
TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 61/2016

---OMISSIS---

P.Iva 02534130543

Frazione Carbonesca, 06024 GUBBIO (PG)

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania MONALDI

Curatore: Rag. Claudio Di Cesare

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 07421972746 - 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal Curatore del Fallimento Rag. Claudio Di Cesare, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti alla massa del Fallimento della ---OMISSIS--- con sede in Gubbio, Frazione Carbonesca, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 12/01/2022, il sottoscritto si riceveva l'incarico tramite pec e da subito inviava al Curatore Rag. Di Cesare, la conferma di accettazione dell'incarico e procedeva ad acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria alla redazione dell'elaborato peritale. Sulla base di quanto desunto dalle ispezioni ipocatastali eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, il sottoscritto valutava la suddivisione dell'elaborato peritale secondo Lotti singoli. Il sottoscritto eseguiva infine diversi sopralluoghi presso i locali di proprietà della Società fallita al fine di valutare conformità edilizie, catastali da acquisire alla massa attiva del Fallimento. Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:



A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II, i beni immobili oggetto di valutazione risultano costituire un unico compendio immobiliare, sito nel Comune di Valfabbrica, Via Roma, all'interno del quale sono ricomprese unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, oltre ad aree comuni (anche ad altre attività terze) ed aree che saranno oggetto di futura acquisizione al demanio comunale. Data la tipologia delle unità immobiliari acquisite alla massa fallimentare, la loro collocazione in un unico comparto edilizio, la presente relazione sarà strutturata in una prima parte introduttiva e descrittiva delle caratteristiche comuni a tutte le unità immobiliari. La seconda parte sarà strutturata e suddivisa per ogni singolo lotto.

A.1.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comparto immobiliare in questione risulta posto lungo la pubblica viabilità del Comune di Valfabbrica, in Via Roma. L'edificato è frutto di un unico intervento edilizio eseguito dalla Società fallita ed autorizzato con Piano Attuativo approvato con D.C.C. 28 del 22/06/2006 (Convenzione edilizia Rep. 1191 del 26/01/2007). L'intervento originario prevedeva la realizzazione del comparto edilizio costituito da una porzione fronte strada ospitante una zona commerciale (Centro Commerciale), uffici e negozi affacciati sullo spazio di parcheggio pubblico, oltre ad una zona residenziale posta nella porzione



retrostante, suddivisa su due corpi di fabbrica distinti ed ospitanti nel complesso 18 appartamenti e relative autorimesse private. L'intervento iniziato dalla Società fallita è stato solo in parte completato e le unità immobiliari terminate risultano già cedute ai rispettivi attuali aventi titolo. Sono pertanto state acquisite alla massa del fallimento n. 16 appartamenti ed altrettante autorimesse private, un negozio, due locali di deposito, due uffici (di cui uno catastalmente in corso di costruzione), oltre agli spazi comuni ed alle aree urbanizzate ed aree destinate a verde pubblico che dovranno essere successivamente, previo collaudo tecnico amministrativo, cedute al Demanio Comunale.

A.2 PROPRIETA' E DIRITTI

TITOLARI DEI DIRITTI

L'intero comparto immobiliare attualmente acquisito alla massa del Fallimento, ed oggetto della presente valutazione risulta di proprietà per quota pari ad 1/1 della ---OMISSIS--- con sede in Gubbio, Paiva 02534130543 in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 09/08/2006 Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia, Rep. 107458/30330, Trascritto a Perugia in data 29/08/2006 al numero 18038 di R.P.;
- Atto di Compravendita del 09/08/2006 Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia, Rep. 107458/30330, Trascritto a Perugia in data 29/08/2006 al numero 18039 di R.P.;

A.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA,



risultano gravare sull'intero comparto in analisi, quindi su tutti i lotti di seguito formati, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Contro n. 6712 di R.P. del 29/08/2006 -Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di apertura di credito con Atto Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia del 09/08/2006 Rep. 107459/30331 a favore di Unipol Banca S.p.a. per € 1.800.000,00 di capitale, € 3.600.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. 10316 di R.P. del 21/11/2007 -Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato con Atto Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia del 19//2007 Rep. 111521/32738 a favore di Unipol Banca S.p.a. per € 2.400.000,00 di capitale, € 4.800.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Trascrizione contro n. 9778 R.P. del 05/06/2019 Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Perugia Rep. 664/2016 del 22/06/2016.

A.4. INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il comparto edilizio in analisi risulta essere stato edificato dalla Società fallita sulla base di un originario Piano Attuativo approvato dal Comune di Valfabbrica con D.C.C n. 28 del 22/06/2006. Per l'esecuzione dei lavori è stata stipulata apposita convenzione Rep. 1191 del 26/01/2007, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/02/2007 al numero 2978 di R.P. In data 03/07/2018, rilevata l'esistenza di porzioni edificate in difformità dall'originario titolo, è stato richiesto dalla Curatela del Fallimento



---OMISSIS---

un Permesso di Costruire in sanatoria per le porzioni difformi, in variante ed a completamento del titolo abilitativo originario. Tale istanza è stata accolta e assentita con il Permesso di Costruire n. 6450 del 22/11/2022, che di fatto legittima lo stato rilevato dal sottoscritto. Come meglio di seguito descritto ed analiticamente evidenziato lotto per lotto, le opere interne non sono state ultimate in tutte le porzioni oggetto di valutazione, motivo per il quale, ai fini della valutazione finale sarà idoneamente ponderata la presenza o meno di impianti tecnologici, finiture e quanto altro utile alla corretta definizione del più probabile valore di mercato. Dal punto di vista catastale tutte le unità immobiliari risultano censite e dotate di una propria rendita (con esclusione dei locali ad uso ufficio censiti al Sub 23 della particella 1205 che risultano ultimati ma accatastati in corso di costruzione Cat. F/3). L'intero complesso edilizio, anche in funzione di quanto sopra evidenziato in termini di Permesso in Sanatoria, può ritenersi urbanisticamente legittimo e conforme. Ai fini della valutazione di conformità catastale, tutte le unità risultano perfettamente coincidenti con le risultanze delle planimetrie depositate. Solo alcuni degli appartamenti, come di seguito descritto, se pur censiti catastalmente e graficamente identificati nelle singole planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio Perugia, non risultano dotati di tramezzature interne, tuttavia le predisposizioni impiantistiche già posate, fanno ritenere che la futura posizione dei divisori non potrà essere quella di progetto, motivo per il quale il sottoscritto, per estensione, ritiene conformi anche le planimetrie degli



appartamenti non terminati.

