

Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020



TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO



N. Gen. Rep. 5/2020

Giudice Delegato: **Dott.ssa Stefania MONALDI**

Commissari giud.: **Avv. Stefano NEGRINI**
Rag. Lorenzina MERLETTI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Perito stimatore: Dott. Agr. Massimo Moncelli



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Ill.mo Sig.ra Giudice Delegato

Dott.ssa Stefania Monaldi

Con ordinanza del 04/06/2021 la S.V.I. nominava quale perito stimatore nella procedura in epigrafe il sottoscritto Dott. Agr. Massimo Moncelli, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014, invitandolo a trasmettere la relativa accettazione con la sottoscrizione del verbale di giuramento.

Successivamente, nei termini assegnati, il sottoscritto procedeva all'invio dell'accettazione con la formulazione del giuramento.

Nella comunicazione di nomina veniva formulato il seguente quesito:

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

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito procedeva ai sopralluoghi tecnici, nel corso del quale effettuavo i rilievi metrici e fotografici necessari.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti catastali e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto pertanto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi negli immobili relativi al procedimento; quindi, in esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima suddividendo gli immobili in unico lotto secondo il seguente ordine:

Cap.		Pagina
A	Elenco dei beni immobili oggetto di stima e suddivisione in lotti	4
1	Lotto n. 1 - Beni in cat. Cat. C1 ubicati in Comune di Assisi Via Sandro Pertini	7
2	Lotto n. 2 - Beni in cat. Cat. C2 ubicati in Comune di Assisi Via Sandro Pertini	17
3	Lotto n. 3 - Beni in cat. Cat. A3 ubicati in Comune di Assisi Viale Patrono d'Italia	29
4	Lotto n. 4 - Complesso industriale con annessi appartamenti in Comune di Assisi Via dei Barrocciai	41
5	Lotto n. 5 - Area a destinazione industriale e artigianale ubicata in Comune di Assisi Via dei Barrocciai	60
6	Lotto n. 6 - Area a destinazione residenziale ubicata in Comune di Assisi Via Antonio Fogazzaro	71
	Relitti di lottizzazione	81
	Riepilogo valore di mercato e valore di vendita forzata dei beni oggetto di stima	82
	Allegati	



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020**A. ELENCO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E SUDDIVISIONE IN LOTTI****A.1 ELENCO BENI IMMOBILI**

I beni immobili oggetto di stima sono rappresentati dai seguenti cespiti.

- a. Negozio ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 832 sub 21 cat. C/1
- b. Negozio ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 832 sub 23 cat. C/1
- c. Magazzino ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 832 sub 22 cat. C/2
- d. Magazzino ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 832 sub 24 cat. C/2
- e. Magazzino ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 832 sub 14 cat. C/2
- f. Abitazione ubicata in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 96 sub 2 cat. A/3
- g. Complesso industriale ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 119 part.IIa 290 sub 2 cat. D/1; Fg. n. 119 part.IIa 290 sub 3 cat. A/2; Fg. n. 119 part.IIa 290 sub 4 cat. A/2
- h. Terreni edificabili per edifici artigianali e industriali ubicata in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 119 part.IIe 809 – 810- 811 812 di complessivi mq 10210
- i. Terreni edificabili ubicati in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 123 part.IIe 333 – 335 - 340 di complessivi mq 5394



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

- j. Relitti di lottizzazione senza valore censiti in CT del Comune di Assisi per la proprietà di 1/1 al Fg n. 121 part. 327-340-713-1667-1668-1690-1670-1674-1675-1678-1686 della superficie complessiva di mq 1.159; in CT del Comune di Assisi per la proprietà di 1/9 al Fg n. 121 part. 2042-2101 della superficie complessiva di mq 53; in CT del Comune di Bastia Umbra per la proprietà di 1/1 al Fg n. 24 part. n. 1751- 1755-1756-1763-1767-1771-1772-1774-1826 della superficie complessiva di mq 4612

A.2 SUDDIVISIONE IN LOTTI OMOGENEI

In esito di un attento studio della documentazione in atti e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche svolte, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima in sei lotti così distribuiti:

LOTTO 1

Cespiti a. - b.

- a. Negozio ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.lla 832 sub 21 cat. C/1
- b. Negozio ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.lla 832 sub 23 cat. C/1

LOTTO 2

Cespiti c. - d. - e.

- c. Magazzino ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.lla 832 sub 22 cat. C/2



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

d. Magazzino ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 832 sub 24 cat. C/2

e. Magazzino ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 832 sub 14 cat. C/2

LOTTO 3

Cespite f.

f. Abitazione ubicata in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 121 part.IIa 96 sub 2 cat. A/3

LOTTO 4

Cespite g.

g. Complesso industriale ubicato in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 119 part.IIa 290 sub 2 cat. D/1; Fg. n. 119 part.IIa 290 sub 3 cat. A/2; Fg. n. 119 part.IIa 290 sub 4 cat. A/2

LOTTO 5

Cespite h.

h. Terreni edificabili per edifici artigianali e industriali ubicata in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 119 part.IIe 809 – 810- 811- 812 di complessivi mq 10210

LOTTO 6

Cespite i.

i. Terreni edificabili per edifici artigianali e industriali ubicata in Comune di Assisi, in CF al Fg. n. 123 part.IIe 333 – 335 - 340 di complessivi mq 5394

I beni di cui al punto J sono da considerare relitti di lottizzazioni, destinati a strade, piazzali e verde pubblico e come tali privi di interesse commerciale.



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

LOTTO n. 1

Beni in Comune di Assisi (Perugia)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da due unità a destinazione commerciale, ubicate in Comune di Assisi (PG), Frazione di Santa Maria Degli Angeli, Via Sandro Pertini.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

Il complesso è facilmente raggiungibile dalla SS 75 (Svincolo S.M. degli Angeli); ottimi i collegamenti viari che lo collegano ai vicini centri quali Assisi (7,8 Km), Perugia (km 19), e allo Svincolo autostradale Perugia-Bettola

1.1.2 Identificazione catastale

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Assisi, in [REDACTED] per la piena proprietà:

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Fraz. Santa Maria degli Angeli – P. T.	121	832	21	C/1	3	58 mq	€ 976,52
Fraz. Santa Maria degli Angeli – P. T.	121	832	23	C/1	3	111 mq	€ 1.868,85

1.1.3 Coerenze

Il complesso oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con aree in C.T. al fg n. 121 part. 963 - 856 Via San bernardino da Siena, Via Sandro Pertini, Via Mecatti, salvo altri e come in diritto.

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Dott. Massimo Moncelli


 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020


1.2.1 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona residenziale di frazione, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente artigianali e residenziali; i principali centri limitrofi sono: capoluogo a Km 7,8.
<i>Collegamenti pubblici</i>	ferrovia (km 3), aeroporto (km 10).

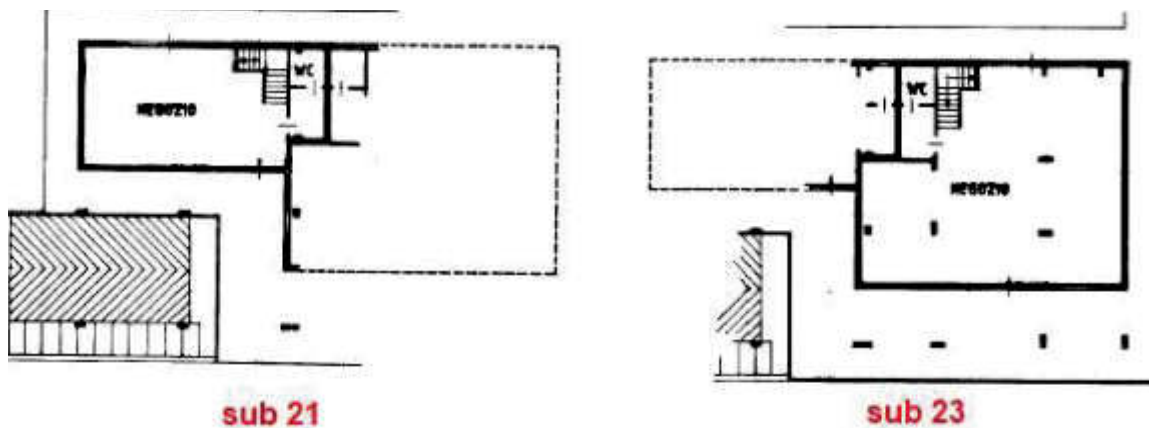
1.2.2 Descrizione immobiliare



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Il lotto in esame è costituito da due negozi che sono stati uniti realizzando di fatto un'unica unità commerciale, attualmente destinata a scuola materna privata.



I negozi sono suddivisi in due grandi *open space*, servizi e piccola cucina.

Catastalmente è riportata una scala di collegamento con i magazzini sottostanti che, tuttavia, non esiste, pur essendo il solaio già predisposto per l'opera.

Il pavimento è in mattonelle di monocottura, i rivestimenti sono in ceramica.

L'impianto elettrico di illuminazione è sottotraccia e a norma di legge; l'impianto di riscaldamento alimentato è a termosifone alimentato a gas. Sono presenti inoltre l'impianto idrico, antiincendio, e telefonico.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) buone	(materiale) calcestruzzo
Strutture verticali	(Tipologia) Cemento armato	(materiale) Cemento armato e tamponature in laterizio	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia)		(Condizioni)



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

	c.a. e spiroll	Buone
Copertura	(Tipologia) A falde	(Condizioni) buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Profilato metallico/vetro	
Infissi interni	legno	
Manto di copertura	(materiale) tegole	(condizioni): Buone
Pareti esterne	(materiale) Rivestimento in cortina di mattoni	(condizioni): Buone
Pavim. Interna:	monocottura e ceramica nei bagni	

Impianti

Elettrico	Impianto sottotraccia	
Idrico	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) Non visibile
	(condizioni) buone	
Termico:	termosifone	

1.3 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.



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

- U.I. in CF Fg 121 part. 832 sub 21 superficie Catastale mq 61

- U.I. in CF Fg 121 part. 832 sub 23 superficie Catastale mq 117

1.4 PROVENIENZA DEL BENE

Attuale proprietario: [REDACTED]

Da epoca anteriore al ventennio

Per la piena proprietà in forza di atto a rogito Notaio Dott. Mario Briganti del 01/01/1989 rep 139706 registrato a Perugia il 6/02/1989 al n. 570 di formalità.

