

Prof. ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana, 78 – 00161 Roma  
Tel. 06- 97997502 (st.) – Fax 06-97997017  
Port. 338-4175685  
E\_mail: f.rubeo@libero.it

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento de Società Edilizia Romna - SER s.p.a**  
**Fall. n. 667/2003**

\*\*\*   \*\*\*   \*\*\*

Giudice Delegato:    Dott.ssa Francesca Vitale  
Curatore:            Prof. Avv. Andrea Morsillo

**Relazione di Stima dell'immobile sito in**  
**Bevagna, Corso Giacomo Matteotti n. 86 (PG)**

\*\*\*   \*\*\*   \*\*\*

La presente Relazione è stata articolata secondo il seguente sommario:

|                                                                            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>1. Premessa.....</u></b>                                             | <b><u>2</u></b>  |
| <b><u>2. Descrizione del bene oggetto della stima .....</u></b>            | <b><u>2</u></b>  |
| <b><u>3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale .....</u></b> | <b><u>7</u></b>  |
| <b><u>4. Provenienze ventennali e titolarità .....</u></b>                 | <b><u>10</u></b> |
| <b><u>5. Stato di occupazione del bene.....</u></b>                        | <b><u>12</u></b> |
| <b><u>6. Gravami e servitù .....</u></b>                                   | <b><u>12</u></b> |
| <b><u>7. Normativa Urbanistica .....</u></b>                               | <b><u>12</u></b> |
| <b><u>8. Titoli e regolarità urbanistiche .....</u></b>                    | <b><u>14</u></b> |
| <b><u>9. Riepilogo delle difformità rilevate .....</u></b>                 | <b><u>14</u></b> |
| <b><u>10. Criteri estimativi adottati .....</u></b>                        | <b><u>15</u></b> |
| <b><u>12. Rilievo dei beni e consistenze.....</u></b>                      | <b><u>15</u></b> |
| <b><u>13. Stima.....</u></b>                                               | <b><u>16</u></b> |
| <b><u>14. Attività del Consulente .....</u></b>                            | <b><u>20</u></b> |
| <b><u>Allegati.....</u></b>                                                | <b><u>21</u></b> |



## 1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 24/10/2017, su Istanza del Curatore del Fallimento n.667/2003, il Prof. Avv. Andrea Morsillo, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della Società Edilizia Romana S.p.A., siti nel Comune di Bevagna (PG).

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione identificato dai seguenti dati:

- Dati toponomastici, Corso Giacomo Matteotti. n. 86, Comune di Bevagna (PG)
- l'appartamento identificato N.C.E.U. Fol. 39, P.lla 309/311 sub 7/22 piano2°

Allegati di riferimento al presente paragrafo

|                       |                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 1.1</b> | Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare                     |
| ➤ <b>Allegato 1.2</b> | Sentenza n. 667/2003 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare |

## 2. Descrizione del bene oggetto della stima

### **Ubicazione**

Le unità immobiliari da stimare sono parte del medesimo stabile, un edificio per civile abitazione sito nel pieno centro storico del Comune di Bevagna (PG), cui si accede, in base alle indicazioni rilevate, dal portone d'ingresso attestantesi al civico 86 di Corso Giacomo Matteotti [1]. (cfr. fig.1a e 1b).

### **Sintesi dello stato dei luoghi**

Dal materiale raccolto e dal sopralluogo effettuato in data 18/03/2022 emerge un quadro d'insieme relativo ad una Unità Immobiliare la cui ultima destinazione d'uso non era residenziale ma ad uso ufficio. Si compone di cinque ambienti dei quali il principale occupa quasi la metà dell'intera superficie, gli altri sono di dimensioni sensibilmente inferiore ai quali è però difficile attribuire un utilizzo specifico, se ne può risalire alla funzione dalla consultazione della planimetria catastale (crf. All.2.3) Gli ambienti versano in uno stato di pressoché totale abbandono, gli impianti ancorché presenti si presentano vetusti e inutilizzabili nella loro parte osservabile.

[1] Le visure e le planimetrie catastali riportano i beni ubicati erroneamente al civico 77 di Corso Giacomo Matteotti



Fig. 1a - stralcio mappa catastale, Foglio 39. Catasto comune di Bevagna



Fig. 2a - ortofoto satellitare. Google maps

### **Localizzazione e contesto**

L'immobile in oggetto è sito nel pieno centro storico di Bevagna, piccolo centro tipico del territorio umbro, localizzato nella parte centrale della provincia di Perugia insistente nella pianura alluvionale del fiume Topino. Bevagna gode di un'ottima posizione geografica, trovandosi infatti a 25 km a sud-est di Perugia, 8 km a ovest di Foligno, 7 km a nord-nord-ovest di Montefalco, 16 km a sud di Assisi e 15 km a nord-ovest di Trevi. Il contesto è ricco tanto i termini di patrimonio storico artistico, quanto di tipicità agricole ed enogastronomiche, in particolare quelle legate alle colture olearie e viticole.

Il Comune di Bevagna si presenta economicamente solido, con un reddito medio dichiarato di circa 17.600 € annue e non ha conosciuto drastiche contrazioni nel recente passato, questo induce a considerare un mercato immobiliare con fluttuazioni contenute pur in presenza di un trend demografico negativo (attorno al -0.3%).

Il quadro complessivo rilevato dall' OMI tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Bevagna mostra che nel periodo aprile-giugno 2022 i prezzi sono in sostanziale calo (var. -4,13%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Bevagna, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da appartamenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 2% nel predetto periodo. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da casali: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il -11% negli ultimi 3 mesi.