Nel capitolo che segue saranno distinte le unità immobiliari acquisite alla massa fallimentare per lotti singoli al fine di facilitare le operazioni di aggiudicazione ed alienazione. Per quello che riguarda le unità a destinazione produttiva (uffici e negozi), sarà indicato anche lo stato di occupazione. Per quanto riguarda gli appartamenti, considerato che in nessuno dei lotti è presente la caldaia per il riscaldamento e mancano di conseguenza anche gli allacci utenze, non sarà indicato lo stato di occupazione in quanto tutti gli appartamenti sono liberi e nella immediata disponibilità della massa del Fallimento. Al fine di evitare che le singole unità immobiliari residenziali siano alienate senza la spettante quota di parcheggio privato, nella formazione dei lotti sarà associato ad ogni appartamento la relativa autorimessa. Al termine del capitolo riguardante la quantificazione del più probabile valore di mercato dei lotti in formazione, saranno riepilogate analiticamente anche le parti comuni da cedere in quota proporzionale per ogni singolo lotto. Saranno infine elencate e non stimate le porzioni residuali intese quali aree urbane, terreni costituenti le aree di verde pubblico, viabilità da cedere separatamente a titolo gratuito al demanio comunale.



A.5 SUDDIVISIONE IN LOTTI SINGOLI**LOTTO 1****A.5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 22)

L'unità immobiliare a destinazione ufficio oggetto di valutazione, è posta al piano primo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Valfabbrica, Via Roma ed è catastalmente identificata al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1205	22	A/10	U	2 Vani	44 Mq	€ 361,52

La porzione immobiliare in analisi risulta posta al piano primo del corpo di fabbrica con destinazione uffici e negozi, con ingresso dal disimpegno coperto comune, ed affaccio sul parcheggio pubblico.

A.5.1.2 DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di locale ad uso Ufficio finito e rifinito in tutte le parti, dotato di infissi in alluminio, impianti sotto traccia, pavimento in laminato e pareti tinteggiate. Lo stesso risulta dotato di servizio igienico e misura complessivamente una superficie commerciale pari a Mq 44 e risulta interessato da infiltrazioni dalla copertura soprastante.

A.5.1.3 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata da società terza.



LOTTO 2**A.5.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 23)

L'unità immobiliare a destinazione ufficio oggetto di valutazione, è posta al piano primo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Valfabbrica, Via Roma ed è catastalmente identificata al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1205	23	A/10	U	4		€ 726,04

La porzione immobiliare in analisi risulta posta al piano primo del corpo di fabbrica con destinazione uffici e negozi, con ingresso dal disimpegno coperto comune, ed affaccio sul parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare risulta finita e rifinita.

A.5.2.2 DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di locale ad uso Ufficio finito e rifinito in tutte le parti, dotato di infissi in alluminio, impianti sotto traccia, pavimento in laminato e pareti tinteggiate. Lo stesso risulta dotato di servizio igienico e misura complessivamente una superficie commerciale pari a Mq 92.

A.5.2.3 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata da società terza.



LOTTO 3**A.5.3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 37)

L'unità immobiliare a destinazione commerciale oggetto di valutazione, è posta al piano primo dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Valfabbrica, Via Roma ed è catastalmente identificata al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1205	37	C/1	3°	45Mq		€ 221,56

La porzione immobiliare in analisi risulta posta al piano primo del corpo di fabbrica con destinazione uffici e negozi, con ingresso dal disimpegno coperto comune, ed affaccio sul parcheggio pubblico.

A.5.3.2 DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di locale ad uso commerciale finito e rifinito in tutte le parti, dotato di infissi in alluminio, impianti sotto traccia, pavimento in laminato e pareti tinteggiate. Lo stesso risulta dotato di servizio igienico e misura complessivamente una superficie commerciale pari a Mq 45 e risulta interessato da infiltrazioni dalla copertura soprastante.

A.5.3.3 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta attualmente libera.



LOTTO 4**A.5.4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 24)

L'unità immobiliare a destinazione magazzino oggetto di valutazione, è posta al piano interrato dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Valfabbrica, Via Roma ed è catastalmente identificata al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1205	24	C/2	2°	133Mq		€ 147,29

La porzione immobiliare in analisi risulta posta al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica con destinazione uffici e negozi. Gli ambienti in analisi sono posti al livello inferiore rispetto alle attività commerciali del piano terra. L'ingresso avviene dalla scala esterna comune collegata sia dal parcheggio pubblico che al corsello comune degli appartamenti. Il locale si divide in tre ambienti distinti, ognuno con accesso dal corridoio comune, tuttavia considerato il censimento catastale che identifica i tre ambienti come unica unità immobiliare, la stima e la successiva alienazione sarà unica.

A.5.4.2 DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di tre locali ad uso magazzino privi di finiture ed impianti, posti al livello sottostante il livello delle unità immobiliari di cui ai punti precedenti, con accesso dalla scala esterna e corridoio comune.

A.5.4.3 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta attualmente libera.



LOTTO 5**A.5.5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 28)

L'unità immobiliare a destinazione magazzino oggetto di valutazione, è posta al piano interrato dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Valfabbrica, Via Roma ed è catastalmente identificata al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1205	28	C/2	2°	25Mq		€ 27,70

La porzione immobiliare in analisi risulta posta al piano primo sottostrada del corpo di fabbrica con destinazione uffici e negozi. Gli ambienti in analisi sono posti al livello inferiore rispetto alle attività commerciali del piano terra. L'ingresso avviene dalla scala esterna comune collegata sia dal parcheggio pubblico che al corsello comune degli appartamenti.

A.5.5.2 DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di locale ad uso magazzino privo di finiture ed impianti, posto al livello sottostante il livello delle unità immobiliari di cui ai punti precedenti, con accesso dalla scala esterna e corridoio comune.

A.5.5.3 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta attualmente libera.



LOTTO 6**A.5.6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 4 GRAFFATA CON 1222 E 1223)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 39)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di due corti scoperte esclusive adiacenti e di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	4	A/2	3°	6 vani	99Mq	€ 433,82
79	1222	-	Graffata			46Mq	
79	1223	-	Graffata			95Mq	
79	1219	39	C/6	3°		47Mq	€ 92,24

A.5.6.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano terra della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 99 è dotato di corti esclusive della superficie fondiaria complessiva di Mq 139 (95+46) e terrazzo di Mq 12. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, le predisposizioni dell'impianto elettrico con cavi passati, l'impianto idrico e gli scarichi dei w.c., infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca la posa dell'impianto radiante a pavimento, i pavimenti i rivestimenti i battiscopa, le porte interne ed i sanitari nei due servizi igienici presenti, oltre alla caldaia termica. L'autorimessa (n.1) risulta dotata di



porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 53.

