

SCHEDA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio del Giudice Delegato ai Fallimenti

Fallimento N. **29/2020**

G.D.: Dott. Roberto Laudenzi

Curatore: Dott. Andrea Petterini

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Buono

Compendio immobiliare suddiviso in n. 4 LOTTI distinti:

Lotti 1 -2 -3 immobili siti nel Comune di Montefalco	
	
descrizione	valore stimato
LOTTO 1	249 000,00 €
LOTTO 2	254 000,00 €
LOTTO 3	157 800,00 €

Lotto 4 immobili siti nel Comune di Foligno	
	
descrizione	valore stimato
LOTTO 4	449 500,00 €

ALBO
GEOMETRI
Prov. PERUGIA
n. 4389

Geom. Andrea Buono



Andrea Buono Geometra

349/4001349 – 0742/381665 – geomandreabuono@libero.it

andrea.buono1@geopec.it

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)

Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione

Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante

Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale

Successioni e Divisioni Ereditarie

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 29/2020

G.D.: Dott. Roberto Laudenzi

Curatore: Dott. Andrea Petterini

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Buono

INDICE

	Premessa	pag.	4
	Premessa	pag.	4
1)	Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	pag.	4
2)	Individuazione dei beni immobili da stimare	pag.	4
3)	Suddivisione in lotti	pag.	4
3.1)	Fabbricati ubicati nel Comune di Montefalco - Lotti 1-2-3	pag.	4
3.2)	Terreni ubicati nel Comune di Foligno - Lotto 4	pag.	5
4)	Descrizione, analisi e valutazione dei singoli lotti	pag.	6
5)	Comune di Montefalco Lotto 1	pag.	6
5.1)	Dati catastali Lotto 1	pag.	7
5.2)	Breve descrizione dell'immobile Lotto 1	pag.	10
5.3)	Elaborati grafici Lotto 1	pag.	10
	Documentazione fotografica Lotto 1	pag.	15
5.4)	Profilo edilizio/urbanistico Lotto 1	pag.	19
5.5)	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Lotto 1	pag.	20
5.6)	Stato occupazionale Lotto 1	pag.	21
5.7)	Provenienza Lotto 1	pag.	21
5.8)	Sviluppo delle superfici Lotto 1	pag.	21
5.9)	Metodo estimativo adottato Lotto 1	pag.	22
5.10)	Determinazione del più probabile valore di mercato Lotto 1	pag.	22
6)	Comune di Montefalco Lotto 2	pag.	23
6.1)	Dati catastali Lotto 2	pag.	24
6.2)	Breve descrizione dell'immobile Lotto 2	pag.	27
6.3)	Elaborati grafici Lotto 2	pag.	27
	Documentazione fotografica Lotto 2	pag.	32
6.4)	Profilo edilizio/urbanistico Lotto 2	pag.	35
6.5)	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Lotto 2	pag.	36
6.6)	Stato occupazionale Lotto 2	pag.	37
6.7)	Provenienza Lotto 2	pag.	37
6.8)	Sviluppo delle superfici Lotto 2	pag.	37
6.9)	Metodo estimativo adottato Lotto 2	pag.	38
6.10)	Determinazione del più probabile valore di mercato Lotto 2	pag.	38
7)	Comune di Montefalco Lotto 3	pag.	39
7.1)	Dati catastali Lotto 3	pag.	40
7.2)	Breve descrizione dell'immobile Lotto 3	pag.	43
7.3)	Elaborati grafici Lotto 3	pag.	43
	Documentazione fotografica Lotto 3	pag.	47
7.4)	Profilo edilizio/urbanistico Lotto 3	pag.	52
7.5)	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Lotto 3	pag.	53
7.6)	Stato occupazionale Lotto 3	pag.	54
7.7)	Provenienza Lotto 3	pag.	54
7.8)	Sviluppo delle superfici Lotto 3	pag.	54
7.9)	Metodo estimativo adottato Lotto 3	pag.	55
7.10)	Determinazione del più probabile valore di mercato Lotto 3	pag.	55
8)	Comune di Foligno Lotto 4	pag.	56
8.1)	Dati catastali Lotto 4	pag.	56
8.2)	Breve descrizione dell'immobile Lotto 4	pag.	58
8.3)	Stralcio di PrG	pag.	58
8.4)	Metodo estimativo adottato Lotto 4	pag.	59
8.5)	Sviluppo delle superfici Lotto 4	pag.	60
8.6)	Determinazione del valore dei terreni agricoli Lotto 4	pag.	61
8.7)	Determinazione del valore dei terreni edificabili Lotto 4	pag.	63
8.8)	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Lotto 4	pag.	64
8.9)	Provenienza del Lotto 4	pag.	65
9)	Conclusioni	pag.	66
10)	Allegati	pag.	66

.1) PREMESSA

In data 13 gennaio 2021 lo scrivente veniva nominato quale tecnico stimatore per la valutazione degli immobili della Società _____, di seguito la relazione peritale finalizzata all'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili.

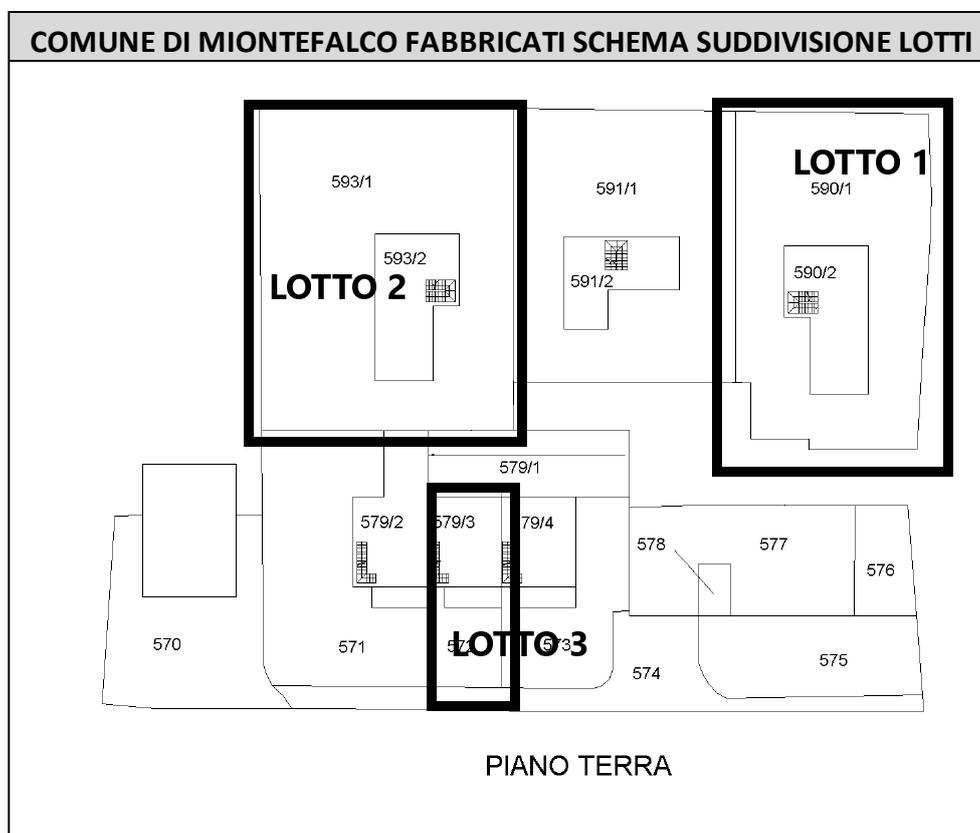
.2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DA STIMARE

Il compendio immobiliare da stimare di proprietà della _____, è costituito da tre unità immobiliari ubicate nel Comune di Montefalco ed alcuni terreni ubicati nel Comune di Foligno di cui in parte edificabili.

.3) SUDDIVISIONE IN LOTTI

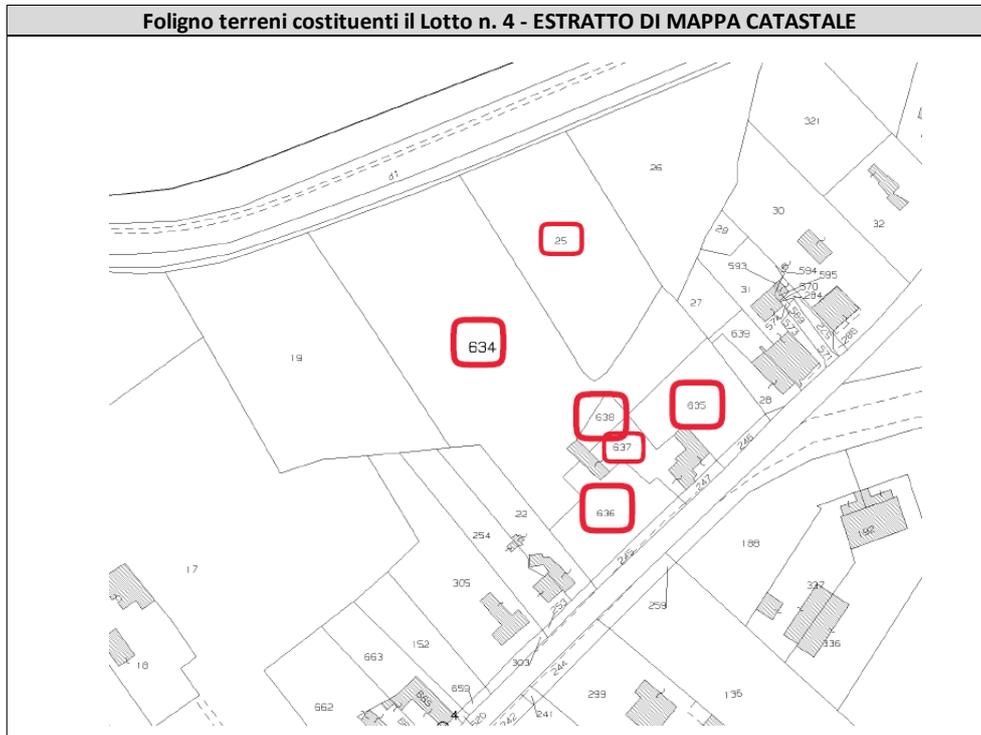
Data la natura degli immobili risulta agevole e conveniente procedere con la suddivisione in più lotti. I tre fabbricati ubicati nel Comune di Montefalco saranno suddivisi in tre lotti mentre i terreni ubicati nel Comune di Foligno costituiranno il quarto lotto.

.3.1) Fabbricati ubicati in nel Comune di Montefalco loc. Belvedere Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3



Nel fallimento rientrano anche le particelle individuate ai numeri 574-575-576-577-578-608-610-585-586-587-588-589-592 del foglio 1 del catasto terreni del Comune di Montefalco, queste riguardano relitti di frazionamento e stradali nonché parti comuni, pertanto di queste, non verranno quantificati i valori di stima.

.3.2) Terreni ubicati nel Comune di Foligno Lotto 4



.4) DESCRIZIONE, ANALISI E VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO n. 1

.5) Comune di Montefalco Lotto 1

Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Montefalco	Località Belvedere	S1-T-1°



INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO n. 1 da planimetria generale



.5.1) Dati catastali Lotto 1.

Comune di		Montefalco					
Catasto		Fabbricati					
Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
1	590	2	A/2	189mq	619,75 €	proprietà	1/1
1	590	3	C/6	50mq	59,29 €	proprietà	1/1

LOTTO 1 - PLANIMETRIA CATASTALE - SUBALTERNO 2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0188184 del 10/06/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco	
Vocabolo Belvedere (montepennino) oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Paolo Stefano
Foglio: 1	Iscritto all'albo:
Particella: 590	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Perugia
	N. 4172

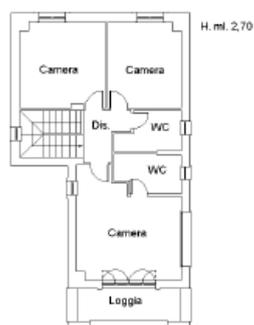
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

LOTTO 1 - PLANIMETRIA CATASTALE - SUBALTERNO 3

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0188184 del 10/06/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco Vocabolo Belvedere (montepennino) oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 590 Subalterno: 3	Compilata da: Pacico Stefano Iscritto all'albe: Geometri Prov. Perugia N. 4172

Scheda n. 1 Scala 1:200



H. min. ml. 2,80
H. max. ml. 2,85



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

.5.2) Breve descrizione dell'immobile – Lotto 1.

