

Perugia, 3 giugno 2010

1

COPIA

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo

➤ [REDACTED]

con sede legale in [REDACTED]

GIUDICE Delegato Dott.ssa Francesca Altrui

Commissari giudiziali:
Avv. Carlo Moriconi e Dott. Corrado Maggesi

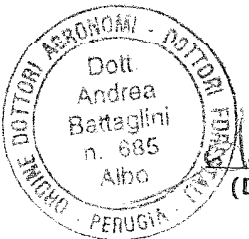
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MASSA MARTANA

VIA DELL'ARTIGIANATO

IL CTU

IL CTU



[Signature]
(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

Via Cesare Balbo, 3 - 06121 Perugia
Tel 075/33159 fax 075/30714
e mail battaglini@agronomiassociati.it



[Signature]
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

Via dei Filosofi, 41/A - 06126 Perugia
Tel 075/5733240 fax 075/5737567
e mail r.trabalza@tin.it

PREMESSA

Il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Altrui nominava i sottoscritti Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08.06.1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e Dott. Andrea Battaglini, nato a Perugia il 23.01.1964 ed ivi residente, con studio in via Cesare Balbo n. 3, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685.

GIURAMENTO ED INCARICO

In data 29.04.2010 i sottoscritti prestavano giuramento di rito innanzi al Dott. Umberto Rana, in provvisoria sostituzione, per questo solo atto, del G.D. Dott.ssa Altrui, per il conferimento del seguente incarico:

"PROVVEDANO, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione; 2) Specifichi i gravami con riferimento al singolo lotto; 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita; 4) Verificare la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie in vigore; 5) Riferire quant'altro utile anche su indicazione dei Commissari Giudiziali. "(Allegato n. 1)

CIÒ PREMESSO

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

DATI SALIENTI DELLA SOCIETA'

Denominazione attuale: " [REDACTED]

Sede legale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni di pertinenza di [REDACTED] per la piena proprietà.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un **opificio industriale** sito in comune di Massa Martana (PG), via dell'Artigianato, oltre a terreni adiacenti utilizzati come deposito materiali (Allegato n. 2 – Foto aerea).

1. OPIFICIO INDUSTRIALE

L'immobile si compone di un edificio isolato con piazzale circostante. La superficie complessiva del lotto è di mq 10.750 tra superficie coperta e scoperta (Allegato n. 3 – Estratto di mappa).

Si accede ad esso da Via dell'Artigianato tramite un cancello d'ingresso scorrevole in acciaio zincato ad apertura automatizzata (foto n. 1). La proprietà è interamente recintata, parte con muretto di cemento armato sormontato da ringhiera in ferro e parte con rete metallica (foto n. 2).

Il piazzale, destinato alla viabilità e alla sosta degli automezzi è pavimentato in cemento battuto (foto n. 3).

Il capannone presenta struttura prefabbricata in acciaio a doppia campata, tamponatura con termo-pannelli di colore verde, copertura in lastre di eternit (foto n. 4); ha un'altezza utile pari a m 10,50 ed è costituito da un corpo principale, adibito ad officina, della superficie di mq 4.300 circa (foto n. 5), oltre ad una porzione che si

eleva su due piani fuori terra (foto n. 6); il piano terra di quest'ultima è destinato a mensa (foto n. 7), spogliatoio e docce; al piano primo, raggiungibile dall'officina tramite scala interna, trovano collocazione n. 2 vani rispettivamente adibiti ad ufficio e servizi igienici, di superficie complessiva pari a mq 68.

L'officina è dotata internamente di quattro carroponi da 10 tonnellate ed uno da 20 tonnellate (foto n. 8), all'esterno di un carropono da 20 tonnellate.

Quanto alle finiture, il pavimento è di tipo industriale, le porte sono in profilati metallici, le finestre, che si sviluppano sulle pareti di tamponatura del capannone sono a nastro, realizzate con infissi in profilati metallici; l'illuminazione è inoltre garantita da lucernai presenti sulla copertura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico su canaletta e di impianto idrico.

Sul retro del capannone sono presenti n. 2 manufatti: il primo, adibito a cabina di verniciatura, ha una superficie di mq 47 circa ed un'altezza di m 6 (foto n. 9); il secondo, adibito a zona di lavorazione-taglio, ha una superficie di mq 59 circa (foto n. 10).