LOTTO 7

A.5.7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 5 GRAFFATA CON 1231)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 38)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di due corti scoperte esclusive adiacenti e di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	5	A/2	3°	5 vani	94Mq	€ 361,52
79	1231	-	Graffata			60Mq	
79	1219	38	C/6	3°		32Mq	€ 62,80

A.5.7.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano terra della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 94 ed è dotato di corte esclusiva di superficie fondiaria pari a Mq 60 e terrazza di Mq 8,66. Internamente risultano presenti gli intonaci e le predisposizioni dell'impianto elettrico solo sulle murature esterne in quanto non sono stati realizzati i tramezzi interni, e gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca quindi la posa dell'impianto radiante a pavimento, la realizzazione degli impianti



idraulici e di scarico, i pavimenti i rivestimenti i battiscopa, le porte interne ed i sanitari nei servizi igienici predisposti e la caldaia termica. L'autorimessa (n.2) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 35.

LOTTO 8

A.5.8.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 6 GRAFFATA CON 1230)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 37)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una corte scoperta esclusiva adiacente e di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	6	A/2	3°	5,5 vani	111Mq	€ 397,67
79	1230	-	Graffata			48Mq	
79	1219	37	C/6	3°		Mq 31	€ 60,84

A.5.8.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano terra della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 111 è dotato di corte esclusiva della superficie fondiaria di Mq 48. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, le



predisposizioni dell'impianto elettrico con cavi passati, l'impianto idrico e gli scarichi dei w.c., infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca la posa dell'impianto radiante a pavimento, i pavimenti i rivestimenti i battiscopa, le porte interne ed i sanitari nei due servizi igienici presenti, oltre alla caldaia termica. L'autorimessa (n.3) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 35.

LOTTO 9

A.5.9.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 7 GRAFFATA CON 1229)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 36)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di due corti scoperte esclusive adiacenti e di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1219	7	A/2	3°	4,5 vani	74Mq	€ 325,37
79	1229	-	Graffata			25Mq	
79	1219	36	C/6	3°		32Mq	€ 62,80

A.5.9.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano terra della palazzina est, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 74 ed è dotato di corte esclusiva di superficie fondiaria pari a Mq 25. Internamente



risultano presenti gli intonaci e le predisposizioni dell'impianto elettrico solo sulle murature esterne in quanto non sono stati realizzati i tramezzi interni, e gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca quindi la posa dell'impianto radiante a pavimento, la realizzazione degli impianti idraulici e di scarico, i pavimenti i rivestimenti i battiscopa, le porte interne ed i sanitari nei servizi igienici predisposti e la caldaia termica. L'autorimessa (n.4) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 36.

LOTTO 10

A.5.10.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 8 GRAFFATA CON 1228)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 34)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una corte scoperta esclusiva adiacente e di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	8	A/2	3°	5,5 vani	112Mq	€ 397,67
79	1228	-	Graffata			182Mq	
79	1219	34	C/6	3°		Mq 31	€ 60,84

A.5.10.2 DESCRIZIONE SINTETICA



L'appartamento è posto al piano terra della palazzina est, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 112 è dotato di corte esclusiva della superficie fondiaria di Mq 182. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, le predisposizioni dell'impianto elettrico con cavi passati, l'impianto idrico e gli scarichi dei w.c., infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca la posa dell'impianto radiante a pavimento, i pavimenti i rivestimenti i battiscopa, le porte interne ed i sanitari nei due servizi igienici presenti, oltre alla caldaia termica. L'autorimessa (n.6) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 31.

LOTTO 11

A.5.11.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 9)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 33)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	9	A/2	3°	5,5 vani	100Mq	€ 397,67
79	1219	33	C/6	3°		Mq 25	€ 49,06

A.5.11.2 DESCRIZIONE SINTETICA



L'appartamento è posto al piano primo della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 100.

Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli impianti tecnologici, i massetti, i pavimenti nella zona giorno, gli scarichi ed i rivestimenti dei w.c., compresi gli infissi per finestre e le tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca la sola posa dei pavimenti nella zona notte, i battiscopa e le porte interne oltre ai sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica.

L'autorimessa (n.7) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 28.

LOTTO 12

A.5.12.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 10)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 32)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	10	A/2	3°	4,5 vani	94Mq	€ 325,37
79	1219	32	C/6	3°		Mq 34	€ 66,73

A.5.12.2 DESCRIZIONE SINTETICA



L'appartamento è posto al piano primo della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 94.

Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli impianti tecnologici, i massetti, i pavimenti nella zona giorno, gli scarichi ed i rivestimenti dei w.c., compresi gli infissi per finestre e le tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca la sola posa dei pavimenti nella zona notte, i battiscopa e le porte interne oltre ai sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica.

L'autorimessa (n.8) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 37.

LOTTO 13

A.5.13.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 11)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 31)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	11	A/2	3°	5,5 vani	101Mq	€ 397,67
79	1219	31	C/6	3°		Mq 28	€ 54,95

A.5.13.2 DESCRIZIONE SINTETICA



L'appartamento è posto al piano primo della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 101. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli impianti tecnologici, i massetti, gli scarichi ed i rivestimenti dei w.c., il pavimento in ceramica nella zona giorno, gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca la sola posa dei pavimenti nella zona notte, i battiscopa, le porte interne, i sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. L'autorimessa (n.9) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 32.

LOTTO 14

A.5.14.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 12)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 30)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	12	A/2	3°	4,5 vani	74Mq	€ 325,37
79	1219	30	C/6	3°		Mq 32	€ 62,80

A.5.14.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano primo della palazzina est, con accesso



dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 74.

Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli impianti tecnologici, i massetti, gli scarichi, i pavimenti ed i rivestimenti sia nella zona notte che in zona giorno e nei w.c., gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca la sola posa delle porte interne, dei battiscopa e dei sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. L'autorimessa (n.10) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 34.

LOTTO 15

A.5.15.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 13)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 29)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano primo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	13	A/2	3°	5 vani	113Mq	€ 361,52
79	1219	29	C/6	3°		Mq 18	€ 35,33

A.5.15.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano primo della palazzina est, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 113.



Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli impianti tecnologici, i massetti, gli scarichi, i pavimenti ed i rivestimenti sia nella zona notte che in zona giorno e nei w.c., gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Manca la sola posa delle porte interne, dei battiscopa e dei sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. L'autorimessa (n.11) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 20.

LOTTO 16

A.5.16.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 15)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 28)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano secondo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1219	15	A/2	3°	4,5 vani	96Mq	€ 325,37
79	1219	28	C/6	3°		Mq 28	€ 54,95

A.5.16.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano secondo della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 96.

Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli



impianti tecnologici, i massetti, gli scarichi ed i rivestimenti nei w.c., gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Mancano i pavimenti, le porte interne, i battiscopa, i sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. Sono presenti sul soffitto delle copiose macchie di umidità provenienti dal terrazzo dell'appartamento posto al livello superiore. L'autorimessa (n.12) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 31.