1.5 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di affitto



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

rinnovato presso l'Agenzia delle Entrate il 4/06/2021 con protocollo nr 21060417184332764 – 000001 fino al 31/05/2027 al canone annuo di € 12.000,00.

1.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.6.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Dr Mario Biavati in data 14/01/2013 rep. 28931/17996 iscritta a Perugia il 15/01/2013 ai numeri 981/118 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto (CF: 01959720549); Capitale € 500.000,00 Iscritta per € 1.000.000,00

1.7 VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

1.7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

1.7.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico

1.8 SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE

1.8.1 Situazione urbanistico edilizia

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico ed è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia nr 147 del 30/06/1982



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

- Concessione edilizia nr 90 del 27/4/1983
- Concessione edilizia nr 426 del 15/11/1986
- Concessione edilizia nr 94 del 20/02/1988
- Concessione edilizia nr 224 del 26/04/1988

1.8.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale

1.9. STIMA IMMOBILIARE

1.9.1 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 (compratore e venditore) 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.

1.9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

1.9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove 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 (compratore e venditore) 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.



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

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

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

L'esiguità dei comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana), in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato emerga un numero elevato di dati.

A causa dell'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables, nonché della disomogeneità nei prezzi stessi, si è deciso di adottare un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

1.9.4 Comparazioni esaminate

n.	Immobile	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
1	Via Pertini	73	€ 160.000,00	€ 120.000,00	€ 1.643,84	1	0,8	0,8	0,8	0,86	€ 1.413,70
2	Via San Pio X	110	€ 165.000,00	€ 132.000,00	€ 1.200,00	0,9	0,9	1	0,95	0,94	€ 1.122,00
3	S. Maria D. Angeli	50	€ 65.000,00	€ 55.250,00	€ 1.105,00	0,85	0,95	0,9	0,9	0,90	€ 994,50
prezzo medio										€ 1.176,73	
valore adottato										€ 1.150,00	

1.9.5 Conteggi di stima

destinazione	mq	€/mq	valore
Negozio sub 21	61	1.150,00	€ 70.150,00
Negozio sub 23	117	1.150,00	€ 134.550,00
Totale Valore di Mercato del lotto n. 1			€ 204.700,00

LOTTO n. 2

Beni in Comune di Assisi (Perugia) – Via Sandro Pertini

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

2.1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da tre magazzini, ubicati in Comune di Assisi (PG), Frazione di Santa Maria Degli Angeli, Via Sandro Pertini.



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Il complesso è facilmente raggiungibile dalla SS 75 (Svincolo S.M. degli Angeli); ottimi i collegamenti viari che lo collegano ai vicini centri quali Assisi (7,8 Km), Perugia (km 19), e allo Svincolo autostradale Perugia Bettole

2.1.2 Identificazione catastale

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Assisi, in [REDACTED] per la piena proprietà:

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Fraz. Santa Maria degli Angeli – P. S1.	121	832	14	C/2	2	123 mq	€ 597,13
Fraz. Santa Maria degli Angeli – P. S1.	121	832	22	C/2	2	133 mq	€ 645,67
Fraz. Santa Maria degli Angeli – P. S1.	121	832	24	C/2	2	99 mq	€ 480,61

2.1.3 Coerenze

Il complesso oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con aree in C.T. al fg n. 121 part. 963 - 856 Via San bernardino da Siena, Via Sandro Pertini, Via Mecatti, salvo altri e come in diritto.



2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



2.2.1 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona residenziale di frazione, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente artigianali e residenziali; i principali centri limitrofi sono: capoluogo a Km 7,8.
<i>Collegamenti pubblici</i>	ferrovia (km 3), aeroporto (km 10).

2.2.2 Descrizione immobiliare

Il lotto in esame è costituito da tre magazzini ubicati al piano S1.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020
**SUB 22****SUB 24****SUB 14**

I sub 22 e 24 sono due grandi locali con predisposizione per la realizzazione di una scala di collegamento con le due unità immobiliari ubicate al piano superiore (lotto 1).

Il terzo magazzino è ubicato in fondo alla corsia di accesso.

Le porte sono del tipo basculante in metallo; il pavimento è in mattonelle di monocottura

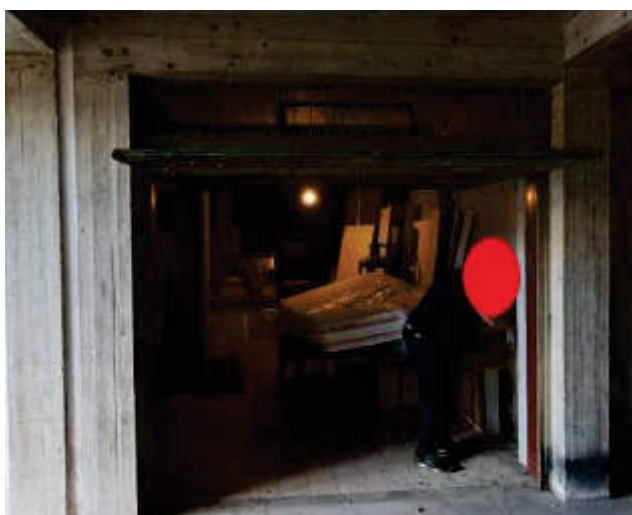
A livello impiantistico è presente quello elettrico.



Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020



Dott. Massimo Moncelli


 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020


Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) buone	(materiale) calcestruzzo
Strutture verticali	(Tipologia) Cemento armato	(materiale) Cemento armato e tamponature in laterizio	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) spiroll	(Condizioni) Buone	
Copertura	(Tipologia) A falde	(Condizioni) buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Porta basculante in metallo	
Manto di copertura	(materiale) tegole	(condizioni): Buone
Pareti esterne	(materiale) Non rifinite	(condizioni): //
Pavim. Interna:	monocottura	

Impianti



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

Elettrico	Impianto in canaletta	
Idrico	(alimentazione)	(rete di distribuzione)
	Acquedotto	Non visibile
	(condizioni) buone	

2.3 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.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

- U.I. in CF Fg 121 part. 832 sub 14 superficie Catastale mq 132
- U.I. in CF Fg 121 part. 832 sub 22 superficie Catastale mq 138
- U.I. in CF Fg 121 part. 832 sub 24 superficie Catastale mq 103

2.4 PROVENIENZA DEL BENE

Attuale proprietario: [REDACTED]

Da epoca anteriore al ventennio

Per la piena proprietà in forza di atto a rogito Notaio Dott. Mario Briganti del 01/01/1989 rep 139706 registrato a Perugia il 6/02/1989 al n. 570 di formalità.

2.5 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Ditta proprietaria.

2.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

2.6.2 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Dr Mario Biavati in data 14/01/2013 rep. 28931/17996 iscritta a Perugia il 15/01/2013 ai numeri 981/118 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto (CF: 01959720549); Capitale € 500.000,00 Iscritta per € 1.000.000,00

2.7 VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

2.7.1 Vincoli demaniali



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Non sussistono vincoli demaniali.

2.7.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico

2.8 SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE

2.8.1 Conformità urbanistico edilizia

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico ed è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia nr 147 del 30/06/1982
- Concessione edilizia nr 90 del 27/4/1983
- Concessione edilizia nr 426 del 15/11/1986
- Concessione edilizia nr 94 del 20/02/1988
- Concessione edilizia nr 224 del 26/04/1988

2.8.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale

2.9 STIMA IMMOBILIARE

2.9.1 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 (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

2.9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

2.9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove 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 (compratore e venditore) 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.

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

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

L'esiguità dei comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana), in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato emerga un numero elevato di dati.



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

A causa dell'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables, nonché della disomogeneità nei prezzi stessi, si è deciso di adottare un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi. Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento. Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare. Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

2.9.4 Comparazioni esaminate

In carenza di comparabili si usano i valori di mercato del segmento commerciale parametrando al 50% utilizzando i coefficienti di ragguaglio delle superfici previsti nel DPR 138/98

n.	Immobile	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
1	Via Pertini	73	€ 160.000,00	€ 120.000,00	€ 1.643,84	1	0,8	0,8	0,8	0,86	€ 1.413,70
2	Via San Pio X	110	€ 165.000,00	€ 132.000,00	€ 1.200,00	0,9	0,9	1	0,95	0,94	€ 1.122,00
3	S. Maria D. Angeli	50	€ 65.000,00	€ 55.250,00	€ 1.105,00	0,85	0,95	0,9	0,9	0,90	€ 994,50
prezzo medio sup. commerciale										€ 1.176,73	
Valore medio										€ 1.150,00	



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

Valore ragguagliato al 50%	€ 575,00
-----------------------------------	-----------------

Tale valore medio verrà maggiorato del 10% per i sub 22 e 24 in quanto ben posizionati in prossimità della rampa di accesso, e diminuito del 10 per il sub 14 in quanto di forma irregolare e posizionato in fondo all'edificio.

Valore Medio/mq sub 22 e sub 24 € 575,00 + 10% = € 632,50 che si arrotonda in € 630,00

Valore Medio/mq sub 14 € 575,00 - 10% = € 517,50 che si arrotonda in € 515,00

2.9.5 Conteggi di stima

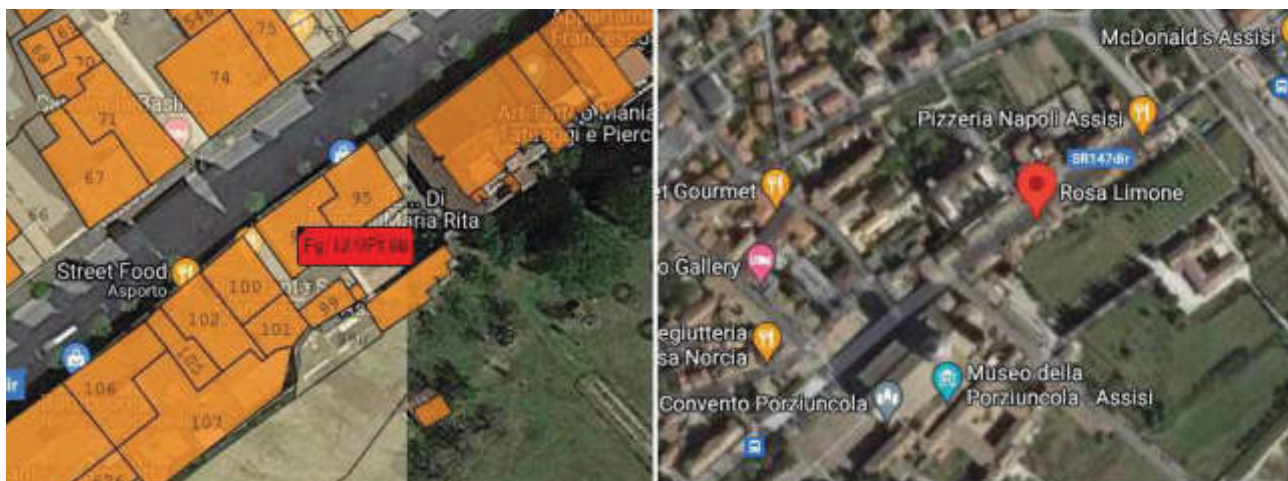
destinazione	mq	€/mq	valore
Magazzino sub 22	138	630,00	€ 86.940,00
Magazzino sub 24	103	630,00	€ 64.890,00
Magazzino sub 14	132	515,00	€ 67.980,00
Totale Valore di Mercato lotto n. 2			€ 219.810,00



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020**LOTTO n. 3****Beni in Comune di Assisi (Perugia) Via Patrono d'Italia****3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****3.1.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione ubicata in Comune di Assisi (PG),
Fraz. Santa Maria Degli Angeli, Via Patrono d'Italia.



