDITA** Atto **REP. 37915/7963** del **01/08/2007** – Notaio ██████████ in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 04/08/2007 al n. 15126 di Formalità.
  - COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36826/7189** del **17/10/2006** – Notaio ██████████ in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 25/10/2006 al n. 21578 di Formalità.
    - NOTA DI TRASCRIZIONE del 25/10/2006 al n. 21578 di Formalità
    - NOTA DI TRASCRIZIONE del 03/02/1999 al n. 1736 di Formalità



- COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36042/6642** del **16/03/2006** – Notaio [REDACTED] in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 30/03/2006 al n. 6125 di Formalità.
- COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36086/6676** del **29/03/2006** – Notaio [REDACTED] in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 14/04/2006 al n. 7448 di Formalità.
- COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36039/6639** del **16/03/2006** – Notaio [REDACTED] in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 30/03/2006 al n. 6123 di Formalità.
- COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36041/6641** del **16/03/2006** – Notaio [REDACTED] in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 01/04/2006 al n. 6149 di Formalità.
- COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36040/6640** del **16/03/2006** – Notaio [REDACTED] in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 30/03/2006 al n. 6124 di Formalità.
- COMPRAVENDITA** Atto **REP. 36827/7190** del **17/10/2006** – Notaio [REDACTED] in Perugia.  
TRASCRIZIONE a Perugia il 30/10/2006 al n. 21991 di Formalità.
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**,  
derivante da Atto **Rep. n. 5610/4358** del **30/07/2019**, Pubblico  
Ufficiale NOTAIO [REDACTED], Trascrizione, del 07/08/2019 al n.  
14223 di Formalità.  
– CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 07/05/2019.
- COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA**, derivante da Atto  
Amministrativo **Rep. n. 52** del **10/04/2007**, Pubblico Ufficiale REGIONE  
DELL'UMBRIA, Trascrizione, del 23/04/2007 al n. 7717 di Formalità.

#### **ALLEGATO "7" L3**

- Copia Contratto Preliminare di Compravendita di quote di S.R.L., tra:
  - Sig. [REDACTED], nella qualità di Amministratore Unico della Soc. [REDACTED], quest'ultima titolare e possessore dell'intero capitale sociale della società denominata [REDACTED];
  - [REDACTED].

\*\*\*\*\*



**ALLEGATI LOTTO " 4 " ( A-L4 )**

Rif. "Sede Legale [REDACTED]" - [REDACTED]



\*\*\*\*\*



**ALLEGATI LOTTO " 5 " ( A-L5 )**

Rif. "Comando Guardia di Finanza" – [REDACTED]



\*\*\*\*\*



# TRIBUNALE DI SPOLETO

*“Sezione Fallimentare”*

## RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

### 1. INCARICO

Con riferimento all'Istanza inoltrata presso il Tribunale di Spoleto dal nominato Commissario Giudiziale in intestazione, l'Ill.mo **G.D. Dott.**

**[REDACTED]**, autorizzava la Procedura a conferire al Sottoscritto

**Geom. [REDACTED]**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**, l'incarico di

**Perito Stimatore** dei beni mobili ed immobili, tutti appartenenti alla

**Soc. [REDACTED]**

**[REDACTED]** ed alle sue Partecipate quali, la **Soc.**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]** e la **Soc. [REDACTED]**

**[REDACTED]**, tutti

referiti alla procedura di Concordato Preventivo **1 / 2020** proposto dalla

stessa società principale in intestazione, OLTRE a ricomprendere il

complesso immobiliare, quale sede legale della ricorrente, che nonostante

non risulti più di proprietà della stessa, bensì di società terza, con

quest'ultima emerge stipula di Contratto di Locazione Finanziaria in Pool

(Leasing), che ne legittima la trattazione.

Pertanto, con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai

sensi del novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l'art.

67 L.F., lo scrivente dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od



affinità con il mandante, di non aver concorso al dissesto dell'impresa ed infine di non essere, alla data del conferimento dell'incarico, creditore della Società e di non esserlo neppure alla data di deposito del ricorso di Concordato Preventivo, se non per i compensi professionali derivanti dal presente incarico; dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Ricapitolando, sarà compito del perito "**stimare sia i cespiti mobiliari, che immobiliari**", al solo scopo di dar compimento alla procedura concorsuale di cui trattasi, con le modalità che seguono.

## **2. ESPLETAMENTO DELL' INCARICO**

Accettato l'incarico conferitogli,

lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno **03/12/2020**

l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso uno dei plessi immobiliari oggetto di procedimento concorsuale, nella fattispecie con la presente perizia, identificato convenzionalmente SEDE LEGALE

[REDACTED], constatando in tale evenienza, l'intervento **oltre al Sottoscritto**, dei soggetti di seguito identificati:

- Dott.ssa [REDACTED] in qualità di COMMISSARIO GIUDIZIALE della procedura;
- Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società ricorrente;
- Geom. [REDACTED] in qualità di Consulente Tecnico di Parte

della società di cui trattasi;

A tal proposito, con l'inizio delle operazioni peritali, viene preliminarmente verificata la reale consistenza dei beni oggetto di stima, mediante ricognizione a vista e constatata la consistenza e la molteplicità delle unità immobiliari di cui alla procedura, si stabilisce sin da subito di proseguire le operazioni peritali in data da concordare, di concerto con il Sig. ██████████

██████████ Amministratore della società, o suo referente/preposto, che a tal proposito risulta offrire completa collaborazione, con la raccomandazione di fornire ogni documentazione necessaria al buon andamento della procedura.

**PERTANTO,**

Acquisiti gli atti, comprensivi delle rispettive perizie di parte, a firma di professionisti incaricati dalla Proprietà, si stabilisce di proseguire le operazioni peritali in data **11/12/2020 e successive**, durante le quali vengono espletate le seguenti attività:

presa visione dello stato dei luoghi – esecuzione ampia documentazione fotografica – verifica della veridicità degli elaborati planimetrici depositati presso l'ufficio Catastale della Provincia di Perugia, qualora presenti – rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la redazione della perizia finale, oltre a tutte le verifiche, tecniche ed amministrative necessarie, che il caso richiede (DUE DILIGENCE IMMOBILIARE ED AMMINISTRATIVA). Tale attività di ricognizione testimoniata dai verbali di sopralluogo che alla presente si allegano,

**PERTANTO,**

volendo riassumere, lo scrivente, ha potuto prendere visione dei luoghi ed



essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la procedura in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "03"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

**TUTTO CIO' PREMESSO,**

il CTU riferisce con la presente relazione. A tal proposito lo scrivente,  
ESPONE QUANTO SEGUE.

**3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per semplicità di lettura, convenzionalmente così come indicati nel "Riepilogo Unità Trattate ed oggetto di Concordato Preventivo, come da proposta di piano, compatibilmente all'indagine catastale ed allo stato di fatto – Unità distinte per lotti" (rif. **Allegato n. "00"**) e come sinteticamente di seguito riportate:

**Terreno Agricolo Trevi – LOTTO 1**

**Terreno Agricolo Vasto – LOTTO 2**



**Terreno Edificabile Perugia – LOTTO 3**

Unità di cui al punto 1. della perizia di parte, intestate alla Soc. ██████████

██████████, nella fattispecie rateo di terreno edificabile sito in Perugia, Loc.

Santa Lucia, identificato nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 212, Part. 1190
- Fg. 212, Part. 422
- Fg. 212, Part. 432
- Fg. 212, Part. 434
- Fg. 212, Part. 452
- Fg. 212, Part. 453
- Fg. 212, Part. 567
- Fg. 212, Part. 568
- Fg. 212, Part. 456 – ENTE URBANO
- Fg. 212, Part. 1322 – ENTE URBANO
- Fg. 212, Part. 1323 – ENTE URBANO



- Fg. 212, Part. 1324 – ENTE URBANO

- Fg. 212, Part. 1325– ENTE URBANO

- Fg. 212, Part. 1326– ENTE URBANO

- Fg. 212, Part. 451– ENTE URBANO

- Fg. 212, Part. 603– ENTE URBANO

Catasto Fabbricati:

- Fg. 212, Part. 456 – F/1

- Fg. 212, Part. 1322 – F/1

- Fg. 212, Part. 1323 – F/1

- Fg. 212, Part. 1324 – F/1

- Fg. 212, Part. 1325– F/1

- Fg. 212, Part. 1326– F/1

- Fg. 212, Part. 451– F/1

- Fg. 212, Part. 603– F/1

**Sede Legale** [REDACTED] **- LOTTO 4**



**Comando Guardia di Finanza - LOTTO 5**

\*\*\*\*\*

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di concordato, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto



ritiene opportuno, che gli stessi beni di cui trattasi, **LIMITATAMENTE AI CESPITI IMMOBILIARI**, debbano essere individuati mediante la creazione di **n. 5 LOTTI**, come precedentemente identificati, per i quali verranno creati rispettivamente un fascioletto per ognuno di loro, il tutto come di seguito riportato.

Quanto **AI CESPITI MOBILIARI**, si rimanda ad elaborato a parte.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**LOTTO n. 1**



Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.



Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.



Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.



Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.



Lined paper template with horizontal lines on both sides.



Blank lined paper on the left side of the page.

Blank lined paper on the right side of the page.



Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

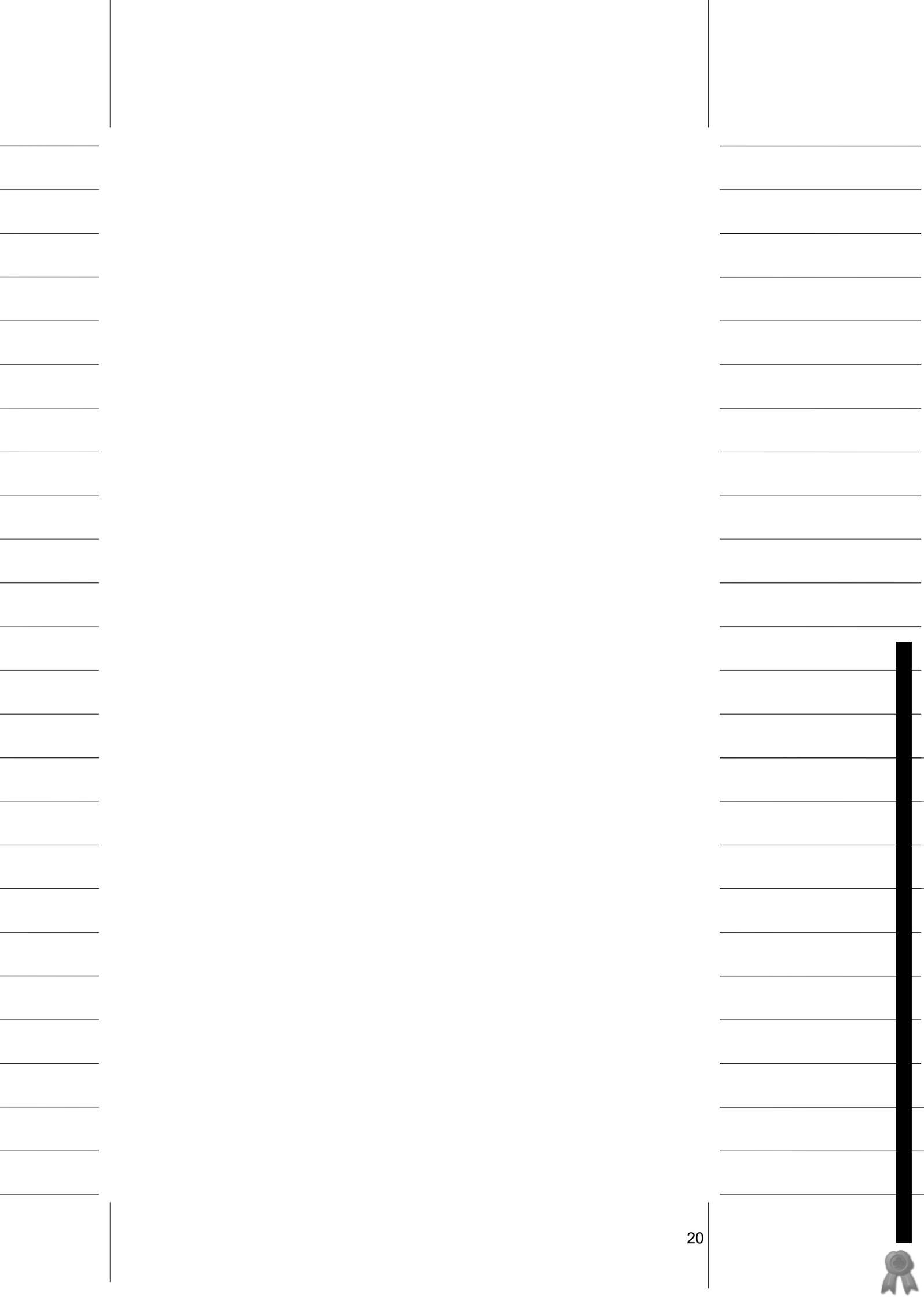


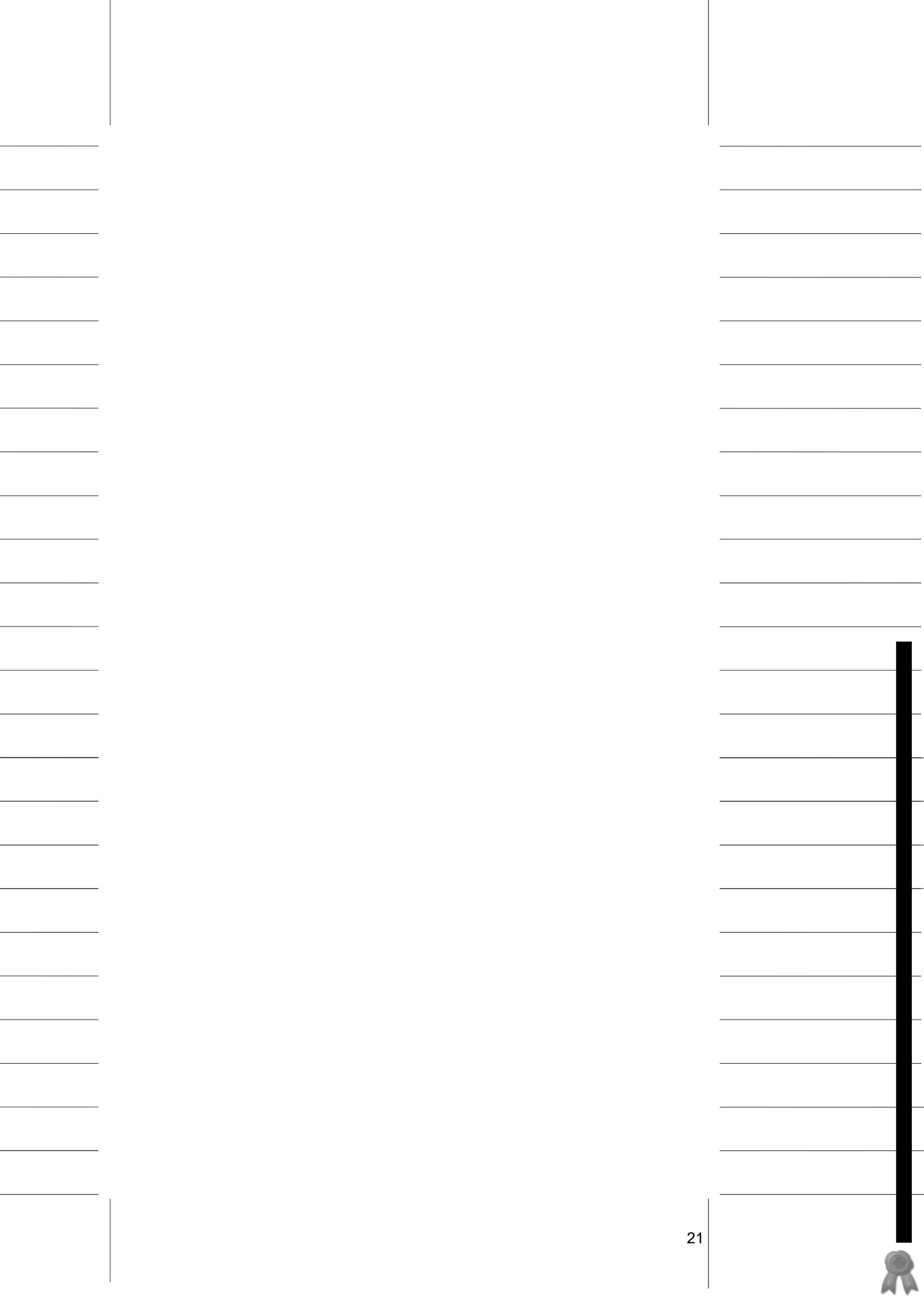
**LOTTO n. 2**



Lined paper template with horizontal lines on both sides.



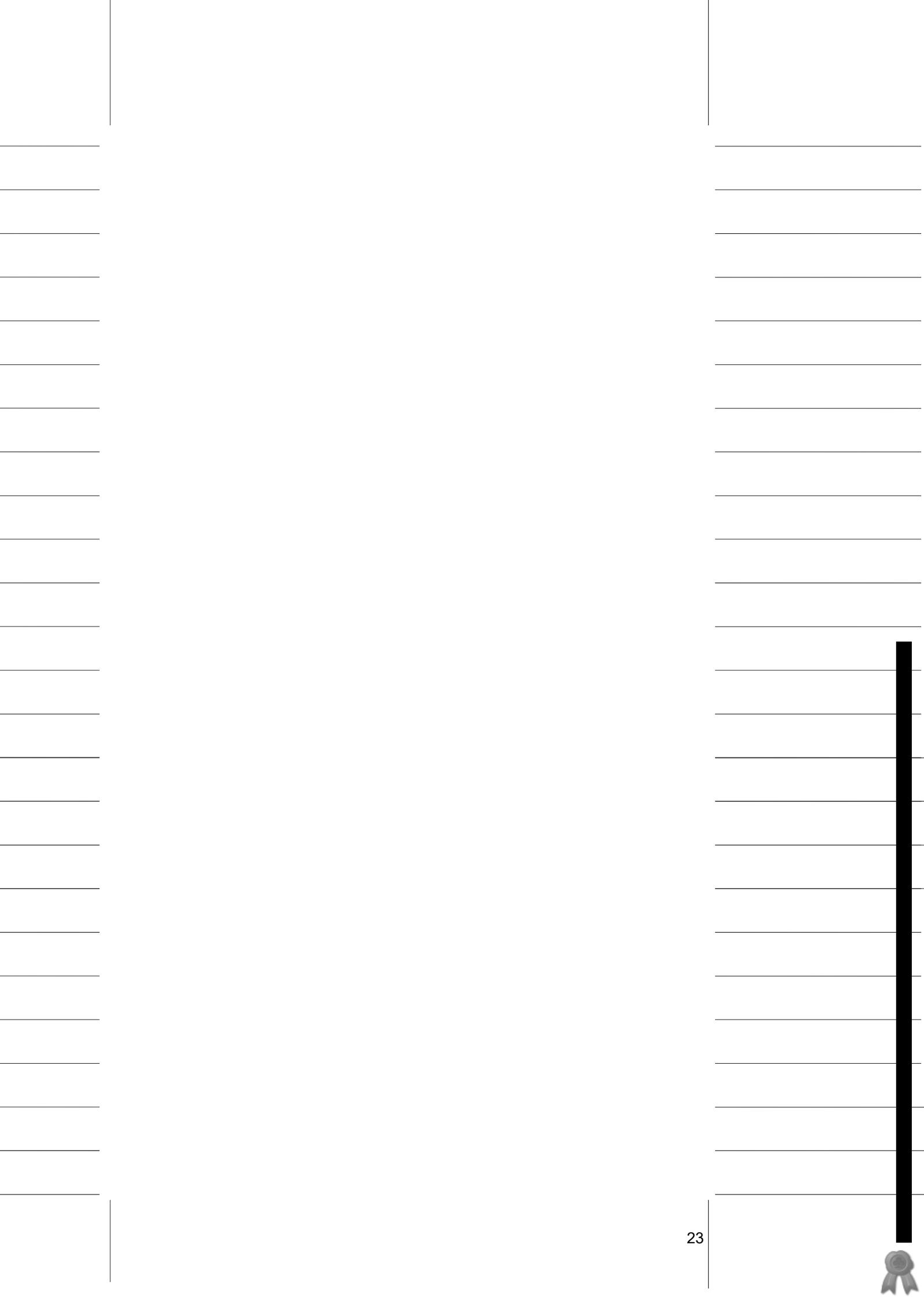




Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.





Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.





**LOTTO n. 3**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere della società di cui alla procedura in intestazione, per una quota pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Perugia, senza accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

**Rateo di Terreno per la maggior parte Edificabile, non urbanizzato** e sito nel **Comune di Perugia** in Località Santa Lucia, confinante con l'esistente Polo Universitario, costituito dai Dipartimenti di Ingegneria e di Ingegneria Civile ed Ambientale, senza accesso dalla viabilità pubblica attualmente raggiungibile da Via Quintino Sella mediante strada vicinale privata sulla quale grava presumibile diritto di passaggio, ma per il quale tuttavia risulta costituita servitù di passaggio carrabile, pedonale e quant'altro a favore (fondo servito), disciplinata da Atto Notarile per Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito, Rep. 5610 del 30/07/2019 a rogito di Notaio [REDACTED], contro residua proprietà confinante (fondo servente), a garanzia di un accesso agevole da Str. Cappuccinelli, presumibilmente futuro accesso al comparto edificatorio di maggior consistenza, sul quale è prevista l'attuazione di un intervento unitario di



ampliamento, necessario al completamento della zona destinata all'istruzione universitaria, nella fattispecie nel presente lotto, finalizzato alla creazione di una struttura per residenze universitarie e relative funzioni di supporto, per brevità "**CAMPUS UNIVERSITARIO**".

Pertanto, convenzionalmente denominato per semplicità di lettura, "Terreno Edificabile Santa Lucia, sulla scorta di,

- Piano Regolatore Generale Vigente Parte Strutturale,

risulta essere inserito tra gli "**Ambiti per attrezzature e servizi di interesse territoriale**", di cui all'art. 31 del T.U.N.A.;

- Piano Regolatore Generale Vigente Parte Operativa,

risulta interessare l'ambito territoriale urbanisticamente classificato tra le "**Aree per l'istruzione universitaria Fbu**", di cui all'art. 165 del

T.U.N.A. che, al punto 2. delle Prescrizioni particolari, stabilisce che "Nella zona Fbu in località S. Lucia sono ammessi interventi connessi alle attività didattiche, scientifiche e di ricerca della Facoltà di Ingegneria, nonché per servizi agli studenti". Le superfici interessate al progetto appartengono all'Area Territoriale 3 – La città valliva (Unità Urbanistico-Territoriale n. 15 – Pian di Massiano), afferente al più ampio "Sistema urbano a configurazione metropolitana", i valori limite sono i seguenti (Art. 31 e Art. 21 - "Requisiti quali-quantitativi degli insediamenti" del T.U.N.A):

- densità territoriali massime: 4,50 mc/mq;

- altezze massime degli edifici: 30,00 mt.

e per il quale attualmente è previsto un progetto di comparto unitario per il completamento dello sviluppo del sito/area Fbu, al quale si rimanda e che vista la presenza di una grande quantità di documenti esaminati, gli stessi



rimarranno depositati agli atti del Sottoscritto.

Il terreno si estende per una superficie catastale complessiva di mq. 25.135,00 dei quali solo mq. 22.946,00 ricadenti all'interno della perimetrazione dell'ambito urbanistico **Fbu.**, mentre i rimanenti mq. 2.189,00 destinati a "Parco Campagna Urbano **Pcu**", di cui all'art. 34 del T.U.N.A, quindi in sostanza a zona agricola.

PERTANTO,

avente potenzialità edificatoria ed i vincoli urbanistici del caso, ubicato in zona pianeggiante, vicino al caseggiato e comunque identificato come da planimetrie allegate, confinanti con Università degli Studi di Perugia, strade vicinali, fossi, salvo altri.

Massima volumetria ammissibile:

( 4,50 x 22.946,00 ) mc = 103.257,00 mc.

Nella fattispecie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rispettivamente allegato.

**NOTA:**

*Si vuol precisare, che l'area di cui trattasi, essendo destinata ai sensi del PRG Vigente a servizi pubblici ed attività di interesse generale, risulta gravata da molti vincoli, tra i quali quello di redigere un progetto di comparto unitario preliminare con Università degli Studi di Perugia, con l'aggravante, seppur intervento con attuazione diretta condizionata, di venir meno la possibilità di sfruttare tutta la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico, che peraltro prevede un valore convenzionale oggetto di ampia flessibilità sulla scorta della necessità oggettiva della pubblica utilità, dei vincoli urbanistici e paesaggistici presenti, oltre ad*



*essere oggetto di valutazione della qualità progettuale dell'intervento ed all'indice di gradimento degli organi preposti all'approvazione preliminare dello stesso, facendo intendere di far ricorso a scelte politiche piuttosto che tecniche, originando di conseguenza inevitabili fluttuazioni del valore di mercato.*

*Pertanto si d'ora si può affermare che potrebbe risultare possibile sfruttare tutta la capacità edificatoria concessa al lotto, tuttavia in via preliminare non risulta possibile stabilirlo, in quanto l'unica certezza ad oggi appare la sola esistenza di un piano di comparto preliminare che prevede l'edificazione di un organismo edilizio, con cubatura ben al di sotto di quella ammissibile.*

*Inoltre l'unicità del lotto, rende lo stesso di non facile collocazione sul mercato, peraltro già contratto sulla scorta dell'attuale congiuntura immobiliare legata all'attuale emergenza sanitaria.*

*Pertanto si può prevedere che un probabile acquirente potrebbe essere un soggetto che eserciti l'attività d'impresa, con la finalità di un investimento a medio o lungo termine.*

*Naturalmente l'unicità del lotto, in mancanza di comparabili configura un metodo di stima riconducibile al COST APPROACH o Metodo di Trasformazione, al solo scopo del giudizio di congruità.*

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:**

attualmente risulta essere **libero nella piena disponibilità della proprietà**

NEL DETTAGLIO,

trattasi di **Comparto Edificatorio** ad attuazione diretta condizionata,



sito nel Comune di Perugia, distinto al **C.T.**:

- al foglio **212**, particella **1190**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 09, ca 40 (mq. 940) – Reddito Dominicale Euro 4,37, Reddito Agrario Euro 4,61.

- al foglio **212**, particella **422**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 22, ca 50 (mq. 2250) – Reddito Dominicale Euro 10,46, Reddito Agrario Euro 11,04.

- al foglio **212**, particella **432**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 12, ca 10 (mq. 1210) – Reddito Dominicale Euro 5,62, Reddito Agrario Euro 5,94.

- al foglio **212**, particella **434**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 15, ca 70 (mq. 1570) – Reddito Dominicale Euro 7,30, Reddito Agrario Euro 7,70.

- al foglio **212**, particella **452**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 06, ca 10 (mq. 610) – Reddito Dominicale Euro 2,84, Reddito Agrario Euro 2,99.

- al foglio **212**, particella **453**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 03, ca 30 (mq. 330) – Reddito Dominicale Euro 1,53, Reddito Agrario Euro 1,62.

- al foglio **212**, particella **567**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 05, ca 15 (mq. 515) – Reddito Dominicale Euro 2,39, Reddito Agrario Euro 2,53.

- al foglio **212**, particella **568**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 16, ca 35 (mq. 1635) – Reddito Dominicale Euro 7,60, Reddito Agrario Euro 8,02.



- al foglio **212**, particella **456**, ENTE URBANO – are 26, ca 65 (mq. 2665) – senza reddito, senza intestati.
- al foglio **212**, particella **1322**, ENTE URBANO – are 41, ca 20 (mq. 4120) – senza reddito, senza intestati.
- al foglio **212**, particella **1323**, ENTE URBANO – are 24, ca 40 (mq. 2440) – senza reddito, senza intestati.
- al foglio **212**, particella **1324**, ENTE URBANO – are 20, ca 60 (mq. 2060) – senza reddito, senza intestati.
- al foglio **212**, particella **1325**, ENTE URBANO – are 14, ca 00 (mq. 1400) – senza reddito, senza intestati.
- al foglio **212**, particella **1326**, ENTE URBANO – are 20, ca 00 (mq. 2000) – senza reddito, senza intestati.
- al foglio **212**, particella **451**, ENTE URBANO – are 10, ca 00 (mq. 1000) – senza reddito, senza intestati.
- al foglio **212**, particella **603**, ENTE URBANO – are 03, ca 90 (mq. 390) – senza reddito, senza intestati.