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 1

Il fabbricato oggetto della presente valutazione e riferito al lotto 1 è ubicato in una posizione esclusiva e panoramica nel Comune di Montefalco, in Località Belvedere, inserita in una piccola lottizzazione esclusiva ben curata e rifinita, consiste in una villetta unifamiliare con giardino che si sviluppa su un piano sotto terra e su due piani fuori terra, così distribuiti: piano interrato costituito da garage, cantina fondo con predisposizione per cucina e wc, piano terra costituito da soggiorno/pranzo, cucina, wc e portico, piano primo costituito da n. 3 camere, 2 bagni ed una loggia. Le finiture sono di buona qualità sia all'interno che all'esterno, la zona giorno e le scale sono rivestite in cotto di ottima qualità mentre la zona notte è pavimentata in parquet. Ricercate le finiture del rivestimento dei bagni, anche i sanitari sono di buona qualità. L'aspetto esteriore è quello tipico del casolare umbro. Sono da completare alcune finiture interne quali le porte interne ed alcuni elementi dell'impianto elettrico.

.5.3) ELABORATI GRAFICI Lotto 1.

PROSPETTO



FIANCO DX



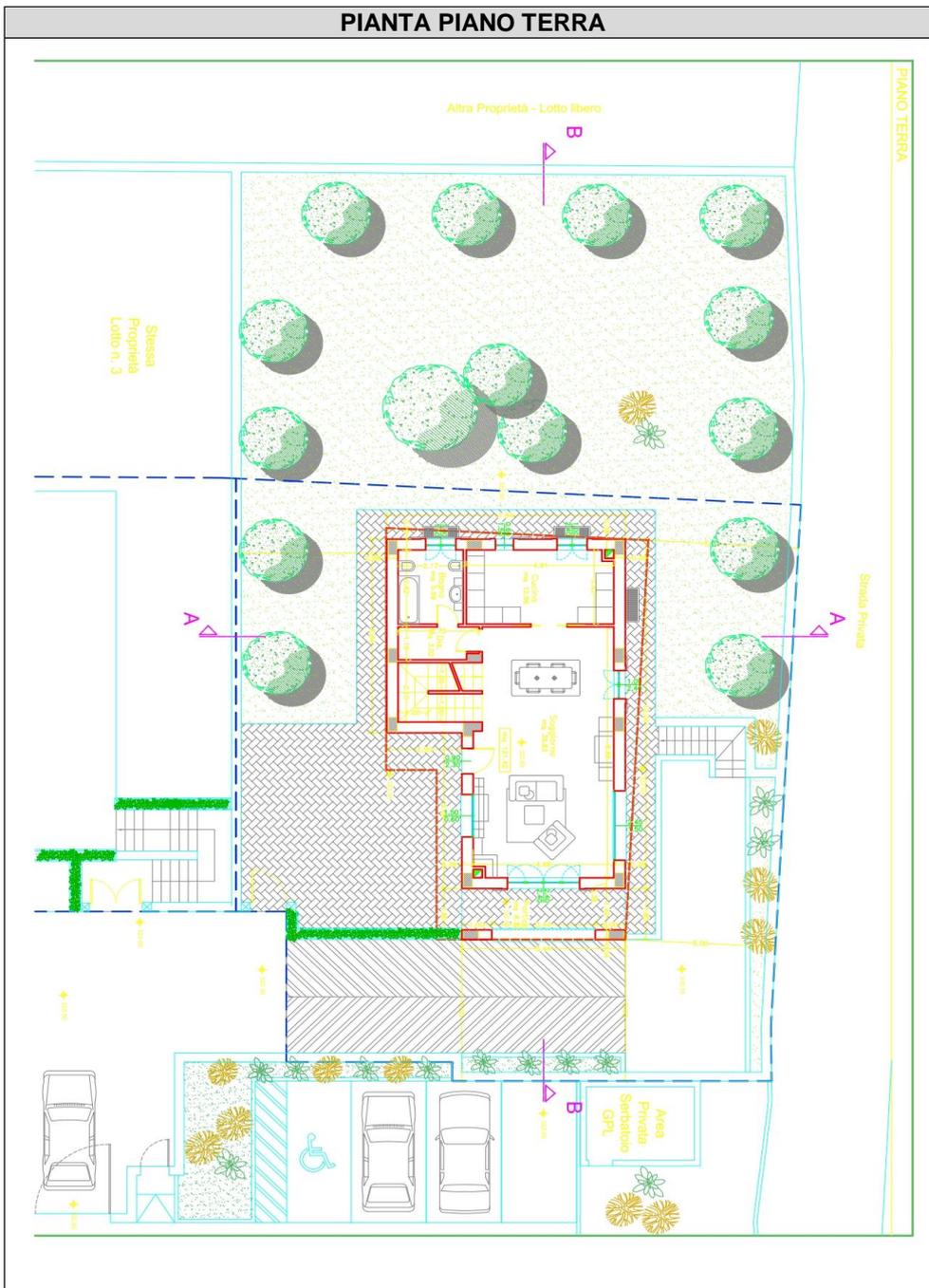
FIANCO SX



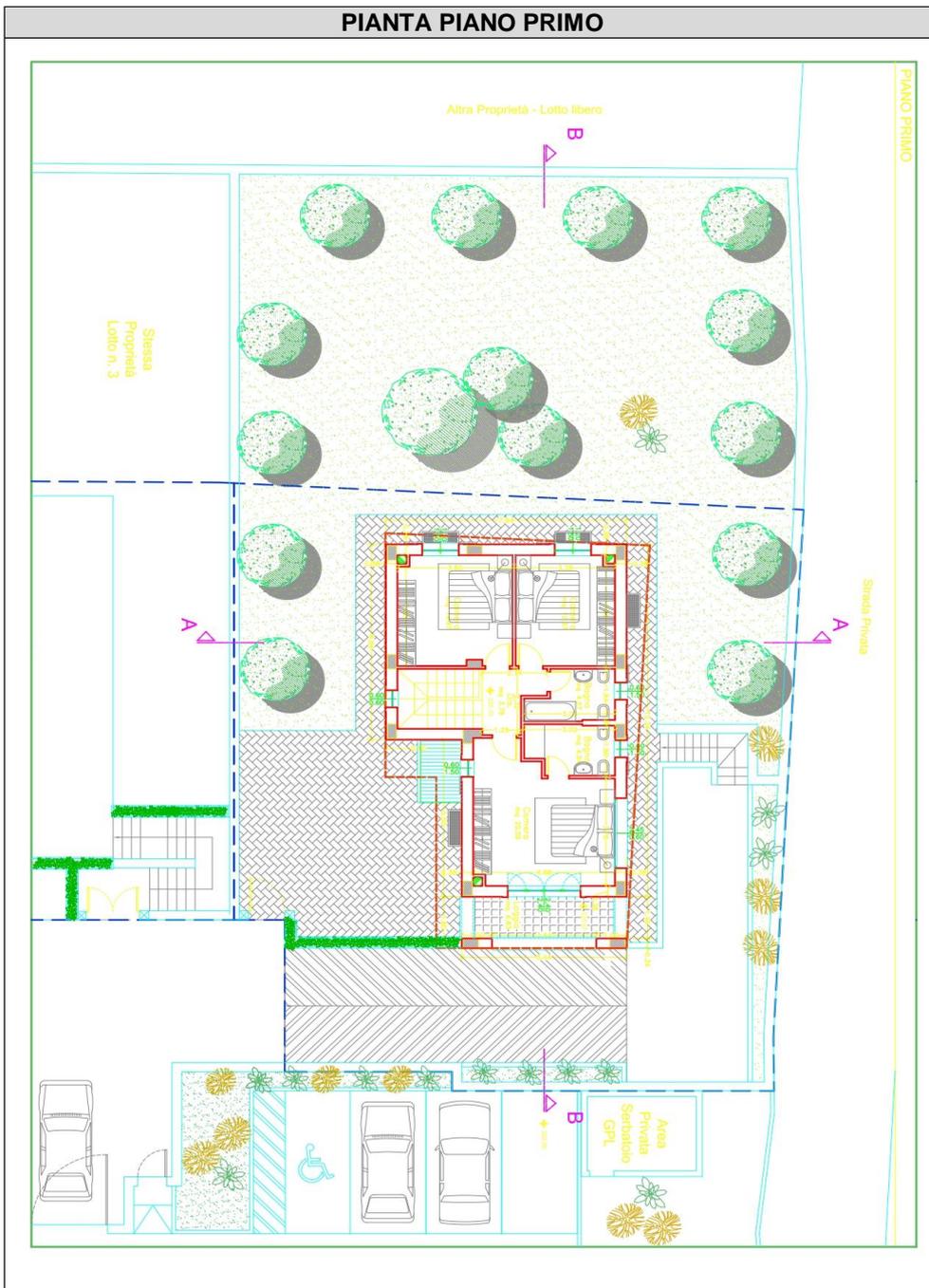
RETROSPETTO



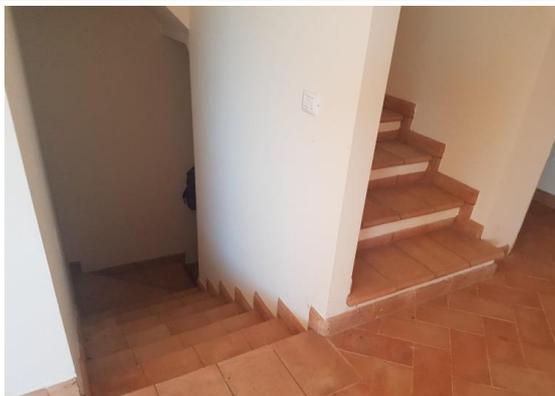
PIANTA PIANO TERRA

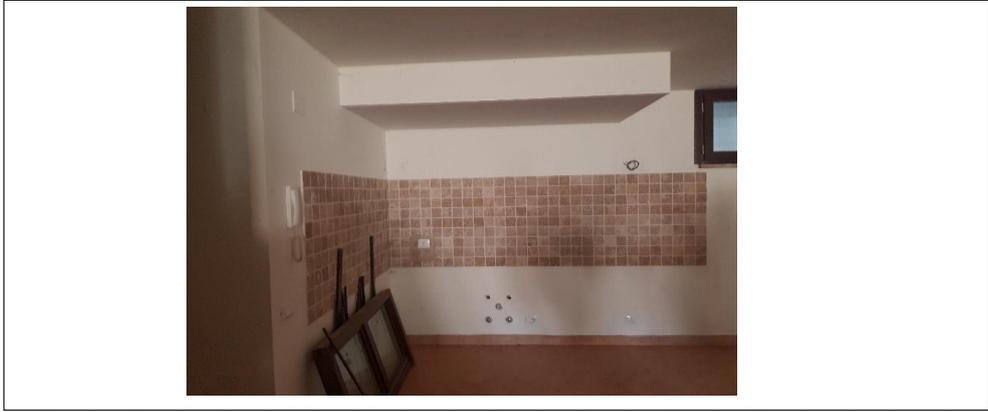


PIANTA PIANO PRIMO

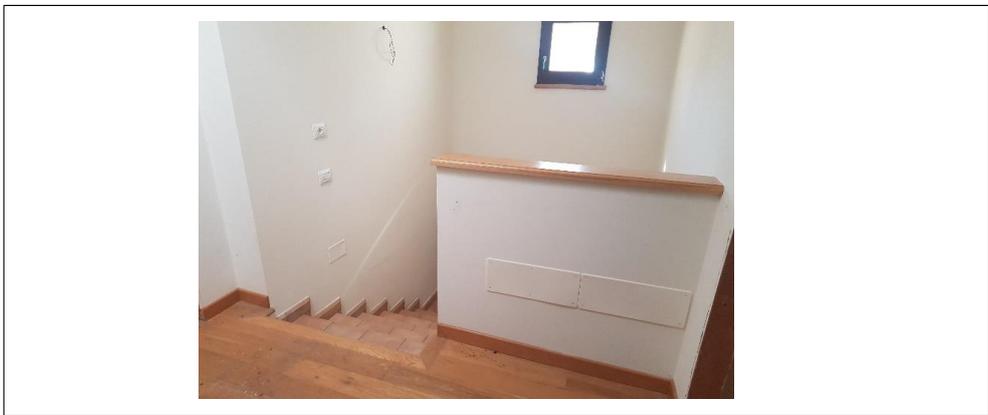
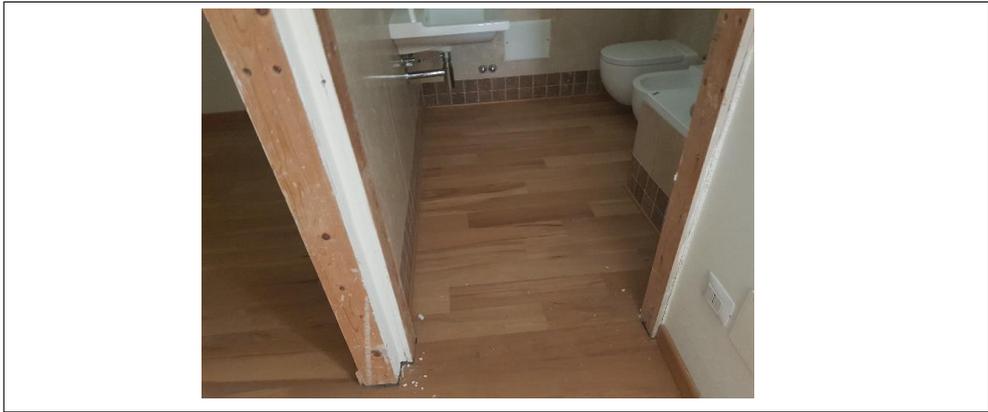


LOTTO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











.5.4) PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 1

Il LOTTO 1 di cui alla presente valutazione risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizio/urbanistici:

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	30	29/02/2008	Realizzazione di un edificio residenziale all'interno della lottizzazione approvata con deliberazione del consiglio Comunale n 24/07 - Lotto 4
2	Denuncia di inizio Attività		27/04/2010	Variante alla realizzazione di un edificio monofamiliare residenziale.