### **Fabbricato**

L'edificio in oggetto, di antica costruzione, è posto al civico 86 di Corso Matteotti. Si eleva fuori terra con tre piani non serviti da ascensore, Il fronte stradale si attesta in linea con gli edifici circostanti i quali hanno altezza equiparabile. L'organizzazione del fabbricato è così rappresentata:

- piano terra ad uso commerciale presenta un androne d'ingresso il quale immette in una corte a cielo aperto che serve da distributore per altre proprietà;
- i restanti piani sono tutti ad uso residenziale.

Lo stabile, realizzato con linee architettoniche semplici, si presenta con la facciata principale, prospiciente il Corso Matteotti, molto regolare impreziosita da quattro bucatore incastonate in cornici di foggia classica (lesene laterali e trabeazione aggettante in pietra). Le condizioni della facciata sono da considerarsi ancora discrete pur presentando alcuni interventi al piano terra in netto contrasto con l'armonia generale. Si segnala la presenza di alcune aree interessate da fenomeni sgorature e la pigmentazione dei piani dal primo al secondo risulta particolarmente sbiadita se non addirittura dilavata. La geometria del corpo di fabbrica si configura nella pedissequa ripetizione dei volumi dei piani residenziali composti da appartamenti (fig 2a e 2b). Questi si presentano con la medesima consistenza planimetrica per tutto lo sviluppo altimetrico, l'unica variazione volumetrica si riscontra al piano terzo (o sottotetto), dove insiste proprio l'appartamento in oggetto che sviluppa la sua parte abitabile seguendo la parte centralmente della copertura per ovvie ragioni di altezza.



Fig. 2a - Facciata attuale (post 2017)

Lo stile Architettonico pur nella sua semplicità definisce chiaramente le differenze volumetriche dei vari piani dell'immobile, con la presenza di un pino nobile al primo piano con una altezza di interpiano maggiore rispetto al piano superiore (fig. 2a e fig. 2b).



Fig. 2b - Facciata antecedente il 2017

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in condizioni di vetustà e incuria. Sin dall'atrio d'ingresso nel pianerottolo delle scale l'appartamento si presenta come non frequentato da molto tempo.

### **Primo ambiente (S1)**

È la stanza più grande dell'appartamento presenta un'altezza di interpiano di 3.60m e una superficie approssimativa di 47.5 mq, di si presenta con il lato corto affacciante sul Corso Matteotti con due ampie finestre profondamente incassate nello spessore murario. Queste sono in legno, il quale appare consunto e disseccato, con vetro mono lastra, vi sono poi degli scuri, anche questi in legno, visibilmente ammalorati. Le murature sono imbiancate ma non in buono stato, si presentano con screpolature, tracce di umidità e muffa soprattutto nella parte di contatto con il soffitto, anche questo non in buone condizioni, in quanto visibilmente deteriorato. La pavimentazione è formata da piastrelle di cotto dall'aspetto molto rustico e non perfettamente livellate. Sul lato lungo della stanza, quello verso il centro dell'unità immobiliare, si apre uno ampio camino ma poco profondo

### **Secondo ambiente (S2)**

Vi si accede tramite una stretta e corta rampa di scale che scende dal salone d'ingresso per circa settanta centimetri. Questo ambiente si presenta senza finestre e immette in altri due. Le condizioni non sono dissimili dall'ambiente precedente, pareti imbiancate ma non molto scabre, e tracce di ammaloramento dell'intonaco allo stacco del pavimento. Soffitto in travi a vista e laterizi senza controsoffittatura, apparentemente in discreto stato non sembra presentare deformazioni apprezzabili a vista. La pavimentazione mantiene la continuità di cotto rustico della sala precedente.

### **Terzo Ambiente (S3)**

È una stanza di forma rettangolare abbastanza regolare. Presenta una finestra al centro del lato corto opposto a quello di ingresso. La finestra presenta lo stesso tipo di segni di deterioramento riscontrati nella sala principale (S1). La pavimentazione è la medesima degli altri ambienti, e presenta le stesse caratteristiche, aspetto rustico e poroso, non perfetta complanarità tra le piastrelle, fughe disomogenee. Le pareti sono imbiancate, non perfettamente scabre e presentano segni di distacco della pittura e tracce di umidità soprattutto in prossimità della pavimentazione. L'intradosso del solaio superiore presenta una pregevole controsoffittatura a padiglione con una decorazione pittorica, unico dato decorativo presente nell'immobile.

### **Quarto ambiente (S4)**

È una stanza quadrangolare di forma trapezoidale con una sola finestra in corrispondenza del prospetto principale. I serramenti sono deteriorati e in stato precario così come gli scuri, lo stipite superiore dell'apertura della finestra risulta ammalorata, presentando distacchi di intonaco. Presenta la medesima pavimentazione degli altri ambienti, le murature sono malamente imbiancate, presentando le medesime condizioni degli altri ambienti. Il soffitto, ha un'altezza media dall'estradosso del pavimento di 2.54m, qui appare dissimile dagli ambienti precedenti, non nella struttura (travi a vista e piastrelle) ma perché costituito da una parte degradante verso la parete finestrata, trattasi di una parte della copertura che degrada verso la quota di gronda in corrispondenza della parete finestrata.