Per un totale di: ha **2**, are **51**, ca **35** (mq. 25.135)

sito nel Comune di Perugia, distinto al **C.F.**:

- al foglio **212**, particella **456**, categoria F/1, area urbana di mq. 2665 – senza reddito.
- al foglio **212**, particella **1322**, categoria **F/1**, area urbana di mq. 4120 – senza reddito.
- al foglio **212**, particella **1323**, categoria **F/1**, area urbana di mq. 2440 – senza reddito.
- al foglio **212**, particella **1324**, categoria **F/1**, area urbana di mq. 2660



– senza reddito.

- al foglio **212**, particella **1325**, categoria **F/1**, area urbana di mq. 1400

– senza reddito.

- al foglio **212**, particella **1326**, categoria **F/1**, area urbana di mq. 2000

– senza reddito.

- al foglio **212**, particella **451**, categoria **F/1**, area urbana di mq. 1000 –

senza reddito.

- al foglio **212**, particella **603**, categoria **F/1**, area urbana di mq. 390 –

senza reddito.

Per un totale di: ha **2**, are **51**, ca **35** (mq. 25.135)

**PROPRIETA':**

- o [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED],

**Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1**

**PROVENIENZA:**

- o Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

**DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, **valgono le osservazioni di cui in calce**, sulla scorta del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (rif. **Allegato**



n. "3" L"x")

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Tuttavia, la zona risulta **dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza, sulla scorta della vicinanza al polo universitario di Ingegneria.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

○ **NESSUNA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI,**

**PRESENTI TUTTAVIA DIRITTI REALI O VINCOLI SPETTANTI A TERZI**, quali

○ **COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA**, derivante da Atto Amministrativo Rep. n. 52 del 10/04/2007, Pubblico Ufficiale REGIONE



DELL'UMBRIA, **Trascrizione**, del 23/04/2007 al n. **7717** di Formalità.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**, derivante da Atto Rep. n. 5610/4358 del 30/07/2019, Pubblico Ufficiale NOTAIO ██████████, **Trascrizione**, del 07/08/2019 al n. **14223** di Formalità.

OLTRE,

- **Servitù reciproche di attraversamento lungo i confini per servizi di eventuali urbanizzazioni primarie**, ante impianto meccanografico, rilevabili dai rispettivi atti di provenienza dell'intero comparto edificatorio.

compatibilmente da quanto risulta dall'indagine eseguita in data **17/12/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere



scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( TERRENI )**

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI**

#### **BENI OGGETTO DI PROCEDURA:**

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rate di terreno edificabile, si procederà come di seguito.



Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018) implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

OLTRE

### **Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità**

- o **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA) ovvero Stima Analitica con il Valore di Trasformazione.

### **DEFINIZIONE:**

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.



In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

#### **A TAL PROPOSITO SEGUE:**

- **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento



di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2020, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2020, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute e comunque tenendo conto di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.



- o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza del rateo di terreno, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione 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.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

### **INOLTRE**

**Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU, nella fattispecie, trattandosi di residenze studentesche, equiparabile alle zone residenziali**

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE



SC = Superficie Catastale (mq.);

If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc./mq.);

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI,

- **Zona Fbu** – disciplinata come sopra riportato, l'indice di fabbricabilità

territoriale (It) è stabilito in 4,50 mc/mq. Pertanto,

nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario sulla scorta dei metri

cubi realizzabili, pari a

**VALu = 70,00 euro / mc.**

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e

riportata nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato

in forma tabellare, **adeguata all'indice di fabbricabilità**, risulta

quanto segue,

$Vr = SC \times If$  (indice di Fabbricabilità) =

= 22.946 mq. x 4,50 mc/mq = mc. 103.257,00,

che tuttavia si rettifica in

mc. 41.038,00

(quale volume previsto in fase di progettazione preliminare, unico dato

relativamente certo),

SEGUE,

$VALa = Vr \times VALu = (41.033,00 \times 70,00) =$

**Valore Area = euro 2.872.310,00**

\*\*\*\*\*



## **Verifica Stima con metodo, per il giudizio di congruità**

- **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA) ovvero **Stima Analitica con il Valore di Trasformazione.**

Tale procedimento utilizzato, è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

A TAL PROPOSITO

VISTA

- SC = Superficie Catastale:

mq. 22.946

- If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria

4,5 mc. / 1 mq.)

- Vr = Volume Massimo Realizzabile

mc. 103.257,00, che tuttavia si rettifica in

mc. 41.038,00

(quale volume previsto in fase di progettazione preliminare, unico dato relativamente certo),

SEGUE

- Suc.Max. = Superficie Utile Complessiva Massima Realizzabile

= Vr / Coeff. Di Trasformazione, segue

41.038,00/3,20 = mq. 12.824,38 arrotondato a mq. 13.000

SEGUE:

- ❖ **Descrizione di massima dell'Intervento Realizzabile**



A tal proposito, analizzati tutti gli atti di cui al presente procedimento concorsuale, per il presente comparto appartenente peraltro ad una proposta progettuale unitaria ben più ampia, esiste un progetto di massima, che prevede la realizzazione di un FABBRICATO a basso consumo energetico nel rispetto dell'ambiente e dotato di tecnologia tale da garantire una classe energetica massima, oltre a doversi integrare con gli esistenti fabbricati circostanti costituenti il polo universitario che si intende completare, inoltre disposto su più livelli con copertura piana, a destinazione residenziale a servizio dello studentato, nella fattispecie composto da circa mq. 13.000,00 di superficie (s.u.c.).

La struttura portante, sarà in cemento armato con solai in latero-cemento, muratura perimetrale in blocchi poroton per tamponature o in alternativa elementi prefabbricati in materiale cementezzo in parte intonacato al civile ed in parte rivestito con elementi laterizi a faccia vista (muratura a cortina), tramezzi interni in laterizi forati, rifiniti al civile.

Nel dettaglio, le facciate esterne verranno intonacate con cemento premiscelato, mentre quelle interne saranno ultimate al civile, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio dotati di tapparelle, porte di ingresso alle singole unità con blindatura rivestite in legno, porte interne in legno tamburato di qualunque essenza.

I vani scala con gradini rivestiti in marmo tipo travertino o trani, dotato di ascensore.

Il fabbricato una volta ultimato, nel suo insieme si collocherà su standards qualitativi medi.

#### ❖ **Calcolo del Costo di Trasformazione**





- 5% del costo di costruzione

o Euro 585.000,00

➤ ONERI FINANZIARI:

- 2% del costo di costruzione

o Euro 234.000,00

=====

COSTO COMPLESSIVO:

o **Euro 17.433.000,00**

❖ **Calcolo della Superficie Commerciale.**

Equivale alla Superficie Utile Complessiva, comprese le aree comuni (androne, scale, vano ascensore e quant'altro), che limitatamente al vano scala ed ascensore, verranno conteggiate una sola volta.

PERTANTO SEGUE:

**Superficie Commerciale ( Scomm. ) = mq. 13.000,00**

❖ **Stima del Valore del Fabbricato da realizzare**

Il fabbricato si inserisce in un mercato immobiliare non attivo, con assenza di beni simili, oggetto di recenti compravendite. Pertanto, piuttosto che procedere alla stima mono-parametrica, dove il valore è funzione di un solo parametro (superficie in mq.), riferendosi al confronto con il valore reale di beni simili, si procederà attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, sulla scorta del criterio di stima sintetica – comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per funzione e per dotazione di pertinenze, considerando il fabbricato ipotizzato a carattere residenziale, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i



dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2020, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2020, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità di natura residenziale recentemente vendute.**

A tal proposito, nel caso specifico per la zona in questione, per fabbricati nuovi classificati di tipo Residenziale, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 900,00/mq. ed euro 1.700,00/mq. Pertanto, per il fabbricato previsto, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la vicinanza con il centro storico, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 1.550,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) moltiplicato per la Superficie Commerciale, come determinata nel paragrafo precedente.

PERTANTO SEGUE:

Stima del Valore del Fabbricato da realizzare =

= Sup. Comm.le x Valore Unitario =

mq. 13.000,00 x euro/mq. 1.550,00 =



○ **Euro 20.150.000,00**

❖ **Stima Probabile del Valore di Trasformazione dell'Area**

Il valore di Trasformazione dell'area, è pari alla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

PERTANTO SEGUE:

**Valore Area** = Euro ( 20.150.000,00 – 17.433.000,00 ) =

○ **Euro 2.717.000,00**

INFINE

Considerando accettabile, la divergenza tra i due valori ottenuti, per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, verrà calcolata una media degli stessi ottenuti con le metodologie sopra esposte,

Un'ulteriore dato di verifica, come già segnalato si otterrà dai valori venali di riferimento per zone omogenee applicati dal Comune di Perugia ai fini del calcolo delle imposte per le aree edificabili.

PERTANTO SEGUE:

euro ( 2.717.000,00 + 2.872.310,00 ) / 2 = euro 2.794.655,00

\*\*\*\*\*

Quanto ai rimanenti mq. 2.189,00, rateo di terreno destinato a "Parco Campagna Urbano **Pcu**", di cui all'art. 34 del T.U.N.A, quindi in sostanza a zona agricola, vista l'esigua incidenza sul valore finale, si ritiene possa essere trascurato.

