

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima Immobiliare

proprietà immobiliare: 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relatore: *Dr. Agr. Maurizio Morana*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Agronomico

Dr. Agr. *Maurizio Morana*

via C. Beccaria, 5 - 04100 LATINA - tel. 0773/480306



RELAZIONE di STIMA

Premessa

Per incarico conferito dalla Compagnia Tirrena di Assicurazioni s.p.a. in l.c.a., il sottoscritto Dr.Agr. Maurizio Morana iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Latina al n°100 con studio tecnico sito a Latina in via C. Beccaria, 5 stende la presente relazione, al fine di stimare a cancello aperto la proprietà immobiliare [REDACTED]

in liquidazione. Per comodità di consultazione, si è ritenuto opportuno suddividere la presente relazione nei seguenti paragrafi:

- *PARAGRAFO 1 - Identificazione Catastale*
- *PARAGRAFO 2 - Analisi Aziendale*
- *PARAGRAFO 3 - Stima Immobiliare*
- *PARAGRAFO 4 - Conclusioni*

Relazione

- *PARAGRAFO 1 - Identificazione Catastale:*

I terreni, ricadenti nel Comune Censuario di Cisterna, al Nuovo Catasto Terreni dell'U.T.E. di Latina, sono intestati a nome dell' [REDACTED] alla partita n°18263 foglio n°18 particelle n°7; 8; 24; 130; 131; 132; 133; 134; foglio n°125 particelle n°12; foglio n°136 particelle n°7; 140; 145; 162; 163; 164; 171; 172; foglio n°137 particelle n°3; 63 per una superficie catastale complessiva pari ad ha.73.26.97 (All.to n°1).

- *PARAGRAFO 2 - Analisi Aziendale:*

a) Descrizione dell'azienda

L'azienda di proprietà della società [REDACTED] è situata nel territorio del Comune di Cisterna di Latina (LT) località "Olmobello" sulla strada provinciale per Nettuno, e dista

circa 4 Km. dal centro cittadino di Cisterna e circa 5 Km. dalla S.S. Pontina. Il fondo in esame, composto da un unico corpo di forma irregolare con giacitura pianeggiante e quote comprese tra i 35 e 45 mt. s.l.m., in alcuni punti è leggermente declive (0,3-0,5‰) degradando verso il fosso delle "Cese" che attraversa il territorio aziendale per tutta la sua lunghezza. La Superficie Totale (S.T.) dell'azienda è di circa ha.73.00.00, mentre la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) di circa ha.70.00.00. La superficie non utilizzata, pari a circa ha.03.00.00, è impegnata dalle vie di comunicazione fra i vari appezzamenti, dalle capezzagne, nonché da vari fabbricati rurali e relative corti. Si precisa che attualmente una porzione di terreno meglio identificato come centro agricolo [REDACTED] con superficie pari a circa ha.38.30.21 (foglio n°18 particelle n°7;8;130;131;132; foglio n°125 particella n°12; foglio n°136 particella n°172), è posseduta dal Sig. [REDACTED] a seguito di compromesso, regolarmente trascritto presso la CC.RR.II. di Latina, stipulato in data 16/07/90 con la società [REDACTED]. Su tali terreni insiste un fabbricato colonico denominato podere [REDACTED] ed un manufatto destinato all'attività di tiro a volo. Un'altra porzione di terreno con superficie pari a circa ha.07.00.00 (foglio n°136 particelle n°162;163;164), attualmente è posseduta dalla società [REDACTED] a seguito di compromesso, lo stesso non risulta trascritto presso la CC.RR.II., stipulato in data 20/12/90 con la società [REDACTED]. Le caratteristiche pedologiche del territorio aziendale, sono in grado di garantire condizioni ottimali per qualsiasi tipo di coltura. I suoli la cui composizione granulometrica più frequente è quella argillosa seguita da quella franco-argillosa, sono profondi e giacciono su unità

geomorfologiche minori, i "piani tufacei", da secoli soggetti ad agricoltura intensiva a causa della loro elevata fertilità. La scomparsa del vecchio modello organizzativo su cui l'azienda ha basato la propria attività produttiva, ha causato una rottura dei delicati equilibri ecologici, con risvolti negativi sotto il duplice aspetto paesaggistico e socio-economico. L'abbandono dell'attività zootecnica tradizionale e con essa dei pascoli e dei medicaia, non solo hanno causato l'impoverimento del suolo che era efficacemente destinato ad un ordinamento produttivo di tipo "industriale" (tabacco ed oleaginose), ma ha causato l'abbandono degli edifici rurali e la disgregazione delle famiglie contadine. L'azienda attualmente non risulta essere dotata di scorte vive e scorte morte ossia di bestiame, sementi, mangimi, fertilizzanti, macchine ed attrezzi. Diversamente, qualche decennio fa, la dotazione dei fattori produttivi era sufficiente per svolgere l'attività agricola. In particolare, il livello di meccanizzazione aziendale riusciva a soddisfare le esigenze di una moderna agricoltura, ossia ad automatizzare gran parte delle operazioni colturali. L'elevato grado di meccanizzazione consentiva di ottenere un notevole aumento della produttività dei terreni, favorendo l'insediamento di comunità rurali oggi scomparse. L'azienda attualmente è priva di qualsiasi tipo di ordinamento produttivo. Tutti i terreni catastalmente ascrivibili a seminativo irriguo attualmente, sono utilizzati come erbai misti di graminacee e leguminose, per il pascolo degli ovini di alcuni allevatori della zona (**All.to n°5 foto n°1;2;3;4;5;6;7;8**). Attualmente, per abbassare i costi ed evitare un eccessivo compattamento del terreno, si è deciso di ridurre al minimo gli interventi meccanizzati, lasciando la naturale pendenza del suolo ed