In aderenza al lato corto del capannone è stato realizzato, con struttura prefabbricata in lamiera (foto n. 11), un ampliamento di mq 357 circa, utilizzato come deposito per i semilavorati e zona di assemblaggio pannellature (foto n. 12). Il tetto è ad una falda inclinata, con altezza massima di m 4,80 e minima di m 3,80.

Sull'area del piazzale sono, infine, presenti una cabina elettrica ed una cabina per la bascula.

2. TERRENI

A confine con il complesso industriale sopra descritto, la società [REDACTED] è proprietaria di terreni di superficie pari a mq 12.896. Tali terreni, assieme ad altri di proprietà di terzi, fanno parte di una più ampia superficie, interamente recintata con rete metallica, alla quale si accede tramite cancello d'ingresso scorrevole in acciaio zincato ad apertura automatizzata (foto n. 13). Allo stato attuale tali terreni sono utilizzati come deposito materiali (foto n. 14).

CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'immobile in oggetto confina con: [REDACTED], proprietà [REDACTED] fabbricati [REDACTED], salvo altri.

DISPONIBILITA'

Allo stato attuale gli immobili in esame sono in disponibilità di [REDACTED], come risulta dal seguente contratto:

- contratto di affitto di ramo d'azienda a rogito Notaio Dr. Fulvio Sbrolli del 21/09/2009, rep. n. 173046, racc. n. 33616, con cui la [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] gli immobili in oggetto.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**Catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG)**

Foglio 28 - particella 620 – piano T-1 - Cat. D/7 – Rendita € 16.877,81 (Allegati n. 4 e n. 5)

Foglio 28 - particella 621 – piano T-1 - Cat. Area urbana (Allegato n. 6)

Foglio 28 - particella 622 – piano T-1 - Cat. Area urbana (Allegato n. 7)

Foglio 28 - particella 624 – piano T-1 - Cat. Area urbana (Allegato n. 8)

Catasto terreni del Comune di Massa Martana (PG)

Foglio 28 – particella 620 – Qualità ENTE URBANO – Superficie mq 10.502 (Allegato n. 9)

Foglio 28 – particella 621 – Qualità ENTE URBANO – Superficie mq 230 (Allegato n. 10)

Foglio 28 – particella 622 – Qualità ENTE URBANO – Superficie mq 15 (Allegato n. 11)

Foglio 28 – particella 624 – Qualità ENTE URBANO – Superficie mq 3 (Allegato n. 12)

Foglio 28 – particella 1176 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie mq 7.435 – R.D. € 32,64 – R.A. € 34,56 (Allegato n. 13)

Foglio 28 – particella 1183 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie mq 210 – R.D. € 0,65 – R.A. € 0,54 (Allegato n. 14)

Foglio 28 – particella 1184 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie mq 4 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01 (Allegato n. 15)

Foglio 28 – particella 1189 – Qualità pascolo arb. – Classe 1 – Superficie mq 1.080 – R.D. € 1,39 – R.A. € 0,22 (Allegato n. 16)

Foglio 28 – particella 1210 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie mq 4.167 – R.D. € 18,29 – R.A. € 19,37 (Allegato n. 17)

FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 12/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
- N. 2196 R.P. del 17/05/2000: ipoteca volontaria a favore di Mediocredito dell'Umbria S.p.A. Perugia contro [REDACTED] a carico delle particelle nn. 620-621-622-624 del foglio n. 28; iscritta per Lire 10.000.000.000.
- N. 9792 R.P. del 15/12/2006: ipoteca volontaria a favore di Banca di Roma S.p.A. Roma, BNL S.p.A. Roma, Centrobanca Banca di credito finanziario e mobiliare S.p.A. Milano, Interbanca S.p.A. Milano, Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. Verona, contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 620-621-622-624 del foglio n. 28; iscritta per Euro 25.200.000,00.
- N. 7235 R.P. del 17/11/2009: ipoteca giudiziale a favore di S.C.I.E. S.r.l. Nardò contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 620-621-622-624-1176-

1183-1184-1189-1210 del foglio n. 28, ovvero di tutti gli immobili; iscritta per Euro 132.200,00.

- N. 7513 R.P. del 24/11/2009: ipoteca giudiziale a favore di Euromeccanica S.r.l. Chieti, contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 620-621-622-624-1176-1183-1184-1189-1210 del foglio n. 28, ovvero di tutti gli immobili; iscritta per Euro 75.000,00.