**CONCLUSIONI**

per quanto sopra determinato,

**VISTA**



la rispettiva perizia del CTP di cui al presente procedimento,

**GIUDICATA**

la congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

**CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 3: euro 2.790.000,00**

(euro due milioni settecentonovantamila/00) arrotondato alle decine di

migliaia di euro.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

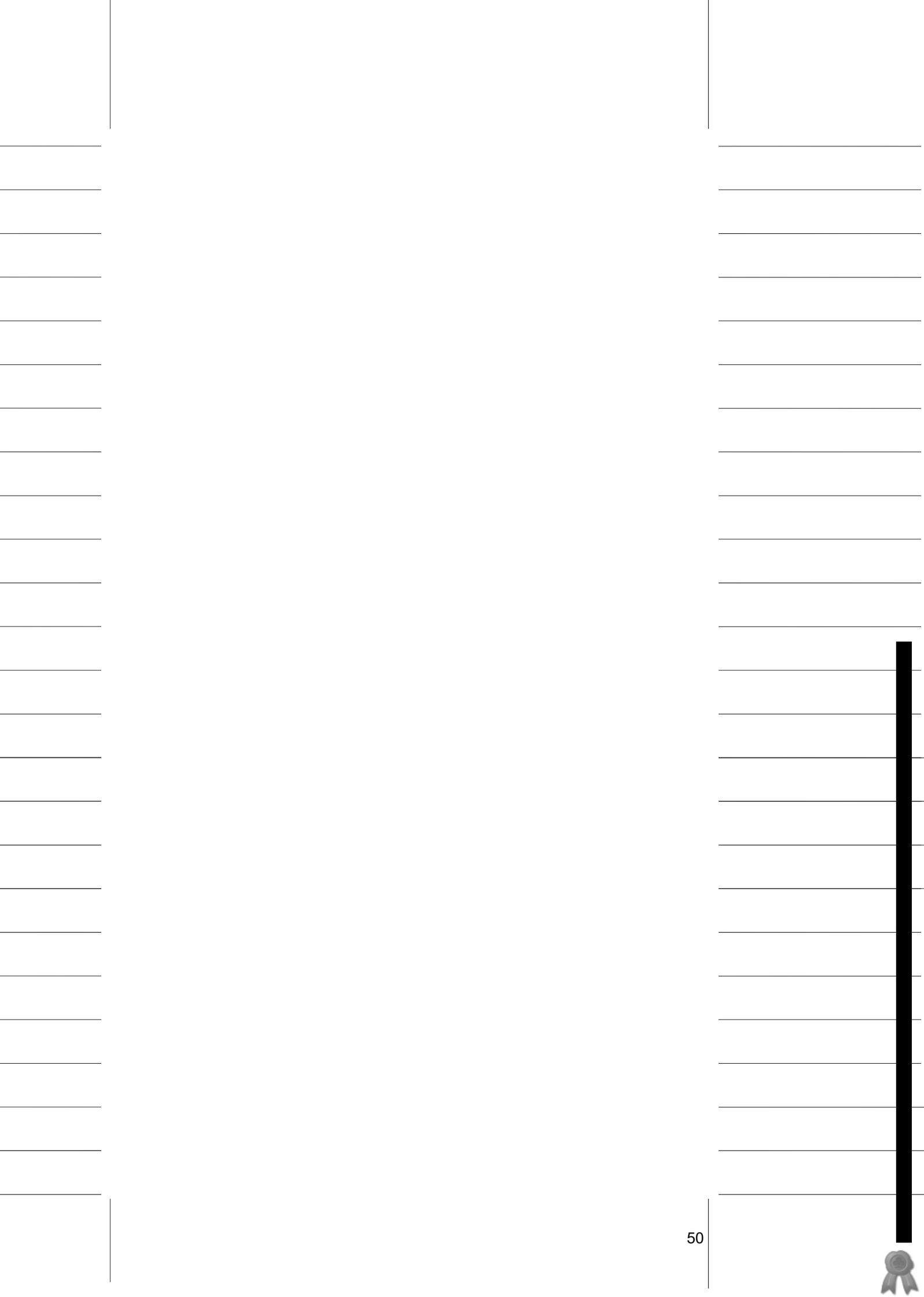


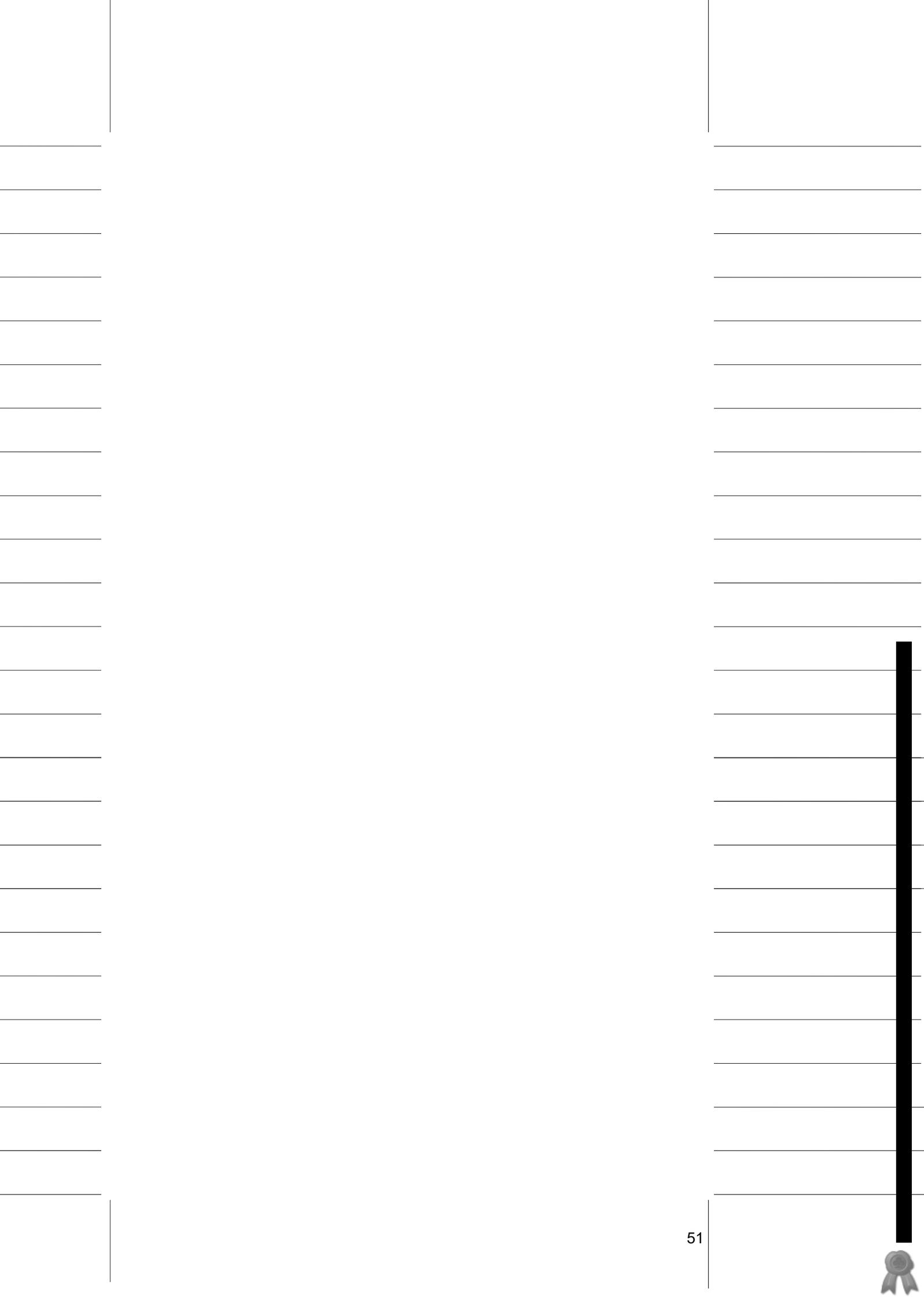
**LOTTO n. 4**



Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.







Lined paper template with horizontal lines on both sides.



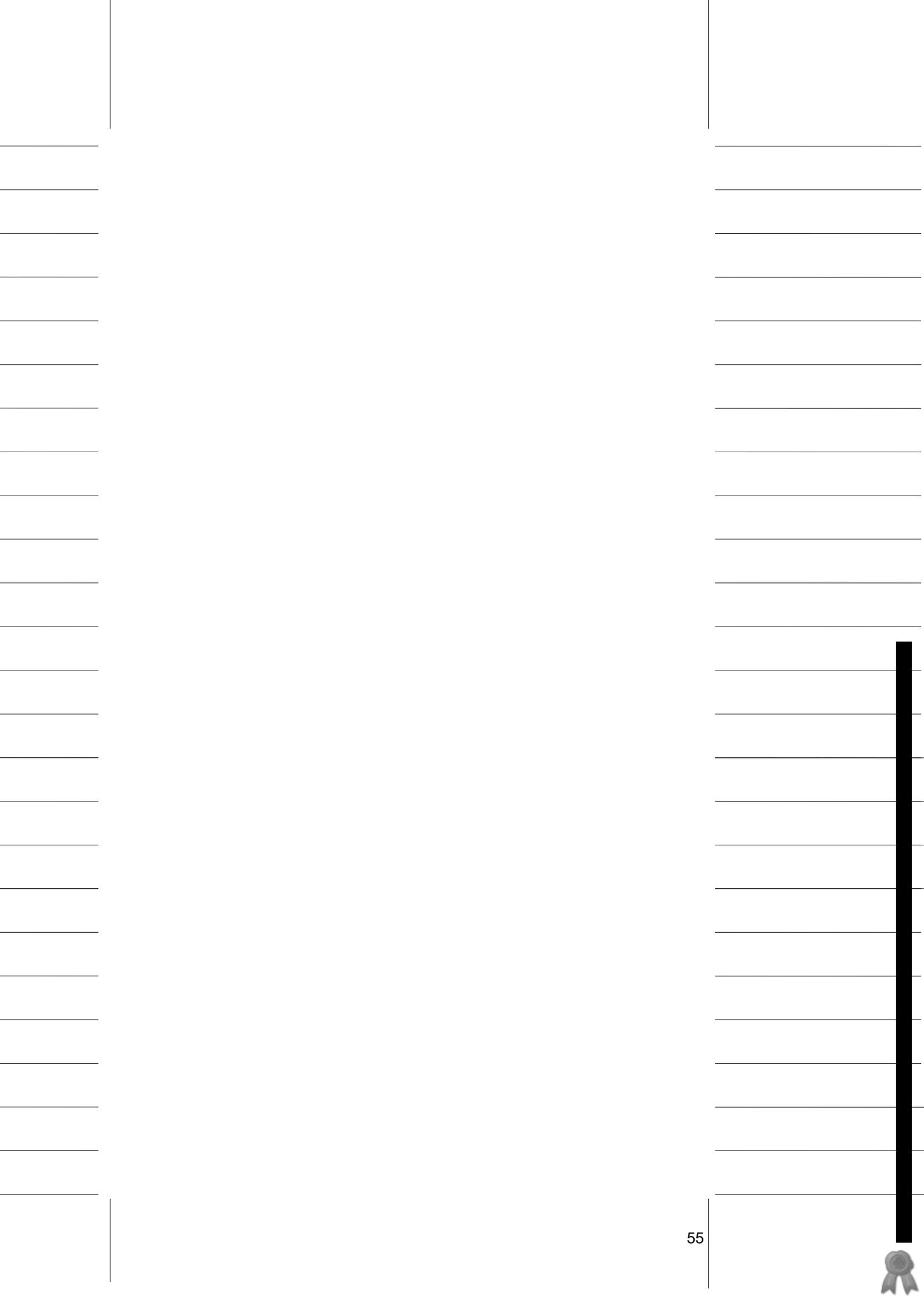
Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.

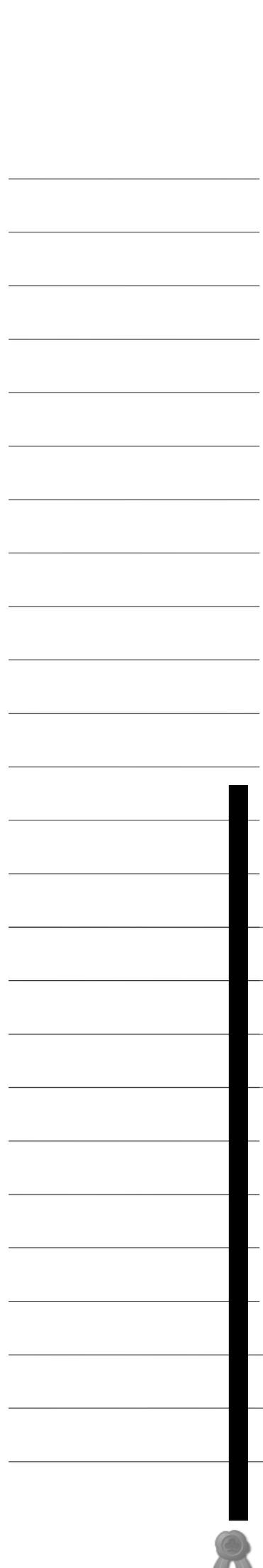
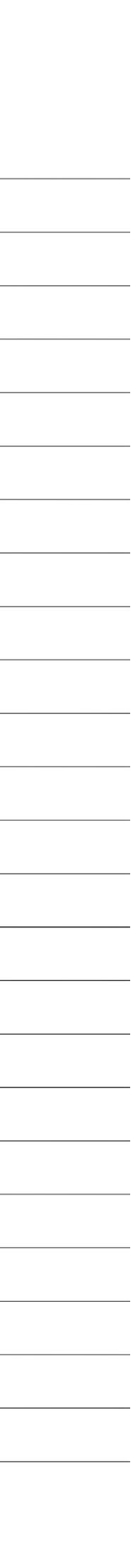


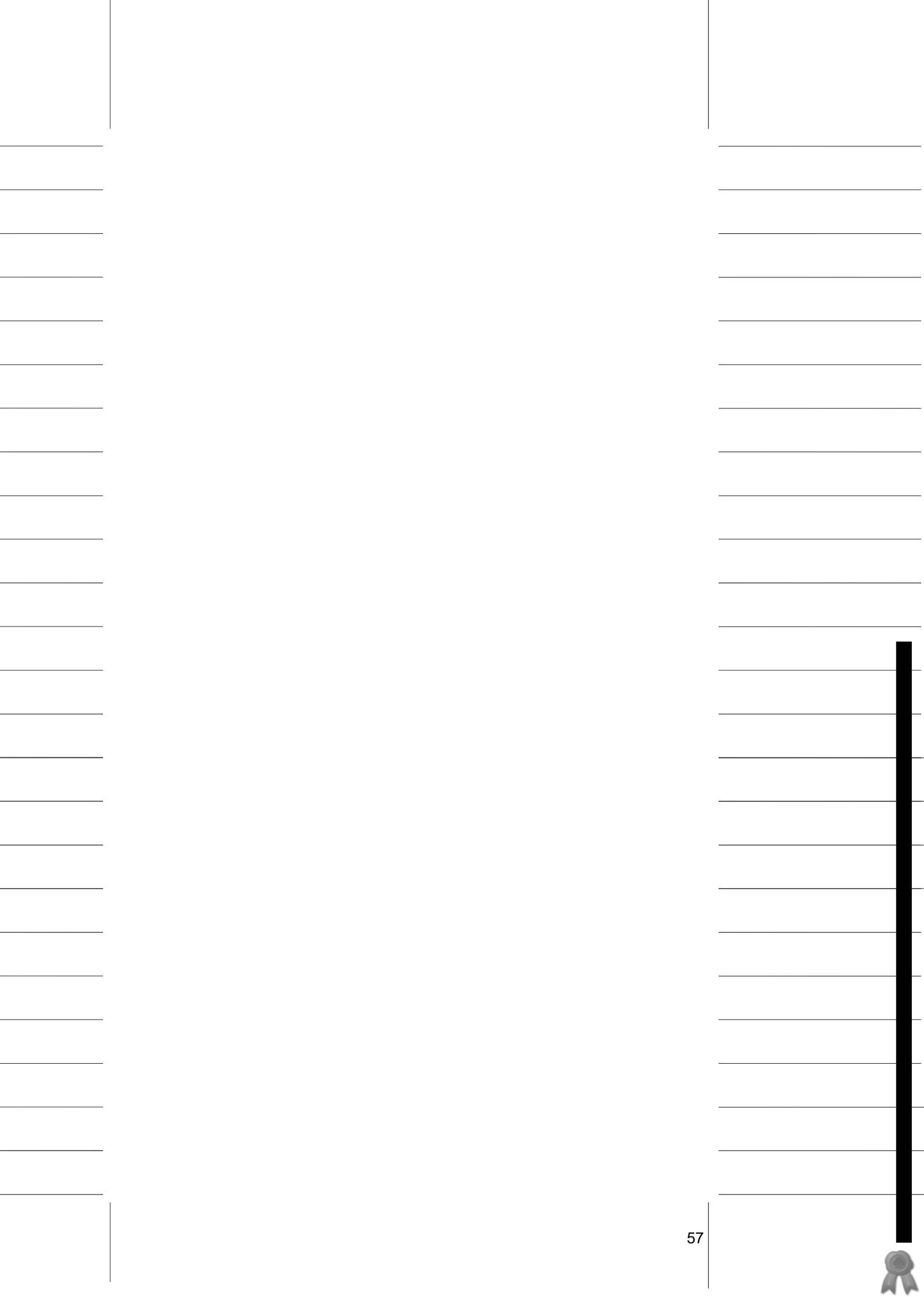
Lined writing area on the left side of the page.

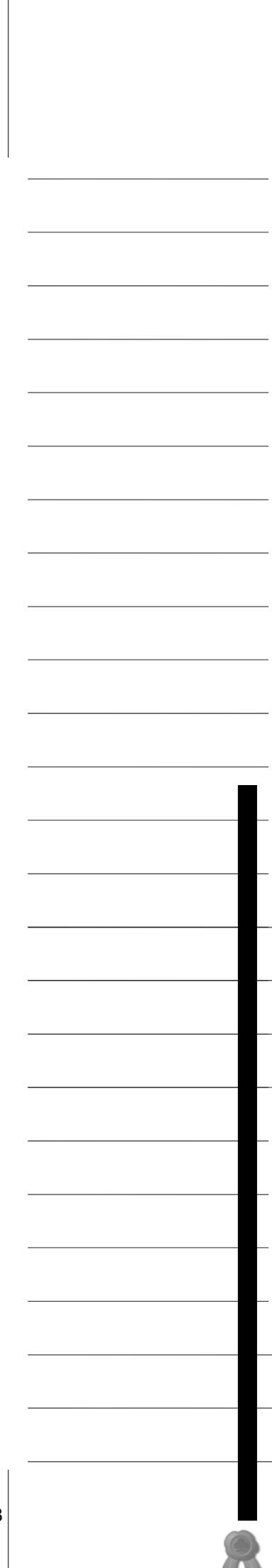
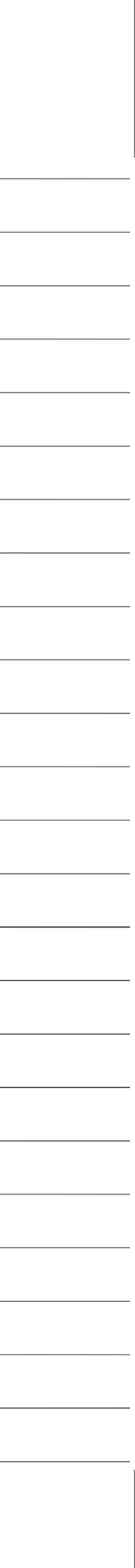
Lined writing area on the right side of the page.











Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.



Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.



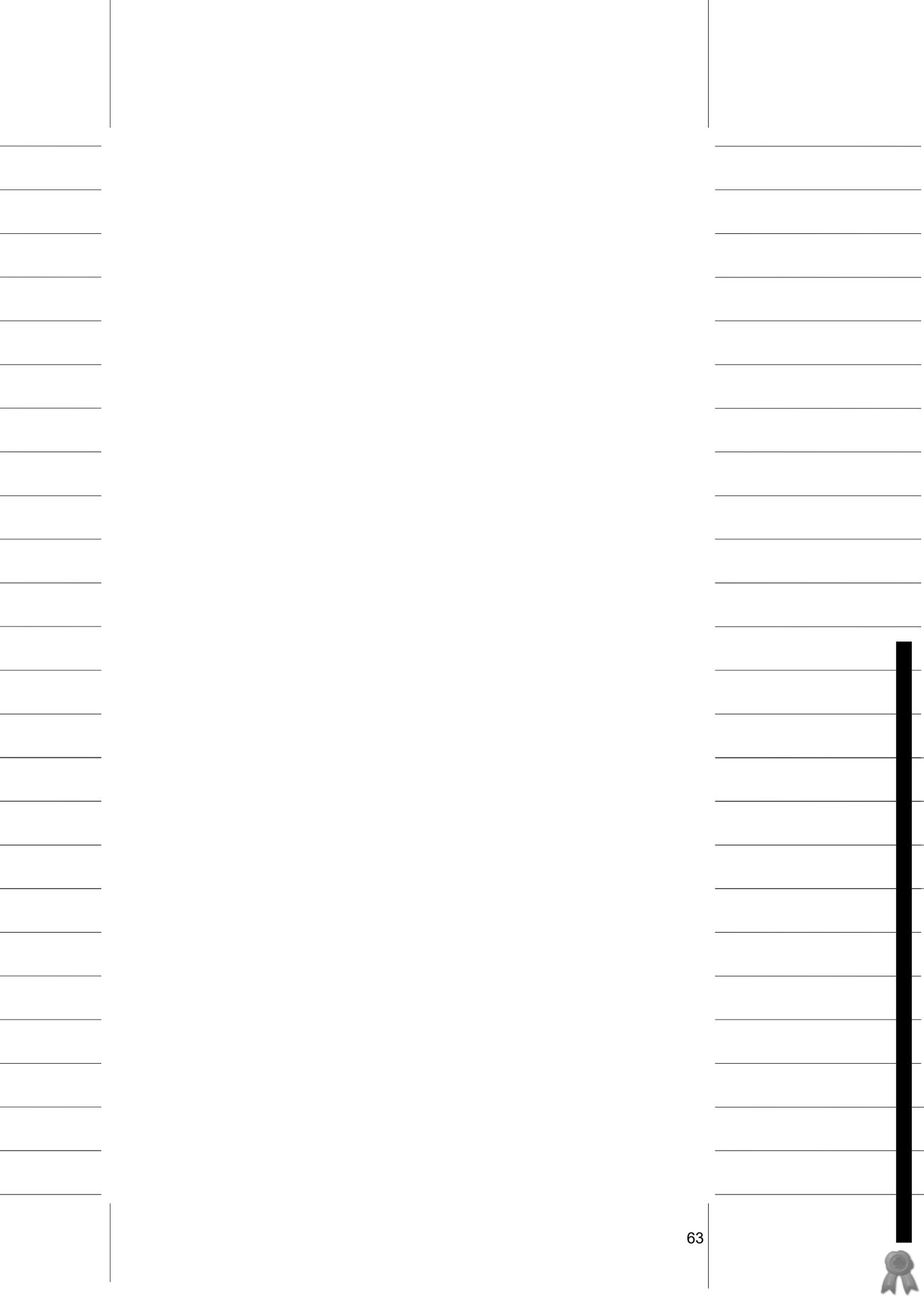
Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.



Lined paper template with horizontal lines on both sides.





Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.



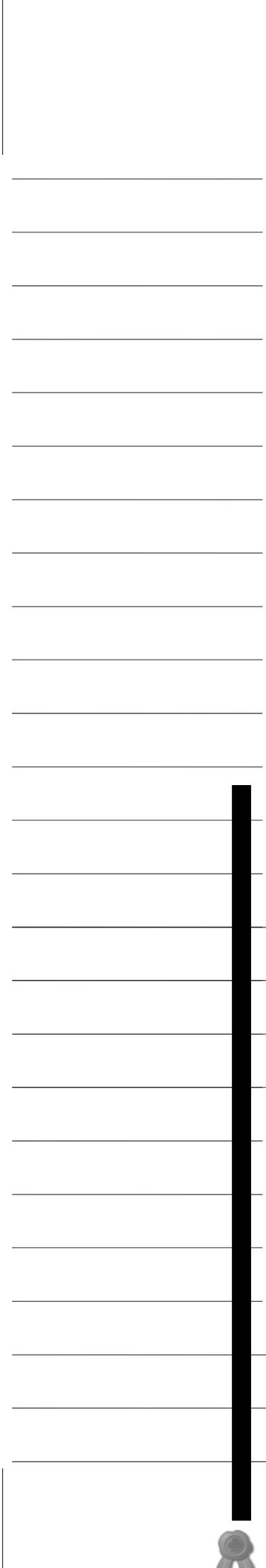
Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.



Lined writing area with horizontal lines on both sides of the page.





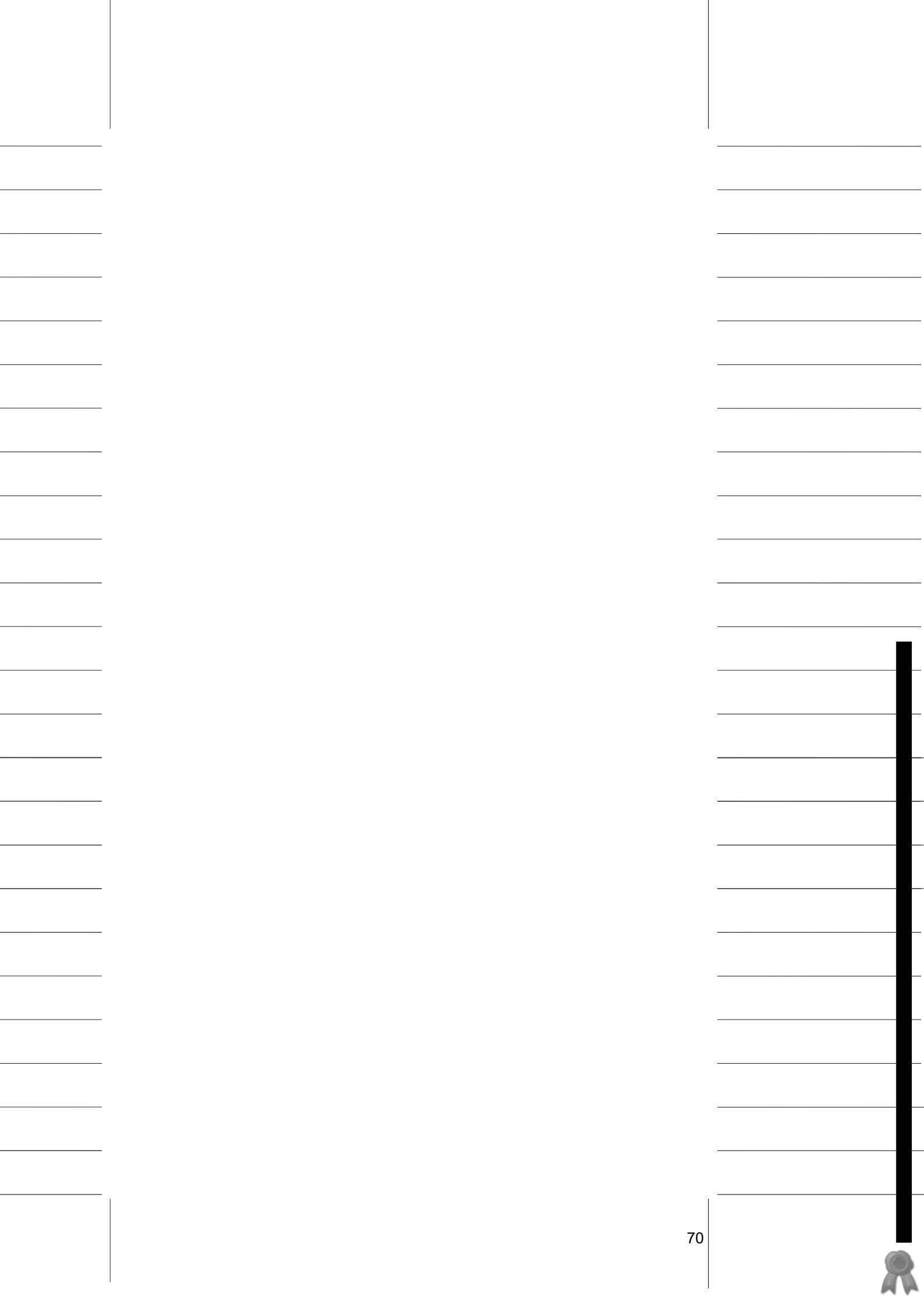
Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.

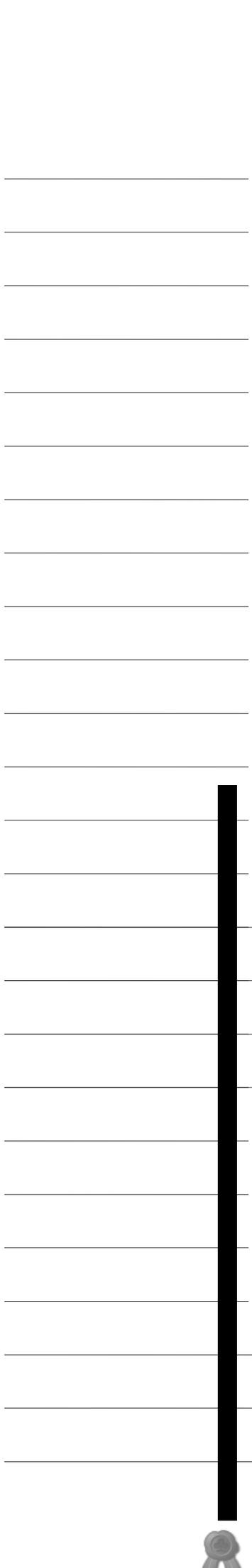
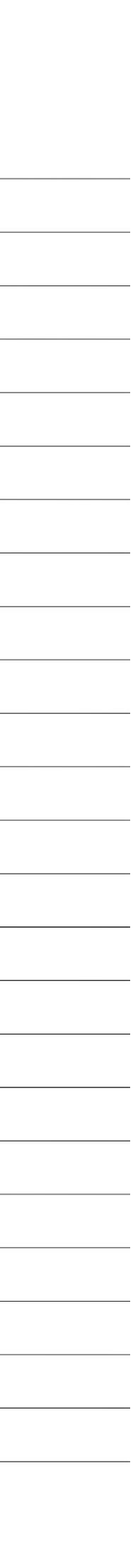


Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.







\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

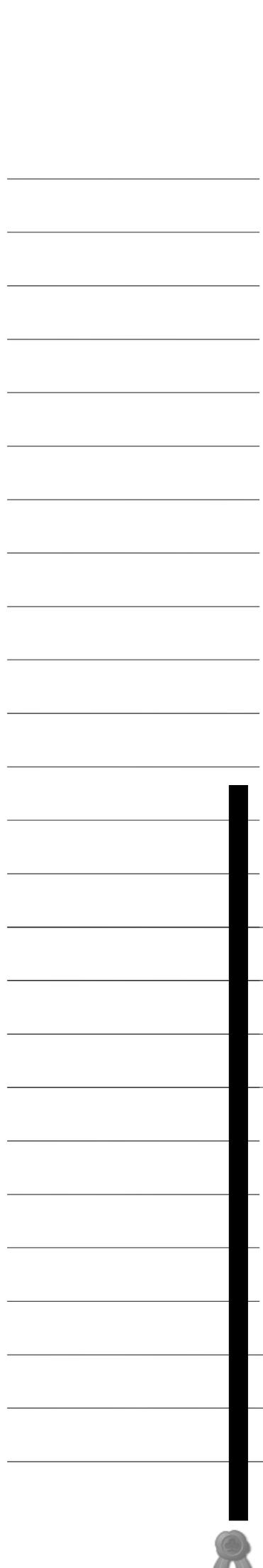
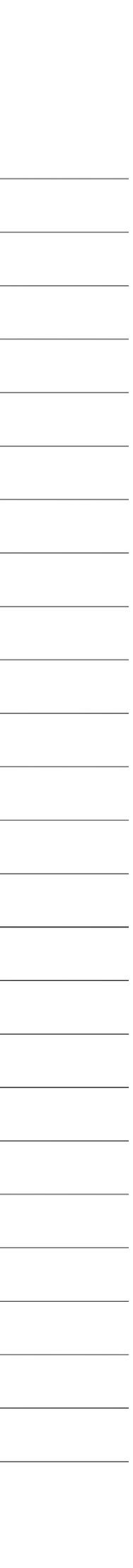
\*\*\*\*\*

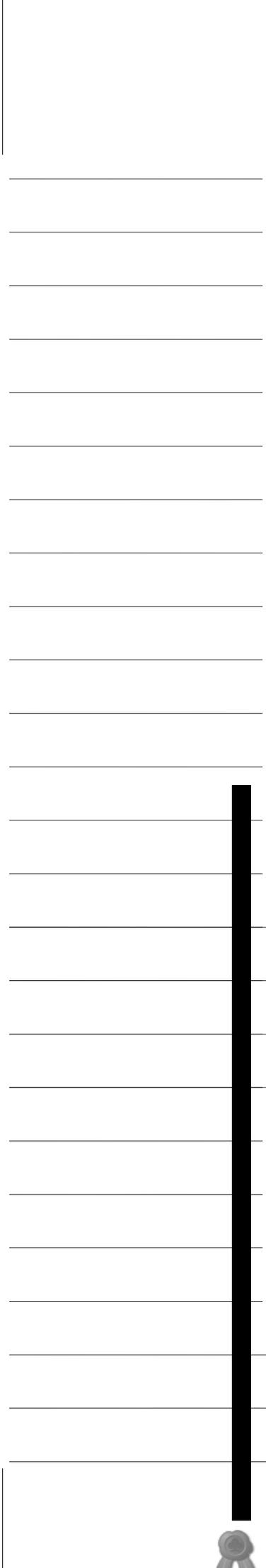


**LOTTO n. 5**









Lined area on the left side of the page.