.5.5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

a)	Atto amministrativo	Ipoteca volontaria n. r.g. 5686 n. r.p. 1417 del 04/10/2007 per 3.800.000,00 euro
	Atto	Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
	A favore	Banca delle Marche S.p.A.
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto terreni foglio 492 particelle 50-52-502

b)	Atto amministrativo	Atto giudiziario n. r.g. 914 n. r.p. 79 del 07/03/2014
	Atto	Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo
	A favore	Flavoni Francesco
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto fabbricati foglio 1 particelle 572 - 579/3 - 579/6 - 593/2 - 593/3 - 591/2 - 591/3 - 590/2 - 590/3

c)	Atto amministrativo	Atto giudiziario n. r.g. 810 n. r.p. 656 del 26/02/2021
	Atto	Sentenza dichiarativa di fallimento
	A favore	Massa dei creditori del fallimento
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto fabbricati foglio 1 particelle 572 - 579/3 - 579/6 - 593/2 - 593/3 - 590/2 - 590/3 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 608 - 610 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 592

.5.6) STATO OCCUPAZIONALE – LOTTO 1

La porzione di immobile costituente il LOTTO n. 1 è libera non risulta ceduta in locazione.

.5.7) PROVENIENZA Lotto 1.

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato è pervenuto alla società in fallimento con atto del 14/11/2005 rep. 27282 racc. 10234 Notaio Luigi Napolitano e atto del 13/05/2013 rep. 35823 racc. 14765 Notaio Luigi Napolitano.

.5.8) SVILUPPO DELLE SUPERFICI – LOTTO 1

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale (o virtuale o raggugliata)	
100%	della superficie lorda interna coperta comprendente i divisori interni, setti e pilastri scale ecc...
50%	vani accessori a servizio dei vani principali.
30%	tettoie
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
Piano terra	53,72	1	53,72
	30,25	1	30,25
portico	7,7	0,3	2,31
piano primo	53,72	1	53,72
	30,25	1	30,25
loggia	7,7	0,3	2,31
cantina, fondo, wc	49,92	0,5	24,96
garage	48,91	0,5	24,46
corte esterna di proprietà fino mq. 167,94	167,94	0,1	16,79
corte esterna di proprietà oltre mq. 167,94	259,29	0,02	5,19
			243,95

.5.9) METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 1

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Montefalco, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda.

.5.10) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 1

Determinazione del valore di stima			
descrizione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale	valore euro/mq	valore di stima
Foglio 1 part. 579 sub. 3 e 6	243,95	1.200,00 €	292.745,76 €
detrazioni			
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti, per eventuali sanatorie e completamento pratiche urbanistiche quali di agibilità ecc., per spese di cancellazione formalità ecc...			-43.911,86 €
Valore stimato			248.833,90 €
Valore di stima arrotondato			249.000,00 €

Oltre a diritti su parti comuni dei quali non si tiene conto del valore.

LOTTO n. 2

.6) Comune di Montefalco Lotto 2

Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Montefalco	Località Belvedere	S1-T-1°

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO n. 2 - foto satellite



INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO n. 2 da planimetria generale



.6.1) Dati catastali Lotto 2.

Catasto	Fabbricati				Consistenza	Superficie	Rendita
	Foglio	Particella	sub	Cat.			
1	593	2	A/2	3	7,5 vani	182 mq	€ 581,01
1	593	3	C/6	2	37 mq.	43 mq	€ 53,50

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 15/02/2021 - n. T50242 - Richiedente: BNUNDR71T16D653O

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n° PG0188184 del 10/06/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco	
Vocabolo Belvedere (montepennino) civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pacino Stefano
Sezione:	Scritto all'albo: Gocemiri
Foglio: 1	Prov. Perugia
Particella: 593	N. 4172
Subalterno: 2	

Boheda n. 1 Scala 1:200



H. min. mt. 2,80
H. max. mt. 2,85

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



H. mt. 2,70

PIANO TERRA



H. mt. 2,70

PIANO PRIMO

Data: 15/02/2021 - n. T50242 - Richiedente: BNUNDR71T16D653O
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

parte 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2021 - Comune di MONTEFALCO (PG) - < Foglio: 1 - Particella: 593 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' BELVEDERE piano: SI - FI:

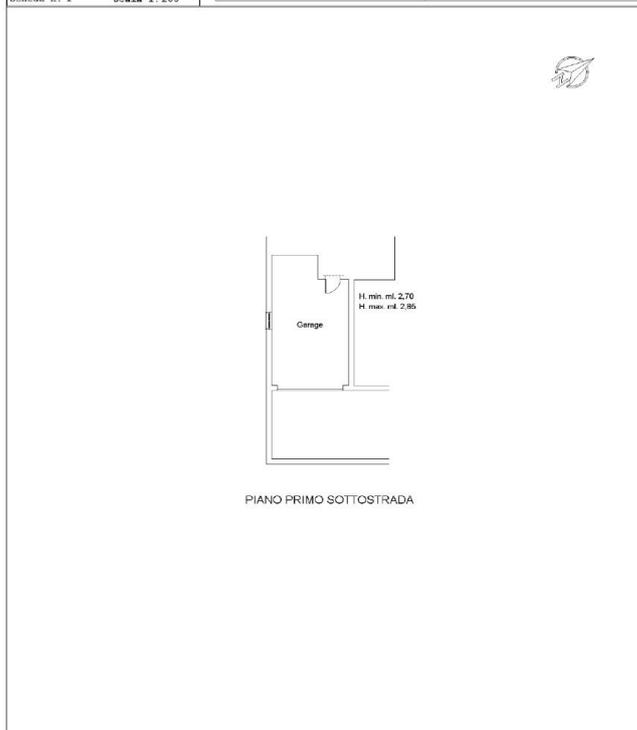
PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 15/02/2021 - n. T50244 - Richiedente: BNUNDR71T16D653O

**Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo PPG0188184 del 10/06/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco Vocabolo Belvedere (montepemino) civ.	
Identificativa Catastali: Sezione: 1 Foglio: 1 Particella: 593 Subalterno: 3	Compilata da: Falcio Stefano Iscritte all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 4172

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Data: 15/02/2021 - n. T50244 - Richiedente: BNUNDR71T16D653O
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2021 - Comune di MONTEFALCO (PG92) - < Foglio: 1 - Particella: 593 - Subalterno: 3 >
LOCALITA' BELVEDERE piano: S1;

.6.2) Breve descrizione dell'immobile Lotto 2.

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 2

Il fabbricato oggetto della presente valutazione e riferito al lotto 1 è ubicato in una posizione esclusiva e panoramica nel Comune di Montefalco, in Località Belvedere, inserita in una piccola lottizzazione esclusiva ben curata e rifinita, consiste in una villetta unifamiliare con giardino che si sviluppa su un piano sotto terra e su due piani fuori terra, così distribuiti: piano interrato costituito da garage, cantina fondo con predisposizione per cucina e wc, piano terra costituito da soggiorno/pranzo, cucina, wc e portico, piano primo costituito da n. 3 camere, 2 bagni ed una loggia. Le finiture sono di buona qualità sia all'interno che all'esterno, la zona giorno e le scale sono rivestite in cotto di ottima qualità mentre la zona notte è pavimentata in parquet. Ricercate le finiture del rivestimento dei bagni, anche i sanitari sono di buona qualità. L'aspetto esteriore è quello tipico del casolare umbro. Sono da completare alcune finiture interne quali le porte interne ed alcuni elementi dell'impianto elettrico.

.6.3) Elaborati grafici Lotto 2.