### **Quinto ambiente (S5)**

Stanza irregolare trapezoidale, altezza media 2.61m, presenta due aperture finestrate anch'esse profondamente incassate nello spessore della muratura. Quella di sinistra si presenta alla sua sommità con un arco ribassato quella di destra è invece sormontata da architrave, presenta un residuo di piastrellatura bianca. Gli infissi di entrambe le finestrate sono vetusti e ammalorati. È probabilmente l'ambiente in condizioni peggiori, le murature sempre imbiancate, presentano tracce di lavorazioni, rattoppi di intonaco cementizio e affiori di impianti idrici ed elettrici. La pavimentazione si mantiene sempre uguale al resto dell'immobile. Il soffitto è in travi a vista e pianelle e si intravedono segni di deterioramento nella muratura che riceve le testate delle travi. In generale si possono evidenziare le seguenti caratteristiche:

#### **Pavimentazione:**

omogenea per tutti gli ambienti, formata da pianelle di cotto, dall'aspetto consunto di colore ocra scuro (tipico dei mattoni alabasi), fughe disomogenee ed elementi non perfettamente complanari tra loro.

#### **Impianto Idrico/Termico:**

La presenza dell'impianto idrico è confermata dall'affioro di tubature nella stanza S3 ma non se ne conosce lo stato ed il funzionamento. Si è riscontrata la presenza di caloriferi alle pareti, ma non si può stabilire lo stato delle tubazioni.

#### **Impianto GAS:**

Non presente per quanto osservabile durante il sopralluogo.

#### **Impianto elettrico:**

Impianto presente ma non se ne conosce lo stato, si nota un contatore di recente fattura nella stanza S4, che risulta disinserito. Si notano cassette portafrutti in ogni stanza con prese europee

In generale tutti gli impianti sono apparsi vetusti e inutilizzabili.

Allegati presenti in questo paragrafo

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 2.1</b> | Rilievo dello stato di fatto U.I. 2°p 309/311 sub 7/22 |
| ➤ <b>Allegato 2.2</b> | Particelle Catastali                                   |
| ➤ <b>Allegato 2.3</b> | Pianta Ctastale U.I. 2°p 309/311 sub 7/22              |
| ➤ <b>Allegato 2.4</b> | Planimetria generale                                   |
| ➤ <b>Allegato 2.5</b> | Documentazione fotografica                             |

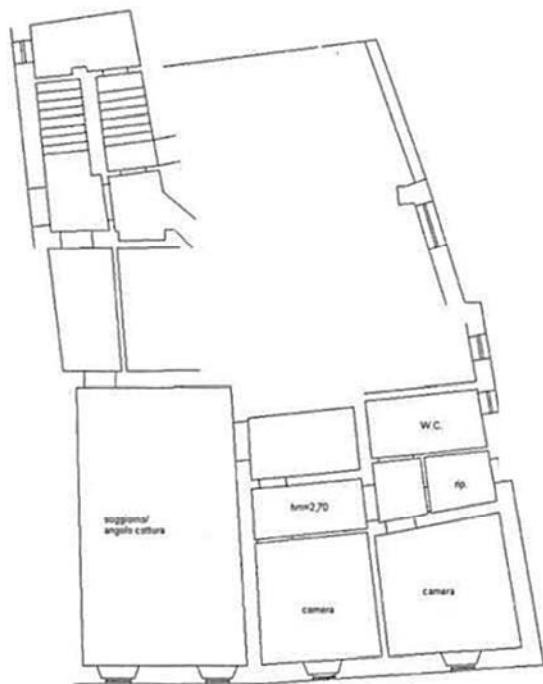
### **3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale avvenuta in data 16/03/2021 l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al N.C.E.U. Le visure e le planimetrie catastali riportano i beni ubicati erroneamente al civico 77 di Corso Giacomo Matteotti invece che al civico 86.

| Visura Storica per Immobile proprietà BALENA BIANCA |        |            |         |      |         |        |        |                                                            |         |
|-----------------------------------------------------|--------|------------|---------|------|---------|--------|--------|------------------------------------------------------------|---------|
| Destinazione                                        | Foglio | Part.lla   | Sub     | Z.C. | Cat.ria | Classe | Cons.  | Sup. Catastale                                             | Rendita |
| Appartamento<br>p. 2°                               | 39     | 309<br>311 | 7<br>22 |      | A/2     | 3      | 6 vani | Totale: 169 mq<br>Tot. escluse<br>aree scoperte:<br>169 mq | €424,81 |

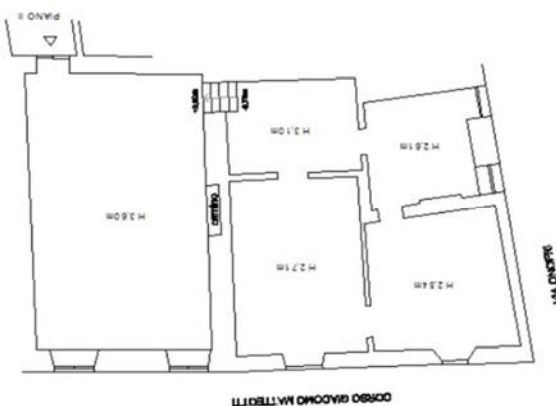
### Rilevamento difformità

Per quanto concerne l' U.I., come si evince dal confronto fra la planimetria catastale datata 2007 e la planimetria desunta dal rilievo effettuato nel 2021, emergono alcune discrepanze. Al di là delle generali anomalie grafiche della planimetria catastale nella quale non sono presenti alcune aperture di accesso per alcune stanze, e delle discrepanze negli spessori murari, soprattutto quelli concernenti le murature portanti non perimetrali (muri di spina). Nello specifico sono stati abbattute alcune tramezzature esistenti creando ambienti unici ed eliminando alcuni ambienti di servizio quali il bagno. Risulta operata un'apertura in un muno di spina (D1), da contro è stato murato un passaggio sulla stessa membratura muraria (D2). Si riscontra anche la presenza di una breccia per il camino in un altro muro di spina non presente nella planimetria catastale (D3)