eseguendo soltanto periodiche erpicature per eliminare le erbe spontanee. L'unica eccezione è rappresentata dalla porzione di terreni detenuta dal Sig. [REDACTED], che sono coltivati per circa 15 ettari a vigneto per uva da vino e per la restante superficie, a colture erbacee in rotazione (All.to n°5 foto n°9;10). Tutte le strade interpoderali che sono dei veri e propri viali alberati, sono piantumate lungo i lati da: n° 250 olivi di circa 30 anni; n°31 Pinus pinea di circa 40 anni e da n°7 Cupressus macrocarpa di circa 35 anni (All.to n°5 foto n°11;12;13;14). Lo smaltimento delle acque in eccesso avviene attraverso un sistema idraulico di affossatura ancora efficiente, presente in quasi tutta l'azienda, costituito da una rete principale e da una rete secondaria di scoline a sezione trapezoidale con pareti e fondo in terra battuta. A queste sistemazioni a carattere permanente, quando i campi erano coltivati, se ne aggiungeva un'altra detta "invernale", che consisteva nel baulare i campi destinati a seminativo irriguo, in modo da garantire il necessario franco di coltivazione ed evitare possibili fenomeni di ristagni idrici. L'azienda è dotata di un impianto semifisso di irrigazione ad aspersione. L'acqua, emunta da n°2 pozzi artesiani forniti di gruppi propulsori elettrici da 30 CV. e 24 CV., viene immessa nei tubi adacquatori principali che si innestano con le ali piovane secondarie nei vari appezzamenti coltivati.

b) Descrizione dei Fabbricati Rurali

Prima di descrivere le tipologie costruttive dei fabbricati rurali, si ritiene opportuno fornire un quadro sintetico della configurazione dei manufatti presenti in azienda. Più che soffermarci sugli aspetti costruttivi tipici dell'organizzazione territoriale rurale del periodo della bonifica, peraltro ampiamente noti, ci interessa in questa

sede evidenziare la tipologia del modello insediativo. Ad uno sguardo d'insieme, le abitazioni dei braccianti agricoli, pur essendo funzionalmente ben distinte tra loro, sono edificate in forma compatta a "corte aperta" con un'ampia aia centrale a formare un piccolo "borgo rustico". I manufatti destinati alla produzione: le stalle, il fienile, i depositi ed i bassi servizi, si trovano ubicati nei pressi del borgo rivolti verso i campi (All.to n°4). Più delle abitazioni, sono le stalle i manufatti più importanti dell'insediamento. Le trasformazioni degli immobili attuate nel tempo hanno interessato prevalentemente tale parte funzionale, che con l'aumento del patrimonio zootecnico, ha imposto la realizzazione di più ampi e distinti corpi di stalla. Infine, anche se di modesta rilevanza, è importante evidenziare come elemento di delimitazione dello spazio scoperto la disposizione ed il volume dei bassi servizi: forno, porcili, pollai con annessi recinti ed accessi. L'azienda è dotata di diversi immobili destinati sia a civile abitazione, che a funzioni produttive. Complessivamente sul territorio aziendale insistono di n°22 corpi di fabbrica, elencati in ordine numerico nella tabella dell'allegato n°4. Ad eccezione del fabbricato colonico del podere [REDACTED] con annesso forno (n°21 e n°22 della tabella dell'All.to n°4), che fanno parte integrante del centro agricolo [REDACTED], tutti i restanti fabbricati (da n°1 a n°20 della tabella dell'All.to n°4), insistono nel centro aziendale di [REDACTED]. Negli elaborati grafici (All.to. n°3), è possibile rilevare la loro disposizione sul territorio aziendale. Per comodità di consultazione, i diversi manufatti vengono di seguito singolarmente trattati rispettando lo stesso ordine della tabella dell'allegato n°4. Se non diversamente specificato, si precisa che le tutte le strutture degli immobili sono

realizzate con struttura portante in muratura con solaio realizzato con travetti in ferro e laterizi e sovrastanti tegole in cotto. Gli intonaci esterni come anche quelli interni sono del tipo civile tinteggiati. Le pavimentazioni interne della maggior parte degli immobili destinati a civile abitazione sono realizzate con marmette in scaglie. Gli infissi esterni ed interni sono in legno tamburato come anche i relativi portoncini di ingresso.

1) Ristorante/Abitazione [REDACTED] (All.to n°5 foto n°15;16).

Posto su due livelli, il piano terra è composto da un corpo principale rappresentato dalla ex stalla, ristrutturata e adibita a ristorante. Il primo piano che occupa una piccola parte della sottostante superficie, è suddivisa in n°4 vani con angolo cottura e bagno.

2) Magazzino/Abitazione (All.to n°5 foto n°17).

Posto su due livelli, al piano terra è suddiviso in magazzini, mentre al primo piano è composto da n°2 appartamenti. Un appartamento è suddiviso in due vani, corridoio sala da pranzo con angolo cottura e servizio igienico. L'altro appartamento di maggiori dimensioni è formato da sette vani, disimpegno, sala da pranzo con angolo cottura e due bagni.

3) Chiesa (All.to n°5 foto n°18).

Posta su un livello ha la struttura portante in muratura, mentre la copertura è in eternit.

4) Ufficio/Abitazione (All.to n°5 foto n°19).

Posto su due livelli, al piano terra è formato da n°3 vani uffici e bagno, mentre il piano primo, a cui si accede tramite una scala interna, è composto da un appartamento con n°4 vani cucina e bagno.