PROSPETTO



FIANCO DX



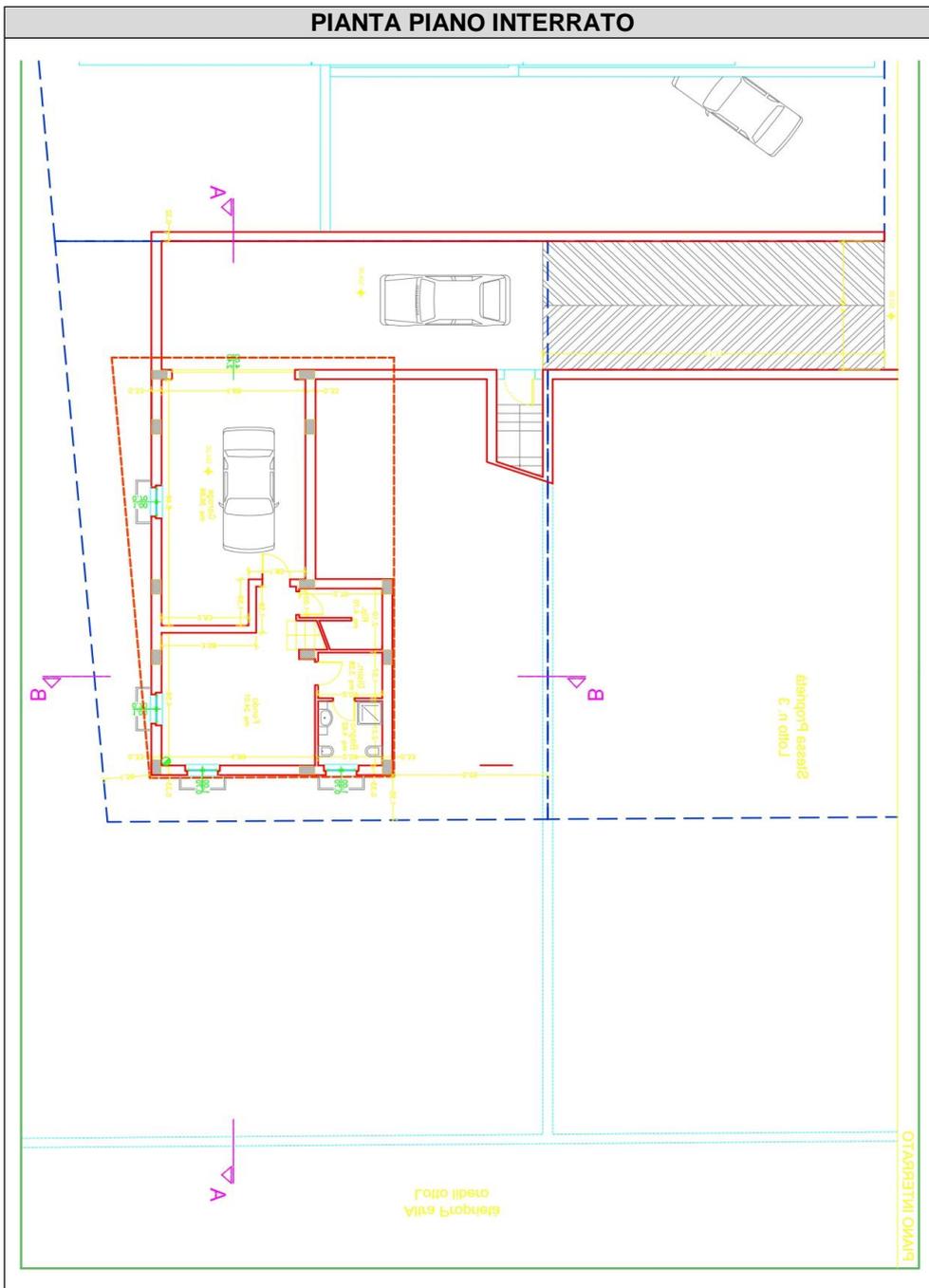
FIANCO SX



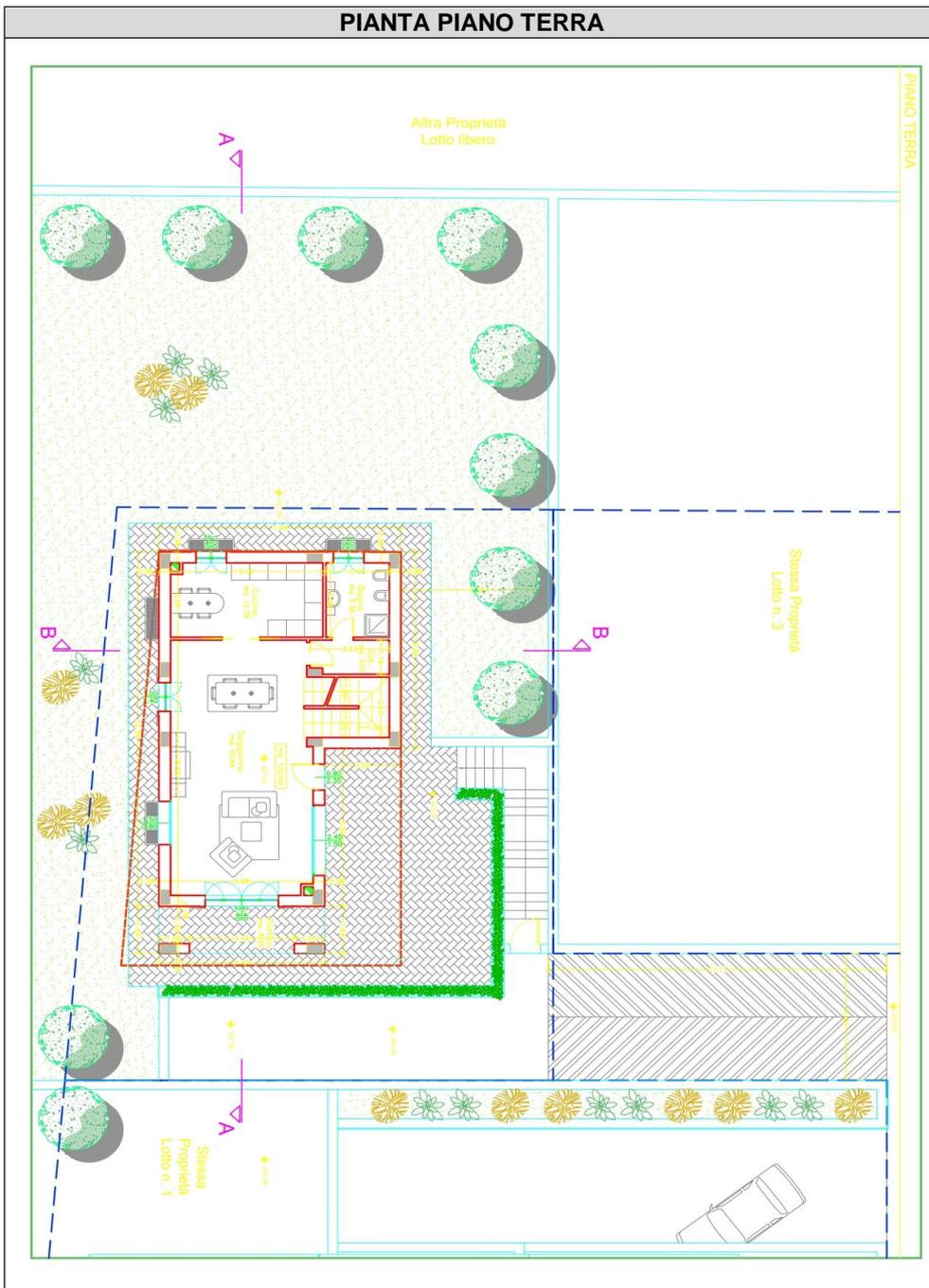
RETROPROSPETTO



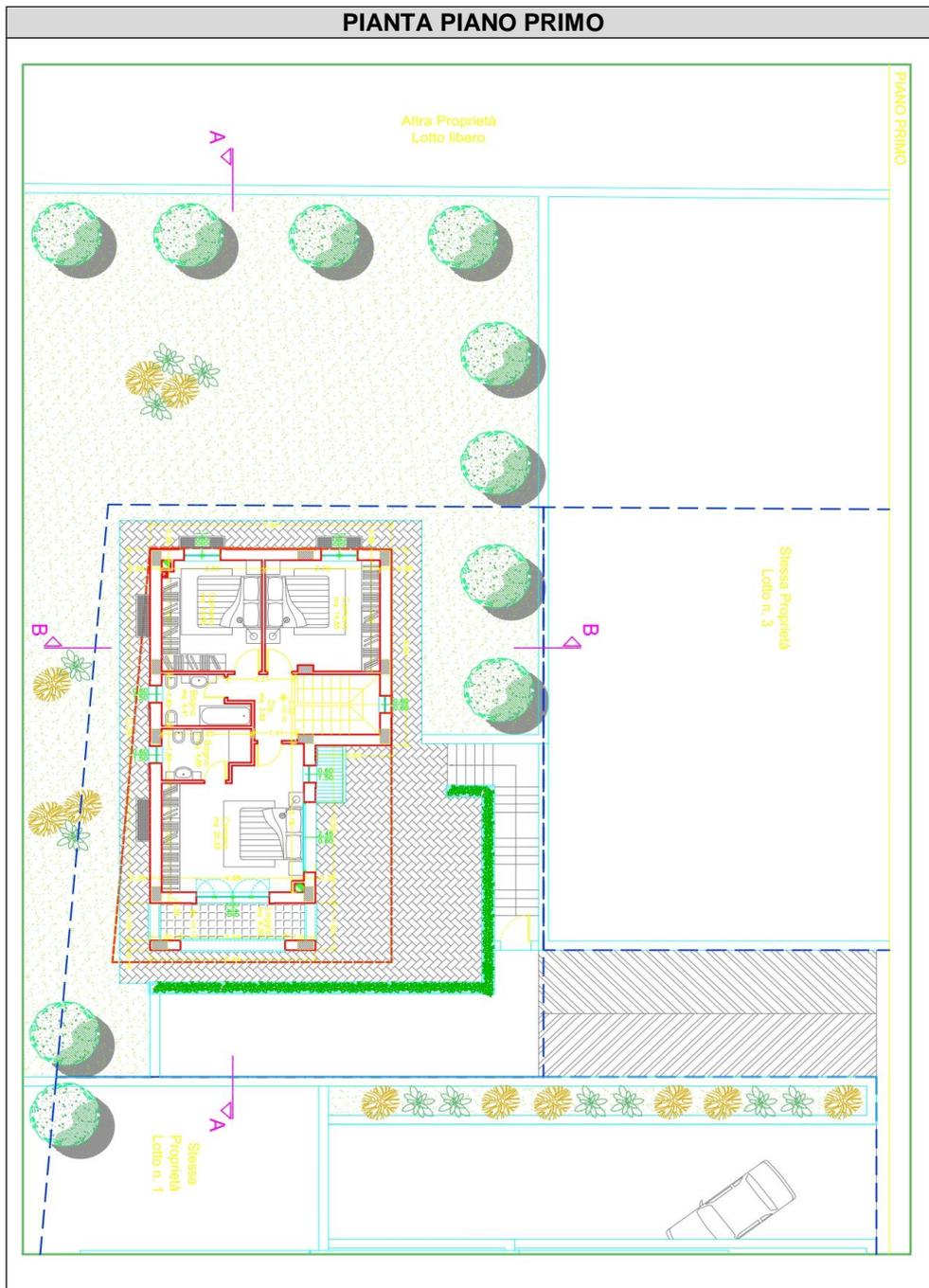
PIANTA PIANO INTERRATO



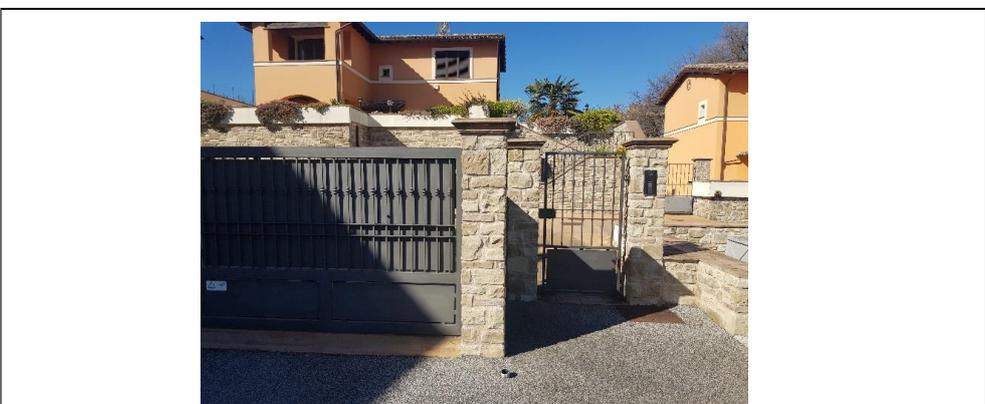
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

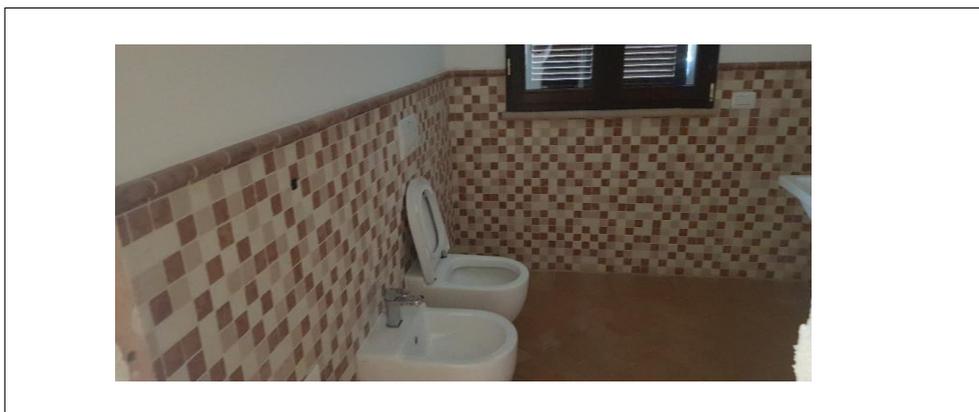
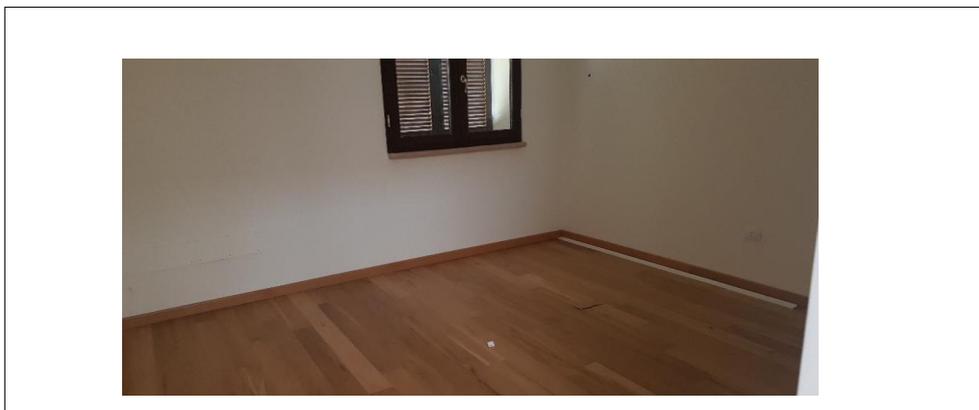


LOTTO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









.6.4) PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 2

Il LOTTO 2 di cui alla presente valutazione risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizio/urbanistici:

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	28	29/02/2008	Realizzazione di un edificio residenziale all'interno della lottizzazione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24/07. Lotto 2

.6.5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

a)	Atto amministrativo	Ipoteca volontaria n. r.g. 5686 n. r.p. 1417 del 04/10/2007 per 3.800.000,00 euro
	Atto	Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
	A favore	Banca delle Marche S.p.A.
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto terreni foglio 492 particelle 50-52-502

b)	Atto amministrativo	Atto giudiziario n. r.g. 914 n. r.p. 79 del 07/03/2014
	Atto	Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo
	A favore	Flavoni Francesco
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto fabbricati foglio 1 particelle 572 - 579/3 - 579/6 - 593/2 - 593/3 - 591/2 - 591/3 - 590/2 - 590/3

c)	Atto amministrativo	Atto giudiziario n. r.g. 810 n. r.p. 656 del 26/02/2021
	Atto	Sentenza dichiarativa di fallimento
	A favore	Massa dei creditori del fallimento
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto fabbricati foglio 1 particelle 572 - 579/3 - 579/6 - 593/2 - 593/3 - 590/2 - 590/3 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 608 - 610 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 592

.6.6) STATO OCCUPAZIONALE – LOTTO 2

La porzione di immobile costituente il LOTTO n. 2 è libera non risulta ceduta in locazione.