LOTTO 17

A.5.17.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 16)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 27)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano secondo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	16	A/2	3°	5,5 vani	100Mq	€ 397,67
79	1219	27	C/6	3°		Mq 19	€ 37,29

A.5.17.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano secondo della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 100. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli



impianti tecnologici, i massetti, i pavimenti della zona giorno, gli scarichi ed i rivestimenti nei w.c., gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Mancano i pavimenti della sola zona notte, le porte interne, i battiscopa, i sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. L'autorimessa (n.13) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 22.

LOTTO 18

A.5.18.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 17)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 26)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano secondo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1219	17	A/2	3°	4,5 vani	75Mq	€ 325,37
79	1219	26	C/6	3°		Mq 26	€ 51,03

A.5.18.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano secondo della palazzina est, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 75. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli impianti tecnologici, i massetti, tutti i pavimenti, gli scarichi ed i



rivestimenti nei w.c., gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Mancano le porte interne, i battiscopa, i sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. Sono presenti sul soffitto delle copiose macchie di umidità provenienti dal terrazzo dell'appartamento posto al livello superiore. L'autorimessa (n.14) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 29.

LOTTO 19

A.5.19.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 18)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 25)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano secondo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	18	A/2	3°	5 vani	113Mq	€ 361,52
79	1219	25	C/6	3°		Mq 33	€ 64,76

A.5.19.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano secondo della palazzina est, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 113. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli impianti tecnologici, i massetti, tutti i pavimenti (parquet in tutte le



zone), gli scarichi ed i rivestimenti nei w.c., gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso. Mancano le porte interne, i battiscopa, i sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. L'autorimessa (n.15) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 38.

LOTTO 20

A.5.20.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 19)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 23)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano terzo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1219	19	A/2	3°	7 vani	122Mq	€ 506,13
79	1219	23	C/6	3°		Mq 26	€ 64,76

A.5.20.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano terzo della palazzina ovest, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 122. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli impianti tecnologici, i massetti, gli scarichi ed i rivestimenti nei w.c. gli infissi per finestre e tapparelle e portoncino blindato di ingresso.



Mancano i pavimenti in tutte le zone, le porte interne, i battiscopa, i sanitari nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. La terrazza esterna di ampie dimensioni, a causa dello scarso grado di manutenzione provoca infiltrazioni di acque meteoriche sia all'interno dell'appartamento in analisi, che negli appartamenti sottostanti. L'autorimessa (n.17) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 28.

LOTTO 21

A.5.21.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 21)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 22)

Il lotto in analisi si compone di un appartamento posto al piano terzo del corpo di fabbrica retrostante il complesso commerciale e si completa di una autorimessa esclusiva posta al piano primo sottostrada, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
79	1219	21	A/2	3°	11,5 vani	152Mq	€831,50
79	1219	22	C/6	3°		Mq 25	€ 49,06

A.5.21.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'appartamento è posto al piano terzo della palazzina est, con accesso dagli spazi comuni e superficie commerciale pari a Mq 152. Internamente risultano presenti le tramezzature, gli intonaci, tutti gli



impianti tecnologici, i massetti, gli scarichi nei w.c. infissi per finestre e taparelle, portoncino blindato di ingresso. Mancano i pavimenti in tutte le zone, le porte interne, i battiscopa, i sanitari ed i rivestimenti nei due servizi igienici presenti e la caldaia termica. Sono presenti copiose infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura, inoltre la terrazza esterna di ampie dimensioni, a causa dello scarso grado di manutenzione provoca infiltrazioni di acque meteoriche, sia all'interno dell'appartamento in analisi, che negli appartamenti sottostanti. L'autorimessa (n.18) risulta dotata di porta basculante in metallo, di pavimento e di finiture interne e misura una superficie commerciale di Mq 29.

LOTTO 22

A.5.22.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(AREA URBANA C.F. FOGLIO 79 PART. 1206 SUB 2)

Il lotto in analisi è costituito da una area urbana posta al piano terra e confinante con il parcheggio ad uso pubblico del complesso, il tutto catastalmente identificato al C.F. del Comune di Valfabbrica, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1206	2	F/1	-		393 Mq	-

A.5.22.2 DESCRIZIONE SINTETICA

L'area in esame è posta nella porzione marginale destra della più vasta area adibita a parcheggio ad uso pubblico di pertinenza del complesso immobiliare oggetto di stima. La stessa risulta avere una superficie



scoperta di Mq 393 ed una destinazione d'uso, desumibile dai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, tale da non poter essere ceduta al Demanio Comunale. All'interno della stessa infatti sono stati reperiti, in fase di progetto, n. 5-7 posti auto costituenti la dotazione di parcheggi privati previsti e prescritti dagli standards urbanistici vigenti, oltre ad una porzione ad uso privato. Tutta l'area risulta rifinita con asfaltatura superficiale (come il parcheggio pubblico adiacente) e nella porzione est, delimitata con parapetto in ferro verniciato. L'asfaltatura mostra segni di malfunzionamento dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, anche a causa delle pendenze esistenti che di fatto non consentono il libero deflusso delle acque ed il conseguente ristagno su tutta l'area.

A.5.22.3 STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione dell'area a confine con l'attività commerciale in esercizio (Bar) risulta attualmente occupata dagli arredi esterni della medesima attività.



DIRITTI DI PROPRIETA' COMUNI AI SINGOLI LOTTI

1) Ai lotti 1-2-3 dovranno essere assegnati i diritti di comproprietà sulle parti comuni rappresentate dalle seguenti entità comuni:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1205	4	B.c.n.c.	-	-	-	-

Agli stessi dovrà essere assegnata le quote di piena proprietà pari a 2/15 ciascuno sul lastrico solare comune, censito come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1205	39	F/5	-		346Mq	-
79	1205	40	F/5	-		198Mq	-

2) Ai lotti 4-5 dovranno essere assegnati i diritti di comproprietà sulle parti comuni rappresentate dalle seguenti entità comuni:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1205	1	B.c.n.c.	-	-	-	-
79	1205	4	B.c.n.c.	-	-	-	-

3) Ai lotti 6-7-8-11-12-13-16-17-20 dovranno essere assegnati i diritti di comproprietà sulle parti comuni rappresentate dalle seguenti entità comuni:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	DESCRIZIONE
79	1205	1	B.c.n.c.	Rampa scale esterna comune
79	1205	4	B.c.n.c.	Passaggio pedonale comune
79	1219	40	B.c.n.c.	Corsello pedonale comune
79	1219	41	B.c.n.c.	Corsia garages comune



79	1219	1	B.c.n.c.	Passaggio pedonale comune
----	------	---	----------	---------------------------

79	1219	2	B.c.n.c.	Rampa scale e ascensore esterno scala A
----	------	---	----------	---

Agli stessi singoli lotti dovrà essere assegnata la quota di piena proprietà pari a 1/18 ciascuno sulle altre parti comuni, censite come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CONSIST.	DESCRIZIONE
79	1213	2	F/1	140Mq	Accesso comune garage
79	1244	-	F/1	22Mq	Passaggio pedonale comune