5) Circolo Ricreativo (All.to n°5 foto n°20).

Posto su un livello ha la struttura portante in muratura, mentre la copertura è in eternit. Internamente sono presenti n°2 grandi sale e n°2 bagni.

6) Scuola/Abitazione (All.to n°5 foto n°21;22).

E' posto su due livelli. Il piano terra ospita un asilo nido suddiviso in n°3 aule e un bagno. Al piano primo si trova un appartamento, a cui si accede tramite una scala esterna, suddiviso in n°2 vani, cucina, bagno e ampio terrazzo a livello.

7) Porcilaia 2

E' formata da n°6 box contrapposti ognuno dei quali è costituito da un'area coperta per il riposo ed un'area scoperta per l'alimentazione e l'esercizio. La struttura è in muratura.

8,9,10,11) Pollaio 1; Pollaio 2; Pollaio 3; Centrale Termica (All.to n°5 foto n°23;24).

Sono costruiti con le medesime tipologie costruttive ossia, con muri portanti e solaio in latero-cemento, quest'ultimo rivestito in tegole. Internamente sono forniti di abbeveratoi, truogoli e posatoi a stecche. Esternamente sono delimitati da un recinto in rete metallica e paletti in c.l.s.

12) Stalla/Abitazione [REDACTED] (All.to n°5 foto n°25;26).

Posto su due livelli. Al piano terra c'è la stalla a stabulazione fissa divisa in due settori. Un settore presenta una corsia centrale di servizio e di alimentazione con una fila di poste, l'altro settore è occupato da n°4 box ognuno collegato esternamente con paddock. Il piano primo che occupa solo la parte centrale della sottostante superficie della stalla, è suddiviso in due appartamenti. Un appartamento è internamente suddiviso in n°5 vani cucina e bagno, mentre il secondo appartamento è formato da due vani, cucina e

bagno. Gli appartamenti in trattazione hanno un proprio accesso indipendente tramite una scala esterna.

13) Deposito (All.to n°5 foto n°27).

Posto su un livello, presenta una piccola torretta posta su due livelli, il cui piano primo era utilizzato anche come deposito delle sementi.

14) Porcilaia 1

Anche essa con struttura in muratura presenta un ampio paddock esterno.

15) Sala Mungitura (All.to n°5 foto n°28).

E' annessa alla stalla [REDACTED] con la quale comunica attraverso un porticato. E' del tipo a sei poste con stanza per la raccolta del latte.

16) Stalla 2 (All.to n°5 foto n°29; 30).

Stalla [REDACTED] a lettiera permanente, a stabulazione semilibera con mangiatoie esterne in ampi paddock esterni recintati. La stessa ha la copertura realizzata in eternit con struttura portante in ferro.

17) Fienile (All.to n°5 foto n°31).

E' una tettoia realizzata con strutture portanti , sia orizzontali sia verticali , in ferro e copertura il eternit.

18) Stalla 1 (All.to n°5 foto n°32).

Stalla [REDACTED] anche essa a lettiera permanente, è stata realizzata con la medesima tipologia costruttiva della stalla [REDACTED]. Presenta il box per la monta del toro e i box per le vitelle.

19) Officina/Cantina (All.to n°5 foto n°33 ;34).

Posto su tre livelli era utilizzato anche come essiccatoio per il tabacco, ha struttura portante il c.a. Il piano primo presenta un

vano con cucina e bagno, mentre il secondo piano presenta un vano tre bagni e una cucina.

20) Magazzino (**All.to n°5 foto n°35 ;36**).

Posto su un livello è suddiviso in tre vani diversamente utilizzati come deposito delle macchine e degli attrezzi e come cantina per la vinificazione

21) Stalla/Abitazione ([REDACTED] podere [REDACTED])

Attualmente non risulta essere agibile. La stalla è collegata al corpo di fabbrica posto su due livelli entrambi utilizzati come abitazione.

22) Forno ([REDACTED] podere [REDACTED])

Adiacente alla casa colonica, risulta essere costruito con la stessa tipologia e versa in condizioni sufficienti.

- PARAGRAFO 3 - *Stima Immobiliare*

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico a cancello aperto dell'azienda in esame, si baserà sulla ricerca del più probabile valore di mercato del fondo con metodo di stima sintetico-comparativa. Dalle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, su fondi limitrofi che recentemente sono stati oggetto di compravendita, ed in base ai valori agricoli medi pubblicati dall'UTE di Latina per i terreni ricadenti nel Comune Censuario di Cisterna di Latina (**All.to n°2**), è risultato che il valore agricolo medio di riferimento del fondo con qualità Seminativo Irriguo, risulta essere di £38.100.000/ha. I valori agricoli medi dei bienni precedenti, per i terreni ricadenti nello stesso Comune Censuario e con le stesse qualità e classe colturale, hanno raggiunto livelli di 35 milioni/ha. Invece, sempre nella zona in esame, le contrattazioni per piccoli appezzamenti a seminativo irriguo sono

oscillate tra i 35 milioni/ha. fino ai 70 milioni/ha rispettivamente per i terreni non dotati e forniti di fabbricati. E' il caso di ricordare che, la correlazione inversa tra dimensioni aziendali e relativi valori monetari unitari, si è sempre verificata, anche se attualmente si è particolarmente accentuata per le aziende zootecniche contestualmente alla crisi del settore. Si precisa, come meglio specificato nella descrizione dell'azienda, che attualmente i terreni dal punto di vista agronomico, sono ai limiti delle condizioni ordinarie per l'esercizio dell'agricoltura. Pertanto, il valore di mercato ricercato, (£38.100.000/ha.) sovrastimerebbe il fondo e non rappresenterebbe le reali condizioni del sito. Anche se l'assenza di un sistema produttivo, non permetta di ottenere un adeguato valore di P.l.v., ancora oggi l'azienda [REDACTED], ha delle caratteristiche molto al di sopra delle ordinarie situazioni riscontrabili in aziende limitrofe. Tali peculiari caratteristiche possono essere riassunte nei seguenti punti:

- a) ubicazione favorevole, perché contigua alla frazione di Olmobello posta lungo un'importante arteria stradale a breve distanza sia dal centro cittadino di Cisterna, che dalla S.S. Pontina;
- b) ottime caratteristiche pedo-climatiche, ossia: buona fertilità del suolo, giacitura pianeggiante, notevoli disponibilità di acqua per irrigazione con clima favorevole alle colture orto-floro-frutticole;
- c) unico accorpamento con elevato rapporto tra fronte stradale e superficie aziendale. L'ampiezza del fondo supera le dimensioni aziendali locali sia sotto il profilo della potenziale ampiezza economica che sotto quella della superficie. La rete stradale interna, oltre a consentire un'agevole circolazione dei mezzi meccanici, facilita la possibilità di eventuali frazionamenti per

costituire unità poderali autonome sotto l'aspetto tecnico/economico al di sopra della "minima unità contadina";
d) l'elevata dotazione di fabbricati rurali, l'assetto distributivo ed il rapporto tra gli stessi, rispondono alla necessità di offrire spazi diversi alle differenti esigenze produttive.

In considerazione di quanto meglio sopra esposto, si ritiene che la scelta di un valore di riferimento pari a £38.000.000/ha rende equa la scelta del più probabile valore di mercato del terreno nudo. Quindi moltiplicando tale valore unitario per l'intera superficie aziendale si avrà per il solo valore di mercato del terreno:

$72.26.97 \times £38.000.000/ha = £ 2.746.248,600$ in cifra tonda **£2.746.000.000**. Al valore così ottenuto si dovrà ora aggiungere il valore delle piantagioni arboree che formano i filari alberati lungo le strade interpoderali. E così, considerando un valore unitario di £750.000 per le piante di olivo avremo $£750.000/pianta \times n^{\circ}250$ piante = **£187.500.000**. Considerato che le altre essenze arboree, pini e i cipressi non si trovano in buone condizioni fitosanitarie, non si è ritenuto opportuno procedere alla loro valutazione. Infine, ai valori ora ottenuti rispettivamente del terreno nudo e delle piantagioni, si dovrà sommare anche il valore attuale commerciale dei fabbricati (All.to n°4), che risulta essere pari a **£3.645.000.000**.

- PARAGRAFO 4 - Conclusioni

Per quanto sinora detto, il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Morana, ritiene di poter affermare, che complessivamente il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere pari a £6.578.750.000 in cifra tonda **£6.578.000.000**; di cui:

Valore del terreno nudo £2.746.250.000; Valore delle piantagioni
arboree £187.500.000 Valore immobiliare dei fabbricati
~~£2.746.250.000~~ 2.913.750.000

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con Osservanza
Dr. Agr. Maurizio Morana

Latina li 13/01/99



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- All.to. n°4 -
stima immobiliare fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima Immobiliare



Stima immobiliare inerente il complesso sito a Cisterna di Latina (LT) , località Olmobello di proprietà della [REDACTED]

Per l'identificazione degli immobili appresso stimati , il sottoscritto , ha ritenuto opportuno elencare gli stessi come appresso riportato (vedi Planimetria Generale - All.to n° 1) .

1)- Ristorante/Abitazione	12)- Stalla/Abitazione
2)- Magazzino/Abitazione	13)- Deposito
3)- Chiesa	14)- Porcilaia 1
4)- Ufficio/Abitazione	15)- Sala Mungitura
5)- Circolo Ricreativo	16)- Stalla 2
6)- Scuola/Abitazione	17)- Fienile
7)- Porcilaia 2	18)- Stalla 1
8)- Pollaio 1	19)- Officina/Cantina
9)- Pollaio 2	20)- Magazzino
10)- Pollaio 3	21)- Stalla/Abitazione
11)- Centrale Termica	22)- Forno

Criteria e Metodi di Stima

Sulla base delle caratteristiche tecnico-funzionali degli immobili , della loro ubicazione , del loro stato di conservazione e della loro vetustà , nonchè tenendo conto quanto sinora riportato nella relazione di cui il presente allegato ne fa parte integrante , si procede ora alla determinazione del loro attuale valore commerciale ,



facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo , basato sull'applicazione dei prezzi correnti unitari per metro quadrato nel mercato immobiliare della zona ; nonchè procedendo sia con il metodo di stima analitico , basato sulla capitalizzazione del reddito che gli immobili sono in grado di produrre , sia con il metodo di stima in base al costo di costruzione .