Lined area on the right side of the page.



Lined writing area on the left side of the page.

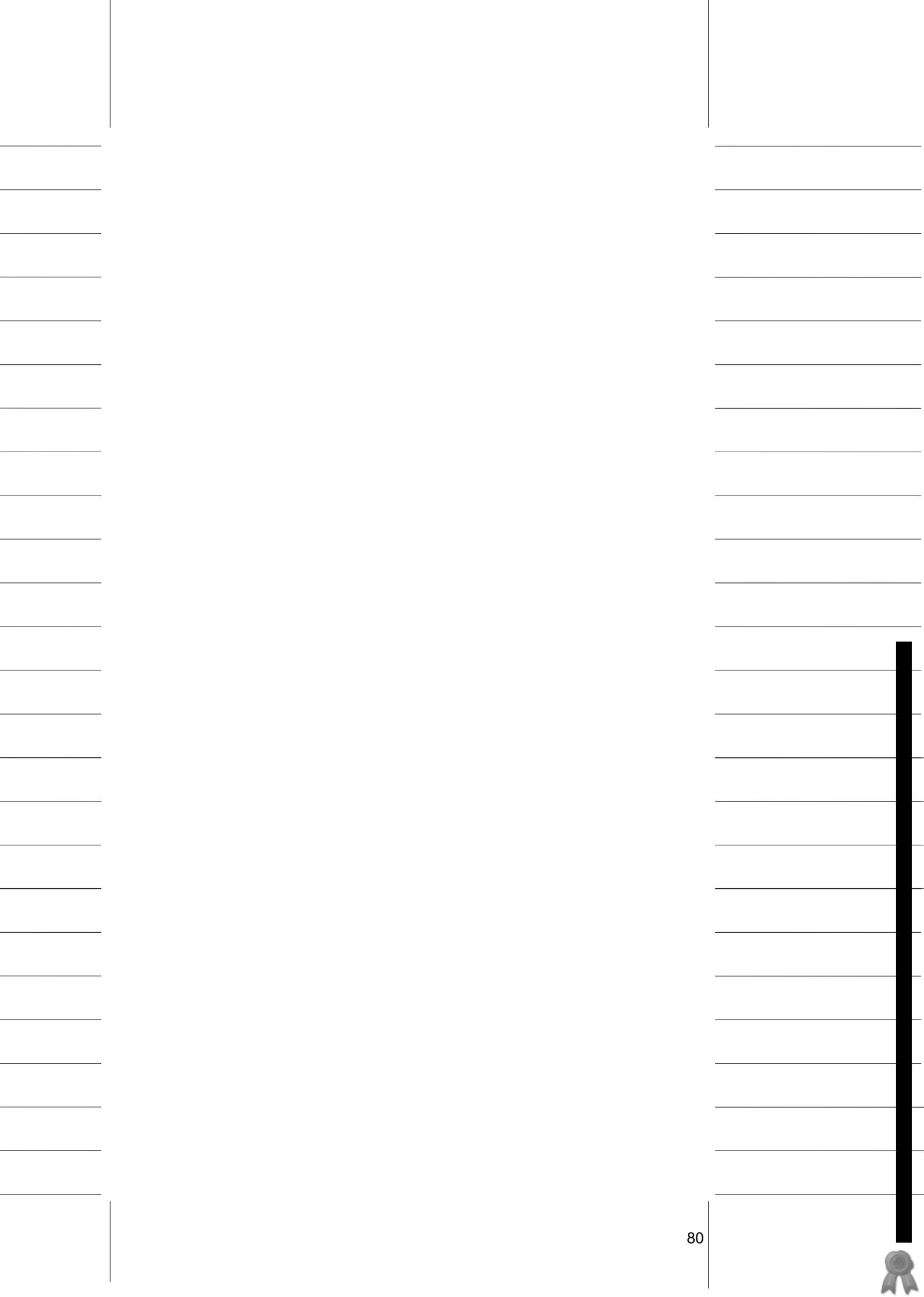
Lined writing area on the right side of the page.

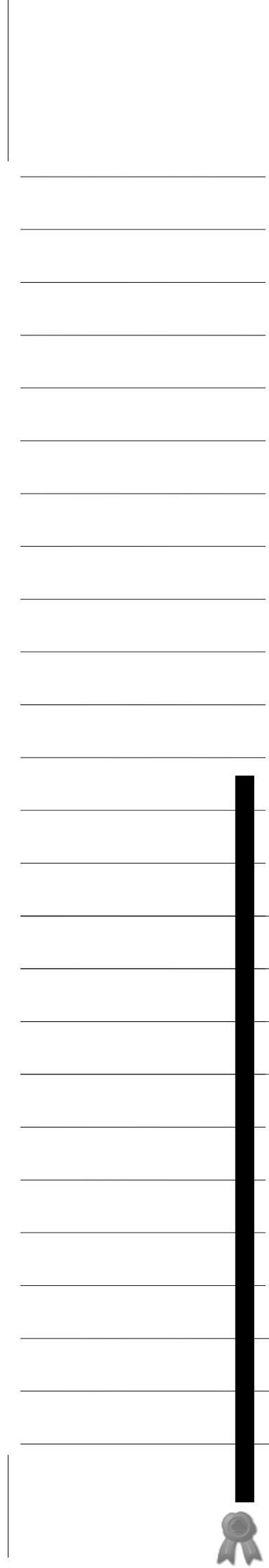


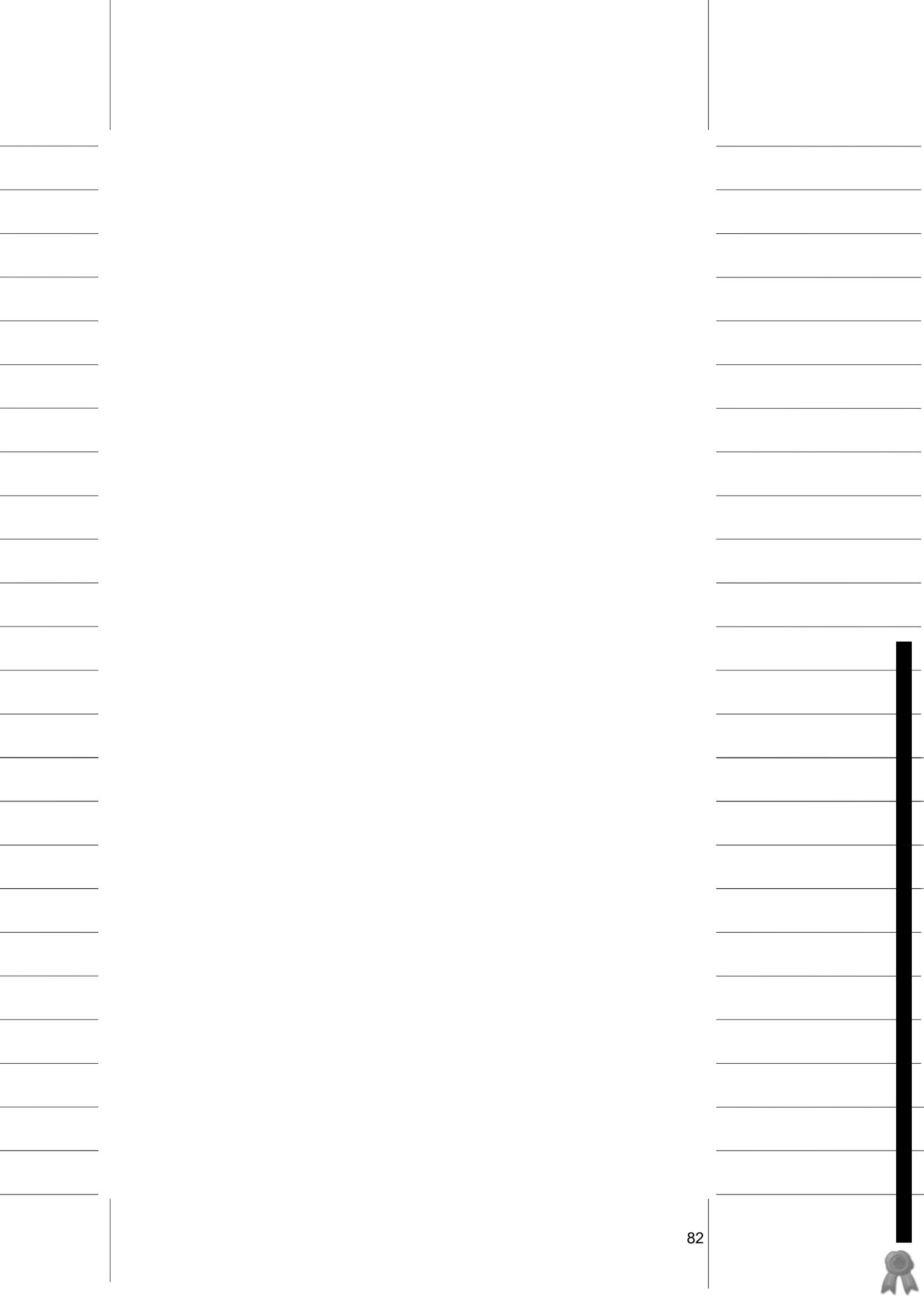
Lined writing area on the left side of the page.

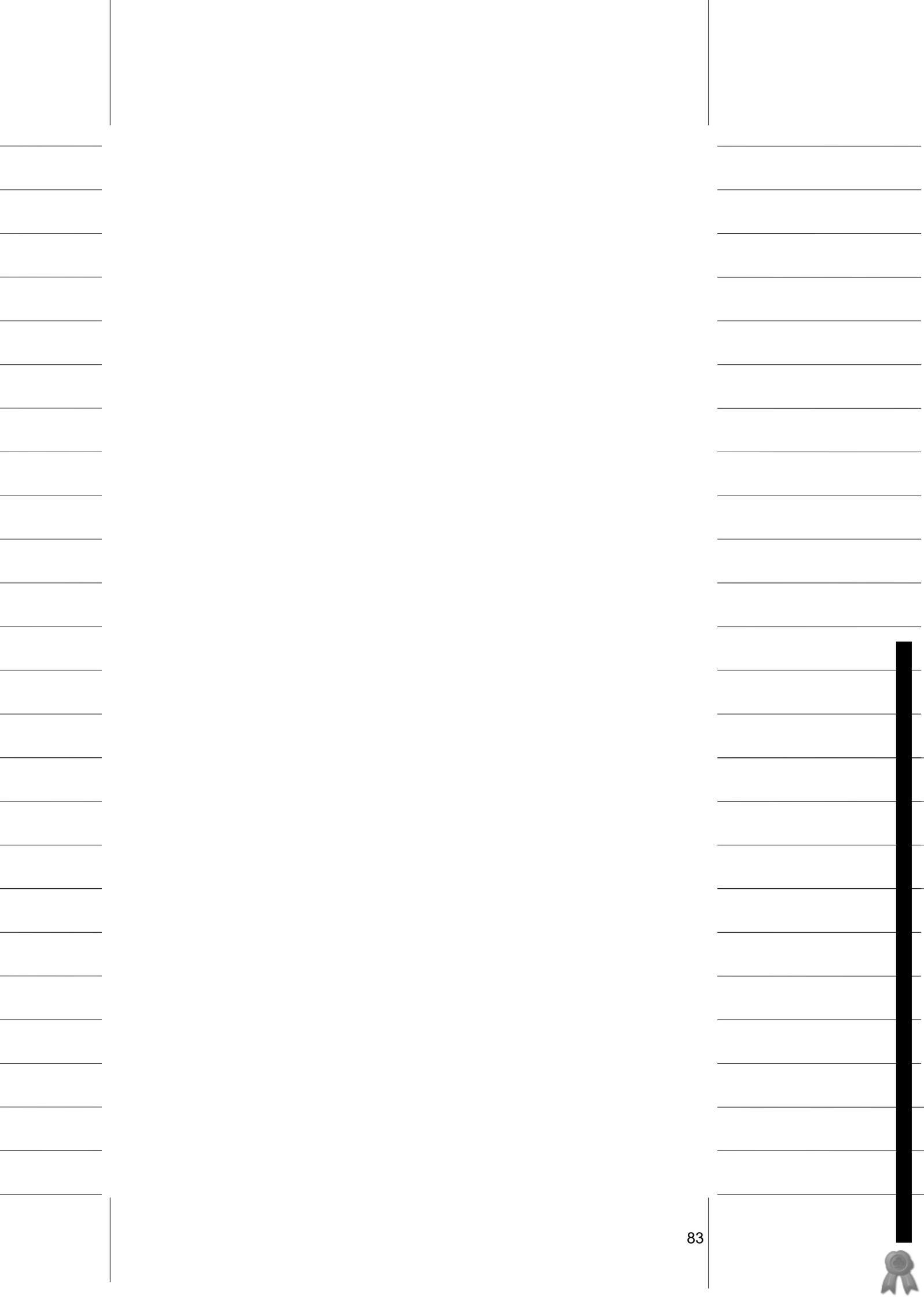
Lined writing area on the right side of the page.