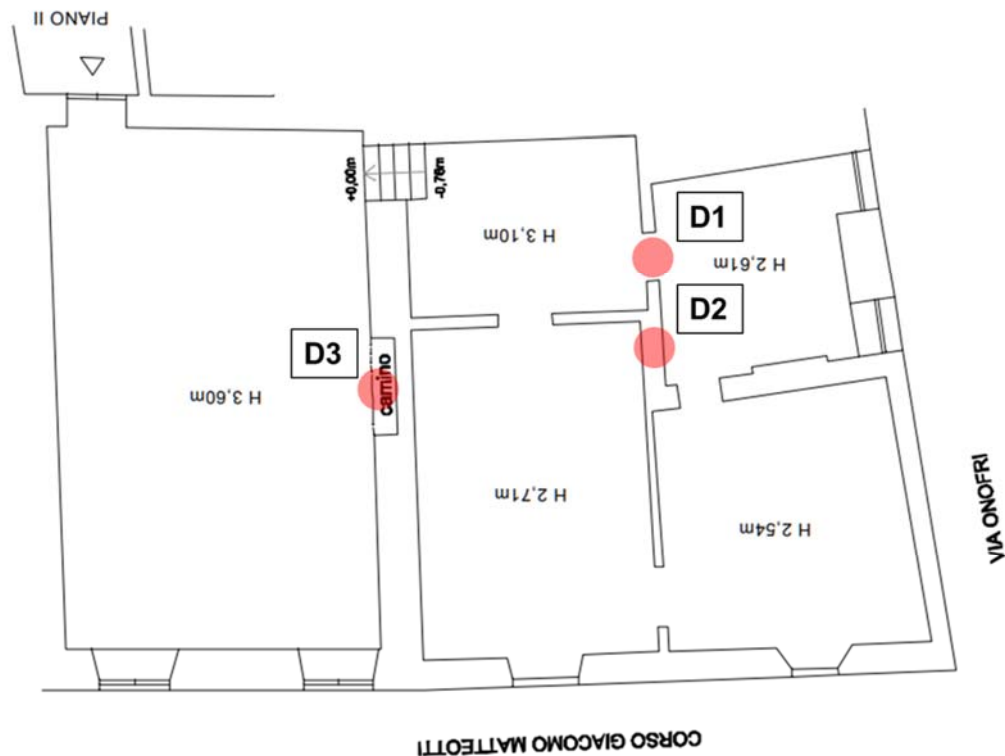


Planimetria - 2007

PIANO SECONDO



Stato di fatto - 2021



Difformità rilevate fra l'elaborato catastale e lo stato di fatto

Dalla storica catastale è risultata la seguente situazione degli intestati:

**Situazione degli intestati dal 22/01/2002**

SPA S E R SOCIETA EDILIZIA ROMANA CON SEDE IN ROMA (1)

Proprietà per 1000/1000 fino al 14/11/2002

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 22/01/2002 protocollo n. 20317 in atti dal 22/01/2002 Registrazione: FUSIONE-STUDIO PRIVATO-ABITAZIONE (n. 425.1/2002)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2007**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2007 protocollo n. PG0571743 in atti dal 05/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22723.1/2007)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2007**

VARIAZIONE del 10/07/2007 protocollo n. PG0383595 in atti dal 10/07/2007 DIVISIONE- RISTRUTTURAZIONE (n.9383.1/2007)

A seguito di ristrutturazione e soppressione dell'unità immobiliare, si sono originati e/o variati i seguenti immobili:

- foglio 39 particella 309 sub. 6
- foglio 39 particella 311 sub. 21
- foglio 39 particella 309 sub. 7

- foglio 39 particella 311 sub. 22

**Situazione degli intestati dal 02/07/2008**

BALENA BIANCA SOCIETA' COOPERATIVA GIORNALISTA con sede in AVELLINO Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/07/2008 Repertorio n.: 74006 Rogante: CAPECELATRO EDMONDO MARIA Sede: VELLETRI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2393.1/2008)

**4. Provenienze ventennali e titolarità**

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, per un periodo dal 18/12/1990 al 16/03/2021 è risultato quanto di seguito riportato:

**Elenco immobili**

Comune di BEVAGNA (PG) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0039 0005 (vedi allegato 4.1 e 4.2)

Unità immobiliare soppressa dal 10/07/2007

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- i. foglio 39 particella 309 sub. 6
- ii. foglio 39 particella 311 sub. 21
- iii. foglio 39 particella 309 sub. 7
- iv. foglio 39 particella 311 sub. 22

Nella fattispecie (iii e iv) sono identificative dell' Unità Immobiliare oggetto della presente perizia

**Elenco sintetico delle formalità (cfr. Allegato 4.3)**

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 5033  
Pubblico ufficiale AVITABILE CLAUDIO Repertorio 229385 del 22/11/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
1. Annotazione n. 147 del 16/03/2020 (NULLITA')  
Presenza graffiati
2. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 3860 Registro Generale 5227  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 85132/2002 del 21/11/2002  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI  
1. Annotazione n. 621 del 07/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2003 - Registro Particolare 396 Registro Generale 477  
Pubblico ufficiale CAPECELATRO EDMONDO MARIA Repertorio 60008 del 15/01/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Presenza graffiati



4. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 3347 Registro Generale 5197  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 54743 del 28/07/2008  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Presenza graffiti
5. ISCRIZIONE del 12/07/2003 - Registro Particolare 724 Registro Generale 3332  
Pubblico ufficiale CAPECELATRO EDMONDO MARIA Repertorio 61368 del 07/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 509 del 09/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 18/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Presenza graffiti
6. ANNOTAZIONE del 07/10/2009 - Registro Particolare 621 Registro Generale 4813  
Pubblico ufficiale GIANNOTTI MONICA Repertorio 23479/8430 del 23/09/2009  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3860 del 2002  
Presenza graffiti
7. Stralcio Ispezione Ipotecaria del 16/03/2021, n. T1 342828 del 16/03/2021 (cfr. Allegato 6)  
Registro generale n. 5197  
Registro particolare n. 3347 Presentazione n. 26 del 26/09/2008
  - DOMANDA GIUDIZIALE - Data 28/07/2008 N° 54743
  - TRIBUNALE DI ROMA CF 802 553 70589
  - DOMANDA GIUDIZIALE - 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

#### **Unità negoziale n. 8**

Comune A835 - BEVAGNA (PG)

Catasto FABBRICATI

- Sezione urbana - Foglio 39 Particella 309 Subalterno 5
- Sezione urbana - Foglio 39 Particella 311 Subalterno 20

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

- Immobile facente parte della pratica di fallimento n. 667/03 - SOCIETA' EDILIZIA ROMANA SPA Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00535740583

Gli immobili descritti all'unità negoziale n. 8 sono stati ceduti dalla Immobiliare Universo al CdU cristiani democratici uniti con sede in Roma giusto atto del 15/01/03 l'immobile descritto nell'unità negoziale n. 9 è stato ceduto dalla Immobiliare Universo a Burrai Micol.

Allegati di riferimento del presente paragrafo



|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 3.1</b> | Visura storica U.I. F 039 part. 309 sub 5        |
| ➤ <b>Allegato 3.2</b> | Visura storica U.I. F 039 part. 309/311 sub 7/22 |
| ➤ <b>Allegato 3.3</b> | Elenco sintetico difformità                      |

## 5. **Stato di occupazione del bene**

Per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi, a tutti gli effetti, libero.

## 6. **Gravami e servitù**

1. Stralcio Ispezione Ipotecaria n. T1 342828 del 16/03/2021 (cfr. All. 6.3)  
Registro generale n. 4813  
Registro particolare n. 621 Presentazione n. 26 del 07/10/2009  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
Data 23/09/2009 Numero di repertorio 23479/8430  
Notaio GIANNOTTI MONICA Codice fiscale GNN MNC 63E50 H501 F (RM)

Unità negoziale n. 1 (Trascrizione n. 3860 del 05/12/2002)  
Comune A835 - BEVAGNA (PG)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 39 Particella 309 Subalterno 5  
Sezione urbana - Foglio 39 Particella 311 Subalterno 20  
Natura A2  
Indirizzo CORSO MATTEOTTI N. civico 77 (in realtà trattasi del civico 86) Piano 2

### **Ipoteca**

Di tale ipoteca non si ritrova poi traccia dopo la soppressione dell'Unità Catastale 309 sub 5 (cfr. All.ti 6.4; 6.5)

Allegati presenti in questo paragrafo

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 4.1</b> | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309 sub 5        |
| ➤ <b>Allegato 4.2</b> | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309 sub 5        |
| ➤ <b>Allegato 4.3</b> | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309 sub 5        |
| ➤ <b>Allegato 4.4</b> | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309-311 sub 7-22 |
| ➤ <b>Allegato 4.5</b> | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309-311 sub 7-22 |

## 7. **Normativa Urbanistica**

Il Comune di Bevagna è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con delibera consiliare n. 29 del 19.07.2021 regolarmente sottoposto per approvazione al CO.RE.CO di Rieti.



L'immobile di nostro interesse, identificato mediante l'elaborato grafico AU.5 (cfr. All. 7.3) Programma di Fabbricazione, Zonizzazione, viene identificato come CENTRO STORICO, categoria A/2, che secondo la distinzione indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione equivale ad edificio di valore storico, identificato dai vincoli specifici riguardanti la specifica zona così come identificata dal PRG (cfr. All. 7.4)

**Sintesi strumenti urbanistici di interesse specifico del bene in oggetto (cfr Allegato 7.1 e 7.2)**

**Articolo 30 – Centro storico di Bevagna capoluogo: destinazioni d'uso e interventi ammessi**

**30.01**

All'interno del Centro storico sono consentite destinazioni d'uso residenziali, nonché quelle di servizio (pubbliche e private), ricettive ed artigianali, compatibili con la residenza stessa, in conformità agli articoli 63 e 66 della legge regionale 1/2015.

**30.03**

Nella programmazione e attuazione degli interventi nel Centro storico sono da tenere a riferimento i contenuti della pianificazione attuativa vigente e del Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico.

**30.04**

Sono consentiti i seguenti interventi ad attuazione diretta, senza il piano attuativo, in conformità all'articolo 64 della legge regionale 1/2015:

- a) interventi di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b), c) legge regionale 1/2015 e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della superficie utile coperta o modifiche della sagoma e dell'area di sedime preesistenti;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 155, commi 4 e 7 e dell'articolo 118, comma 2, lettere e) e h) della legge regionale 1/2015;
- c) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all'articolo 159 della legge regionale 1/2015;
- d) interventi sugli edifici di cui all'articolo 157 della legge regionale 1/2015 e quelli connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica di cui all'articolo 17, comma 3, lettera b) e comma 7 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I del regolamento regionale 2/2015;
- e) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano.

Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto della deliberazione della giunta regionale 420/2007 (aggiornata con deliberazione della giunta regionale 852/2015).