La palazzina è facilmente raggiungibile dalla SS 75 (Svincolo S.M. degli Angeli); ottimi i collegamenti viari che lo collegano ai vicini centri quali Assisi (6,2 Km), Perugia (km 21,7), e allo Svincolo autostradale Perugia Bettole

3.1.2 Identificazione catastale

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Assisi, in [REDACTED] la piena proprietà:

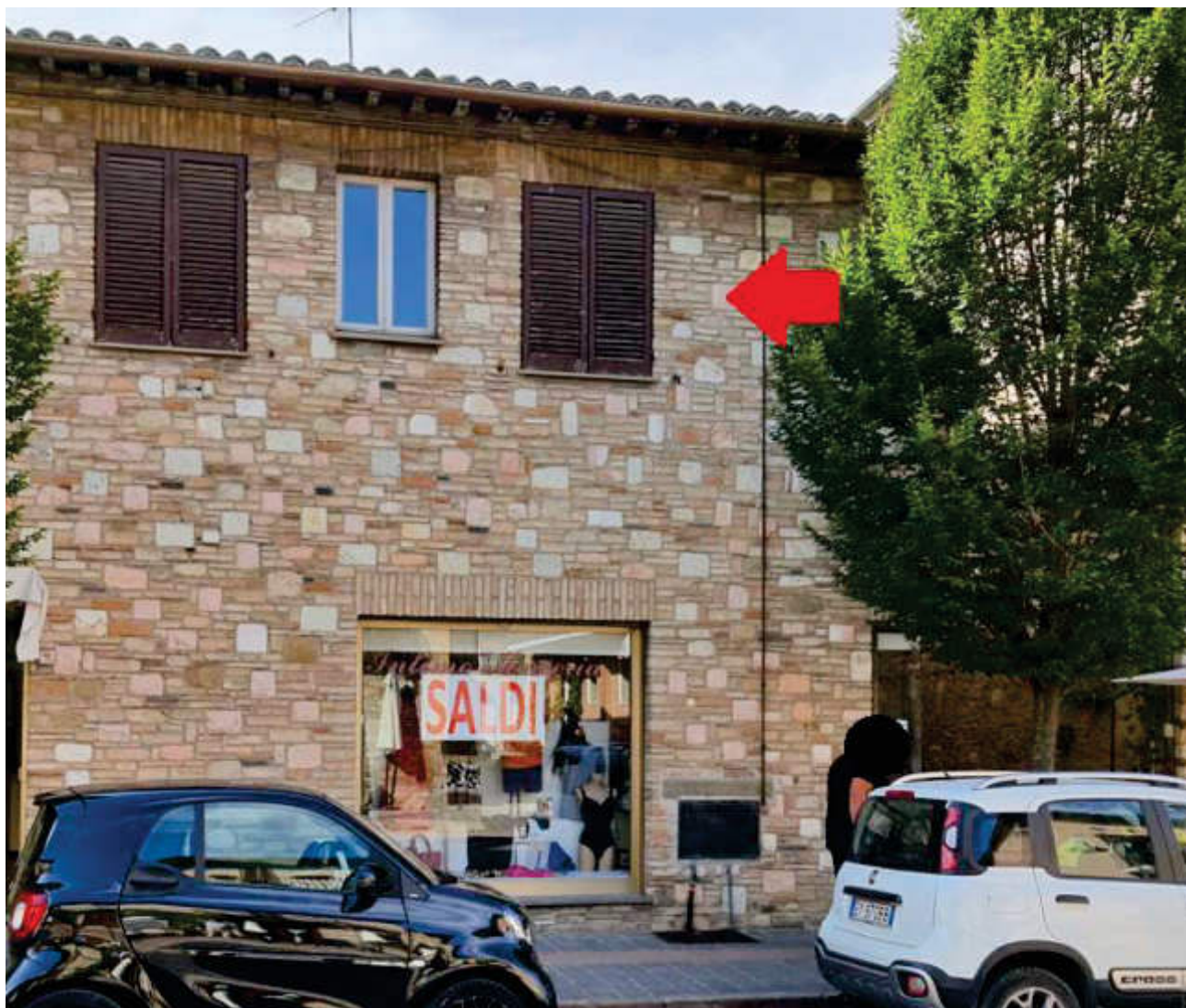
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Fraz. Santa Maria degli Angeli – P. 2s/1s/1	121	96	2	A/3	5	6 vani	€ 650,74

Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

3.1.3 Coerenze

Il complesso oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con Viale Patrono d'Italia, aree in C.T. al fg n. 121 part. 95 - 97, salvo altri e come in diritto.

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



3.2.1 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona residenziale centrale, a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
------------------------------	--



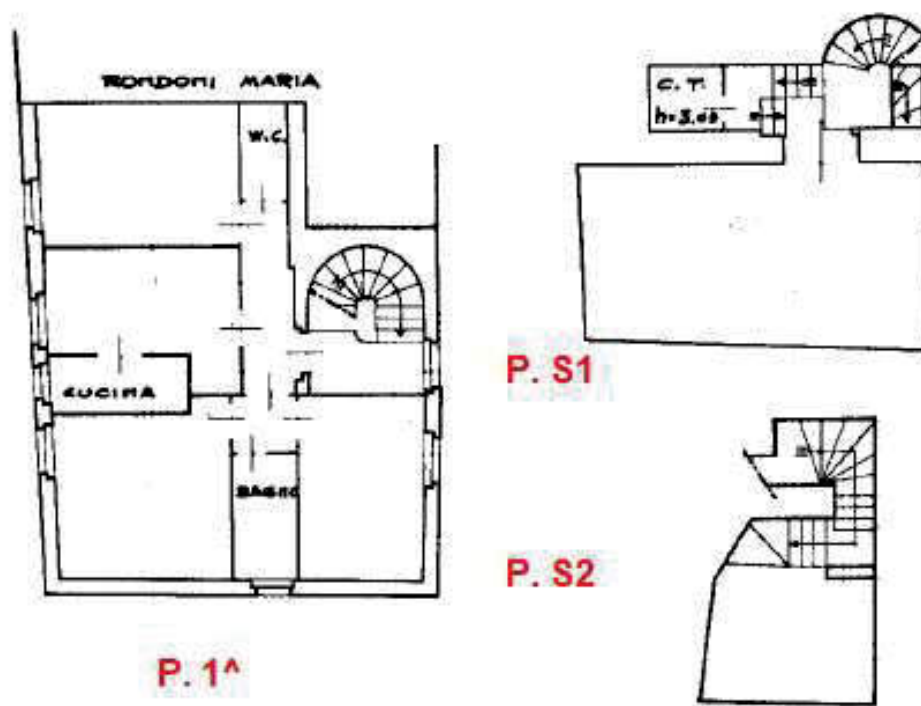
Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente commerciali e residenziali; i principali centri limitrofi sono: capoluogo a Km 6.,2.
Collegamenti pubblici	ferrovia (km 1), aeroporto (km 9,5).

3.2.2 Descrizione immobiliare

Il complesso oggetto di stima è costituito da un'abitazione al piano 1[^] con due vani magazzino ubicati al piano 1S e 2S, raggiungibili con scala interna



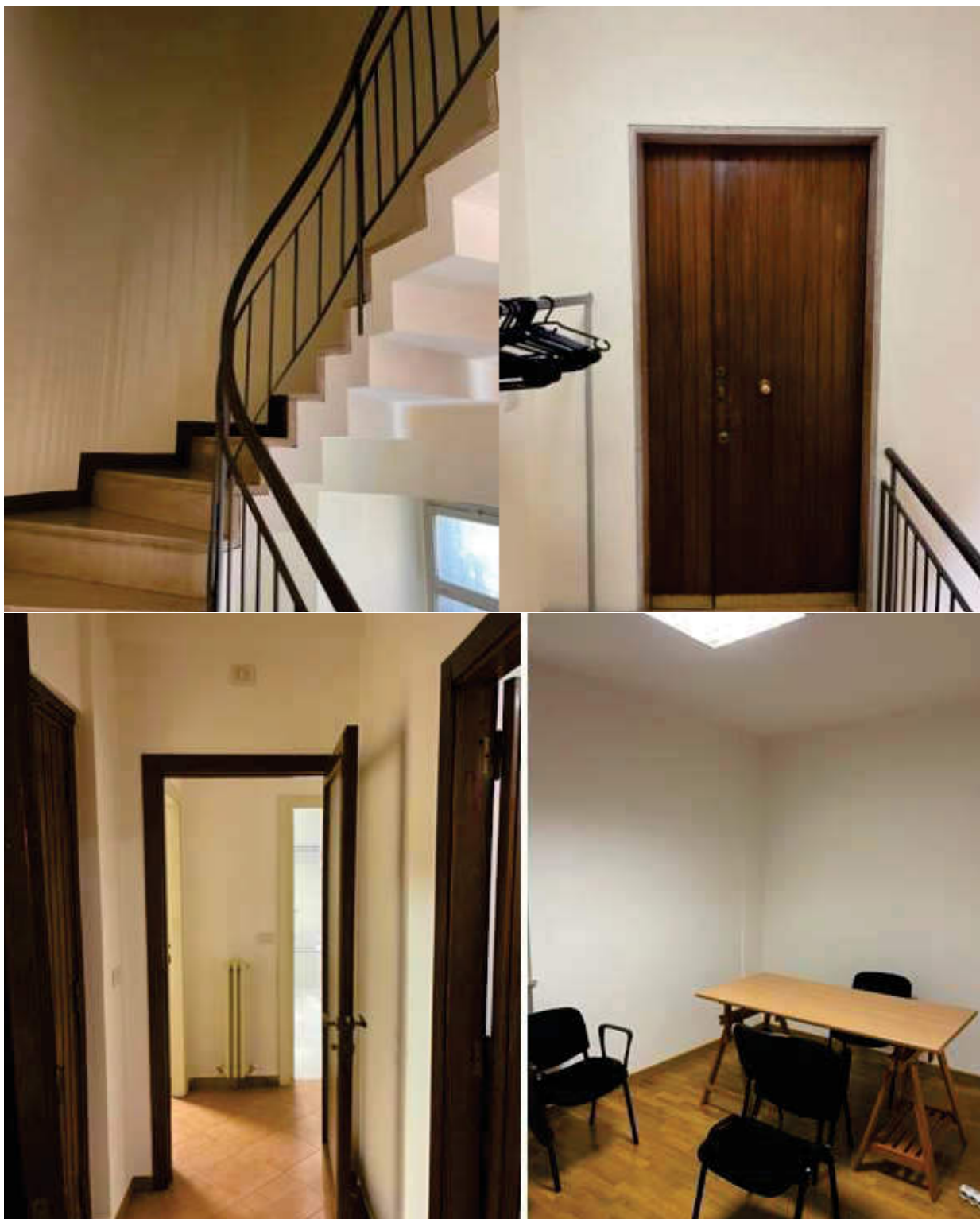
Il pavimento è in parte di mattonelle in gres e in parte in parquet di legni; i rivestimenti sono in ceramica. L'impianto elettrico di illuminazione è sottotraccia e a norma di legge; l'impianto di riscaldamento alimentato è a termosifone alimentato a gas. Sono presente inoltre l'impianto idrico, antiincendio, e telefonico.



Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020



Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020



Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia)	(Condizioni)	(materiale)
	Non visibili	buone	calcestruzzo



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Strutture verticali	(Tipologia) Muratura portante	(materiale) Pietra e conci	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) Non rilevabile	(Condizioni) Buone	
Copertura	(Tipologia) A falde	(Condizioni) buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	In legno con persiana	
Infissi interni	legno	
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> tegole	<i>(condizioni):</i> Buone
Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Pietra e conci	<i>(condizioni):</i> Buone
Pavim. Interna:	gres, parquet di legno e ceramica nei bagni	

Impianti

Elettrico	Impianto sottotraccia	
Idrico	<i>(alimentazione)</i>	<i>(rete di distribuzione)</i>
	Acquedotto	Non visibile
	<i>(condizioni)</i> buone	
Termico:	termosifone	

3.3 MISURAZIONI DELLE CONSISTENZE

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



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

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.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Sup. mq	Coeff. ragguaglio	Sup. param. mq
Piano 1 Appartamento	111	1	111
Piano S1 Magazzino	4,80	0,3	1,44
Centrale termica	38,20	0,5	19,10
Piano S2 Magazzino	15	0,5	7,50
Totale			139

3.4 PROVENIENZA DEL BENE



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020**Attuale** [REDACTED]Da epoca anteriore al ventennio

Per la piena proprietà in forza di atto a rogito Notaio Dott. Mario Briganti del 01/01/1989 rep 139706 registrato a Perugia il 6/02/1989 al n. 570 di formalità.

3.5 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED]
[REDACTED] con contratto di affitto in scadenza al 31 marzo 2024 al canone annuo di € 5.400,00.

3.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.6.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca giudiziale (Attiva)**, derivante da decreto ingiuntivo del 03/04/2018 rep. 609/2018 emesso dal Tribunale di Perugia, iscritta a Perugia il 10/05/2018 ai numeri 11482/1654 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto (CF: 01959720549); Iscritta per € 250.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.7 VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

3.7.1 Vincoli demaniali



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Non sussistono vincoli demaniali.

3.7.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico

3.8 SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE

3.8.1 Conformità urbanistico edilizia

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico ed è stato realizzato in epoca anteriore al 1967

3.8.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale

3.9 STIMA IMMOBILIARE

3.9.1 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 (compratore e venditore) 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.

3.9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

3.9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

nel Red Book dove 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 (compratore e venditore) 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.

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

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

L'esiguità dei comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana), in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato emerga un numero elevato di dati.

A causa dell'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables, nonché della disomogeneità nei prezzi stessi, si è deciso di adottare un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

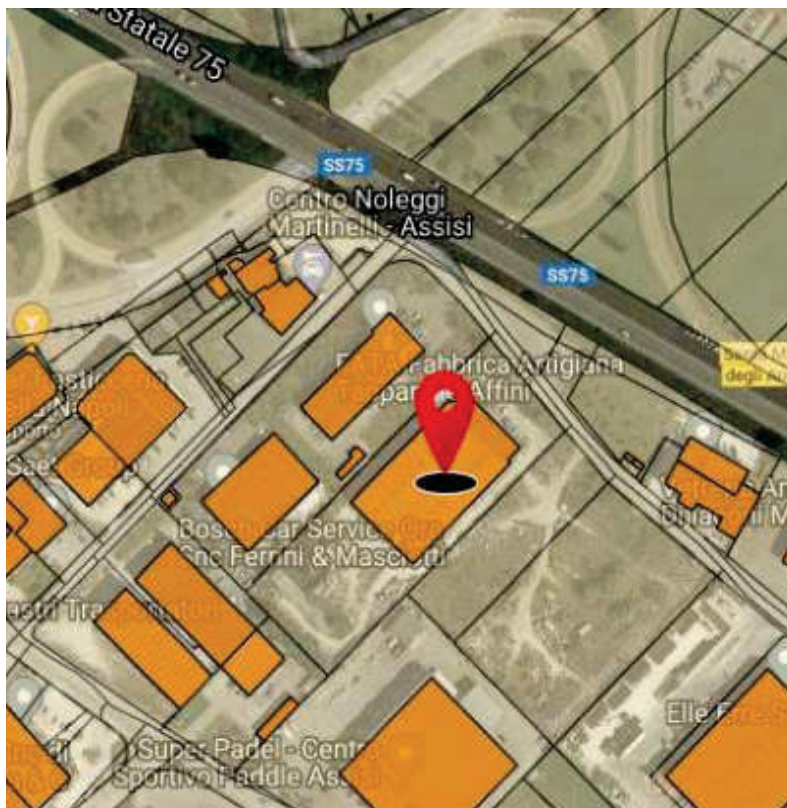
Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

3.9.4 Comparazioni esaminate

n.	Immobile	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
1	Stessa zona	130	€ 134.000,00	€ 120.600,00	€ 927,69	1	1	1	1	1,00	€ 927,69
2	Stessa zona	110	€ 90.000,00	€ 81.000,00	€ 736,36	1	1,1	1,2	1,12	1,10	€ 811,47
3	Stessa zona	50	€ 65.000,00	€ 55.250,00	€ 1.105,00	1	0,95	0,9	0,9	0,95	€ 1.044,23
				prezzo medio						€ 927,80	
				valore adottato						€ 930,00	

**LOTTO n. 4****Beni in Comune di Assisi (Perugia), Via dei Barrocciai****4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****4.1.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di stima è un complesso industriale composto da due corpi di fabbrica contigui, ubicato in Comune di Assisi (PG), Via dei Barrocciai, a circa 0.6 km dallo svincolo della SS E45 che lo collega al capoluogo (km 6) e agli altri centri della regione quali Perugia (Km 19) e allo Svincolo autostradale Perugia Bettole (km 15).



Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020



4.1.2 Identificazione catastale

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Assisi (PG), in [redacted] per la piena proprietà:

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Class e	Cons.	Rendita
Fraz. S. Maria degli Angeli, P.T.-1	119	290	2	D/1			€ 19.162,62

Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Fraz. S. Maria degli Angeli, P. 2	119	290	3	A/2	2	8vani	€ 846,99
Fraz. S. Maria degli Angeli, P.2	119	290	4	A/2	2	8 vani	€ 846,99

È ricompresa nella consistenza l'area di ente urbano, senza rendita e classamento, così distinte in Catasto terreni:

	Fg	Part	Sup. mq
Ente urbano	119	290	8340

4.1.3 Coerenze

Il complesso oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con aree in C.T. al Fg n. 119 mappali n. 288-813-811-123-452-995-144-289, salvo altri e come in diritto.

4.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.2.1 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona industriale di frazione, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente artigianali e industriali; i principali centri limitrofi sono: capoluogo a Km 6; Perugia a Km 19.
<i>Collegamenti pubblici</i>	ferrovia (km 4), aeroporto (km 11).

4.2.2 Descrizione immobiliare

Il complesso oggetto di stima è costituito da un capannone con struttura in c.a. prefabbricato, contiguo ad una palazzina in c.a. elevata su tre piani fuori terra oltre a corte pertinenziale all'interno di un lotto della superficie di mq 8505.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020


4.2.2.1 Capannone



Il capannone è stato realizzato con struttura in cemento armato prefabbricato, mediante pilastri ancorati a plinti gettati in opera e collegati tra loro mediante travi di fondazione.



Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Le strutture orizzontali sono in c.a. precompresso con copertura in lastre di c.a.v. mentre le tamponature sono state realizzate in pannelli prefabbricati.

Il pavimento è in battuto di cemento industriale in mediocre stato di conservazione.



Le porte e gli infissi sono in metallo; l'impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice è posizionato su canaline esterne.