1)- Ristorante/Abitazione

a)- *Stima Sintetico-Comparativa*

Considerando che :

- l'appartamento , posto su due livelli , annesso al ristorante ha una Superficie Utile Abitabile pari a mq 204,40 (mq 107,30 piano terra , mq 97,10 piano primo) ;

- il ristorante , posto su un unico livello , ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 279,25

- si è considerata una Superficie Complessiva Convenzionale pari a :
 $\text{mq } 204,40 + 279,25 = \text{mq } 483,65$

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un valore di mercato pari a £ 1.100.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

$\text{Valore Attuale Commerciale} = \text{£ } 1.100.000/\text{mq} \times \text{mq } 483,65 = \text{£ } 532.015.000$

b)- *Stima Analitica*

Procedendo mediante le operazioni appresso riportate , si determinerà il valore dell'immobile considerando la capitalizzazione del reddito che esso potrebbe produrre :

1)- Reddito annuo lordo ricavabile dall'immobile :

$\text{£ } 1.500.000 \times 12 \text{ mensilità} = \text{£ } 18.000.000$

2)- Spese annue normali in ragione percentuale del reddito lordo :

- manutenzione e reintegrazione 7,0 %

- assicurazione 0,5 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- amministrazione e servizi	1,0 %
- affitto e inesigibilità	3,0 %
- imposte	20,0 %
- interessi sulle precedenti spese per 6 mesi	<u>14,0 %</u>
Sommano	45,5 %

da cui le spese annue normali risultano pari a :

$$£ 18.000.000 \times 45,5 \% = £ 8.190.000$$

3)- Reddito annuo lordo :

$$£ (18.000.000 - 8.190.000) = £ 9.810.000$$

4)- Capitalizzazione :

Considerando che per investimenti del genere , nella località in oggetto e tenendo conto di tutti i fattori di influenza ascendente e discendente relativi al bene in esame , il tasso di capitalizzazione si attesta intorno al 2% ; da cui il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità è pari a :

$$£ 9.810.000 : 0,02 = £ 490.500.000$$

Ora , considerando la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima sopra descritti , si ottiene il Valore Attuale Commerciale dell'immobile che risulta pari a :
 $£ (532.015.000 + 490.500.000) : 2 = £ 511.257.500$, in cifra tonda £ 511.000.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 511.000.000

2)- Magazzino/Abitazione

- *Stima Sintetico-Comparativa*

Considerando che :

- nell'immobile in oggetto insistono un magazzino con diversi accessi , posto al piano terra , nonché due appartamenti con accessi indipendenti tra loro , posti entrambe al piano primo ;

- che il magazzino ha una Superficie Utile Calpestable pari a mq 288,20;

- che gli appartamenti hanno una Superficie Utile Abitabile pari a rispettivamente mq 68,50 e mq 174,85 ;

- si è considerata una Superficie Complessiva Convenzionale pari a :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq 68,50 + mq 174,85 + 50% di mq 288,20 = mq 387,45

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un valore di mercato pari a £ 850.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 850.000/mq x mq 387,45 = £ 329.332.500

b)- Stima Analitica

Procedendo mediante le operazioni appresso riportate , si determinerà il valore dell'immobile considerando la capitalizzazione del reddito che esso potrebbe produrre :

1)- Reddito annuo lordo ricavabile dall'immobile :

£ 1.000.000 x 12 mensilità = £ 12.000.000

2)- Spese annue normali in ragione percentuale del reddito lordo :

- manutenzione e reintegrazione	6,0 %
- assicurazione	0,5 %
- amministrazione e servizi	1,0 %
- sfitto e inesigibilità	3,0 %
- imposte	20,0 %
- interessi sulle precedenti spese per 6 mesi	<u>14,0 %</u>
Sommano	44,5 %

da cui le spese annue normali risultano pari a :

£ 12.000.000 x 44,5 % = £ 5.340.000

3)- Reddito annuo lordo :

£ (12.000.000 - 5.340.000) = £ 6.660.000

4)- Capitalizzazione :

Considerando che per investimenti del genere , nella località in oggetto e tenendo conto di tutti i fattori di influenza ascendente e discendente relativi al bene in esame , il tasso di capitalizzazione si attesta intorno al 2,2% ; da cui il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità è pari a :

£ 6.660.000 : 0,022 = £ 302.727.272

Ora , considerando la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima sopra descritti , si ottiene il Valore Attuale Commerciale dell'immobile che risulta pari a :
 $\pounds (329.332.500 + 302.727.272) : 2 = \pounds 316.029.886$, in cifra tonda $\pounds 316.000.000$

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = $\pounds 316.000.000$

3)- Chiesa

- *Stima in base al costo di costruzione :*

Considerando che :

- che l'immobile in questione ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 141,35 ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 539

- il costo di costruzione per immobili simili a quello in trattazione è pari a $\pounds 250.000/mc$, si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = $\pounds 250.000/mc \times mc 539 = \pounds 134.750.000$

in cifra tonda $\pounds 134.500.000$

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = $\pounds 134.500.000$

4)- Ufficio/Abitazione

- *Stima Sintetico-Comparativa*

Considerando che :

- nell'immobile in oggetto insistono un locale al piano terra con annessa tettoia retrostante , in origine utilizzato come ufficio , nonché un appartamento al piano primo , entrambe con accessi indipendenti tra loro ;

- che il locale al piano terra , assimilabile ad un appartamento , ha una Superficie Utile Abitabile pari a mq 92,70 , l'annessa tettoia ha una superficie coperta pari a mq 38,30 ;

- che l'appartamento ha una Superficie Utile Abitabile pari a mq 92,60 ;

- si è considerata una Superficie Complessiva Convenzionale pari a :

$mq 92,70 + mq 92,60 + 30\% \text{ di } mq 38,30 = mq 196,80$

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un valore di mercato pari a £ 1.000.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

$$\text{Valore Attuale Commerciale} = \text{£ } 1.000.000/\text{mq} \times \text{mq } 196,80 = \text{£ } 196.800.000$$

b)- Stima Analitica

Procedendo mediante le operazioni appresso riportate , si determinerà il valore dell'immobile considerando la capitalizzazione del reddito che esso potrebbe produrre :