**30.05**

In conformità all'articolo 66.4 della legge regionale 1/2015, per l'utilizzo di tutti i vani degli edifici esistenti nei centri storici si applicano le disposizioni di cui agli articoli 156 e 157 della stessa legge regionale 1/2015.

Allegati di riferimento del presente paragrafo: paragrafo:

|                |              |
|----------------|--------------|
| ➤ Allegato 5.1 | PRG, vincoli |
|----------------|--------------|



|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 5.2</b> | Adeguamento Programma di Fabbricazione |
| ➤ <b>Allegato 5.3</b> | Stralcio Zonizzazione                  |
| ➤ <b>Allegato 5.4</b> | Vincoli sovraordinati                  |

## **8. Titoli e regolarità urbanistiche**

Dal posizionamento dell'Immobile nel pieno centro storico del Comune di Bevagna e da rilievi a vista delle modalità costruttive dell'intero manufatto, materiali utilizzati, dimensione delle membrature e ornamenti, si può datare l'U.I. oggetto della presente perizia come facente parte di opera realizzata in un periodo precedente al 1939.

Nel tempo, però, si sono succedute alcune trasformazioni come di seguito ricostruite.

Con istanza presentata dalla CHIARALBA Srl al Comune di Bevagna in data 12/03/2009 Prot. N. 3318, la suddetta società chiedeva, ai fini della compatibilità paesaggistica ambientale, l'autorizzazione alla: *“chiusura di aperture su chiostrina e /a suddivisione in due unità immobiliari di un fabbricato di civile abitazione”*.

Il 20/05/2009 il Comune di Bevagna, con Prot. N. 34 autorizzava la CHIARALBA Srl alla realizzazione di quanto richiesto, ottenendo successivamente dallo stesso Comune, il PdC n. 147 del 03.12.1009 e, sembrerebbe, anche il Certificato di Agibilità N. 06 del 01/02/2013 anche se i subalterni ivi riportati non sono riconducibili al bene in oggetto ma al solo PdC 147/2009.

Gli immobili derivati erano pertanto due, quello oggetto della presente relazione, posto al piano 2° ed altro posto al 3°, (terzo) ottenuto, in parte dal recupero dei sottotetti e dalla chiusura a vetri dell'altana, entrambi a destinazione residenziale.

In realtà i lavori di ristrutturazione del bene in oggetto, viste le attuali condizioni, non sembrerebbero essere stato ultimati.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistico-edilizia. Non essendo stati reperiti titoli successivi, si prenderà a riferimento la planimetria catastale depositata il 10.07.2007, per quanto possibile constatare, ai fini del frazionamento di cui sopra, il cui confronto con lo stato attuale dei luoghi è stato riportato al prec. par. 3.

Allegati di riferimento del presente paragrafo: paragrafo:

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| ➤ <b>Allegato 6.1</b> | Autorizzazione n. 34 / 2009            |
| ➤ <b>Allegato 6.2</b> | Adeguamento Programma di Fabbricazione |
| ➤ <b>Allegato 6.3</b> | Agibilità n. 6 / 2013                  |
| ➤ <b>Allegato 6.4</b> | Difformità catasto-stato dei luoghi    |

## **9. Riepilogo delle difformità rilevate**

La situazione urbanistico-edilizia appare ancora in parte non del tutto chiara e, pertanto, occorrerà un ulteriore approfondimento, in ogni caso si riportano di seguito le difformità riscontrate per il bene in esame:

- Variazioni interne
- Mancato riferimento catastale del Certificato di Agibilità al bene in oggetto e, pertanto, mancanza dello stesso

Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente in ambio di:

- Classe energetica
- Conformità impianto elettrico
- Conformità impianto termico

### 10. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. Metodo Sintetico Diretto. Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- epoca di riferimento;
- consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- mercato omogeneo di riferimento;
- beni affini;
- valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

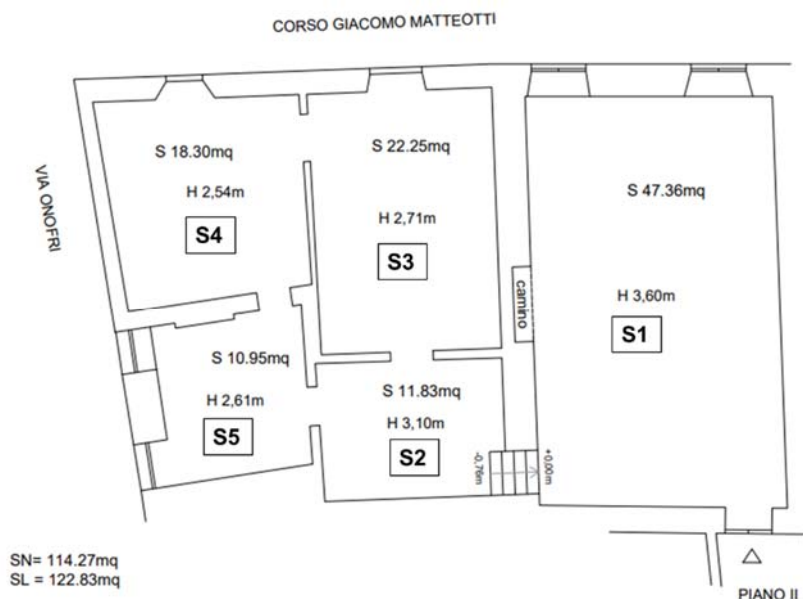
$$Vb = V0 \times Sb$$

Dove:

|           |                                                      |      |
|-----------|------------------------------------------------------|------|
| <b>Vb</b> | Valore di mercato del bene oggetto della stima       | €    |
| <b>V0</b> | Valore unitario di mercato preso a riferimento       | €/mq |
| <b>Sb</b> | Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima | mq   |

### 12. Rilievo dei beni e consistenze

Il rilievo planimetrico degli immobili è stato eseguito nel corso dei sopralluoghi ottenendo le superfici dell'immobile come riportate nel grafico che segue.