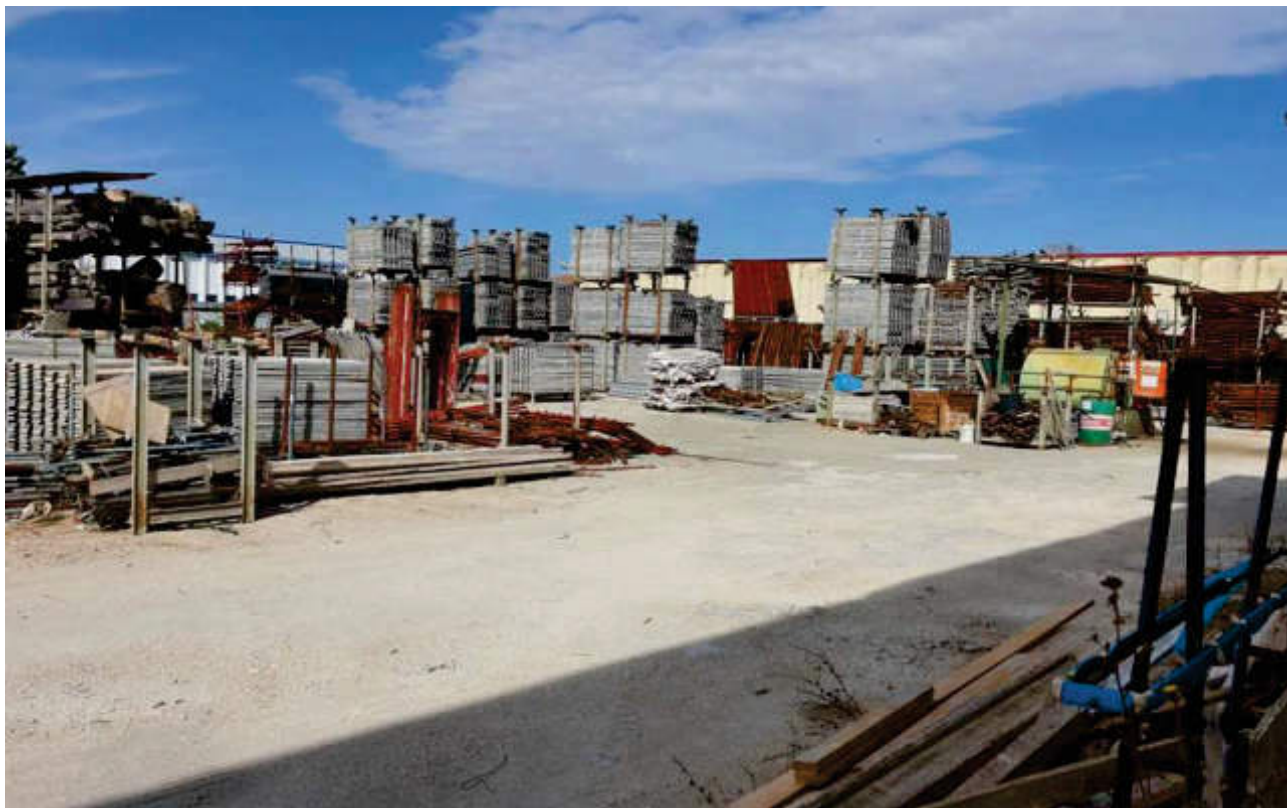
Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020


Piazzale

Il piazzale si estende per una superficie di mq 8340 comprensiva dell'area di sedime dell'intero complesso, consentendo un agevole area di manovra dei mezzi, con percorrenza ad anello intorno al capannone, e zone di stazionamento dei materiali.

L'intera superficie è recintata.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020


Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) buone	(materiale) calcestruzzo
Strutture verticali	(Tipologia) Prefabbricato cemento armato	(materiale) Pilastri in c.a.p. con tamponature in pannelli di c.a.	(Condizioni) sufficienti
Solai	(Tipologia) ca	(Condizioni) Buone	
Copertura	(Tipologia) Piana	(Condizioni) buone	

Componenti edilizie e costruttive



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Infissi esterni	Profilato metallico/vetro	
Infissi interni	metallo	
Manto di copertura	(materiale) Pannelli di cav	(condizioni): Buone
Pareti esterne	(materiale) Pannelli di c.a.v.	(condizioni): sufficienti
Pavim. Interna:	battuto di cemento industriale piano terra	

Impianti

Elettrico	Impianto su canaletta	
Idrico	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) Non visibile
	(condizioni) buone	
Termico:	//	

4.2.2.2 Palazzina antistante il capannone

Palazzina elevata su tre piani fuori terra e seminterrato, con struttura portante in cemento armato. Facciate intonacate e tinteggiate, copertura piana. L'accesso avviene dal piazzale antistante.

Il **piano seminterrato** si sviluppa su una superficie di mq 260 con altezza di ml 2,5 ed è destinato a magazzino; presenta pareti al grezzo con pavimenti in battuto di cemento, solaio tipo spiroll, infissi in ferro del tipo a vasistas.

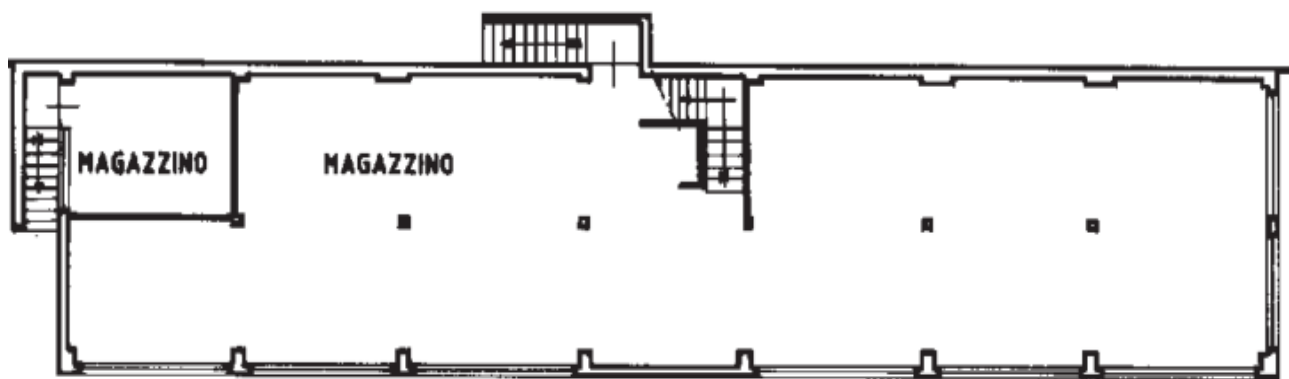


Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

È presente l'impianto elettrico distribuito su canaletta esterna.



Il piano terra, collegato con scala interna sia al piano S1 che a quelli superiori, si sviluppa su una superficie di mq 225 con altezza di ml 3,1 destinati ad uffici oltre a mq 25



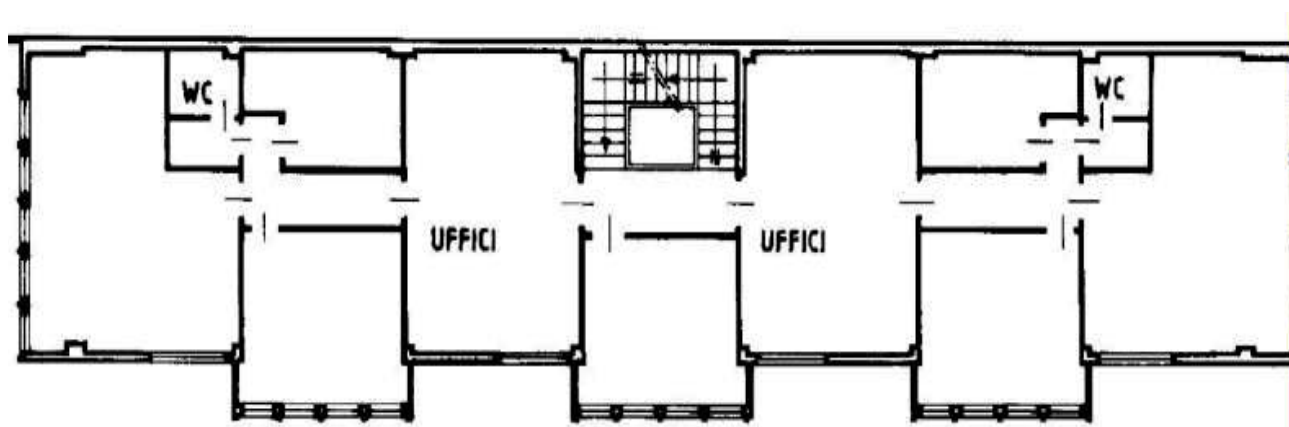
Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

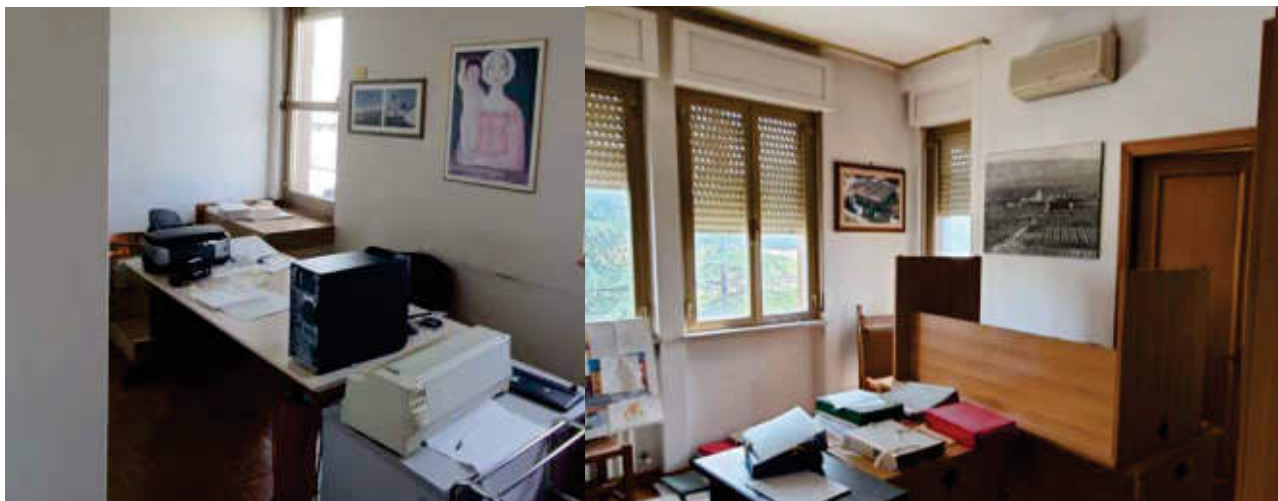
destinati ad atrio; presenta pavimento in monocottura, pareti al civile, finestre in legno con avvolgibili in pvc e porte interne in legno.

Impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento a termosifone alimentato a metano.



Il piano primo, si sviluppa su una superficie di mq 290 ca destinati ad uffici con altezza di ml 3,15. Presenta pavimenti parte in monocottura e parte in parquet di legno, pareti al civile, finestre in alluminio con avvolgibili in pvc e porte interne in legno.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020


L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; impianto di riscaldamento a termosifone e aria condizionata con singoli climatizzatori installati solo su alcune stanze.