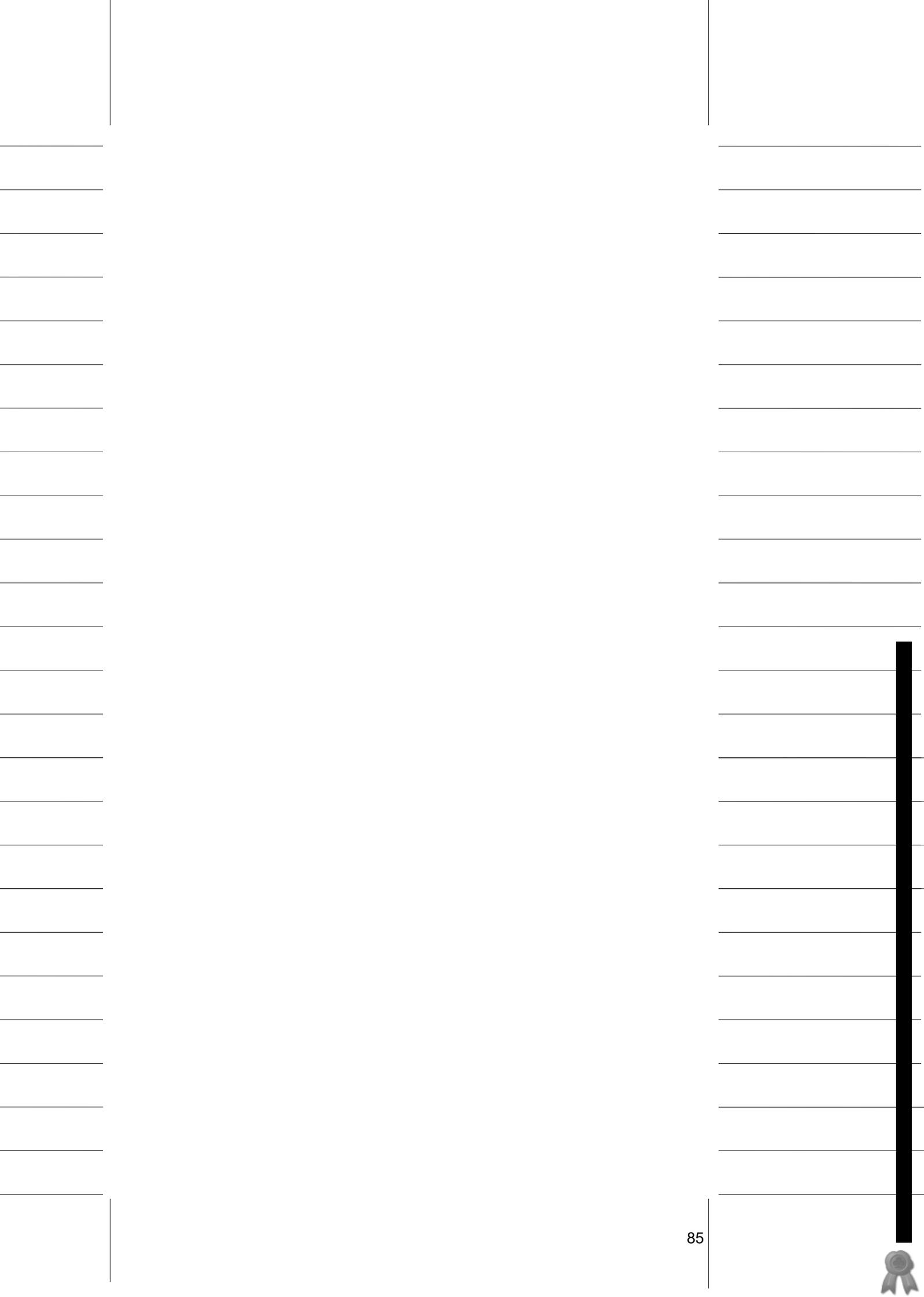


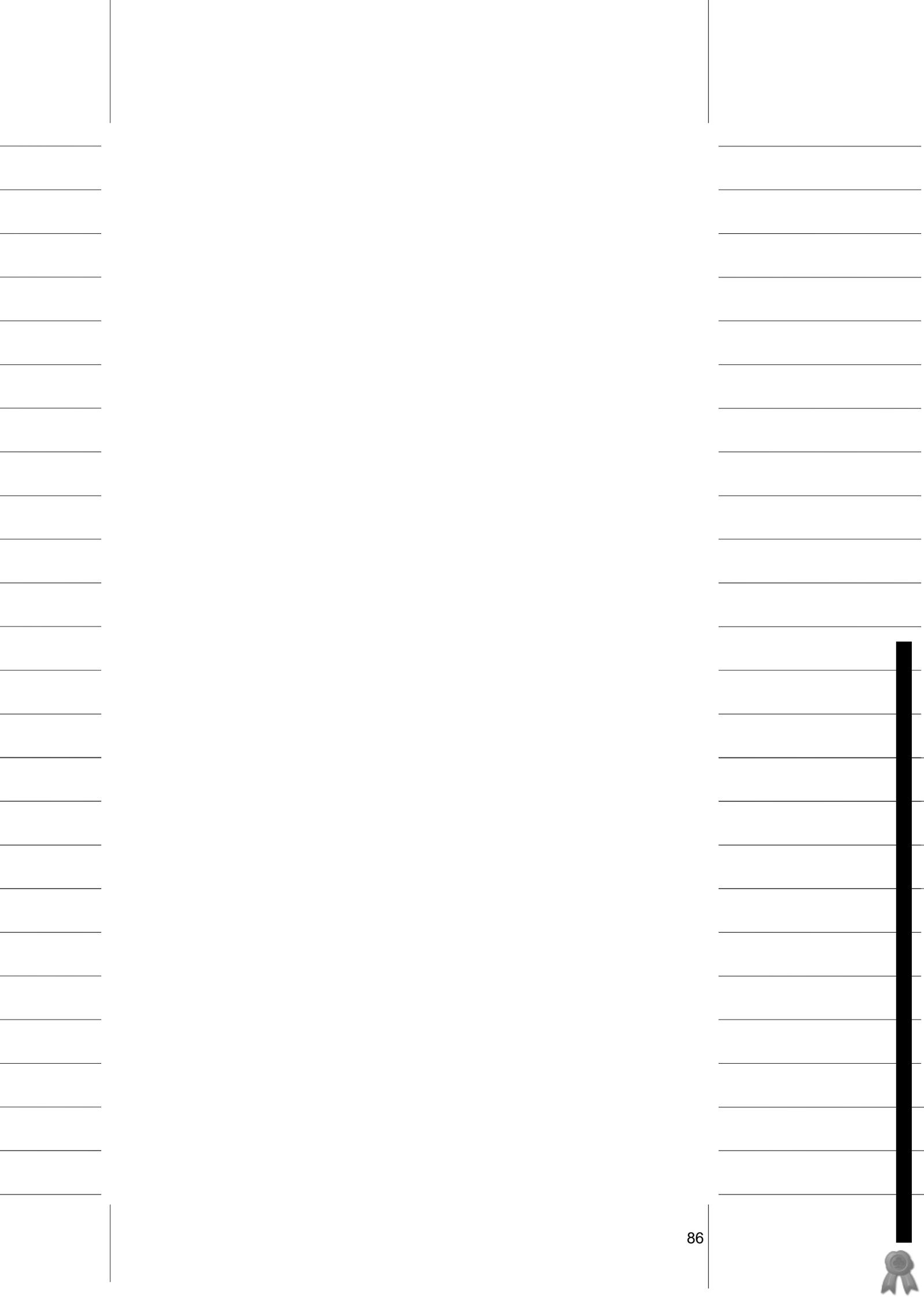




Lined paper template with horizontal lines on both sides.





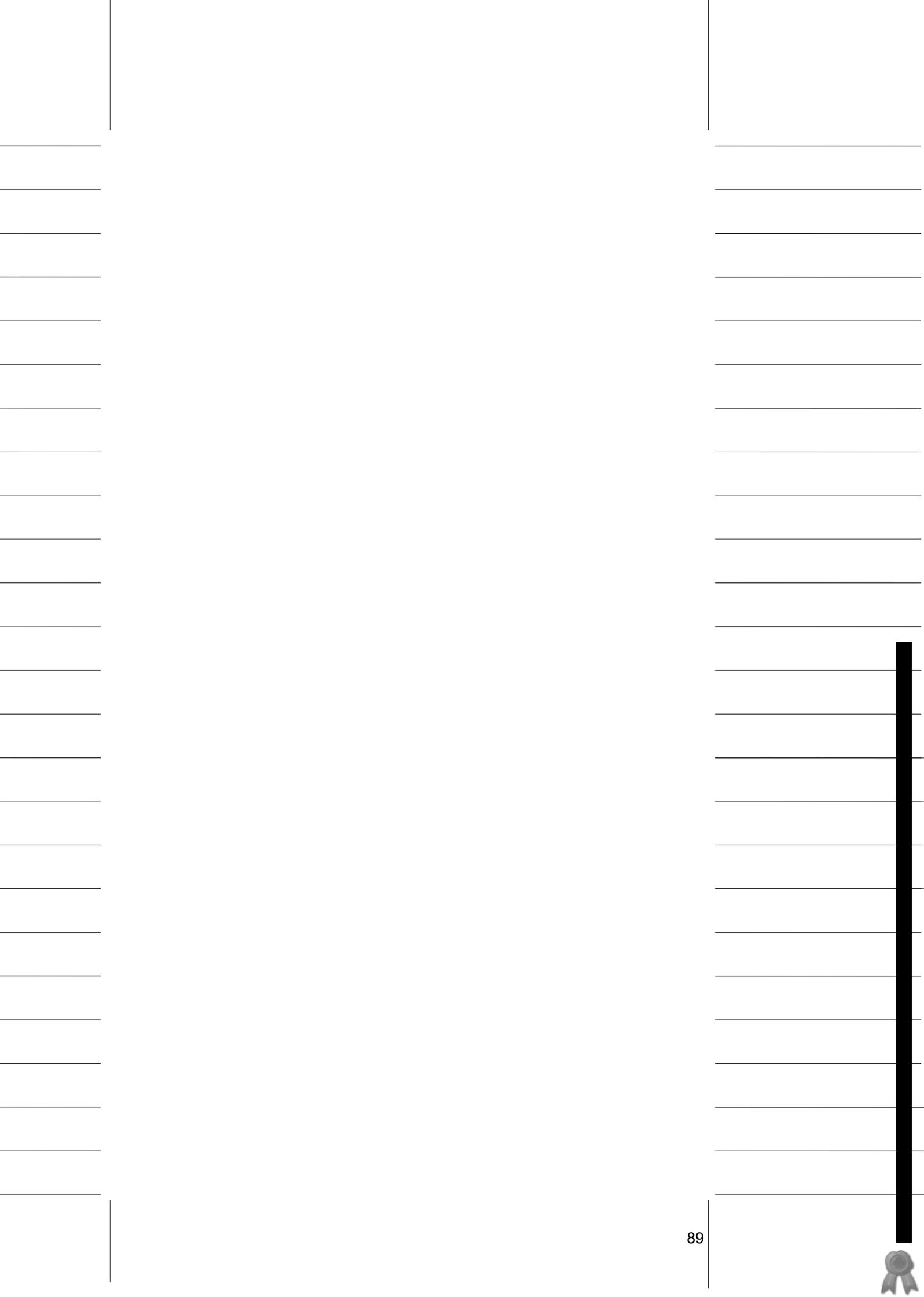


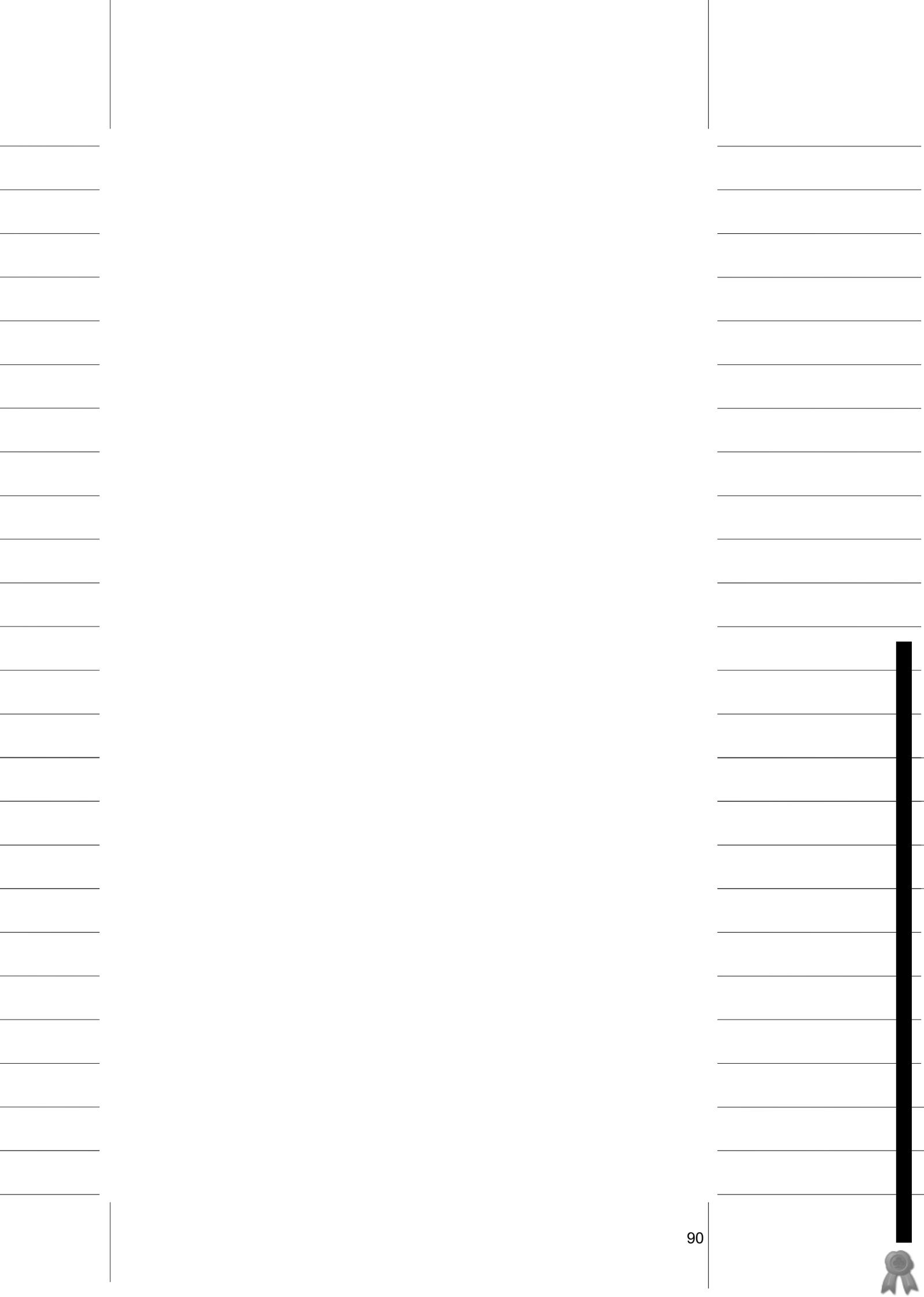
Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.