4) Ai lotti 9-10-14-15-18-19-21 dovranno essere assegnati i diritti di comproprietà sulle parti comuni rappresentate dalle seguenti entità comuni:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	DESCRIZIONE
79	1205	1	B.c.n.c.	Rampa scale esterna comune
79	1205	4	B.c.n.c.	Passaggio pedonale comune
79	1219	40	B.c.n.c.	Corsello pedonale comune
79	1219	41	B.c.n.c.	Corsia garages comune
79	1219	1	B.c.n.c.	Passaggio pedonale comune
79	1219	3	B.c.n.c.	Rampa scale e ascensore esterno scala B

Agli stessi singoli lotti dovrà essere assegnata la quota di piena proprietà pari a 1/18 ciascuno sulle altre parti comuni, censite come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CONSIST.	DESCRIZIONE
79	1213	2	F/1	140Mq	Accesso comune garage
79	1244	-	F/1	22Mq	Passaggio pedonale comune

5) Al lotto 22 non dovranno essere assegnati i diritti di



comproprietà sulle parti comuni

UNITA' IMMOBILIARI DI FUTURA CESSIONE AL DEMANIO COMUNALE

Il sottoscritto ritiene necessario individuare tutte le aree di proprietà della Società fallita quindi attualmente acquisite alla Massa Fallimentare, che saranno necessariamente oggetto di cessione al Demanio Comunale in ottemperanza alla Convenzione Edilizia Rogata dal Segretario Comunale Dott.ssa Vania Ceccarani in data 26/01/2007 Rep. 1191/2007, regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/02/2007 al numero 2978 di R.P. Le aree in appresso elencate rappresentano di fatto le porzioni destinate ad uso pubblico ed identificate come tali nell'ultimo titolo abilitativo in sanatoria rilasciato dal Comune di Valfabbrica. Tali aree sono identificabili quali aree destinate a viabilità pubblica (strade e camminamenti), aree destinate a parcheggio pubblico, aree destinate a verde pubblico, aree attrezzate destinate alla collettività. I cespiti appena descritti e di seguito elencati saranno omessi dalla stima in quanto di futura e certa assegnazione per le motivazioni sopra esposte.

Le unità immobiliari sopra descritte sono di seguito elencate:

Viabilità e parcheggi pubblici (Catasto Fabbricati Valfabbrica)

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1206	1	F/1	-		2.171Mq	-
79	1213	1	F/1	-		1.290Mq	-
79	1205	36	F/1	-		32Mq	-



79	1207	1	F/1	-	52Mq	
79	1207	2	F/1	-	16Mq	-

Verde Pubblico (Catasto Terreni Valfabbrica)

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
79	1232	-	Sem.Arb	2	Mq 7		€ 0,02
79	1233	-	BoscoA.	2	Mq 586		€ 0,76
79	1235	-	Pasc.Ces	1	Mq 316		€0,16
79	1286	-	BoscoA.	2	Mq 390		€ 0,50
79	1288	-	Semin.Ar	2	Mq 623		€ 1,93



A.6 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.6.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle immobiliari costituenti i singoli lotti, identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;

- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzati di recente nel luogo di analisi;

- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale,



su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2022 e quelli della Camera di Commercio della Provincia di Perugia. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- grado di manutenzione e stato delle finiture interne e degli impianti;
- collocazione urbana e commerciabilità dello stesso;
- Della disponibilità di dati di mercato su compravendite e/o aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;

Al fine della definizione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha acquisito dati di mercato comparabili riferiti ad immobili affini a quelli oggetto di valutazione ed attualmente collocati sul mercato delle compravendite, ed agli stessi ha applicato dei coefficienti di abbattimento e/o premialità al fine di riferire i valori desunti alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti oggetto di stima. Il valore unitario calcolato rappresenta il valore unitario dell'immobile finito e rifinito in ogni sua parte, motivo per il quale per la definizione del valore finale di ogni lotto, sarà eseguita una analitica valutazione dei costi necessari per l'ultimazione e/o ripristino per il



raggiungimento dello stato di agibilità.

Dall'analisi dell'attuale mercato immobiliare si desumono tre quotazioni riferite a beni simili a quello oggetto di valutazione.

Comparabile 1

- 1) Appartamento in quadrilocale su edificio sito in Via del Pioppo Valfabbrica, composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, tre camere, bagno, disimpegno, soffitta e garage con corte esclusiva. Prezzo € 130.000 Superficie Commerciale Mq 165.

Fonte www.immobiliare.it/annunci/103061184/

- 2) Appartamento trilocale in frazione Casacastalda composto da ingresso, salone e terrazzo a tasta; cucina abitabile, due camere e bagno con altre pretinenze. Prezzo € 79.000 Superficie Commerciale Mq 100.

Fonte www.immobiliare.it/annunci/105605591/

- 3) Appartamento in trilocale in Via Roma a Valfabbrica composto di cucina, camera matrimoniale, camera singola e bagno. Prezzo € 60.000 Superficie Commerciale Mq 59. Fonte

www.wikicasa.it/appartamento-vendita-valfabbrica-14441410

Comparabile	Prezzo	Sup.	Prezzo/Mq	Norm	Normalizzato
1	€ 130.000	165	788	10%	€ 709,00
2	€ 79.000	100	790	10%	€ 711,00
3	€ 60.000	59	1.017	10%	€ 915,30

Normalizzato il costo con abbattimento forfetario del 10% in quanto trattasi di locali ad uso residenziali in vendita suscettibili di variabilità di



mercato, il sottoscritto in ossequio al metodo di stima scelto ha eseguito una valutazione puntuale delle principali peculiarità di ogni singolo appartamento scelto quale comparabile, valutandone la data di edificazione, la dotazione impiantistica, le caratteristiche posizionali, lo stato di mantenimento. La valutazione dei coefficienti di comparazione tiene certamente conto della circostanza che i valori acquisiti quali comparabili si riferiscono ad appartamenti più o meno ristrutturati comunque posti su immobili con almeno 20 età. Gli appartamenti e le altre unità immobiliari oggetto di valutazione risultano comunque alla loro prima cessione, quindi mai abitati e in alcuni casi da completare anche a livello impiantistico. Dall'analisi dei dati il sottoscritto ha normalizzato i valori precedentemente acquisiti nella modalità che segue:

Comparabile	V.U. norm	Ki1	Ki2	Ki3	Valore
1	€ 709,00	1,20	1	1,1	€ 935,88
2	€ 711,00	1,20	1,2	1	€ 1.023,84
3	€ 915,30	1,20	1	1	€ 1.098,36

I Coefficienti Ki 1-2-3 rappresentano dei coefficienti di correzione delle caratteristiche dei beni immobili acquisiti quali comparabili, alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto di stima.