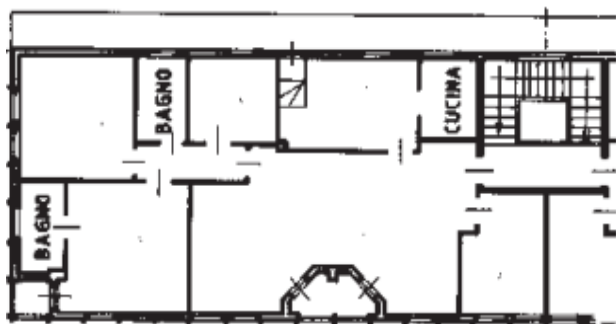
Il piano secondo, si sviluppa su una superficie di mq 300 ca suddivisa in due appartamenti di civile abitazione, con altezza di ml 3,1.

Entrambe le unità immobiliari presentano pavimenti in laminato di legno, pareti al civile, finestre in alluminio con avvolgibili in pvc, porte di ingresso in legno. Le porte interne non sono presenti.

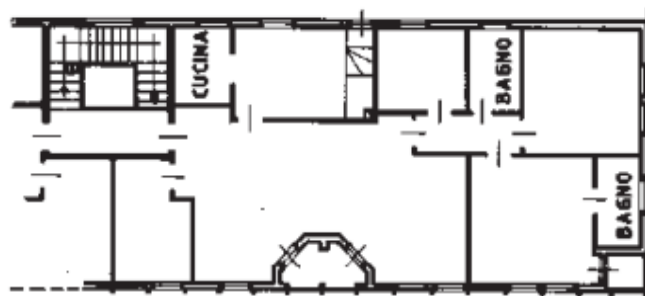
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, riscaldamento a termosifone alimentato a metano.



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

sub 3



sub 4

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) buone	(materiale) calcestruzzo
Strutture verticali	(Tipologia) cemento armato	(materiale) Cemento armato e laterizi di tamponamento	(Condizioni) sufficienti
Solai	(Tipologia) ca	(Condizioni) Buone	
Copertura	(Tipologia) Piana	(Condizioni) buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	alluminio/vetro		
Infissi interni	legno		
Manto di copertura	(materiale) Solaio piano	(condizioni): Buone	
Pareti esterne	(materiale) laterizi	(condizioni): Buone	
Pavim. Interna:	battuto di cemento al piano S1; monocottura al PT; monocottura e parquet al P1 e nei bagni; laminato al P.2		

Impianti

Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

Elettrico	Impianto sottotraccia	
Idrico	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) Non visibile
	(condizioni) buone	
Termico:	termosifone	

4.3 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.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

	Sup. mq	Coeff. paramet.	Sup. comm.
Capannone			
Capannone	2500	1	2500
Tettoia	200	0,25	50
Piazzale	4500	0,02	90
Totale			2640
Palazzina P. T-1 dest. strumentale			
			0
Piano S1 magazzini	260	0,5	130
Piano T – uffici e atrio	225	1	250
Piano 1 - uffici	290	1	290
Totale			670
Palazzina P. 2 dest. residenziale			
app. sub 3	148	1	148
terrazzo sub 3	3	0,25	0,75
app. sub 4	150	1	150
terrazzo sub 4	3	0,25	0,75
Totale			299,5

4.4 PROVENIENZA DEL BENE

Attuale proprietario: [REDACTED] epoca anteriore il ventennio

4.5 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Ditta proprietaria

4.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.6.2 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca concessione amministrativa (Attiva)**, del 24/01/2018 rep.



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

2508/8018 iscritta a Perugia il 25/1/2018 ai numeri 2103/276 di formalità a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (CF: 13756881002); Capitale € 916.417,44 Iscritta per € 1.832.834,88

N.B. L'ipoteca grava solo sulla particella in CF al Foglio n. 119 mappale 290 sub 2

- ✓ **Ipoteca giudiziale (Attiva)**, derivante da decreto ingiuntivo del 03/04/2018 rep. 609/2018 emesso dal Tribunale di Perugia, iscritta a Perugia il 10/05/2018 ai numeri 11482/1654 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto (CF: 01959720549); Iscritta per € 250.000,00

4.7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

4.7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

4.7.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico

4.8 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

4.8.1 Conformità urbanistico edilizia

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico ed è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

Autorizzazioni edilizie



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

- Licenza di costruzione prot. n. 7247/74 del 06/05/1974
- Licenza di costruzione prot. n. 4174/75 del 10/05/1975
- Licenza di costruzione prot. n. 12080 del 06/10/1976
- Licenza di costruzione prot. n. 5238/77 del 31/03/1977
- Concessione edilizia n. 82 del 22/02/1978
- Concessione edilizia in sanatoria n. 3134 del 15/02/1985
- Attività libera ex art. 7 L.R. 1/2004.

Certificato di agibilità

- Certificato di agibilità n. 120/2012 del 27 gennaio 2012

4.8.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale

4.9 STIMA IMMOBILIARE

4.9.1 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 (compratore e venditore) 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.

4.9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

4.9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

nel Red Book dove 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 (compratore e venditore) 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.

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

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

L'esiguità dei comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana), in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato emerga un numero elevato di dati.

A causa dell'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables, nonché della disomogeneità nei prezzi stessi, si è deciso di adottare un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media dei beni di confronto è stato ricavato un valore medio unitario, poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

4.9.4 Comparazioni esaminate

capannone

Immobile	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
Capannone	1090	€ 462.000,00	€ 415.800,00	€ 381,47	1,2	1,2	1	1,05	1,13	€ 429,15
Capannone	3500	€ 1.100.000,00	€ 1.000.000,00	€ 285,71	1,2	1,3	1,3	1,3	1,27	€ 362,86
Capannone	1497	€ 639.000,00	€ 639.000,00	€ 426,85	1,1	1	0,95	1	1,02	€ 433,26
prezzo medio										€ 408,42
valore adottato										€ 410,00

Uffici-abitazioni

Immobile	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
Appartamento	120	€ 100.000,00	€ 90.000,00	€ 750,00	1	1	1	1	1,00	€ 750,00
Appartament o	185	€ 185.000,00	€ 166.500,00	€ 900,00	0,9	0,9	0,9	0,9	0,90	€ 810,00
Appartament o	350	€ 265.000,00	€ 238.500,00	€ 681,43	1,1	1,1	1	1	1,06	€ 722,31
prezzo medio										€ 760,77
valore adottato										€ 760,00

Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

4.9.5 Conteggi di stima

destinazione	Sup. par. mq	€/mq	valore
Capannone	2640	€ 410,00	€ 1.082.400,00
Palazzina uffici e magazzini	670	€ 750,00	€ 502.500,00
Palazzina abitazioni	299,5	€ 760,00	€ 227.620,00
Totale			€ 1.812.520,00
Totale Valore di Stima Lotto n. 4 (arrotondato)			€ 1.812.500,00

LOTTO n. 5

Beni in Comune di Assisi (Perugia), Via dei Barrocciai

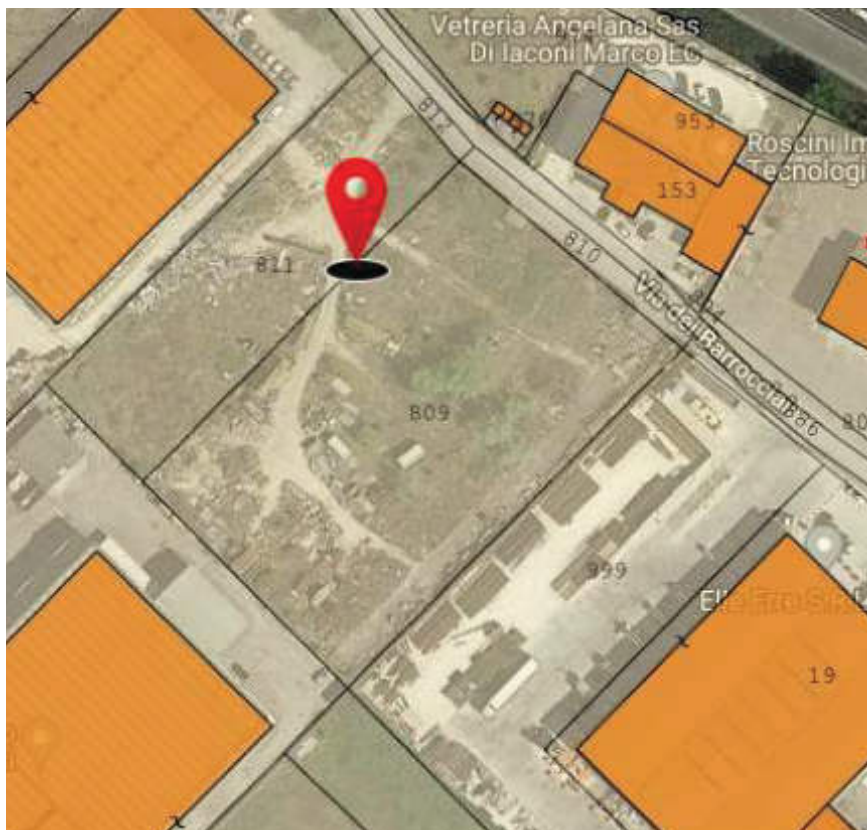
Lotto edificabile



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

5.1.1 Ubicazione



Il bene oggetto di stima è un'area ubicata in Comune di Assisi (PG), Via dei Barrocciai, a circa 0.6 km dallo svincolo della SS E45 che lo collega al capoluogo (km 6) e agli altri centri della regione quali Perugia (Km 19) e allo Svincolo autostradale Perugia Bettole (km 15).

5.1.2 Identificazione catastale

Al **Catasto Terreni** del Comune di Assisi (PG), in [REDACTED] per la piena proprietà:

Fg	Part.	Sub	Qualità	Superficie mq	R.A. €	R.D. €
119	809		Seminativo	6670	50,64	37,89
119	811		Seminativo arborato	3075	23,35	17,47
119	810		Seminativo	330	2,51	1,87
119	812		Seminativo arborato	135	1,02	0,77



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020


5.1.3 Coerenze

Il complesso oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con Via dei Barrocciai, aree in C.T. al fg n. 119 mappali n. 999-1000-123-290, salvo altri e come in diritto.

5.2 DESCRIZIONE

Appezamento di terreno configurato su unico corpo fondiario di forma geometrica irregolare della superficie di mq 10.210 a giacitura pianeggiante; il suolo ha natura alloctona con substrato pedogenetico costituito da detriti alluvionali, idonei per la realizzazione di fondazioni su edifici con caratteristiche similari a quelli già realizzati in zona.