.6.7) PROVENIENZA Lotto 2.

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato è pervenuto alla società in fallimento con atto del 14/11/2005 rep. 27282 racc. 10234 Notaio Luigi Napolitano e atto del 13/05/2013 rep. 35823 racc. 14765 Notaio Luigi Napolitano.

.6.8) SVILUPPO DELLE SUPERFICI – LOTTO 2

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale (o virtuale o ragguagliata)	
100%	della superficie lorda interna coperta comprendente i divisori interni, setti e pilastri scale ecc...
50%	vani accessori a servizio dei vani principali.
30%	tettoie
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
Piano terra	55,2	1	55,20
	30,25	1	30,25
portico	9,35	0,3	2,81
piano primo	55,2	1	55,20
	30,25	1	30,25
loggia	7,15	0,3	2,15
cantina, fondi	47,47	0,5	23,74
garage	43,12	0,5	21,56
corte esterna di proprietà fino mq. 170,90	170,9	0,1	17,09
corte esterna di proprietà oltre mq. 170,90	537,1	0,02	10,74
			248,98

.6.9) METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 2

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Montefalco, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda.

.6.10) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO – LOTTO 2

Determinazione del valore di stima			
descrizione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale	valore euro/mq	valore di stima
Foglio 1 part. 593 sub. 2 e 3	248,98	1 200,00 €	298 772,40 €
detrazioni			
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti, per eventuali sanatorie e completamento pratiche urbanistiche quali di agibilità ecc., per spese di cancellazione formalità ecc...			-44 815,86 €
Valore stimato			253 956,54 €
Valore di stima arrotondato			254 000,00 €

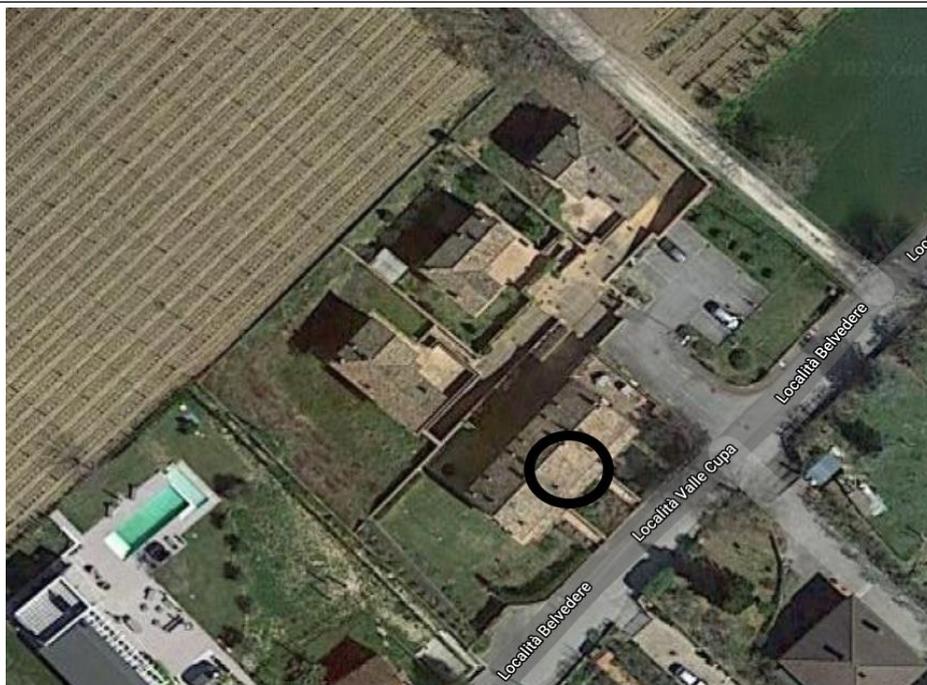
Oltre a diritti su parti comuni dei quali non si tiene conto del valore.

LOTTO n. 3

.7) Comune di Montefalco Lotto 3

Ubicazione immobile			
Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Montefalco	Località Belvedere	S1-T-1°

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO n. 3 - foto satellite



INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO n. 3 da planimetria generale



.7.1) Dati catastali Lotto 3.

Catasto		Fabbricati					
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
1	579	3	A/2	2	6,5 vani	132 mq	€ 419,62
1	579	6	C/6	2	28 mq.	32 mq	€ 40,49
1	572						

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 15/02/2021 - n. T50237 - Richiedente: BNUNDR71T16D653O

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0007383 del 20/01/2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco	
Localita' Belvedere (montepennino)	civ. SC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fazio Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Perugia
Particella: 579	N. 04172
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200

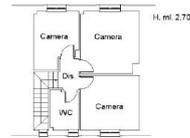
FOGLIO 1
P.LLA 572
P.LLA 579/3



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Data: 15/02/2021 - n. T50237 - Richiedente: BNUNDR71T16D653O
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

questi 01
> < Foglio: 1 - Particella: 579 - Subalterno: 3 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2021 - Comune di MONTEFALCO (U-492) - < Foglio: 1 - Particella: 579 - Subalterno: 3 >
LOCALITA' BELVEDERE n. SC piano: S1-F1-

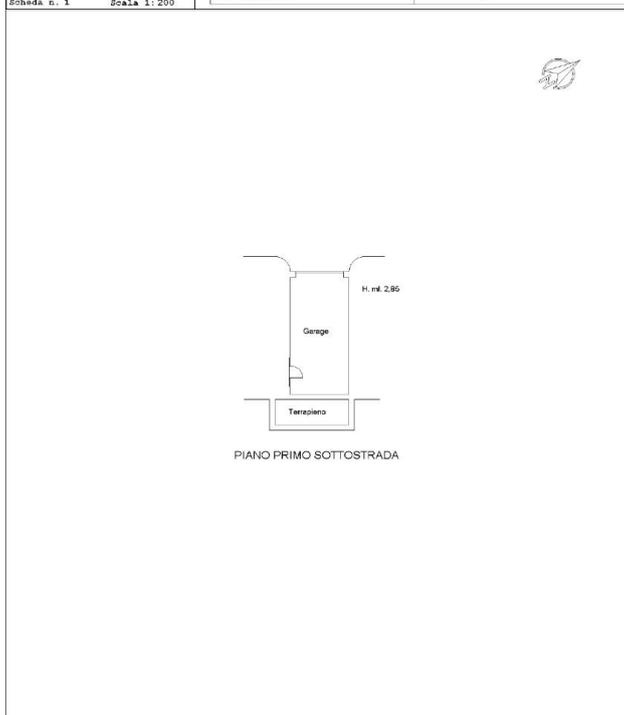
PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 15/02/2021 - n. T50239 - Richiedente: BNUNDR7IT16D6530

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n° PG0188184 del 10/06/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montefalco	
Vocabolo Belvedere (montepennino) civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fazio Stefano
Foglio: 1	Isritto all'albo:
Particella: 579	Geometra
Subalterno: 6	Prov. Perugia N. 4172

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Sezione 1/15023021 - Comune di MONTEFALCO (F492) - Foglio 1 - Particella 579 - Subalterno 6 - LOCALITA' BELVEDERE piano S1;

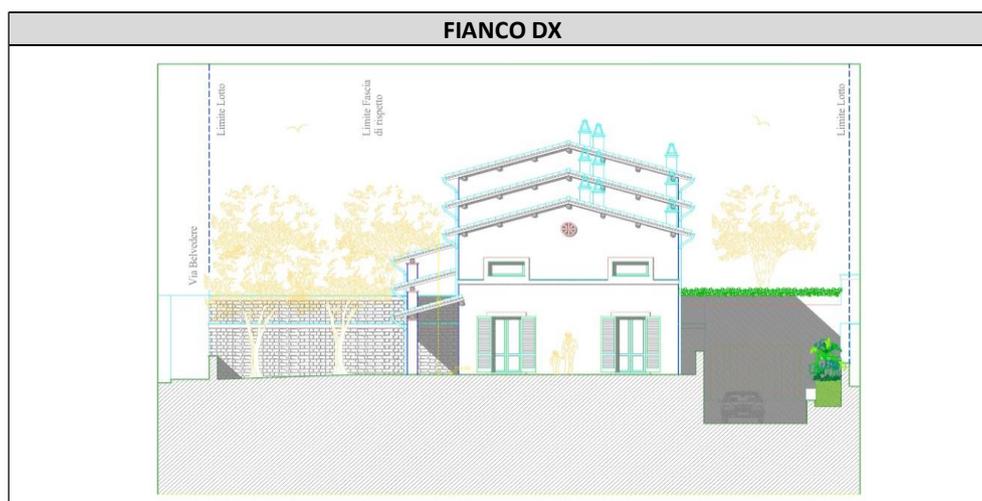
Data: 15/02/2021 - n. T50239 - Richiedente: BNUNDR7IT16D6530
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

.7.2) Breve descrizione dell'immobile Lotto 3.

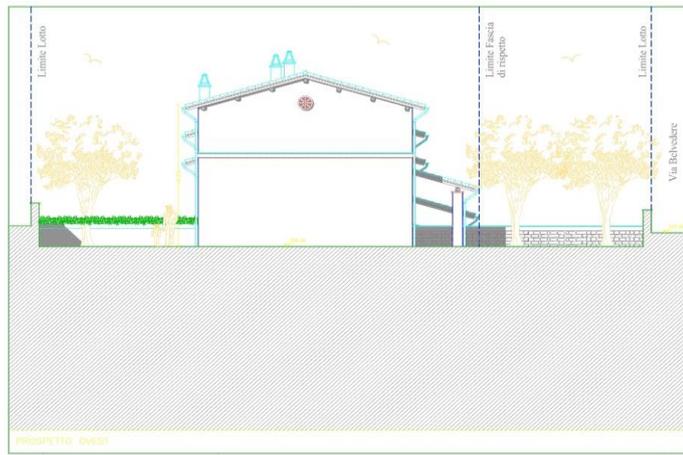
Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 3

Il fabbricato oggetto della presente valutazione e riferito al lotto 3 è ubicato in una posizione esclusiva e panoramica nel Comune di Montefalco, in Località Belvedere, inserita in una piccola lottizzazione esclusiva ben curata e rifinita, consiste in una villetta a schiera di n. 3 unità immobiliari, collocata nel mezzo tra le due capotesta, con giardino che si sviluppa su un piano sotto terra e su due piani fuori terra, così distribuiti: piano interrato costituito da garage e cantina, piano terra costituito da soggiorno/pranzo, cucina, wc e portico, piano primo costituito da n. 3 camere e 1 bagno. Le finiture sono di buona qualità sia all'interno che all'esterno, la zona giorno e le scale sono rivestite in cotto di ottima qualità mentre la zona notte è pavimentata in parquet. Ricercate le finiture del rivestimento dei bagni, anche i sanitari sono di buona qualità. L'aspetto esteriore è quello tipico del casolare umbro. Sono da completare alcune finiture interne quali le porte interne ed alcuni elementi dell'impianto elettrico.

.7.3) Elaborati grafici Lotto 3.