1)- Reddito annuo lordo ricavabile dall'immobile :

$$\text{£ } 800.000 \times 12 \text{ mensilità} = \text{£ } 9.600.000$$

2)- Spese annue normali in ragione percentuale del reddito lordo :

- manutenzione e reintegrazione	5,0 %
- assicurazione	0,5 %
- amministrazione e servizi	1,0 %
- sfitto e inesigibilità	3,0 %
- imposte	20,0 %
- interessi sulle precedenti spese per 6 mesi	14,0 %
Somma	43,5 %

da cui le spese annue normali risultano pari a :

$$\text{£ } 9.600.000 \times 45,5 \% = \text{£ } 4.1760.000$$

3)- Reddito annuo lordo :

$$\text{£ } (9.600.000 - 4.1760.000) = \text{£ } 5.424.000$$

4)- Capitalizzazione :

Considerando che per investimenti del genere , nella località in oggetto e tenendo conto di tutti i fattori di influenza ascendente e discendente relativi al bene in esame , il tasso di capitalizzazione si attesta intorno al 3% ; da cui il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità è pari a :

$$\text{£ } 5.424.000 : 0,03 = \text{£ } 180.800.000$$

Ora , considerando la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima sopra descritti , si ottiene il Valore Attuale Commerciale dell'immobile che risulta pari a :

£ (196.800.000 + 180.800.000) : 2 = £ 188.800.000 , in cifra tonda £ 188.500.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 188.500.000



5)- Circolo Ricreativo

- *Stima Sintetico-Comparativa*

Considerando che :

- l'immobile in oggetto è composto da un unico grande ambiente con annessi bagni , posto al piano terra , nonché un portico , posto nella parte posteriore ;

- che lo stesso ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 281,40 , mentre il portico ha una Superficie Coperta pari a mq 43,20 ;

- si è considerata una Superficie Complessiva Convenzionale pari a :
mq 281,40 + 30% di mq 43,20 = mq 294,35

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un valore di mercato pari a £ 600.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 600.000/mq x mq 294,35 = £ 176.610.000



b)- *Stima Analitica*

Procedendo mediante le operazioni appresso riportate , si determinerà il valore dell'immobile considerando la capitalizzazione del reddito che esso potrebbe produrre :

1)- Reddito annuo lordo ricavabile dall'immobile :

£ 600.000 x 12 mensilità = £ 7.200.000

2)- Spese annue normali in ragione percentuale del reddito lordo :

- manutenzione e reintegrazione	7,0 %
- assicurazione	0,5 %
- amministrazione e servizi	1,0 %
- sfitto e inesigibilità	4,0 %
- imposte	20,0 %



- interessi sulle precedenti spese per 6 mesi $\frac{14,0\%}{}$

Sommano $46,5\%$

da cui le spese annue normali risultano pari a :

$$£ 7.200.000 \times 45,5\% = £ 3.348.000$$

3)- Reddito annuo lordo :

$$£ (7.200.000 - 3.348.000) = £ 3.852.000$$

4)- Capitalizzazione :

Considerando che per investimenti del genere , nella località in oggetto e tenendo conto di tutti i fattori di influenza ascendente e discendente relativi

al bene in esame , il tasso di capitalizzazione si attesta intorno al 2,5% ; da cui il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità è pari a :

$$£ 3.852.000 : 0,025 = £ 154.080.000$$

Ora , considerando la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima sopra descritti , si ottiene il Valore Attuale Commerciale dell'immobile che risulta pari a :

$$£ (176.610.000 + 154.080.000) : 2 = £ 165.345.000 , \text{ in cifra tonda } £ 165.000.000$$

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 165.000.000

6)- Scuola/Abitazione

- *Stima Sintetico-Comparativa*

Considerando che :

- nell'immobile in oggetto insistono un locale al piano terra , in origine utilizzato come scuola materna , nonchè un appartamento al piano primo con annesso terrazzo a livello, entrambe con accessi indipendenti tra loro ;

- che il locale al piano terra , assimilabile ad un appartamento , ha una Superficie Utile Abitabile pari a mq 93,80 , ;

- che l'appartamento ha una Superficie Utile Abitabile pari a mq 46,65 ed il terrazzo ha una Superficie Calpestabile di mq 47,95 ;

- si è considerata una Superficie Complessiva Convenzionale pari a :

$$\text{mq } 93,80 + \text{mq } 46,65 + 25\% \text{ di mq } 47,95 = \text{mq } 152,40$$

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare

effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un valore di mercato pari a £ 950.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

$$\text{Valore Attuale Commerciale} = \text{£ } 950.000/\text{mq} \times \text{mq } 152,40 = \text{£ } 144.780.000$$

b)- Stima Analitica

Procedendo mediante le operazioni appresso riportate , si determinerà il valore dell'immobile considerando la capitalizzazione del reddito che esso potrebbe produrre :

1)- Reddito annuo lordo ricavabile dall'immobile :

$$\text{£ } 700.000 \times 12 \text{ mensilità} = \text{£ } 8.400.000$$

2)- Spese annue normali in ragione percentuale del reddito lordo :

- manutenzione e reintegrazione	8,0 %
- assicurazione	0,5 %
- amministrazione e servizi	1,0 %
- affitto e inesigibilità	3,0 %
- imposte	20,0 %
- interessi sulle precedenti spese per 6 mesi	<u>14,0 %</u>
Somma	46,5 %

da cui le spese annue normali risultano pari a :

$$\text{£ } 8.400.000 \times 45,5 \% = \text{£ } 3.906.000$$

3)- Reddito annuo lordo :

$$\text{£ } (8.400.000 - 3.906.000) = \text{£ } 4.494.000$$

4)- Capitalizzazione :