Della superficie complessiva soltanto le particelle n. 809 e 811 sono a destinazione edificabile per una superficie di mq 9715 mentre le altre due sono interessate alla viabilità di zona.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona industriale di frazione, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente artigianali e industriali; i principali centri limitrofi sono: capoluogo a Km 6; Perugia a Km 19.

5.2.1 Indici edificatori

Area industriale e artigianale disciplinata dal P.P.E. nel comparto 1 – lotto 7 con superficie edificabile di mq 9715.

Ai sensi dell'art. 3 N.T.A. del P.P.E. si riscontrano i seguenti indici edificatori:

Superficie edificabile mq 9715

Superficie massima coperta 50% pari a mq 4857

Altezza massima zona produttiva ml 9

Altezza massima zona uffici ml 12

5.3 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 ecc.).

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Terreno edificabile



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.

Le consistenze dei terreni in oggetto sono definite tenendo in considerazione quanto esplicito nel PRG del Comune.

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

5.4 PROVENIENZA DEL BENE

Attuale proprietario: [REDACTED] da epoca anteriore al ventennio

5.5 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Ditta proprietaria

5.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.6.2 Iscrizioni: //

5.7 VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

5.7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

5.7.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico

5.8 STIMA IMMOBILIARE

5.8.1 Base della valutazione



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

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 (compratore e venditore) 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.

5.8.2 Metodologia estimativa

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima finanziario, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red book e negli EVS 2003 approvati dove 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 (compratore e venditore) 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.

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

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto. Dall'indagine non sono scaturiti beni comparabili e pertanto si è proceduto per valore di trasformazione, considerando l'area come edificata al fine di individuare poi l'incidenza dell'area. Il valore del prodotto finale è stato ottenuto impiegando il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile una volta costruito; l'IVS chiarisce che questo procedimento possa essere utilizzato sia nella stima del valore di mercato che in altri tipi di valutazione e si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale.

Trattandosi di area edificabile, una volta stimato il valore di mercato del bene considerato come già realizzato, è stata definita l'incidenza del valore dell'area.

Si procede pertanto alla:

- ✓ determinazione del reddito da capitalizzare
- ✓ Individuazione del saggio
- ✓ determinazione del valore dell'area considerata come edificata
- ✓ determinazione del valore di mercato del terreno edificabile

5.8.3 Individuazione del più probabile canone di mercato dell'immobile realizzabile nell'area

Il canone di mercato rappresenta l'importo in valuta che si stima debba essere corrisposto per ottenere in uso uno specifico immobile, alla data di stima, da parti entrambe non condizionate, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di commercializzazione, durante la quale ambedue le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

Nella determinazione si tiene conto della consistenza dell'immobile da realizzare si terrà conto della superficie realizzabile e della destinazione d'uso.

Prospetto comparazioni fra dati rilevati e bene oggetto di stima

immobile	Superficie mq	Canone annuo €	Kp	Canone adeguato annuo €	Canone €/mq anno
Capannone	500	€ 18.000	1,15	€ 20.700	€ 41,4
Capannone	400	€ 19.200	1	€ 19.200	€ 48,0
Capannone	400	€ 13.200	1,2	€ 15.840	€ 39,6
Canone medio annuo al mq di superficie					€ 43,00

Determinazione del reddito lordo annuo

✓ $RLA = \text{Superficie parametrata} \times \text{Prezzo mq/anno} =$

✓ $\text{mq } 4857 \times € 43 = € 208.851,00$

Determinazione del reddito netto

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni costanti ed altri attinenti a periodi Specifici, per la cui determinazione ci si avvale delle tabelle elaborate in dottrina dal Prof. Carlo Forte:

Spesa	Minimo %	Massimo%	Adottata%
Manutenzione	2	4	2
Servizi	2	5	2
Alea sfritto	1	4	1
Assicurazioni	0	0.5	0,5
Reintegrazioni	0	1	1
Amministrazione	0	3	1
Imposte	7	11	11
Totale			18,50%



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Totale costi = € 208.851,00 x 18,5% = € 38.637,44

Canone netto = € 208.851,00 - € 38.637,44 = € 170.213,57

5.8.5 Individuazione del più probabile saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale.

Non va confuso con il tasso d'interesse, che è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio indifferenziato, mentre il saggio di capitalizzazione rappresenta il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato.

Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il valore di mercato del bene stimato e, di conseguenza, il più probabile prezzo di mercato.

Si tratta di valori desunti dalla rilevazione di un adeguato campione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato e successiva parametrizzazione con il metodo delle ascendenze e discendenze partendo dal saggio medio del 5,50% rilevato dall'Agenzia delle Entrate - Omi.

Per il calcolo delle aggiunte e detrazioni si procede secondo la classificazione proposta dal Prof. Orefice, riportando incrementi e decrementi al saggio medio, dove le caratteristiche positive diminuiscono e mentre quelle negative lo aumentano



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020**Stima del Saggio di capitalizzazione**

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi -	Decrementi +
Evoluzione quantitativa e qualitativa della domanda		0,12
analisi della concorrenza e previsione sviluppi futuri		0,2
integrazione nell'ambiente ed eventuali problemi ecologici	0,1	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	0,05	
Collegamenti esterni e vicinanza centri	0,25	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,2	0
Età dell'immobile	0,2	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	0,1	
Alea di sfritto		0,15
	Totale incrementi	Totale decrementi
rm	5,5	0,9
r	5,07	0,47

- $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$ dove $r_m = 5,5\%$
- $r = 5 - 0,90 + 0,47 = 5,07\% (0,0507)$

5.8.6 Stima del più probabile valore di mercato (OMV) della possibile edificazione

Si procede alla determinazione convertendo il canone annuo dell'immobile direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula:





$$V = \frac{R_n}{r}$$

dove:

R_n = reddito normale annuo (canone netto annuo)

r = saggio di capitalizzazione = 0,0507

Che nel caso di stima si traduce in:

$$V = \frac{€ 170.213,57}{0,0507}$$

$V = € 3.357.269,53$

5.8.7 Stima del valore di mercato dell'area edificabile

La dottrina estimativa italiana considera un immobile nella sua interezza per la stretta complementarità esistente tra le sue parti, quali ad esempio l'area e il fabbricato, e stima il valore dell'immobile in un tutto unico. Tuttavia, è possibile scindere il valore dell'area da quello del fabbricato, considerando separate le due parti, facendo ricorso al saggio di capitalizzazione e scomponendolo in due saggi teorici, uno relativo all'area considerata a sé stante e l'altro relativo al fabbricato considerato separato dal terreno. Questo è possibile in quanto concettualmente il saggio di capitalizzazione del complesso immobiliare è il risultato della media ponderata tra il saggio del terreno e quello del fabbricato, il primo per l'incidenza dell'area e il secondo per quella della costruzione, come postula il band of investment, basato sulle parti componenti l'immobile.

L'incidenza dell'area sul valore dell'immobile viene espressa dal rapporto complementare inteso quale rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile.



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Per determinare i due saggi è necessario far riferimento ai rispettivi investimenti immobiliari dove quello del terreno è riferito ad investimenti di natura immobiliare poco rischiosi e di lunga durata, mentre quello del fabbricato è riferito ad investimenti finanziari più rischiosi e di media e lunga durata. Il saggio di capitalizzazione dell'immobile non può superare il saggio del fabbricato e non può essere inferiore al saggio del terreno. Infatti, il saggio di capitalizzazione riguarda un investimento che presenta proprietà intermedie del fabbricato e del terreno.

Dai calcoli effettuati si raggiunge un'incidenza del terreno pari a 0,2018 che si arrotonda in 0,20 cui corrisponde un valore di incidenza dell'area pari a € 671.453,91 che si arrotonda in € 671.000,00

In considerazione di quanto relazionato ritengo che il più probabile valore di mercato dell'area edificabile sia pari a € 671.000,00



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020**LOTTO n. 6**

**Beni in Comune di Assisi (Perugia),
Lotto edificabile residenziale**

6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**6.1.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di stima è un'area ubicata in Comune di Assisi (PG), Via Antonio Fogazzaro, a circa 1,5 km dallo svincolo della SS E45 che lo collega al capoluogo (km 4) e agli altri centri della regione quali Perugia (Km 19) e allo Svincolo autostradale Perugia Bettole (km 15).

L'area è sita in prossimità del Teatro Liryc e del Palaeventi, in zona ben servita.

6.1.2 Identificazione catastale

Al **Catasto Terreni** del Comune di Assisi (PG), in [REDACTED] la piena proprietà:

Fg	Part.	Sub	Qualità	Superficie mq	R.A. €	R.D. €
123	333		Area	3824	0	0
123	335		Area	1550	0	0
123	340		Seminativo arborato	20	0,12	0.10



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020


6.1.3 Coerenze

Il complesso oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con Via Fogazzaro, aree in C.T. al fg n. 123 mappali n. 334,872,866, Via Fogazzaro, parcheggio pubblico, salvo altri e come in diritto.

6.2 DESCRIZIONE



Appezamento di terreno configurato su unico corpo fondiario di forma geometrica irregolare della superficie catastale di mq 5394 a giacitura pianeggiante; il suolo ha natura alloctona con substrato pedogenetico costituito da detriti alluvionali, idonei per la



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

realizzazione di fondazioni su edifici con caratteristiche similari a quelli già realizzati in zona.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente artigianali e industriali; i principali centri limitrofi sono: capoluogo a Km 4; Perugia a Km 19.