- N. 8215 R.P. del 18/12/2009: ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.A. Foligno, contro [REDACTED], a carico delle particelle nn. 620-621-622-624-1176-1183-1189-1210 del foglio n. 28; iscritta per Euro 17.146.182,42

▪ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico della particella n. 1210 del foglio n. 28 sono state rilevate le seguenti formalità:

- N. 22682 R.P. del 25/11/2004: Servitù pedonale e carraia a favore di Enel Distribuzione S.p.A. Roma contro [REDACTED];

- N. 22683 R.P. del 25/11/2004: Servitù di transito ed elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A. Roma contro [REDACTED]

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

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

- Concessione edilizia n. 1146 del 16.09.1992 per ampliamento capannone industriale (Allegato n. 18);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 275 del 31.03.1995 (Allegato n. 19);
- D.I.A. prot. n. 2742 del 26.03.2001 per manutenzione straordinaria capannone (Allegato n. 20);

- D.I.A. prot. n. 7679 del 01.08.2005 per rimozione e smaltimento del manto di copertura in eternit (Allegato n. 21); si evidenzia che tale intervento non è mai stato eseguito.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 04 maggio 2010, si sono rilevate le seguenti difformità:

- la cabina di verniciatura e l'ampliamento in struttura prefabbricata sono stati realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni urbanistiche;
- la zona lavorazione-taglio è stata oggetto di modifiche in epoca successiva rispetto a quanto autorizzato; tali interventi sono di modesta entità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa Martana in data 07.05.2010 (Allegato n. 22) il P.R.G. vigente classifica l'area in oggetto come segue:

- particelle nn. 620-621-622-624-1176/parte: Zona D1, zone industriali o per il grosso commercio;

Art. 40 - Zone industriali D1e artigianali D2

1. Le zone D1 sono quelle con destinazione industriale o grosso commercio nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dell'inquinamento. Nelle zone adiacenti alle aree residenziali non sono comunque ammesse tipologie di attività che rechino disturbo agli abitanti per emissioni di fumi, polveri, odori e rumori.
2. Le Zone artigianali D2 sono quelle in cui possono realizzarsi insediamenti per l'artigianato, il commercio al dettaglio connesso all'attività artigianale, e della piccola industria;
3. Per grosso commercio, nelle zone D1, si intendono le attività di commercio all'ingrosso di cui al D.Lgs. 3.03.1998 n. 114, con superficie complessiva (compresi mostre, servizi e magazzini) non inferiore a mq. 400. La costruzione di nuovi edifici o corpi di fabbrica nella zona D1 in località S. Faustino Fonte (Tav. 13 San Faustino Terme in scala 1/2000) è subordinata alla preventiva redazione di uno studio di natura topografica, idrologica e idraulica che dovrà contenere apposite verifiche condotte al fine di individuare e perimetrare, a scala adeguata, eventuali aree inondabili, per il sito ed un suo adeguato intorno, con eventuali misure atte ad evitare l'inondazione delle aree interessate dalle costruzioni stesse.
4. Gli indici sono indicati nella tabella di cui al successivo art. 45, per gli insediamenti già esistenti non si applicherà il limite di superficie minima del lotto.

5. Nelle aree a completamento di quelle esistenti, si dovrà prevedere la riqualificazione anche dei lotti esistenti attraverso il miglioramento delle infrastrutture, comprese quelle di carattere ambientale ed igienico-sanitario, della viabilità e del trasporto delle merci.
6. Nella zona D1 della ex fornace di laterizi nella frazione di Villa San Faustino, costituita dal complesso di manufatti industriali dismessi ubicata in località Acqua Rossa e dall'area immediatamente circostante perimetrata nella tavola 12 del centro abitato di Massa Martana Stazione – Fornace, il piano attuativo definirà la destinazione d'uso compatibile nell'ambito di quelle previste al precedente comma 1 e dovrà tenere in debito conto del particolare contesto ambientale e paesaggistico in cui si inseriscono i manufatti, in particolare della presenza nel cono visuale della abbazia di S. Faustino, attraverso:
- a) il corretto uso dei materiali e delle finiture dei fabbricati esistenti;
 - b) la verifica dell'impatto visivo delle sagome dei manufatti;
 - c) l'adeguata sistemazioni dei piazzali e del verde privato all'interno dei lotti nel rispetto dei parametri ecologici di cui al successivo art. 45 comma 2;
 - d) L'impianto di nuove essenze vegetali al fine di mitigare l'impatto dei manufatti esistenti e la conservazione della zona a bosco che si è venuta a formare a nord est del complesso industriale;
 - e) La previsione di una fascia di verde privato di adeguata profondità con alberature d'alto fusto lungo tutto il perimetro della zona al fine di creare un corridoio ecologico con funzione di mediazione ambientale e visiva rispetto al paesaggio circostante;
- In tale area, fino alla redazione del piano attuativo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS), di risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RE1-2-3) e di opere interne (OI) di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d) e g) della L.R. n. 1/2004, ed è consentito l'uso dei contenitori esistenti ad uso artigianale-industriale.