K1 rappresenta la correzione rispetto alle caratteristiche costruttive ed all'epoca di realizzazione.

K2 rappresenta la correzione rispetto alle caratteristiche impiantistiche

K3 rappresenta la correzione rispetto alle finiture interne.

Il valore unitario assunto per la definizione del più probabile



valore di mercato delle unità residenziali oggetto di stima, in condizione di piena fruibilità ed agibilità **è pari ad € 1.020,00/Mq.**

Tutte le superfici rilevate sono state calcolate ed espresse ai sensi delle vigenti norme UNI TS 10750:2005.

La mancanza totale di elementi comparabili nelle destinazioni d'uso uffici, negozi e magazzini, impone un approccio estimativo differente.

Fermi restando i valori sopra calcolati, considerate le caratteristiche delle unità in analisi (Lotti 1-2-3), la loro collocazione nel corpo di fabbrica che aggetta direttamente nello spazio parcheggi comuni (spazi largamente utilizzati dagli utenti dalle attività commerciali presenti), le caratteristiche impiantistiche rilevate, la collocazione e la mancanza per ciascuna delle attività oggetto di analisi di un posto macchina esclusivo, il sottoscritto ritiene corretto, ai fini della definizione del valore di mercato più probabile, applicare al valore residenziale già desunto, l'applicazione di coefficienti correttivi e/o premiali tali da consentire l'estrapolazione di un valore unitario di mercato rappresentativo.

LOTTO	V. Residenziale	Ki4	Ki5	Ki6	Valore/Mq
1	€ 1.020,00	0,90	1	0,90	€ 826,20
2	€ 1.020,00	0,80	1	0,90	€ 734,40
3	€ 1.020,00	0,80	1	0,90	€ 734,40
4	€ 1.020,00	0,35	0,6	0,50	€ 107,10
5	€ 1.020,00	0,35	0,6	0,50	€ 107,10

I Coefficienti Ki 4-5-6 rappresentano dei coefficienti di correzione delle caratteristiche rilevate nelle unità residenziali e le caratteristiche



proprie delle unità immobiliari costituenti i lotti 1-2-3-4-5.

K1 rappresenta la correzione rispetto alla destinazione d'uso.

K2 rappresenta la correzione rispetto alle caratteristiche impiantistiche

K3 rappresenta la correzione rispetto alle finiture interne.



A.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**A.7.L1 LOTTO 1** – Locale ad uso Ufficio

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 22)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 1** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Locale Ufficio	44	100%	44 Mq	€ 734,40	€ 32.313,60
----------------	----	------	-------	----------	-------------

Il valore base asta del Lotto 1 è pertanto quantificato in **€ 32.313,60**

A.7.L2 LOTTO 2 – Locale ad uso Ufficio

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 23)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 2** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Locale Ufficio	92	100%	92 Mq	€ 734,40	€ 68.299,20
----------------	----	------	-------	----------	-------------

Il valore base asta del Lotto 2 è pertanto quantificato in **€ 68.299,20**



A.7.L3 LOTTO 3 – Locale ad uso Commerciale

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 37)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 3** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Locale Commerciale	45	100%	45 Mq	€ 826,20	€ 37.179,00
--------------------	----	------	-------	----------	-------------

Il locale commerciale risulta oggetto di infiltrazioni di acque meteoriche dal soprastante solaio di copertura, emergenza che di fatto ha provocato il distacco di buona parte della tinteggiatura del soffitto e l'interessamento di parte del pavimento. I costi di ripristino previsti e dal sottoscritto quantificati ammontano ad € 3.500,00. Il valore base asta del Lotto 3 è pertanto quantificato in **€ 33.679,00**

A.7.L4 LOTTO 4 – Locale adi deposito

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 24)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 4** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€

Locale di deposito	133	100%	133 Mq	€ 107,10	€ 14.244,30
--------------------	-----	------	--------	----------	-------------

Il locale di deposito costituente il Lotto 4 risulta privo di ogni tipo di finitura (massetto, pavimento) ed impianti (elettrico). Il valore base



asta del Lotto 4 è pertanto quantificato in **€ 14.244,30**

A.7.L5 LOTTO 5 – Locale adi deposito

COMUNE DI VALFABBRICA (C.F. FOGLIO 79 PART. 1205 SUB 24)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 5** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Locale di deposito	45	100%	45 Mq	€ 107,10	€ 4.820,00

Il locale di deposito costituente il Lotto 4 risulta privo di ogni tipo di finitura (massetto, pavimento) ed impianti (elettrico). Il valore base asta del Lotto 5 è pertanto quantificato in **€ 4.820,00**



A.7.L6 LOTTO 6 – Appartamento (P.t.) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 4 GRAFFATA CON 1222 E 1223)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 39)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 6** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	99	100%	99Mq	€ 1.020,00	€ 100.980,00
Terrazzo	12	10%	1,2 Mq	€ 1.020,00	€ 1.224,00
Corte	95	5%	4,75 Mq	€ 1.020,00	€ 4.845,00
Corte	46	5%	2,30Mq	€ 1.020,00	€ 2.346,00
Autorimessa	47	40%	18,80Mq	€ 1.020,00	€ 19.176,00
Valore appartamento finito					€ 128.571,00

L'appartamento costituente il lotto 6 risulta privo dell'impianto radiante, di frutti, placche e quadro elettrico, dei massetti, pavimenti, rivestimenti bagno e sanitari, caldaia termica, tinteggio, porte interne.

Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezziario regionale Umbria 2022 in € 32.900,00. Il valore base asta del Lotto 6 è pertanto quantificato in € **95.671,00**



A.7.L7 LOTTO 7 – Appartamento (P.t.) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 5 GRAFFATA CON 1231)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 38)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 7** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	94	100%	94Mq	€ 1.020,00	€ 95.880,00
Terrazzo	9	10%	0,9 Mq	€ 1.020,00	€ 918,00
Corte	60	5%	3,00 Mq	€ 1.020,00	€ 3.060,00
Autorimessa	35	40%	14,00Mq	€ 1.020,00	€ 14.280,00
Valore appartamento finito					€ 114.138,00

L'appartamento costituente il lotto 7 risulta privo delle fondellature interne, dell'impianto elettrico, dell'impianto radiante, dei massetti, pavimenti, rivestimenti bagno e sanitari, caldaia termica, tinteggio, porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 36.250,00. Il valore base asta del Lotto 7 è pertanto quantificato in **€ 77.888,00**



A.7.L8 LOTTO 8 – Appartamento (P.t.) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 6 GRAFFATA CON 1230)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 37)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 8** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	111	100%	111 Mq	€ 1.020,00	€ 113.200,00
Terrazzo	11	10%	1,1 Mq	€ 1.020,00	€ 1.122,00
Corte	48	5%	2,40 Mq	€ 1.020,00	€ 2.448,00
Autorimessa	35	40%	14,00 Mq	€ 1.020,00	€ 14.280,00
Valore appartamento finito					€ 131.050,00

L'appartamento costituente il lotto 8 risulta privo dell'impianto radiante, di frutti, placche e quadro elettrico, dei massetti, pavimenti, rivestimenti bagno e sanitari, caldaia termica, tinteggio, porte interne.

Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezziario regionale Umbria 2022 in € 34.160,00. Il valore base asta del Lotto 8 è pertanto quantificato in €

96.890,00

A.7.L9 LOTTO 9 – Appartamento (P.t.) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 7 GRAFFATA CON 1229)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 36)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 9** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	74	100%	74 Mq	€ 1.020,00	€ 75.480,00
Terrazzo	19	10%	1,9 Mq	€ 1.020,00	€ 1.938,00
Corte	25	5%	1,25 Mq	€ 1.020,00	€ 1.275,00
Autorimessa	36	40%	14,40 Mq	€ 1.020,00	€ 14.688,00
Valore appartamento finito					€ 93.381,00

L'appartamento costituente il lotto 9 risulta privo delle fondellature interne, dell'impianto elettrico, dell'impianto radiante, dei massetti, pavimenti, rivestimenti bagno e sanitari, caldaia termica, tinteggio, porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 31.915,00. Il valore base asta del Lotto 9 è pertanto quantificato in **€ 61.466,00**



A.7.L10 LOTTO 10 – Appartamento (P.t.) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 8 GRAFFATA CON 1228)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 34)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 10** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	112	100%	112 Mq	€ 1.020,00	€ 114.240,00
Terrazzo	9	10%	0,9 Mq	€ 1.020,00	€ 918,00
Corte	182	5%	9,10 Mq	€ 1.020,00	€ 9.282,00
Autorimessa	31	40%	12,40 Mq	€ 1.020,00	€ 12.648,00
Valore appartamento finito					€ 137.088,00

L'appartamento costituente il lotto 10 risulta privo dell'impianto radiante, di frutti, placche e quadro elettrico, dei massetti, pavimenti, rivestimenti bagno e sanitari, caldaia termica, tinteggio, porte interne.

Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 32.500,00. Il valore base asta del Lotto 10 è pertanto quantificato in

€ 104.588,00



A.7.L11 LOTTO 11 – Appartamento (P.1°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 9)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 33)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 11** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	100	100%	100 Mq	€ 1.020,00	€ 102.000,00
Terrazzo	12	10%	1,2 Mq	€ 1.020,00	€ 1.224,00
Autorimessa	31	40%	12,40 Mq	€ 1.020,00	€ 12.648,00
Valore appartamento finito					€ 115.872,00

L'appartamento costituente il lotto 11 risulta pressoché completo in quanto mancano il solo pavimento della zona notte, i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei due w.c. la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 14.620,00. Il valore base asta del Lotto 11 è pertanto quantificato in **€ 101.252,00**



A.7.L12 LOTTO 12 – Appartamento (P.1°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 10)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 32)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 12** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	94	100%	94 Mq	€ 1.020,00	€ 95.880,00
Terrazzo	9	10%	0,9 Mq	€ 1.020,00	€ 918,00
Autorimessa	37	40%	14,80 Mq	€ 1.020,00	€ 15.096,00
Valore appartamento finito					€ 111.894,00

L'appartamento costituente il lotto 12 risulta pressoché completo in quanto mancano il solo pavimento della zona notte, i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei due w.c. la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 14.080,00. Il valore base asta del Lotto 12 è pertanto quantificato in **€ 97.814,00**



A.7.L13 LOTTO 13 – Appartamento (P.1°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 11)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 31)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 13** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	101	100%	101 Mq	€ 1.020,00	€ 103.020,00
Terrazzo	11	10%	1,1 Mq	€ 1.020,00	€ 1.122,00
Autorimessa	32	40%	12,80 Mq	€ 1.020,00	€ 13.056,00
Valore appartamento finito					€ 117.198,00

L'appartamento costituente il lotto 13 risulta pressoché completo in quanto mancano il solo pavimento della zona notte, i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei due w.c. la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 14.310,00. Il valore base asta del Lotto 13 è pertanto quantificato in **€ 102.888,00**



A.7.L14 LOTTO 14 – Appartamento (P.1°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 12)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 30)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 14** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	74	100%	74 Mq	€ 1.020,00	€ 75.480,00
Terrazzo	19	10%	1,9 Mq	€ 1.020,00	€ 1.938,00
Autorimessa	34	40%	13,60 Mq	€ 1.020,00	€ 13.872,00
Valore appartamento finito					€ 91.290,00

L'appartamento costituente il lotto 14 risulta pressoché completo in quanto mancano solo i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei due w.c. la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 9.350,00. Il valore base asta del Lotto 14 è pertanto quantificato in **€ 81.940,00**



A.7.L15 LOTTO 15 – Appartamento (P.1°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 13)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 29)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 15** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	113	100%	113 Mq	€ 1.020,00	€ 115.260,00
Terrazzo	9	10%	0,9 Mq	€ 1.020,00	€ 918,00
Autorimessa	20	40%	8,00 Mq	€ 1.020,00	€ 8.160,00
Valore appartamento finito					€ 124.338,00

L'appartamento costituente il lotto 15 risulta pressoché completo in quanto mancano solo i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei due w.c. la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzo regionale Umbria 2022 in € 12.200,00. Il valore base asta del Lotto 15 è pertanto quantificato in **€ 112.138,00**



A.7.L16 LOTTO 16 – Appartamento (P.2°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 15)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 28)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 16** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	96	100%	96 Mq	€ 1.020,00	€ 97.920,00
Terrazzo	9	10%	0,9 Mq	€ 1.020,00	€ 918,00
Autorimessa	31	40%	12,40 Mq	€ 1.020,00	€ 12.648,00
Valore appartamento finito					€ 111.486,00

L'appartamento costituente il lotto 16 risulta pressoché completo in quanto mancano solo i pavimenti in zona giorno e notte, i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei due w.c. la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 21.035,00. Il valore base asta del Lotto 16 è pertanto quantificato in **€ 90.451,00**



A.7.L17 LOTTO 17 – Appartamento (P.2°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 16)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 27)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 17** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	100	100%	100 Mq	€ 1.020,00	€ 102.000,00
Terrazzo	11	10%	1,1 Mq	€ 1.020,00	€ 1.122,00
Autorimessa	22	40%	8,80 Mq	€ 1.020,00	€ 8.976,00
Valore appartamento finito					€ 112.098,00

L'appartamento costituente il lotto 17 risulta pressoché completo in quanto mancano solo i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei due w.c. la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzo regionale Umbria 2022 in € 11.870,00. Il valore base asta del Lotto 17 è pertanto quantificato in **€ 100.228,00**



A.7.L18 LOTTO 18 – Appartamento (P.2°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 17)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 26)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 18** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	75	100%	75 Mq	€ 1.020,00	€ 76.500,00
Terrazzo	18	10%	1,8 Mq	€ 1.020,00	€ 1.836,00
Autorimessa	26	40%	10,40 Mq	€ 1.020,00	€ 10.608,00
Valore appartamento finito					€ 88.944,00

L'appartamento costituente il lotto 18 risulta pressoché completo in quanto mancano solo i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nel bagno, la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne ed è necessario procedere al ripristino delle infiltrazioni presenti nel soffitto. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 11.560,00.