Considerando che per investimenti del genere , nella località in oggetto e tenendo conto di tutti i fattori di influenza ascendente e discendente relativi al bene in esame , il tasso di capitalizzazione si attesta intorno al 2,7% ; da cui il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità è pari a :

$$\text{£ } 4.494.000 : 0,027 = \text{£ } 166.444.444$$

Ora , considerando la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima sopra descritti , si ottiene il Valore Attuale Commerciale dell'immobile che risulta pari a :

£ (144.780.000 + 166.444.444) : 2 = £ 155.612.222 , in cifra tonda £ 155.500.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 155.500.000



7)- Porcilaia 2

- *Stima in base al costo di costruzione :*

Considerando che :

- che l'immobile in questione ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 127,70 ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 408

- il costo di costruzione per immobili simili a quello in trattazione è pari a £ 150.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 150.000/mq x mq 127,70 = £ 19.155.000

in cifra tonda £ 19.000.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 19.000.000

8)- Pollaio 1

- *Stima in base al costo di costruzione :*

Considerando che :

- che l'immobile in questione ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 19,20 ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 72

- il costo di costruzione per immobili simili a quello in trattazione è pari a £ 200.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 200.000/mq x mq 19,20 = £ 3.840.000

in cifra tonda £ 3.500.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 3.500.000



9)- Pollaio 2

Essendo questo immobile simile in tutto (tipologia costruttiva , materiali e superficie) , per il valore dello stesso viene utilizzato il valore dell'immobile precedentemente stimato (Pollaio 1) , che è pari a :

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 3.500.000

10)- Pollaio 3

Essendo questo immobile simile in tutto (tipologia costruttiva , materiali e superficie) , per il valore dello stesso viene utilizzato il valore dell'immobile precedentemente stimato (Pollaio 1) , che è pari a :

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 3.500.000

11)- Centrale Termica

Considerando che :

- che l'immobile in questione ha una Superficie Utile Calpestable pari a mq 15,20 ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 50

- il costo di costruzione per immobili simili a quello in trattazione è pari a £ 400.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 400.000/mq x mq 15,20 = £ 6.080.000

in cifra tonda £ 6.000.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 6.000.000

12)- Stalla/Abitazione

- *Stima Sintetico-Comparativa*

Considerando che :

- nell'immobile in oggetto insistono una stalla con diversi accessi , posto al

piano terra , nonché due appartamenti con accessi indipendenti tra loro , posti entrambe al piano primo ed una tettoia ;

- che la stalla ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 347,80;
- che gli appartamenti hanno una Superficie Utile Abitabile pari a rispettivamente mq 108,30 e mq 70,10 ;

- che la tettoia ha una Superficie Coperta di mq 46,80 ;

- si è considerata una Superficie Complessiva Convenzionale pari a :
 $\text{mq } 108,30 + \text{mq } 70,10 + 50\% \text{ di mq } 347,80 + 25\% \text{ di mq } 46,80 = \text{mq } 364,00$

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un valore di mercato pari a £ 900.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

$\text{Valore Attuale Commerciale} = \text{£ } 900.000/\text{mq} \times \text{mq } 364,00 = \text{£ } 327.600.000$

b)- Stima Analitica

Procedendo mediante le operazioni appresso riportate , si determinerà il valore dell'immobile considerando la capitalizzazione del reddito che esso potrebbe produrre :

1)- Reddito annuo lordo ricavabile dall'immobile :

$\text{£ } 900.000 \times 12 \text{ mensilità} = \text{£ } 10.800.000$

2)- Spese annue normali in ragione percentuale del reddito lordo :

- manutenzione e reintegrazione	6,5 %
- assicurazione	0,5 %
- amministrazione e servizi	1,0 %
- sfitto e inesigibilità	3,0 %
- imposte	20,0 %
- interessi sulle precedenti spese per 6 mesi	14,0 %
Sommano	45,0 %

da cui le spese annue normali risultano pari a :

$\text{£ } 10.800.000 \times 45,0 \% = \text{£ } 4.860.000$

3)- Reddito annuo lordo :

$$£ (10.800.000 - 4.860.000) = £ 5.940.000$$

4)- Capitalizzazione :

Considerando che per investimenti del genere , nella località in oggetto e tenendo conto di tutti i fattori di influenza ascendente e discendente relativi al bene in esame , il tasso di capitalizzazione si attesta intorno al 2,2% ; da cui il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità è pari a :

$$£ 5.940.000 : 0,022 = £ 270.000.000$$

Ora , considerando la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima sopra descritti , si ottiene il Valore Attuale Commerciale dell'immobile che risulta pari a :
 $£ (327.600.000 + 270.000.000) : 2 = £ 298.800.000$, in cifra tonda £ 298.500.000

$$\text{VALORE ATTUALE COMMERCIALE} = \text{£ } 298.500.000$$

13)- Deposito

Considerando che :

- che l'immobile in questione , posto su due livelli , ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 35,80 (piano terra) e mq 9,80 (piano primo) , nonché una tettoia di mq 10,90 ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 222

- che la Superficie utilizzata è :

$$\text{mq } (35,80 + 9,80) + 25\% \text{ di mq } 10,90 = \text{mq } 48,30$$

- il costo per metro quadro per immobili simili a quello in trattazione è pari a 250.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

$$\text{Valore Attuale Commerciale} = \text{£ } 250.000/\text{mq} \times \text{mq } 48,30 = \text{£ } 12.075.000$$

in cifra tonda £ 12.000.000

$$\text{VALORE ATTUALE COMMERCIALE} = \text{£ } 12.000.000$$

14)- Porcilaia 1

Considerando che :