- Particella n. 1210: Zona F4, per la protezione civile;

Art. 51 - Zone F4 per la protezione civile

1. Le zone F4 per la protezione civile sono le aree destinate e riservate, all'utilizzo temporaneo per il ricovero di persone, materiali e mezzi, al verificarsi di eventi calamitosi di particolare rilevanza. La loro occupazione non può, di norma, superare un periodo di due anni.
2. Gli edifici di valore strategico ai fini dei soccorsi sono localizzati ed individuati negli elaborati grafici e contraddistinti con il simbolo specifico e precisamente:
 - a) Palazzina della Stazione a Massa Martana Stazione (Tav. 12);
 - b) Palazzo della Comunanza a Colpetrazzo (Tav. 10);
 - c) Nucleo sanitario a Massa Martana in via vecchia Flaminia (Tav. 4);
3. Le aree per la protezione civile sono state dimensionate e localizzate in relazione alla tipologia di rischio e alle vie di accesso nel rispetto delle circolari 2251/'95 e 2404/'96 secondo le seguenti tipologie:
 - a) Aree di attesa. di "meeting point,;
 - b) Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse;
 - c) Aree di ricovero;
4. Le aree di attesa. di "meeting point", sono i luoghi di prima accoglienza della popolazione: piazze, slarghi, parcheggi, spazi pubblici o privati ritenuti idonei, facilmente raggiungibili e non soggetti a rischio) sono state localizzate nelle seguenti macrozone:
 - _ Area ad impianti sportivi dell'Abbazia a Viepri (Tav. 1);
 - _ Area ad impianti sportivi di Santa Maria delle Grazie nel capoluogo di Massa Martana (Tav. 4);

_ Area ad impianti sportivi di Collesecco (Tav. 8);

5. Le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse sono costituite da aree di dimensioni sufficienti ad accogliere due campi base localizzati vicino ai nodi viari e in zone non soggette a rischio dotate di risorse idriche, elettriche, ricettive e per gli smaltimenti). Tali aree sono state localizzate nelle seguenti macrozone:

_ Area F4 a Massa Stazione presso la Stazione ferroviaria;

_ Area F4 nel capoluogo di Massa Martana presso gli impianti sportivi;

6. Aree di ricovero; sono i luoghi per l'installazione dei primi insediamenti abitativi - tendopoli container - sufficienti ad accogliere almeno 500 persone e i servizi necessari. Tali aree sono state localizzate nelle seguenti macrozone:

_ Area F4 nel capoluogo di Massa Martana presso la zona industriale (Tav. 4);

_ Area F4 nel capoluogo di Massa Martana in prossimità degli impianti sportivi (Tav. 4);

_ Area F4 a Massa Stazione adiacente alla strada comunale di Colpetrazzo (Tav. 12);

7. Tali aree individuate negli elaborati grafici di progetto con la lettera F4, devono essere mantenute libere da edifici, possono essere utilizzate per attività temporanee, ad uso pubblico, ecc... In tali ambiti sono ammessi solo gli usi ordinari relativi alla normale pratica agricola con esclusione di:

_ tutti gli interventi edificatori ad essa connessi;

_ la recinzione dei fondi;

_ la realizzazione di laghetti ed invasi irrigui;

_ gli interventi di rimboschimento, di impianto di colture arboree, ivi compresi i vigneti;

_ impianto di serre di qualsiasi tipo;

_ ogni e qualsiasi attività che possa compromettere l'utilizzazione dell'area per lo scopo a cui è destinata.