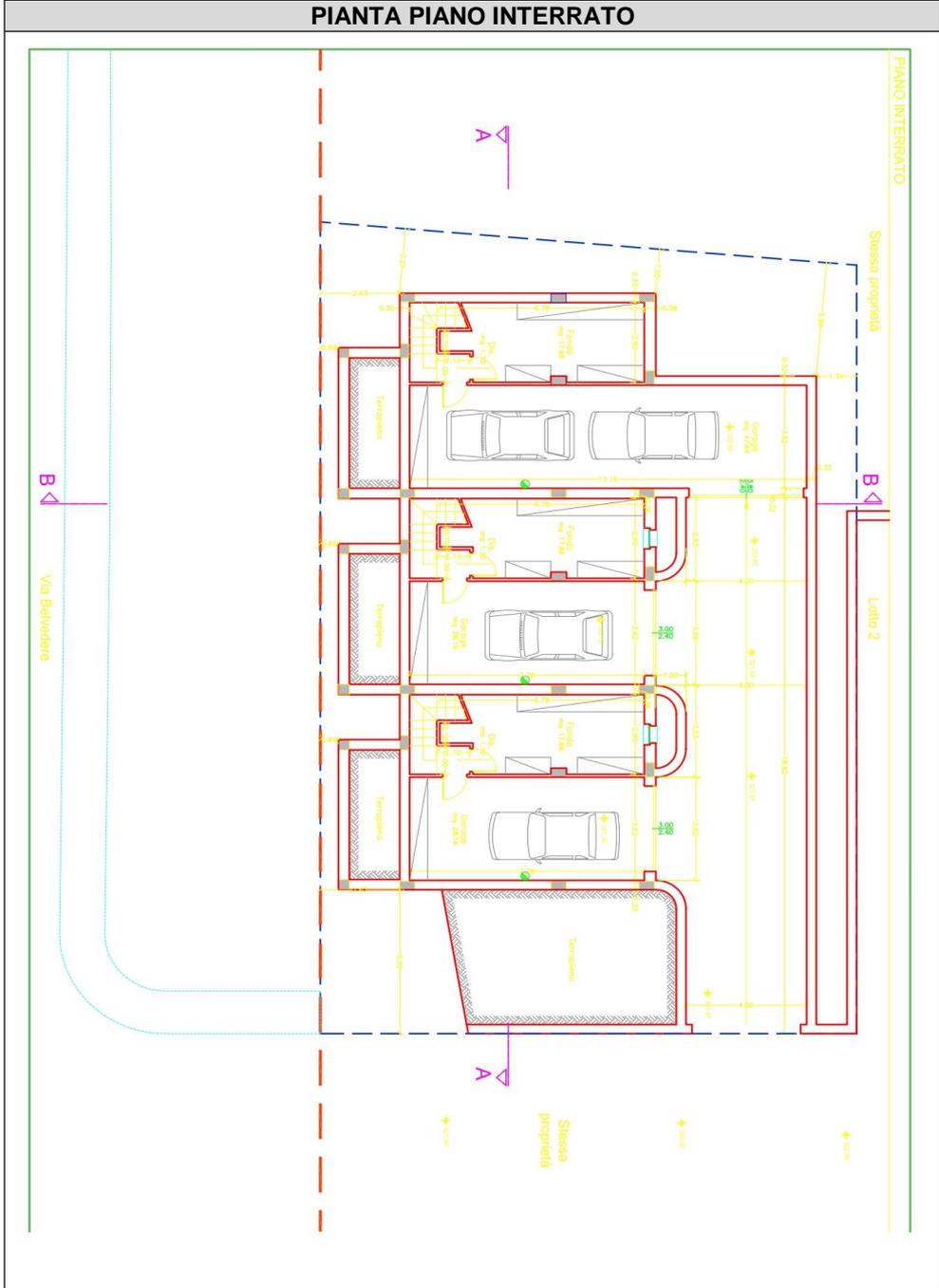
FIANCO SX



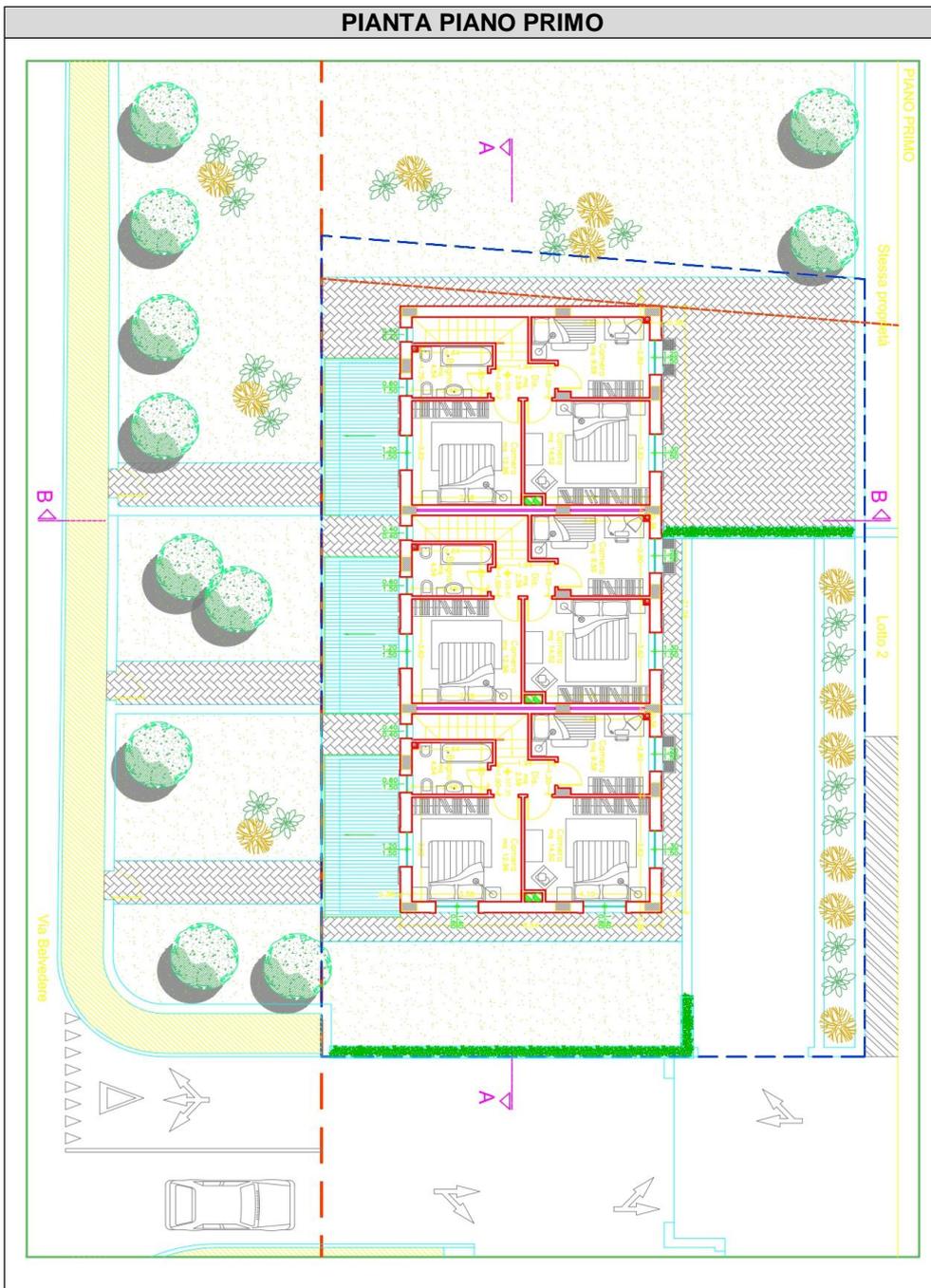
RETROPROSPETTO



PIANTA PIANO INTERRATO

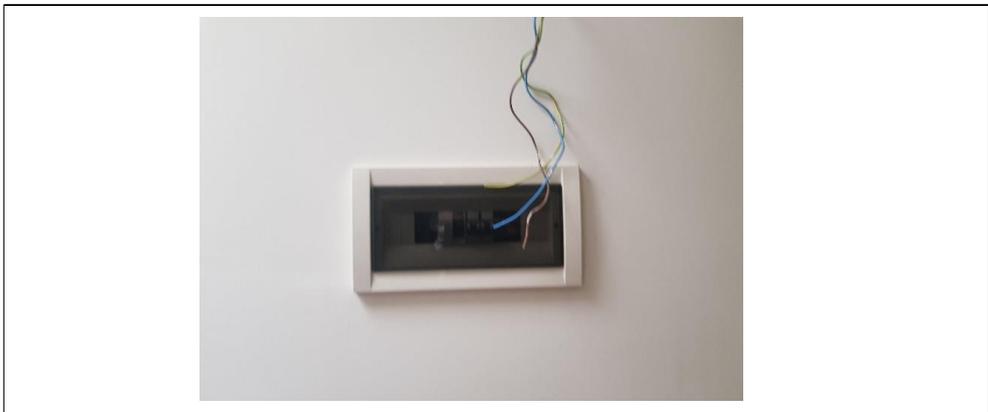
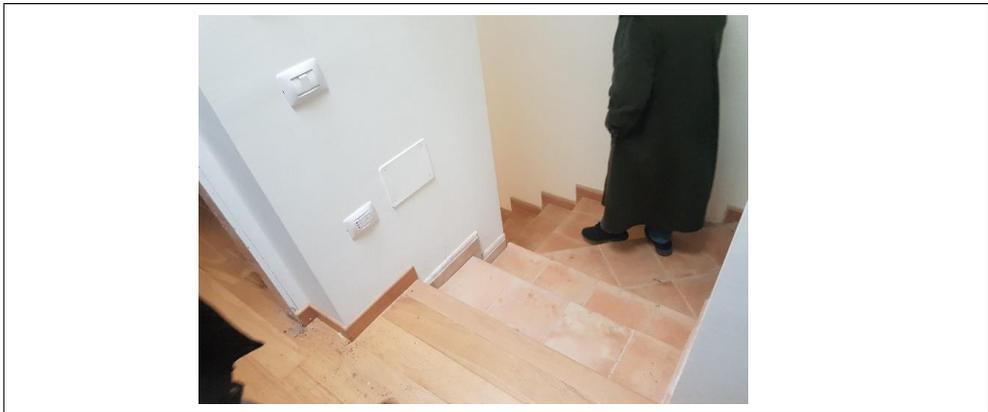
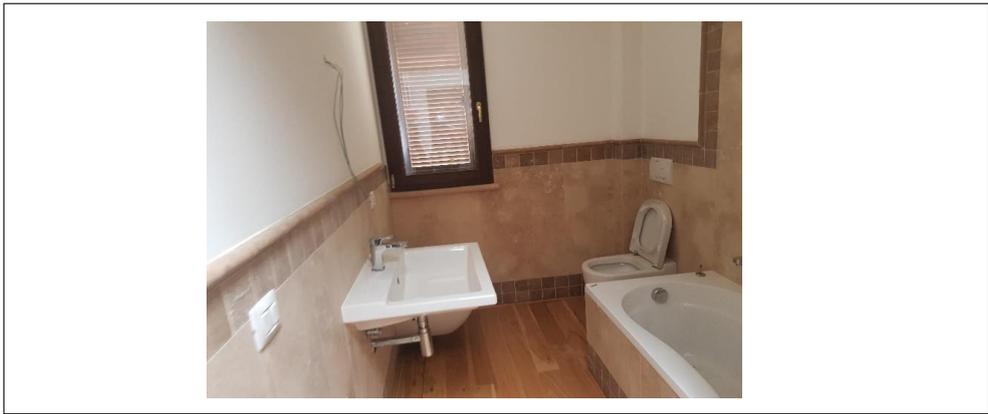


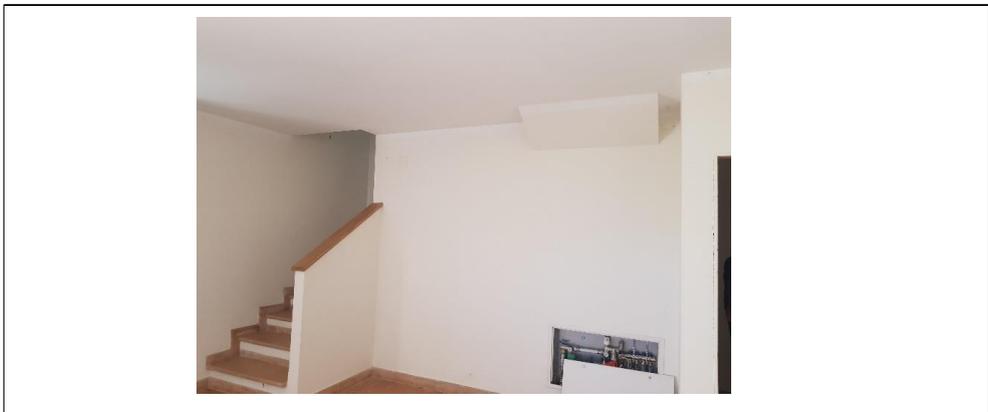
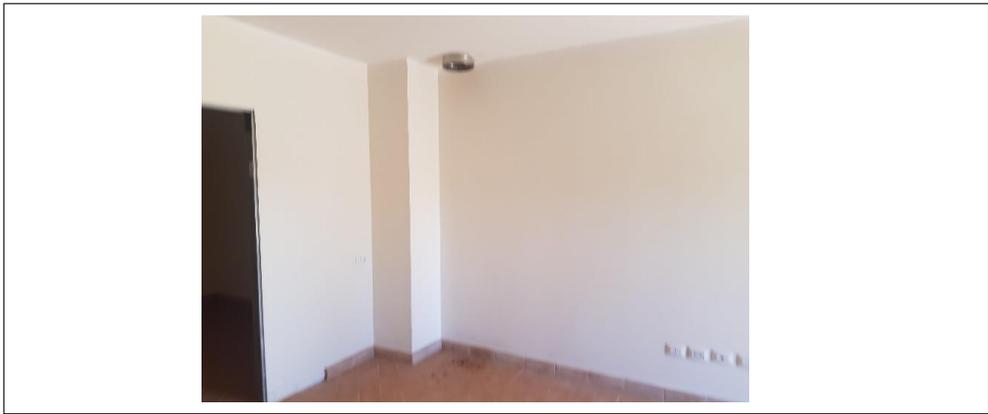
PIANTA PIANO PRIMO