Il valore base asta del Lotto 18 è pertanto quantificato in € **77.384,00**



A.7.L19 LOTTO 19 – Appartamento (P.2°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 18)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 25)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 19** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	113	100%	113 Mq	€ 1.020,00	€ 115.260,00
Terrazzo	9	10%	0,9 Mq	€ 1.020,00	€ 918,00
Autorimessa	38	40%	15,20 Mq	€ 1.020,00	€ 15.504,00
Valore appartamento finito					€ 131.682,00

L'appartamento costituente il lotto 19 risulta pressoché completo in quanto mancano solo i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei bagni, la caldaia termica e le porte interne. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzo regionale Umbria 2022 in € 6.490,00. Il valore base asta del Lotto 19 è pertanto quantificato in **€ 125.192,00**



A.7.L20 LOTTO 20 – Appartamento (P.3°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 19)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 23)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 20** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	122	100%	122 Mq	€ 1.020,00	€ 124.440,00
Terrazzo	52	10%	5,2 Mq	€ 1.020,00	€ 5.304,00
Autorimessa	28	40%	11,20 Mq	€ 1.020,00	€ 11.424,00
Valore appartamento finito					€ 141.128,00

L'appartamento costituente il lotto 20 risulta pressoché completo in quanto mancano solo i pavimenti in zona giorno e notte, i battiscopa in tutti gli ambienti, i sanitari nei bagni, la caldaia termica, il tinteggio e le porte interne ed è necessario procedere al ripristino della funzionalità degli scarichi del terrazzo e delle infiltrazioni prodotte dallo stesso. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 24.800,00. Il valore base asta del Lotto 20 è pertanto quantificato in **€ 116.328,00**



A.7.L21 LOTTO 21 – Appartamento (P.3°) con garage (Ps1)

(APPARTAMENTO C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 21)

(AUTORIMESSA C.F. FOGLIO 79 PART. 1219 SUB 22)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 21** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Appartamento	152	100%	152 Mq	€ 1.020,00	€ 155.040,00
Terrazzo	64	10%	6,4 Mq	€ 1.020,00	€ 6.528,00
Autorimessa	29	40%	11,60 Mq	€ 1.020,00	€ 11.832,00
Valore appartamento finito					€ 173.400,00

L'appartamento costituente il lotto 21 risulta pressoché completo in quanto mancano solo i pavimenti in zona giorno e notte, pavimenti, rivestimenti e sanitari bagni, i battiscopa in tutti gli ambienti, la caldaia termica, le porte interne, ed è necessario procedere al ripristino della funzionalità degli scarichi del terrazzo e delle infiltrazioni prodotte dallo stesso. Il costo per l'esecuzione delle opere elencate è quantificato dal sottoscritto sulla base dell'attuale prezzario regionale Umbria 2022 in € 29.700,00. Il valore base asta del Lotto 21 è pertanto quantificato in **€ 143.700,00**



A.7.L22 LOTTO 22 – Area Urbana e posti auto scoperti P.T.

(AREA URBANA C.F. FOGLIO 79 PART. 1206 SUB 2)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 22** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mq		EQU.	UNITARIO	TOTALE
				€ / m ²	€
Area scoperta asfaltata	358	1,5%	5,37 Mq	€ 1.020,00	€ 5.477,40
Posti Auto	35	10%	3,5 Mq	€ 1.020,00	€ 3.570,00
Valore Area Urbana					€ 9.047,40

L'area urbana in analisi si compone di uno spazio scoperto di Mq 358 e di uno spazio altrettanto scoperto di Mq 35 ove sono stati urbanisticamente collocati 5 posti auto privati.

Il valore base asta del Lotto 22 è pertanto quantificato in **€ 9.047,40**



B. VALUTAZIONE BENI MOBILI INVENTARIATI**B.1 PREMESSA**

Al fine di rendere di più facile lettura il presente elaborato peritale e garantirne la piena intelleggibilità con la documentazione fotografica prodotta, i beni mobili, strumentali, giacenze di magazzino ed arredi sono stati dapprima inventariati per poi essere stati fotograficamente documentati negli elaborati che costituiscono allegato alla presente.

Nel dettaglio sono stati inventariati:

- 1) Apparecchi idraulici rinvenuti all'interno del garage di cui all'odierno lotto 12

Si procede con l'analisi dei prodotti inventariati ed alla successiva stima, previa specifica delle modalità di approccio estimativo.

B.2 INVENTARIO**B.2.1 Apparecchi idraulici**

I cespiti oggetto di analisi risultano giacenti nel locale a destinazione garage censito al C.F del Comune di Valfabbrica al Foglio 79 particella 1219 sub 32 (parte dell'odierno lotto 12) e fotograficamente documentati come segue:

- | | |
|--|----------|
| 1) N. 9 caldaie tipo Beretta Option 24 Csi | Foto 1-4 |
| 2) N. 11 bollitori (BOILER) da 150 l | Foto 1-4 |
| 3) N. 10 Pannelli solari per produzione a.c.s. | Foto 1-4 |

B.3 VALUTAZIONE DEI BENI**B.3.1 CRITERI ESTIMATIVI**

L'oggetto della presente valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, di tutti i prodotti di



idraulica rinvenuti.

Ai fini della redazione dell'inventario definitivo, sono stati acquisiti sul posto i dati di inventario e valutate le condizioni della merce rinvenuta.

Dopo indagine di mercato finalizzata alla quantificazione del prezzo unitario di valutazione, una volta ponderati i dati acquisiti con l'epoca di acquisto degli stessi, il sottoscritto valuta il più probabile valore di mercato dei beni rilevati come da tabelle che segue:

B.3.1 STIMA BENI MOBILI

- | | |
|--|------------|
| 1) N. 9 caldaie tipo Beretta Option 24 Csi | € 2.700,00 |
| 2) N. 11 bollitori (BOILER) da 150 l | € 2.200,00 |
| 3) N. 10 Pannelli solari per produzione a.c.s. | € 2.000,00 |

Il valore totale dei prodotti inventariati è stimato in €

6.900,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 07/11/2023

IL CTU

(Geom. Raponi Andrea)



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale ed urbanistica Immobili;
- 3) Documentazione Fotografica beni mobili inventariati;