8. Le modalità di realizzazione, la loro permanente manutenzione ed efficienza, la compatibilità con altre destinazioni d'uso e prevedendo, le integrazioni tra pubblico e privato, i programmi per la loro effettiva realizzazione, sono regolati dall'apposito Piano per la Protezione Civile di del comune di Massa Martana.

- Particella n. 1176/parte: viabilità di piano.

- Particelle nn. 1183-1184-1189: Zona V3, completamento;

Art. 58 - Zone V3 Verde privato

1. Le aree V3 destinate a verde privato sono quelle individuate nelle cartografie di piano sia negli ambiti di conservazione che all'interno delle altre macrozone diverse dalle aree di pertinenza dei fabbricati. Sono articolate in orti e giardini.

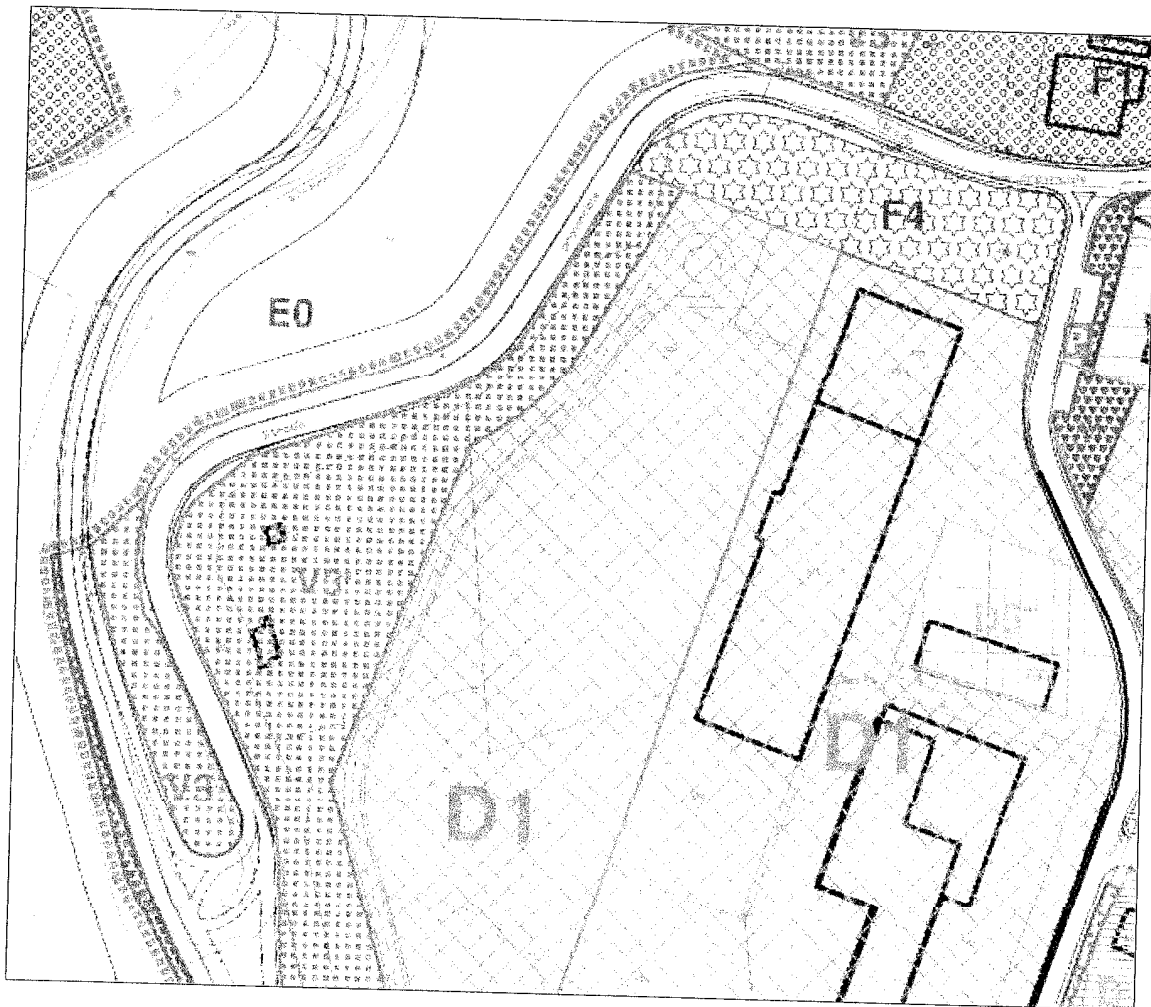
2. Gli orti sono appezzamenti di terreno che, pur non essendo a diretto servizio di un fabbricato, sono sistemati a verde e storicamente adibiti a coltivazioni. I giardini sono aree verdi generalmente a servizio della residenza e devono essere conservati nelle loro caratteristiche naturali esistenti.