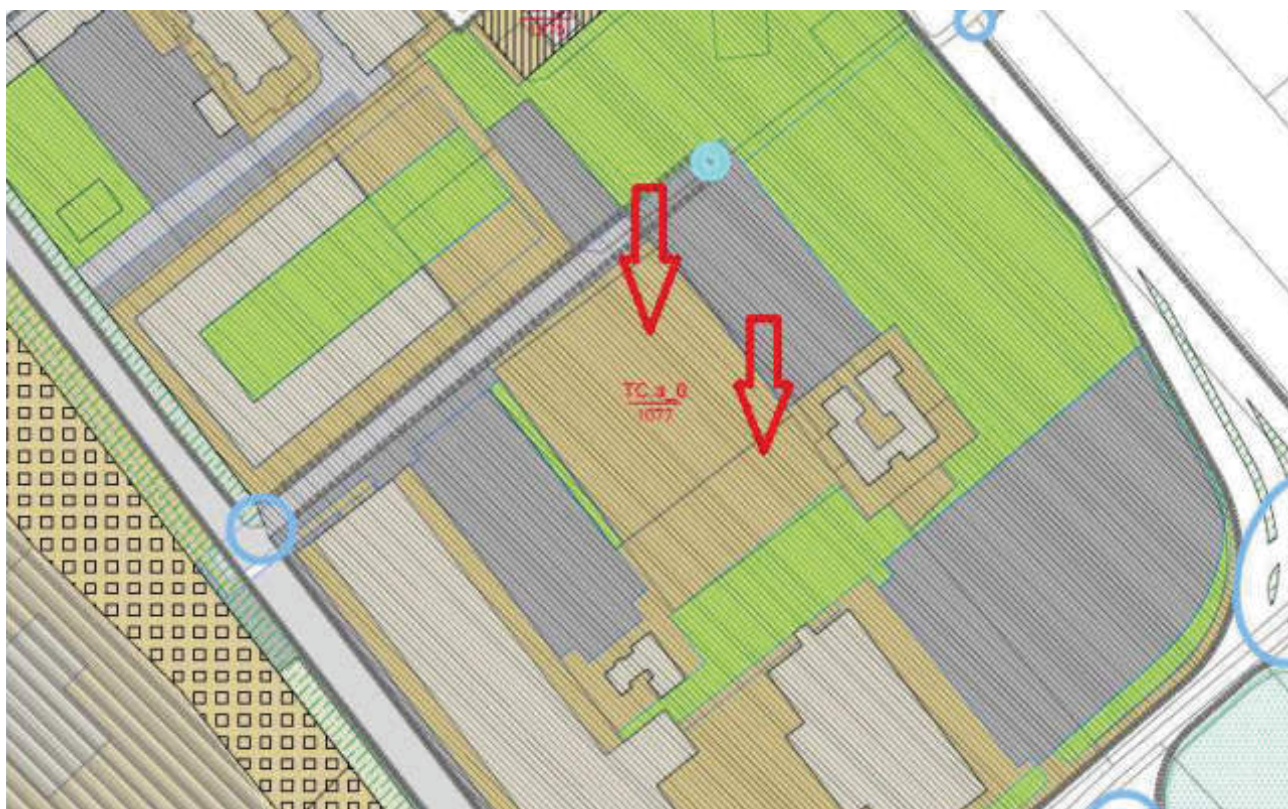
6.2.1 Indici edificatori

Area classificata nel PRG del Comune di Assisi come:

Zona residenziale TC.a.0

Indice S.U.C. 0,60 mq/mq

Suc realizzabile mq 3236





6.3 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 ecc.).

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Terreno edificabile

Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.

Le consistenze dei terreni in oggetto verranno definite tenendo in considerazione quanto esplicitato nel PRG del Comune.

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

Le seguenti misure sono state fornite dalla committenza.

Consistenze	Sup. mq	Indice mq/mq suc	Sup parametrata mq
Superfici realizzabili	5394	0,60	3236

6.4 PROVENIENZA DEL BENE

Attuale proprietario: [REDACTED] anteriore il ventennio per la piena proprietà in forza di atto a rogito Notaio Dott. Mario Briganti del 23/09/2000 rep. 165603 trascritto a Perugia il 6/10/2000 ai n. 22198/14788 di formalità.

6.5 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Ditta proprietaria

6.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nulla

6.7 VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

6.7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

6.7.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico

6.9. STIMA IMMOBILIARE

6.9.1 Base della valutazione



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

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 (compratore e venditore) 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.

6.9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

Si premette che non sono stati individuati beni comparabili per tale motivo è necessario procedere ipotizzando il valore di trasformazione dell'area e quindi determinare l'incidenza della stessa.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate





6.9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

Si è proceduto alla stima impiegando l'Allocation Method derivato dal criterio del Valore di trasformazione, ipotizzando la costruzione del complesso edilizio.

L'applicazione di questo criterio trova la sua ragion d'essere nel caso in questione in quanto l'immobile da stimare è suscettibile di legittima trasformazione secondo il principio di ordinarietà e con la destinazione di progetto, che è valutabile sin da subito come migliorativa dello stato attuale.

Nel caso di specie si rileva che la trasformazione edilizia residenziale è

- Tecnicamente possibile;
- Economicamente conveniente;
- Legalmente ammissibile.

Si evidenzia inoltre che, essendo l'immobile inserito in un mercato attivo, valore di trasformazione e valore di mercato coincidono.

L'Allocation Method è basato sull'utilizzo della percentuale di permuta (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice and Advisory Opinions - Standards Rule 6-6).

Si tratta di una tecnica di confronto indiretto che si basa sul rapporto tra il valore dell'area edificabile e il valore dell'immobile da realizzare.

L'incidenza dell'area edificabile esprime il rapporto tra il valore dell'area edificabile e il valore dell'immobile da realizzare.

Questo rapporto mercantile ricorre nel contratto di permuta, dove la vendita di una quota indivisa del terreno, l'appalto e la divisione di un edificio da realizzare prevedono



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

che l'unico proprietario del suolo edificabile venda all'impresa una quota indivisa dello stesso in cambio di unità immobiliari da costruire.

La quota indivisa del terreno rappresenta il rapporto mercantile del segmento di mercato nel quale il tipo di contratto è la permuta di un'area edificabile con unità immobiliari da costruire. Il rapporto di permuta p esprime il rapporto tra il valore di mercato dell'area ceduta in permuta V_a e il valore di mercato dell'immobile V_i da edificare

$$p = V_a/V_i$$

Il valore di mercato dell'immobile da edificare V_i è pari allora a:

$$V_i = V_a/p$$

Il rapporto complementare del terreno considerato edificato è pari al rapporto tra il valore dell'area edificata e il valore dell'immobile esistente (area e fabbricato). Questo rapporto ripartisce il valore dell'immobile (costruito) nel valore del terreno edificato e nel valore del fabbricato; si tratta cioè di un rapporto complementare riferito al terreno impegnato da costruzioni.

Il fondamento di questo metodo risiede nella circostanza che i costi di tutti i fattori produttivi sono costanti, ad eccezione del fattore "area" e del fattore "profitto imprenditoriale" e pertanto deve sussistere una proporzionalità diretta fra il prezzo di vendita del prodotto edilizio e l'incidenza percentuale dell'area sul prodotto.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.



Dott. Massimo Moncelli
 TRIBUNALE DI PERUGIA
 Concordato Prev. n. 5/2020

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

6.9.4 Conteggi di stima

		min	max
Valore di mercato residenziale nuovo	€/mq SLP	€ 1.800,00	€ 2.100,00
Incidenza % area		15%	20%
Valore corrispondente inc. area	€/mq SLP costr.	€ 270,00	€ 420,00
Incidenza area media	€/mq SLP costr.	€	345,00
Valore area nuda 2/3 iaz	€/mq SLP costr.	€	230,00
mq area necessaria per 1 mq SLP libero	mq		1,67
Valore area mercato libero	€/mq area	€	137,72
Abbattimento finalità sociale	0%	€	-
Valore area al mq	€/mq	€	137,72
Valore totale area	5394	€	742.886,23
Valore di stima (arrotondato)		€	743.000,00



Dott. Massimo MoncelliTRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020**RELITTI DI LOTTIZZAZIONE**

Si da atto della presenza di alcune aree urbane provenienti da relitti di lottizzazione così censite:

- a) in CT del Comune di Assisi per la proprietà di 1/1 al Fg n. 121 part. 327-340-713-1667-1668-1690-1670-1674-1675-1678-1686 della superficie complessiva di mq 1.159;
- b) in CT del Comune di Assisi per la proprietà di 1/9 al Fg n. 121 part. 2042-2101 della superficie complessiva di mq 53;
- c) in CT del Comune di Bastia Umbra per la proprietà di 1/1 al Fg n. 24 part. n. 1751- 1755-1756-1763-1767-1771-1772-1774-1826 della superficie complessiva di mq 4612

Tali aree sono di fatto destinate a strade e parcheggi e non hanno valore di mercato autonomo.

Con riserva di produrre il certificato di destinazione urbanistica, già da tempo richiesto al Comune di Assisi ma non ancora rilasciato.



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020
RIEPILOGO VALORE DI MERCATO CON INDICAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEI BENI OGGETTO DI RELAZIONE

Si procede al riepilogo del valore di mercato dei beni oggetto di stima con l'indicazione del valore di vendita forzata degli stessi.

Per quanto attiene il concetto di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato¹ chiarendo comunque che questa rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita e non può essere utilizzato come base di valore².

Beni	Valore di mercato	Valore di vendita forzata
Lotto 1		
Negozio sub 21	€ 70.150,00	€ 40.000,00
Negozio sub 23	€ 134.550,00	€ 76.000,00
Lotto 2		€ -
Magazzino sub 22	€ 86.940,00	€ 49.000,00
Magazzino sub 24	€ 64.890,00	€ 36.500,00
Magazzino sub 14	€ 67.980,00	€ 38.000,00
Lotto 3		€ -
Appartamento	€ 129.000,00	€ 72.000,00
Lotto 4		€ -
Complesso industriale	€ 1.812.500,00	€ 688.000,00
Lotto 5		€ -
Area edificabile art.	€ 671.000,00	€ 283.000,00
Lotto 6		€ -
Area edificabile Via Fogazzaro	€ 743.000,00	€ 580.000,00

€ 3.759.010,00
€ 1.862.500,00

Perugia, 4 ottobre 2021

¹ EVS 2016 di TEGoVA – EVS.1 nota 5.10.7.1

² RICS 2017 – VPS.4.10 par 10.7


Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI PERUGIA
Concordato Prev. n. 5/2020

Con osservanza

Il Perito estimatore

Dott. Massimo Moncelli

Allegati

Lotto 1

- 1.1 Estratto di mappa
- 1.2 Planimetrie U.I.U.
- 1.3 Autorizzazioni edilizie
- 1.4 Contratto di locazione
- 1.5 Visura catastale

Lotto 3

- 3.1 Estratto di mappa
- 3.2 Planimetrie U.I.U.
- 3.3 Visura catastale

Lotto 5

- 5.1 Estratto di mappa
- 5.2 Visura catastale

Ispezioni ipotecarie

Lotto 2

- 2.1 Estratto di mappa
- 2.2 Planimetrie U.I.U.
- 2.3 Autorizzazioni edilizie
- 2.4 Visura catastale

Lotto 4

- 4.1 Estratto di mappa
- 4.2 Planimetrie U.I.U.
- 4.3 Agibilità
- 4.4 Visura catastale

Lotto 6

- 6.1 Estratto di mappa
- 6.2 Visura catastale