- che l'immobile in questione ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

83,60 ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 376

- il costo per metro quadro per immobili simili a quello in trattazione è pari a £ 150.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 150.000/mq x mq 83,60 = £ 12.540.000

in cifra tonda £ 12.500.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 12.500.000

15)- Sala Mungitura

Considerando che :

- che l'immobile in questione ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 91,40 , nonchè tre tettoie rispettivamente di mq 20,30 , mq 28,40 e mq 73,80 ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 365

- che la Superficie utilizzata è :

mq 91,40 + 25% di mq (20,30 + 28,40 + 73,80) = mq 122,00

- il costo per metro quadro per immobili simili a quello in trattazione è pari a £ 450.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 450.000/mq x mq = £ 54.900.000

in cifra tonda £ 54.500.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 54.500.000

16)- Stalla 2

- *Stima Sintetico-Comparativa*

Considerando che :

- l'immobile in oggetto è un unico ambiente suddiviso internamente da delimitazioni in ferro ;

- che lo stesso ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 832,20;

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un

valore di mercato pari a £ 300.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 300.000/mq x mq 832.20 = £ 249.660.000

in cifra tonda £ 249.500.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 249.500.000

17)- Fienile

- Stima Sintetico-Comparativa

Considerando che :

- che il fienile ha una Superficie Utile Coperta pari a mq 568,00 ;

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un valore di mercato pari a £ 150.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 150.000/mq x mq 568,00 = £ 85.200.000

in cifra tonda £ 85.000.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 85.000.000

18)- Stalla 1

- Stima Sintetico-Comparativa

Considerando che :

- l'immobile in oggetto è un unico ambiente suddiviso internamente da delimitazioni in ferro ;

- che lo stesso ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 1351,40;

- per un immobile simile a quello in oggetto , da una indagine immobiliare effettuata dal sottoscritto nella zona di cui trattasi , all'attualità si può attestare un valore di mercato pari a £ 280.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 280.000/mq x mq 1351,40 = £ 378.392.000

in cifra tonda £ 378.000.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 378.000.000



19)- Officina/Cantina

Considerando che :

- che l'immobile in questione ha una Superficie Utile Calpestabile pari a mq 853,30 ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 7142

- il costo al metro quadro per immobili simili a quello in trattazione è pari a £ 350.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 350.000/mq x mq 853,30 = £ 298.655.000

in cifra tonda £ 298.500.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 298.500.000

20)- Magazzino

Considerando che :

- che l'immobile è realizzato su tre livelli e annessa tettoia ;

- che l'immobile in questione ha una Superficie Utile Calpestabile pari rispettivamente a mq 545,80 (piano terra) , mq 454,30 (piano secondo) , mq 454,30 (piano terzo) e mq 78,00 (tettoia) ;

- che il volume dell'immobile è pari a mc 5692

- che la Superficie utilizzata è :

mq (545,80 + 454,30 + 454,30) + 25% di mq 78,00 = mq 1473,90

- il costo per metro quadro per immobili simili a quello in trattazione è pari a £ 400.000/mq , si ha che il Valore Attuale Commerciale dell'immobile è pari a :

Valore Attuale Commerciale = £ 400.000/mq x mq 1473,90 = £ 589.560.000

in cifra tonda £ 589.500.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 589.500.000



21)- Stalla/Abitazione



Considerando che :

- che l'immobile è realizzato su due livelli ;
- che l'immobile in questione ha una Superficie Lorda di circa mq 200 a piano, per complessivi mq 400
- che l'immobile in questione risulta essere inagibile .

Essendo in condizioni precarie il valore dell'immobile viene considerato in base al possibile utilizzo della volumetria esistente .

Pertanto il valore stimato è espresso in un importo “ a corpo” , pari a complessive £ 150.000.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 150.000.000

22)- Forno

Per tale immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutarne il valore in base al costo di acquisto di un forno simile a quello in oggetto e detratte le spese (in percentuale) per riportare lo stesso in condizioni ordinarie .

Costo Forno nuovo £ 5.000.000 - 55% spese = £ 2.250.000

in cifra tonda £ 2.000.000

VALORE ATTUALE COMMERCIALE = £ 2.000.000



Ora , riassumendo quanto sinora precedentemente relazionato dal sottoscritto , verranno qui di seguito riportati i vari valori stimati :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1)- Ristorante/Abitazione	£	511.000.000
2)- Magazzino/Abitazione	£	316.000.000
3)- Chiesa	£	134.500.000
4)- Ufficio/Abitazione	£	188.500.000
5)- Circolo Ricreativo	£	165.000.000
6)- Scuola/Abitazione	£	155.500.000
7)- Porcilaia 2	£	19.000.000
8)- Pollaio 1	£	3.500.000
9)- Pollaio 2	£	3.500.000
10)- Pollaio 3	£	3.500.000
11)- Centrale Termica	£	6.000.000
12)- Stalla Abitazione	£	298.500.000
13)- Deposito	£	12.000.000
14)- Porcilaia 1	£	12.500.000
15)- Sala Mungitura	£	54.500.000
16)- Stalla 2	£	249.500.000
17)- Fienile	£	85.000.000
18)- Stalla 1	£	378.000.000
19)- Officina/Cantina	£	298.500.000
20)- Magazzino	£	598.500.000
21)- Stalla/Abitazione	£	150.000.000
22)- Forno	£	2.000.000
Totale	£	3.645.000.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it