3. I giardini devono essere mantenuti a verde con la conservazione ed il restauro di tutti gli elementi architettonici significativi presenti (ingressi, scalinate, vasche, sedili, ecc.). Possono essere usati per attività a servizio della residenza ed anche a servizio delle attività di zona di cui costituiscono pertinenza.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, R, RC, RE1-2-3, RU e OI di cui al comma 1 lettere a), b), c), d), f) e g) dell'art. 3 L.R. n. 1/2004 anche con cambia-

mento di destinazione d'uso ai fini residenziali fino ad un massimo di 200 mq. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente inclusi all'interno dell'area sono consentiti gli ampliamenti di cui all'art. 35 della L.R. n. 11/2005. È consentito il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati anche per attività di zona di cui costituiscono pertinenza.

5. Per il calcolo della superficie utile coperta (SUC) si applicano le disposizioni relative alla SUC Rur come definita nelle NTA del PRG parte strutturale.



PROVENIENZA

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 12/05/2010, redatta da Quantica soc. coop. a r.l., su incarico dei sottoscritti CTU, risulta che gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla società [REDACTED], poi [REDACTED] con atto di modifica di denominazione sociale a rogito Dr. Eveno Clementi del 12/10/2006

rep. 124949, trascritto il 31/10/2006 al n. 22012 di formalità, tramite i seguenti atti:

- quanto alle particelle nn. 620-621-622-624 del foglio 28: atto di vendita a rogito Dr. Eveno Clementi del 01/02/2000 rep. 107927, registrato a Todi il 19/02/2000 al n. 10002 e trascritto a Perugia il 19/02/2000 al n. 2726 di formalità;
- quanto alle particelle nn. 1210-1176-1183-1184-1189 del foglio 28: atto di vendita a rogito Dr. Marco Carbonari del 10/06/2002 rep. 62955 racc. 14397, trascritto il 09/07/2002 al n. 11892 di formalità.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per attribuire agli immobili in oggetto il giusto valore di mercato, vista la natura e lo scopo della presente stima, gli scriventi hanno ritenuto idoneo utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo".

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

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

Gli scriventi hanno effettuato un'indagine di mercato volta a reperire valori e prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica, tenendo conto, inoltre, di ogni altro elemento di rilievo che potesse influire - in positivo o in negativo - sulla determinazione dei valori. In particolare, nella definizione del valore dell'immobile, si è tenuto conto della copertura in eternit e del cattivo stato di manutenzione della pavimentazione interna.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato; le consistenze, in riferimento agli elaborati progettuali ed ai riscontri effettuati in loco, sono state calcolate al lordo delle murature perimetrali e di quelle interne.

Il valore della superficie scoperta della particella n. 620 e delle superfici delle particelle nn. 621-622-624, comprese le opere di completamento ivi presenti, si considera compreso nel valore attribuito all'immobile.

Le strutture accessorie realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie non sono valutate; per le stesse sarà necessario procedere alla richiesta di sanatoria.

Le restanti aree vengono valutate in considerazione della loro destinazione urbanistica.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio di ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

1. Opificio e servizi

Mq. 4.300,00 X €/Mq 300,00 = **€ 1.290.000,00**

2. Uffici

Mq. 68,00 X €/Mq 400,00 = **€ 27.200,00**

3. Area D1

Mq. 4.500,00 X €/Mq 30,00 = **€ 135.000,00**

4. Area V3, F4 e viabilità di piano

A corpo

= € 50.000,00

Somma € 1.502.200,00

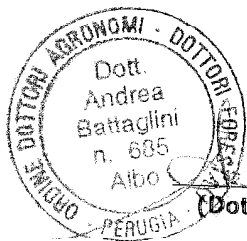
Tale importo, arrotondato a € 1.502.000,00 (Unmilione cinquecento duemila/00 euro), rappresenta il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 14 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 22 ALLEGATI
- 14 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 giugno 2010

IL CTU



[Signature]
(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

IL CTU



[Signature]
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)