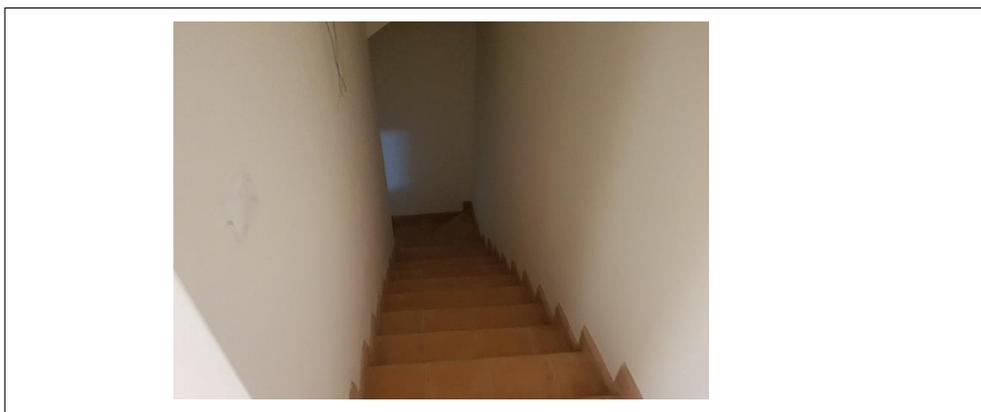


LOTTO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













.7.4) PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 3

Il LOTTO 3 di cui alla presente valutazione risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizio/urbanistici:

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	27	29/02/2008	Realizzazione di un edificio residenziale all'interno della lottizzazione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24/07. Lotto 1
2	Denuncia di inizio attività		27/04/2010	Variante alla realizzazione di un edificio plurifamiliare residenziale (lotto 1)
3	Certificato di agibilità	2	25/01/2013	

.7.5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

a)	Atto amministrativo	Ipoteca volontaria n. r.g. 5686 n. r.p. 1417 del 04/10/2007 per 3.800.000,00 euro
	Atto	Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
	A favore	Banca delle Marche S.p.A.
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto terreni foglio 492 particelle 50-52-502

b)	Atto amministrativo	Atto giudiziario n. r.g. 914 n. r.p. 79 del 07/03/2014
	Atto	Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo
	A favore	Flavoni Francesco
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto fabbricati foglio 1 particelle 572 - 579/3 - 579/6 - 593/2 - 593/3 - 591/2 - 591/3 - 590/2 - 590/3

c)	Atto amministrativo	Atto giudiziario n. r.g. 810 n. r.p. 656 del 26/02/2021
	Atto	Sentenza dichiarativa di fallimento
	A favore	Massa dei creditori del fallimento
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Montefalco catasto fabbricati foglio 1 particelle 572 - 579/3 - 579/6 - 593/2 - 593/3 - 590/2 - 590/3 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 608 - 610 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 592

.7.6) STATO OCCUPAZIONALE – LOTTO 3

La porzione di immobile costituente il LOTTO n. 3 è libera non risulta ceduta in locazione.

.7.7) PROVENIENZA Lotto 3.

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato è pervenuto alla società in fallimento con atto del 14/11/2005 rep. 27282 racc. 10234 Notaio Luigi Napolitano e atto del 13/05/2013 rep. 35823 racc. 14765 Notaio Luigi Napolitano.

.7.8) SVILUPPO DELLE SUPERFICI – LOTTO 3

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale (o virtuale o raggugliata)	
100%	della superficie lorda interna coperta comprendente i divisori interni, setti e pilastri scale ecc...
50%	vani accessori a servizio dei vani principali.
30%	tettoie
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
Piano terra	59,5	1	59,50
portico	10,6	0,3	3,18
balcone	3,9	0,3	1,17
corte	56,4	0,1	5,64
piano primo	59,5	1	59,50
cantina	22,95	0,5	11,48
garage	28,44	0,5	14,22
			0,00
			0,00
			154,69

.7.9) METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 3

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Montefalco, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda.

.7.10) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO – LOTTO 3

Determinazione del valore di stima			
descrizione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale	valore euro/mq	valore di stima
Foglio 1 part. 579 sub. 3 e 6	154,69	1 200,00 €	185 622,00 €

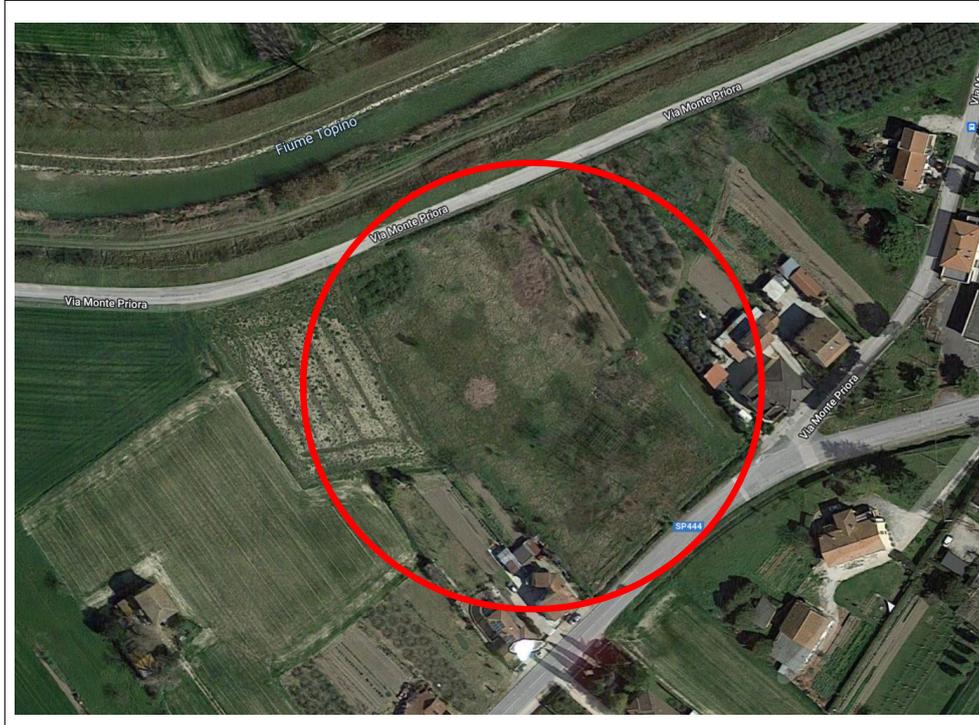
detrazioni	
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti, per eventuali sanatorie e completamento pratiche urbanistiche quali di agibilità ecc., per spese di cancellazione formalità ecc...	-27 843,30 €
Valore stimato	157 778,70 €
Valore di stima arrotondato	157 800,00 €

Oltre a diritti su parti comuni dei quali non si tiene conto del valore.

LOTTO n. 4

.8) Comune di Foligno Lotto 4

Ubicazione immobile			
Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Foligno	Loc. Scafali Via Monte Priora	



.8.1) Dati catastali Lotto 4.

Catasto	TERRENI	Comune di Foligno				
Foglio	Particella	Porz	Qualità	classe	Superficie	Reddito dominicale
211	634		sem.arb.irr	1	5874,00	€ 81,61
211	635		sem.arb.irr	1	923,00	€ 12,82
211	636		sem.arb.irr	1	863,00	€ 11,99
211	637		fabb. Rurale		597,00	
211	638		area rurale		143,00	
211	25		vigneto	2	2650,00	€ 13,55

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON SATELLITE

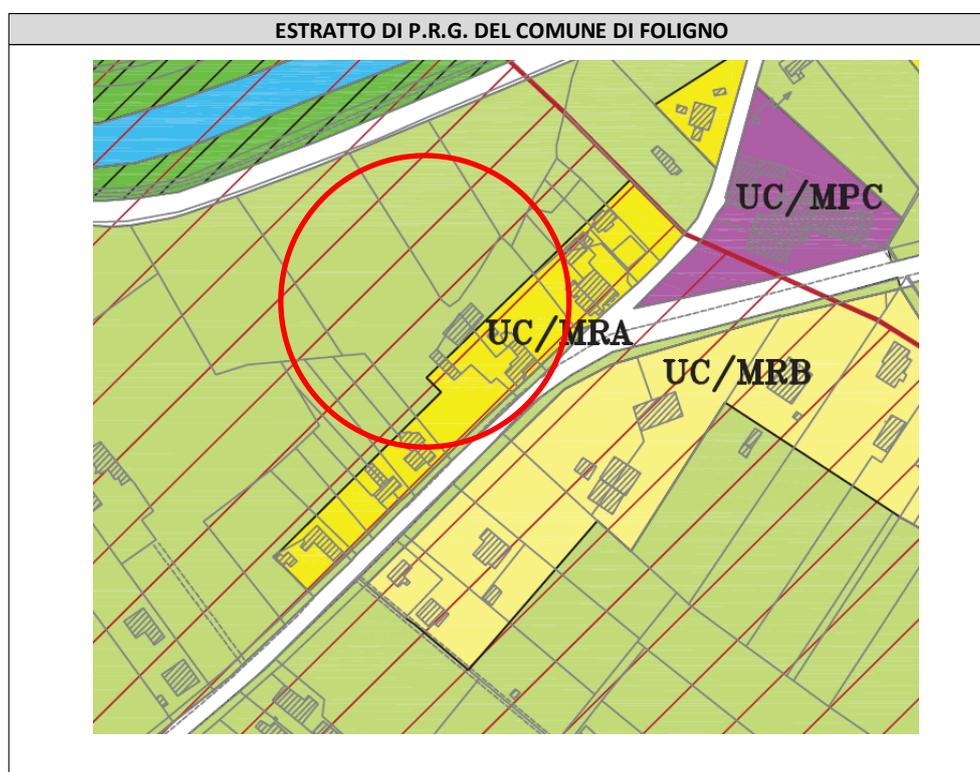


.8.2) Breve descrizione dell'immobile Lotto 4.

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 4

Il Lotto n. 4 è costituito da alcuni appezzamenti di terreno sito nel Comune di Foligno in Loc. Scafali, lungo la strada provinciale tra Foligno e Montefalco, si sviluppano per una superficie fondiaria di complessivi 11.050,00 mq. di cui 2.349,98 edificabili e i restanti 8.700,92 agricoli o meglio non edificabili. La zona di P.R.G. del Comune di Foligno individua con U.C/M.R.A. la zona edificabile, ovvero zona residenziale ad alta densità, con un potere edificatorio di 0,65 mq. per mq. di terreno edificabile, salvo limitazioni dettate da distanze tra i confini ed eventuali vincoli. La parte agricola è classificata con la sigla Ep/Ap ovvero terreno agricolo di pregio. Gli appezzamenti di terreno sono pianeggianti, su due lati confinano con la strada provinciale per quelli edificabili e con Via Micca per quelli agricoli, consentendo un'ottima accessibilità e divisibilità.

.8.3) Stralcio di P.R.G. del Comune di Foligno.