Lined paper template with horizontal lines on both sides and a central blank area.



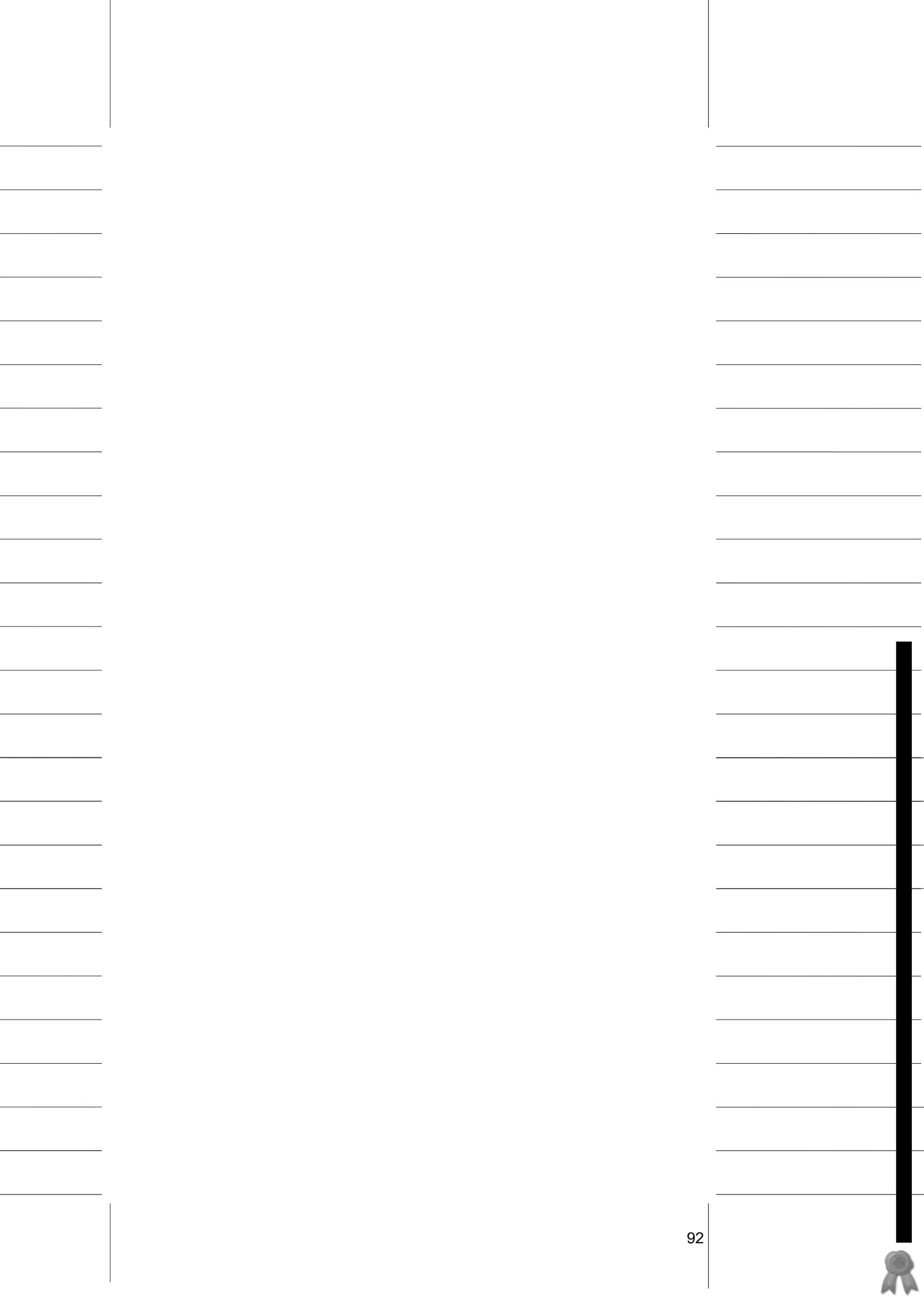


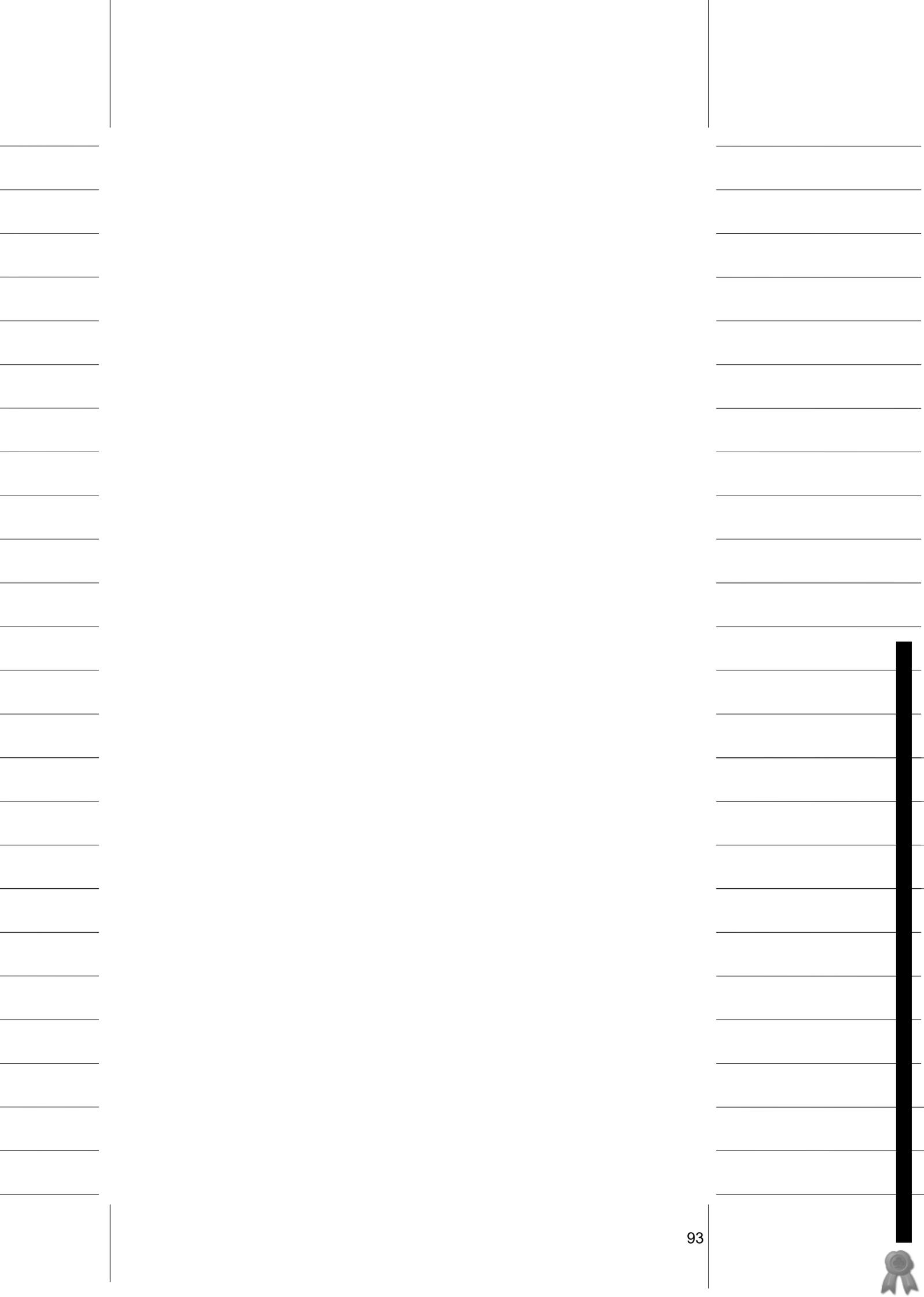


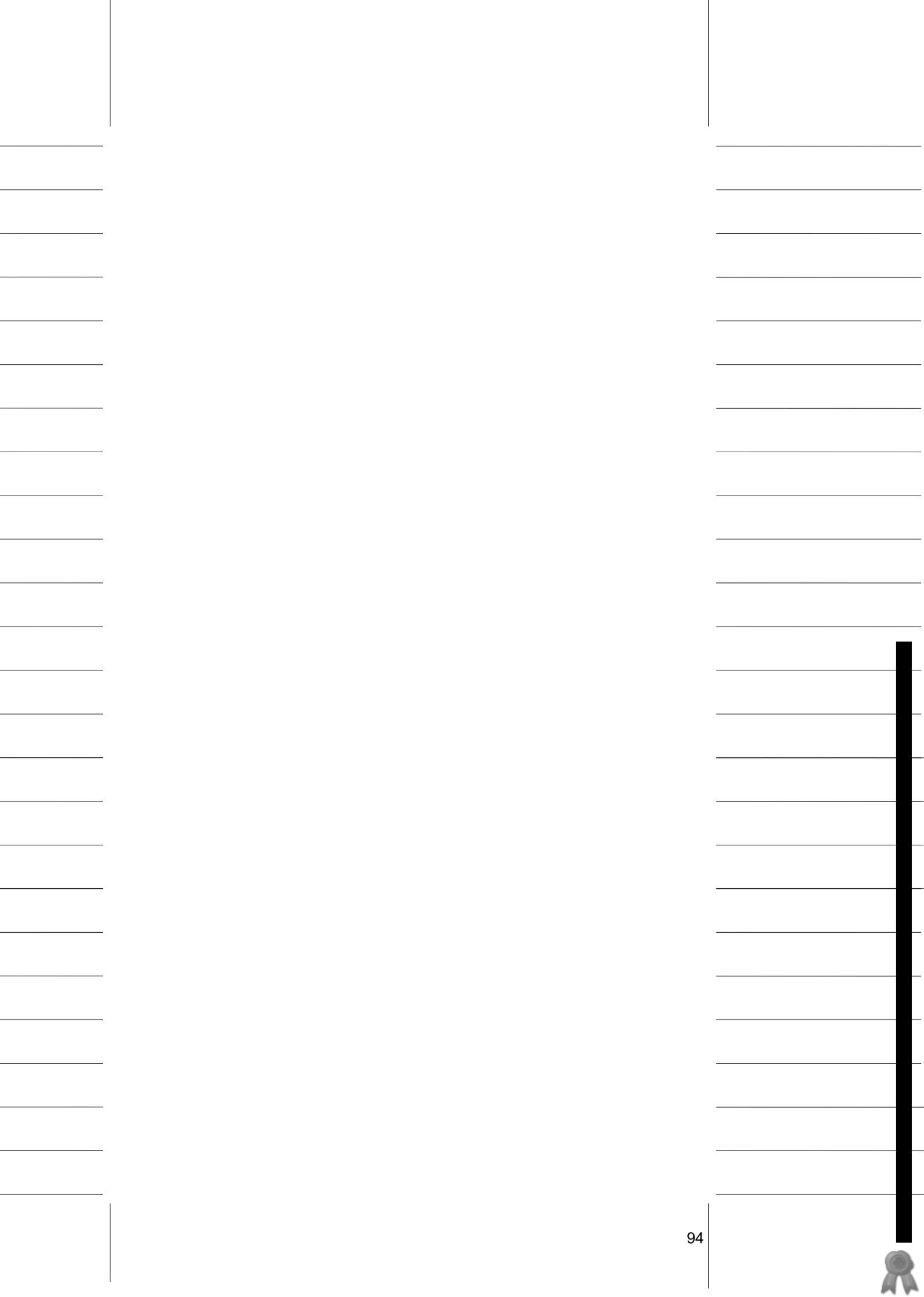
Lined writing area with horizontal lines on both sides of the page.

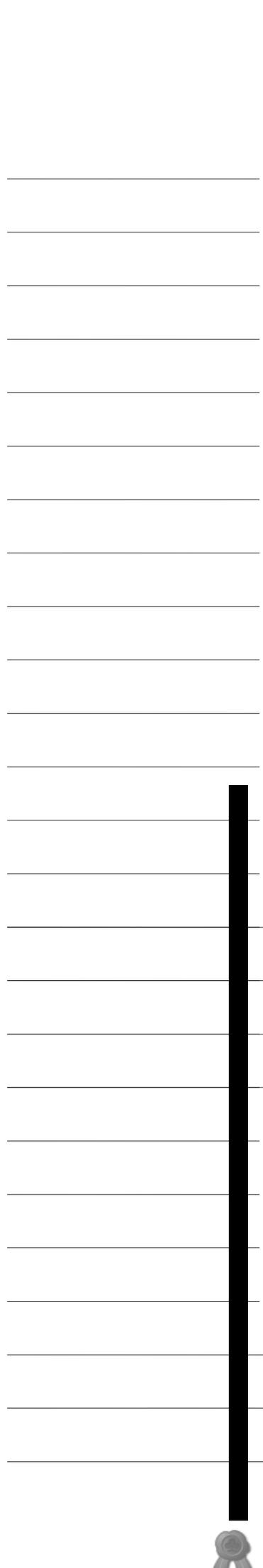
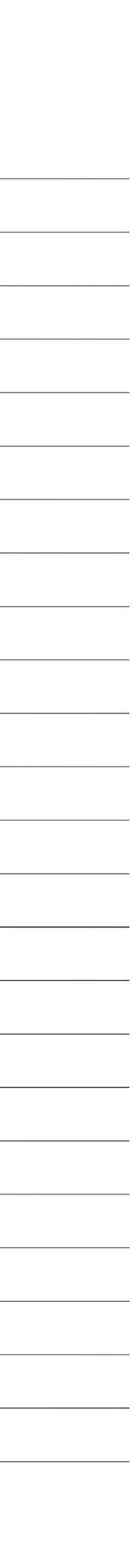
\*\*\*\*\*











Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.



Lined paper template with horizontal lines and a vertical margin line on the right side.



Lined writing area for notes or text.



Lined writing area with horizontal lines on both sides of the page.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



Tanto riferisce e giudica a completamente dell'incarico conferito.

La presente relazione si compone di:

- n. 100 pagine;
- Allegati come da Indice.

Spoletto, li 28/01/2021