### **13. Stima**

#### **Premessa**

Essendo le U.I. insistenti nel medesimo edificio, l'attribuzione preliminare del valore base per la seguirà il medesimo iter, saranno poi le caratteristiche intrinseche della singola U.I. che determineranno il valore specifico. Quindi il piano, la distribuzione interna, le condizioni generali saranno i fattori determinanti le aggiunte e detrazioni al valore medio rilevato dal mercato.

#### **Epoca di riferimento:**

La presente stima è stata redatta a seguito dei sopralluoghi e dei rilievi avvenuti presso l'unità immobiliare nella data 18/03/2021 e da indagini di mercato svolte nel mese di Giugno 2022.

#### **Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):**

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

#### **Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente l'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Bevagna nella zona centrale, riferendosi ad immobili con caratteristiche estrinseche per quanto possibile simili al bene oggetto della valutazione.

#### **Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:**

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione. In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona centrale di Bevagna. Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con una destinazione d'uso residenziale, in quanto appare l'uso più consono per l'U.I. in esame. Nella successiva tabella (tab.1), sintesi dei valori OMI (All. 13.1), si riporta l'esito dell'indagine riferita alla destinazione d'uso del bene:

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 640                   | 960  | L                | 2,1                            | 3   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 540                   | 780  | L                | 1,9                            | 2,6 | L                |
| Abitazioni signorili         | NORMALE            | 750                   | 1100 | L                | 2,4                            | 3,5 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 370                   | 540  | L                | 1,3                            | 1,9 | L                |

Tab1

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche. I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota. È noto che la Banca Dati OMI suddivide i territori comunali in porzioni, dette *fasce omogenee*, anche molto estese. Risulta attiva la rilevazione dei dati immobiliari con destinazione **residenziale**, datata Semestre 2 – Anno 2021, secondo consultazione di Giugno 2022. L'U.I. da valutare si trova nella fascia/zona: Centrale, pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione i valori OMI (cfr. All. 7.1) riferiti a tale zona, che dovranno essere adeguatamente ponderati e comparati a quelli derivanti dall'indagine diretta.

**Andamento mercato immobiliare (valore medio)**

A Maggio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.058 al metro quadro**, con una **diminuzione del 7,11% rispetto a Maggio 2021**. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bevagna si è stabilizzato attorno ad un valore medio al mq di 1058.00 €. Pertanto, per la destinazione residenziale, il valore medio di vendita ricavato da indagine diretta è pari a €/mq 1.130, (cfr. All. 7.2) contro un valore medio di vendita fornito dalla Banca Dati OMI pari a 925 €/mq. Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari alla media fra quello ricavato dall'indagine diretta e quello medio OMI, ovvero pari a €/mq 991. Infine, bisogna evidenziare che l'immobile durante il suo uso ha di fatto perso le necessarie predisposizioni necessarie per un uso abitativo, come ad esempio il vano cucina e le necessarie dotazioni impiantistiche. Nel caso di variazione della destinazione d'uso sarebbero necessari dei lavori di adeguamento.

| sintesi valore base adottato |      |
|------------------------------|------|
| fonte                        | €/mq |
| OMI                          | 925  |
| Indagine di mercato          | 1130 |
| Valore base (media)          | 1027 |

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:



- a) Caratteristiche posizionali estrinseche (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) Caratteristiche posizionali intrinseche (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) Caratteristiche produttive (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del range individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle "qualità localizzative".

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d.. I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:

- Livello di piano (affaccio e panoramicità);
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura, ovvero:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

Caratteristiche produttive, ovvero:

- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

#### U.I 2° piano proprietà (foglio 39, part.309/311 sub. 7/22)

| CONSISTENZA RAGGUAGLIATA RISPETTO ALL'U.I. 2° piano (foglio 39, part.309/311 sub. 7/22) |       |           |            |                  |                            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|------------|------------------|----------------------------|---------------------|
| SUB                                                                                     | PIANO | CATEGORIA | USO        | SUPERFICIE NETTA | PARAM. DI VIRTUALIZZAZIONE | SUPERFICIE VIRTUALE |
| 2                                                                                       | P2    | A/2       | ABITAZIONE | 116,41 mq*       | 100%                       | 116 mq              |
| Superficie ragguagliata - totale:                                                       |       |           |            |                  |                            | 116,41 mq           |
| * superficie netta (114,27) + il 25% dei muri di spina (2,14mq) = 116,41mq              |       |           |            |                  |                            |                     |

Si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per

tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati. Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali. Il valore unitario medio di riferimento fissato dal sottoscritto è pari a 991 €/mq per destinazione d'uso Residenziale. Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

| CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE                                                                                                                                                                                                                        |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Livello di piano</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| L'U.I. si sviluppa al piano P2 dell'edificio, a questo si accede mediante accesso condominiale, senza ascensore                                                                                                                                                | Valore attribuito: -3% |
| <b>Esposizione</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| L'U.I. ha esposizione su n.2 lati dei quali il principale a est (corso Matteotti) e uno a nord che dà su uno stretto vicolo                                                                                                                                    | Valore attribuito: +1% |
| <b>Taglio dimensionale</b>                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| La superficie risulta superiore alla media rispetto alle offerte attualmente presenti sul mercato.                                                                                                                                                             | Valore attribuito: -1% |
| CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA                                                                                                                                                                                                               |                        |
| <b>Stato conservativo</b>                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
| L'U.I. è in stato di abbandono da diversi anni, risulta necessaria un'operazione di manutenzione generale. In particolare si notano le problematiche di infiltrazioni e umidità e l'immobile deve essere completamente ristrutturato.                          | Valore attribuito: -5% |
| <b>Qualità delle finiture</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                        |
| Le finiture risultano vetuste e degradate.                                                                                                                                                                                                                     | Valore attribuito: -4% |
| <b>Dotazione e stato degli impianti</b>                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| L'impianto termico, del gas, elettrico e idrico, sono preseti ma completamente vetusti e privi di certificazioni e dovranno essere oggetto di rifacimento integrale con la ristrutturazione dell'immobile.                                                     | Valore attribuito: -5% |
| <b>Qualità distributiva</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
| Qualità distributiva nella media.                                                                                                                                                                                                                              | Valore attribuito: +0% |
| CARATTERISTICHE PRODUTTIVE                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| <b>Regolarità edilizia</b>                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| Si segnalano alcune variazioni di disposizione degli spazi interni tra la planimetria catastale e l'attuale disposizione. Interventi di ridefinizione degli spazi interni. Non risultano elementi attestanti la conformità dei lavori al regolamento edilizio. | Valore attribuito: -2% |
| <b>Occupazione</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| L'U.I. risulta libera                                                                                                                                                                                                                                          | Valore attribuito: +0% |
| <b>Servitù</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
| Non vi sono servitù da segnalare                                                                                                                                                                                                                               | Valore attribuito: +0% |
| <b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>-19%</b>            |

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

Destinazione: Residenziale

$$V_{\text{unitario}} = 1.027 \text{ €/mq} - (1.027 \text{ €/mq} \times 19\%) = 831,87 \text{ €/mq}$$

Vunitario arrotondato = 832 €/mq

### Calcolo valore immobiliare

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

Destinazione: RESIDENZIALE

$$Vb = V0 \times Sb$$

Dove:

|           |                                                      |             |
|-----------|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Vb</b> | Valore di mercato del bene oggetto della stima       | 96.853,00 € |
| <b>V0</b> | Valore unitario di mercato preso a riferimento       | 832 €/mq    |
| <b>Sb</b> | Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima | 116,41 mq   |

Per cui:

$$Vb = V0 \times Sb = 832 \text{ €/mq} \times 116,41 \text{ mq} = \text{€ } 96.853,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sita al 2° piano del civico 86 del Corso Matteotti ne comune di Bevagna è pari a:

€ 96.853,00 (diconsi euro novantaseimilaottocentocinquantatre/00)

Allegati di riferimento del presente paragrafo: paragrafo:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ➤ <b>Allegato 7.1</b> | Valori OMI          |
| ➤ <b>Allegato 7.2</b> | Indagine di mercato |

### 14. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

Indagini catastali:

- Estratto di mappa
- Reperimento planimetrie e visure storiche catastali

Accesso agli Atti presso il Comune di Bevagna

Indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni:

- Visura ipocatastale dell'ultimo ventennio sul bene
- Annotazioni a trascrizioni di Inefficacia degli atti di compravendita a rogito del Notaio Avitabile
- Attività di ricerca del materiale normativo urbanistico, degli atti di legittimità edilizia del bene
- Sopralluoghi presso l'immobile e rilievo nelle date 28/01/2021 e 18/03/2021
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati per la zona di Magliano Sabina

- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore fallimentare, gli uffici competenti ed il Custode del bene.
- Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto, si resta a disposizione dell'ill.mo CTU per ogni eventuale chiarimento,

Roma, 07/07/2021



Ing. Francesco Rubeo

A handwritten signature in black ink, appearing to be "F. Rubeo", written over the printed name.

### Allegati

**Formano parte integrante della presente relazione di stima i seguenti n. 25 allegati**

- |               |                                                                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Allegato 1.1: | Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare                     |
| Allegato 1.2: | Sentenza n. 667/2003 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare |
| Allegato 2.1: | Rilievo Unità Immobiliare del 18/03/2022                                |
| Allegato 2.2: | Particelle catastali                                                    |
| Allegato 2.3: | Planimetria Catastale                                                   |
| Allegato 2.4: | Planimetria generale UI                                                 |
| Allegato 2.5: | Documentazione fotografica                                              |
| Allegato 3.1  | Visura storica U.I. F 039 part. 309 sub 5                               |
| Allegato 3.2  | Visura storica U.I. F 039 part. 309/311 sub 7/22                        |
| Allegato 3.3  | Elenco sintetico difformità                                             |
| Allegato 4.1  | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309 sub 5                         |
| Allegato 4.2  | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309 sub 5                         |
| Allegato 4.3  | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309 sub 5                         |
| Allegato 4.4  | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309-311 sub 7-22                  |
| Allegato 4.5  | Ispezione Ipotecaria U.I. F 039 part. 309-311 sub 7-22                  |
| Allegato 5.1  | PRG, vincoli                                                            |
| Allegato 5.2  | Adeguamento Programma di Fabbricazione                                  |
| Allegato 5.3  | Stralcio Zonizzazione                                                   |
| Allegato 5.4  | Vincoli sovraordinati                                                   |
| Allegato 6.1. | Autorizzazione n. 35/2009                                               |
| Allegato 6.2. | Permesso di Costruire n. 47/2009                                        |



|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Allegato 6.3. | Certificato di Agibilità n. 6/2013         |
| Allegato 6.4. | Diffformità fra Catasto e stato dei luoghi |
| Allegato 7.1  | Valori OMI                                 |
| Allegato 7.2  | Indagine di mercato                        |