N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) P.R.G. COMUNE DI FOLIGNO

TABELLA C – DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO (Articolo 52)

Tessuti (*) (v. art. 51)	Modalità attuative (v. Capo I Titolo VI)	Categorie di intervento (v. art. 14)	Uf (mq/mq) (A)	Destinazione d'uso edifici (v. art. 12) (B) (G) (I)	Distanze minime (v. art. 8) (C)			H max. (v. art. 8)	Usi Aree di pertinenza (v. art. 13, 40) (F)		
					Dc (D)	Ds (E) (H)	De (H)				
CONSERVAZIONE	Aggregati storici (UC/CAS) (25)	diretta	MO, MS, MI , OI, RC, SP2, SP3	esistente	RI, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, AR1, SC6, SC7, AM	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap6	
		indiretta	RE1, RE2, RE3 (1), RE4 (4) SP4 (19) SP5 (4)	esistente (2)		(3)	(3)	(3)	(3)		
	Aggregati antichi (UC/CAA) (25)	diretta	MO, MS, MI , OI, RC, RE1, SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	R1, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, AR1	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6	
		diretta condizionata	RE2, RE3, RE4 (4), DR, NE	0,65		5	5	10	10		
Interesse architettonico ambientale (UC/CIAA) (25)	diretta	MO, MS, MI , OI, RC, RE1 SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	R1, R3, PE3, PE4, PE5, PE6, PE7 (17), P1, P2, AR1, SC6	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6		
RECUPERO	Residenziali da recuperare (UC/RR)	diretta	MO, MS, MI OI, RC, RE1, RE2, SP1, SP2, SP3, SP5 (4)	esistente	esistente, PE4, PE7 (17)	esistente	esistente	esistente	esistente	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6	
		indiretta (5)	RE3, RE4 (4), D, DR, NE, RU1, RU3, SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 (4)	0,80 (5)	R1, R3, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE7 (17), P1, PA, AR1	(6)	(6)	(6)	12,5		
MANTENIMENTO	Residenziali a densità Bassa (UC/MRB)	diretta	MO, MS, MI , OI, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 (4), D, DR (18), NE, SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 (4)	0,20	R1, PE4, AR1 (10), C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE7 (17)	6	6	10	7,5	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6	
	Residenziali a densità Media (UC/MRM)			0,35	R1, PE4, AR1 (10), C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE7 (17), PA				9,5		
	Residenziali a densità Alta (UC/MRA)			0,65	R1, R3, C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE4, PE5 (9), PE7 (17), AR1 (10), SC1, SC6, SC7, PA, P1 (20)	5	5	10	12,5		
	Residenziali a densità Molto Alta (UC/MRMA)			1,00				18			
	Produttivi Industriali Artigianali (UC/MPIA)			0,65 (12)	C1 (11), C3 (21), C4 (21), IN1, IN2, IN3, IN4 (13), AR1, AR2, AR3, AR4 (13), PE3, PE7	5	10	10	8 (14)		Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6
	Produttivi Commerciali (UC/MPC)			0,65	C1, C2 (15), C3, C4, PE2, PE3, PE6, PE7, P1 (20), P2 (20) AR1 (10), AR3, AR4 (13), PA						
	Produttivi Turistici (UC/MPT)			0,65	PE3, PE5, PE7	5	5	10	12,5		

8.4) METODO ESTIMATIVO ADOTTATO PER IL LOTTO n. 4.

Il metodo estimativo adottato per la valutazione della porzione di terreno edificabile è quello per valore di trasformazione, ovvero al valore finale del costruito andranno detratti tutti i costi che hanno concorso alla costruzione e l'utile dell'investitore, il residuo determina il valore del terreno allo stato attuale. Per la determinazione del valore del fabbricato, una volta ultimato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione sintetico comparativo, pertanto individuare il valore di mercato dell'immobile, una volta costruito, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona dove è ubicato l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente

perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Per la valutazione della porzione di terreno agricolo, dopo aver eseguito idonea analisi del valore di terreni simili, lo scrivente ritiene congruo adottare i valori individuati dall’Agenzia delle Entrate, ovvero i valori agricoli medi per la provincia di Perugia opportunamente ponderati alle caratteristiche dei terreni stessi ed ai comodi e scomodi di cui godono.

.8.5) Sviluppo delle superfici Lotto 4.

Determinazione della superficie fondiaria ricavata dalle visure catastali			
descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
foglio 211 part. 634	5874	1	5874,00
foglio 211 part. 635	923	1	923,00
foglio 211 part. 636	863	1	863,00
foglio 211 part. 637	597	1	597,00
foglio 211 part. 638	143	1	143,00
foglio 211 part. 25	2650	1	2650,00
			11050,00

Individuazione della superficie edificabile e di quella agricola			
descrizione	superficie lorda totale	superficie edificabile	superficie agricola non edificabile
foglio 211 part. 634	5874,00	0,00	5874,00
foglio 211 part. 635	923,00	912,35	10,65
foglio 211 part. 636	863,00	863,00	0,00
foglio 211 part. 637	597,00	573,73	23,27
foglio 211 part. 638	143,00	0,00	143,00
foglio 211 part. 25	2650,00	0,00	2650,00
	11050,00	2349,08	8700,92

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.8 del 13/02/2019

.8.6) Determinazione del valore dei terreni agricoli.

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTO CHIASCIO Comuni di: COSTACCIARO, GUBBIO, PIETRALUNGA, SCHEGGIA E PASCELUPO				REGIONE AGRARIA N°: 2 VALTOPINA Comuni di: FOLIGNO, FOSSATO DI VICO, GUALDO TADINO, NOCERA UMBRA, SIGILLO, VALTOPINA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTI IRRIGUI	35000,00			61-PIANURA	35000,00			61-PIANURA
PASCOLI ARBORATI	2000,00				2000,00			
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	3000,00				3000,00			
SEMINATIVI	14000,00			61-PIANURA	14000,00			61-PIANURA
SEMINATIVI COLLINA A	12000,00			1-COLLINA	12000,00			1-COLLINA
SEMINATIVI COLLINA B	8000,00			1-COLLINA	8000,00			1-COLLINA
SEMINATIVI COLLINA C	6000,00			1-COLLINA	6000,00			1-COLLINA
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	4000,00			1-COLLINA	4000,00			1-COLLINA
SEMINATIVI IRRIGABILI	17000,00			61-PIANURA	17000,00			61-PIANURA
SEMINATIVI IRRIGUI	23000,00			61-PIANURA	23000,00			61-PIANURA
VIGNETI	10000,00				10000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A					35000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	18000,00				25000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	12000,00				18000,00			

Il valore medio individuato dall’Agenzia delle Entrate per i terreni agricoli individuati nella Regione Agraria n. 2 per i seminativi irrigui è pari a 2.30 €/mq. per i vigneti a 1,00 €/mq. Lo scrivente ritiene che la favorevole natura dei terreni oggetto di valutazione, ovvero pianeggiante e l’ubicazione, nonché l’adiacenza a ben 2 strade, possa far lievitare il valore medio fino a 5,00 €/mq.

Determinazione del valore di stima dei terreni ad uso agricolo			
descrizione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale	valore euro/mq	valore di stima
foglio 211 part. 634 - sem arb irr	5874,00	5,00 €	29 370,00 €
foglio 211 part. 635 - sem arb irr	10,65	5,00 €	53,25 €
foglio 211 part. 636 - sem arb irr	0	5,00 €	0,00 €
foglio 211 part. 637 - fabb. Rurale	23,27	5,00 €	116,35 €
foglio 211 part. 638 - area rurale	143	5,00 €	715,00 €
foglio 211 part. 25 - Vigneto	2650	5,00 €	13 250,00 €
	8700,92		43 504,60 €

Più probabile valore di mercato dei terreni agricoli arrotondato
43.500,00 €.

.8.7) Determinazione del valore dei terreni edificabili.

Terreno edificabile sito nel Comune di Foligno Loc. Scafali					
valore di mercato a edifici ultimati	mq.	1526,9	€ 2 300,00	€ 3 511 870,00	A
costo di costruzione	mq.	1526,9	€ 1 250,00	€ 1 908 625,00	
imprevisti su costo di costruzione		€ 1 908 625,00	2%	€ 38 172,50	
sommano costi di costruzione				€ 1 946 797,50	B
Spese tecniche:					
Progetto architettonico e direzione lavori opere architettoniche				€ 160 000,00	
Relazione geologica				€ 2 500,00	
Progetto strutturale e direzione lavori opere strutturali				€ 55 000,00	
Piano di sicurezza e coordinamento in fase di progettazione				€ 2 500,00	
Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione				€ 8 000,00	
Computo metrico estimativo e contabilità dei lavori				€ 5 500,00	
Progetto sistemi anti-caduta "linea vita"				€ 1 500,00	
Progetto dispersioni termiche				€ 3 000,00	
Progetto isolamento acustico				€ 3 000,00	
Progetto impianto elettrico				€ 4 000,00	
Progetto impianto termico				€ 5 000,00	
Verifica scariche atmosferiche				€ 2 000,00	
Attestato di prestazione energetica				€ 1 500,00	
Collaudo statico opere strutturali				€ 4 000,00	
Frazionamento Introduzione in mappa e accatastamento				€ 9 000,00	
sommano costo spese tecniche				€ 266 500,00	C
oneri concessori:					
	SUC/mq	tariffa	coefficiente	coefficiente	
oneri urbanizzazione primaria	1526,9	€ 39,00	1		€ 59 549,10
oneri urbanizzazione secondaria	1526,9	€ 35,00	1		€ 53 441,50
contributo costo costruzione	1526,9	€ 326,00	10%	8%	€ 3 982,16
				sommano	€ 116 972,76
Spese generali		B+C+D	€ 2 330 270,26	2%	€ 46 605,41
Oneri finanziari		B+C+D+E	€ 2 376 875,66	2,50%	€ 59 421,89
Utile dell'investitore		A	€ 3 511 870,00	15%	€ 526 780,50
Agency fee		A	€ 3 511 870,00	1,50%	€ 52 678,05
Totale costi diretti e indiretti di costruzione			B+C+D+E+F+G+H		€ 3 015 756,10
Valore di mercato a edificio ultimato				€ 3 511 870,00	A
a detrarre costi diretti e indiretti di costruzione				-€ 3 015 756,10	I
a detrarre eventuali limitazioni derivanti da vincoli di PRG e/o da limiti di confine				-€ 30 000,00	
Valore di mercato del terreno edificabile				€ 466 113,90	

Il Valore come sopra individuato andrà opportunamente attualizzato alla data odierna, poiché la condizione sopra esposta potrà avverarsi al completamento dell'operazione immobiliare che, secondo lo scrivente, potrà compiersi nell'arco di 4 anni.

Attualizzazione del valore di mercato stimato	
valore di mercato stimato immobile unità ricettive	466 113,90 €
interesse sul "costo del denaro"	3,50%
tempo necessario al completamento dell'operazione immobiliare	4 anni

pertanto:

valore di mercato stimato	466 113,90 €	=	406 191,34 €
fattore di anticipazione	$(1 + 0,0350)^4$		Valore stimato attualizzato

Più probabile valore di mercato dei terreni edificabili arrotondato
406.000,00 €.

Valore complessivo del lotto 4 (43.500,00+406.000,00) **449.500,00 €**

.8.8) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

a)	Atto amministrativo	Ipoteca volontaria n. r.g. 15988 n. r.p. 3391 del 17/06/2010 per 5.400.000,00 euro
	Atto	Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
	A favore	Banca delle Marche S.p.A.
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Foligno catasto terreni foglio 211 particelle 25-634-635-636-637-638

b)	Atto amministrativo	Atto giudiziario n. r.g. 4939 n. r.p. 3773 del 26/02/2021
	Atto	Sentenza dichiarativa di fallimento
	A favore	Massa dei creditori del fallimento
	Contro	
	Gravante su immobili	Comune di Foligno catasto terreni foglio 211 particelle 25-634-635-636-637-638

.8.9) PROVENIENZA

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Foligno foglio 211 part. 25 è pervenuto alla società in fallimento con atto del 18/02/2008 rep. 239439 racc. 12787 Notaio Maria Luigia Fino.

I terreni distinti al catasto terreni del Comune di Foligno foglio 211 part. 634-635-636-637-638 sono pervenuti alla società in fallimento con atto del 28/05/2008 rep. 239998 racc. 12882 Notaio Maria Luigia Fino.

.9) CONCLUSIONI

In conclusione il valore dell'intero compendio immobiliare, determinato con i vari metodi estimativi e diviso per lotti è il seguente:

RIEPILOGO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI STIMATI	
LOTTO 1	249 000,00 €
LOTTO 2	254 000,00 €
LOTTO 3	157 800,00 €
LOTTO 4	449 500,00 €
totale valutazione	1 110 300,00 €

.10) ALLEGATI

Allegato 1 Visure catastali;

Allegato 2 Estratti di mappa catastale;

Allegato 3 Ispezione ipotecaria;

Allegato 4 Concessioni edilizie

Con la sottoscrizione della presente, il nominato consulente tecnico d'ufficio ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato risposta a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Il sottoscritto CTU ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordatagli, redige la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **numero sessantasei pagine oltre a 4 allegati**.

Trevi, 15 marzo 2022

Il C.T.U.



ALBO
GEOMETRI
Prov. PELLICIA
n. 4389

Geom. Andrea Buono