

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n° [REDACTED]

Proposto dalla [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO : DOTT. ROBERTO LAUDENZI

COMMISSARIO GIUDIZIALE : DOTT. MARCO LOCCI

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

PERITO STIMATORE

Geom. Marco Cecera

Fraz. San Giacomo Via Romania 17 – 06049 Spoleto (PG)



Spoletto, li 07/12/2017

TRIBUNALE DI SPOLETO

Depositario in Cancelleria

112/149

[Handwritten signature]

Geom. Marco Cecera

[Handwritten signature and circular stamp]

INDICE

- 1) Premessa
- 2) Immobili oggetto di valutazione
- 3) Descrizione del bene
- 4) Stato di Conservazione
- 5) Proprietà
- 6) Destinazione Urbanistica
- 7) Regolarità Edilizia
- 8) Conformità Catastale

PARAGRAFO 1

- 1) Indagine di mercato – calcolo valore di mercato e valore commerciale

PARAGRAFO 2

- 1) Procedimento per Comparazione
- 2) Procedimento per costo di ristrutturazione
- 3) Calcolo del più probabile valore di mercato

PARAGRAFO 3

- 1) Stima Beni Mobili

PARAGRAFO 4

- 1) Calcolo Valore Commerciale Beni Personali sig. Metelli Michelina

Considerazioni Conclusive (riepilogo dei Valori)



1) PREMESSA

Il sottoscritto geom. Marco Cecera con studio in Spoleto Fraz. San Giacomo Via Romania n° 17 c.f.: [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 4867, titolare della Polizza Assicurativa [REDACTED] per responsabilità legata ad attività Professionali stipulata con la Compagnia Generali, e DURC rilasciato dalla Cassa Italiana Geometri come da incarico ricevuto dal Tribunale di Spoleto in data 27 ottobre 2017, richiesto di stimare il patrimonio immobiliare, al fine di determinare il valore commerciale, espone il risultato della stima dei citati immobili alla data odierna.

Nel ringraziare per la fiducia accordatele, di seguito espone il risultato delle operazioni compiute per l'assolvimento dell'incarico ricevuto.

2) IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE (ALLEGATO 1)

La presente perizia fa riferimento a beni immobili e terreni, di seguito vengono riportati i dati e consistenze catastali:

CONSISTENZA CATASTALE (Catasto Fabbricati)

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Superficie/Catastale mq	Consistenza	Rendita
21	189	1	C/2	2	101,00	83,00 mq	128,60
21	189	2	C/2	3	106,00	87,00 mq	161,75
21	189	3	C/2	2	195,00	170 mq	263,39
21	189	4	C/2	3	45,00	38,00	70,65
21	189	5	D/1				63,27
21	189	6	D/1				62,75
21	189	7	D/1				145,64
21	189	8	C/1	3	49,00	40,00	475,14
21	189	9	C/1	3	9,00	7,00	83,15
21	189	10	C/1	3	12,00	8,00	95,03
21	189	11	C/2	1	31,00	24,00	30,99
21	295	3	D/3				18.045,00

21	295	4	D/2				2.212,50
21	295	5	A/2	3	172,00	7 vani	542,28
21	295	6	D/2				2.255,88
21	295	7	D/2				2.255,88
21	295	8	A/2	2	144,00	5,5 vani	355,06
21	295	9	D/3				12.276,00
21	295	10	D/2				3.766,00

CONSISTENZA CATASTALE (Catasto Terreni)

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
21	186	AA	ULIVETO	1	5.700,00	34,59	14,72
		AB	SEMINATIVO	3	2.480,00	9,63	11,53
21	189	AA	ULIVETO	1	1.400,00	8,5	3,62
		AB	SEMIN. ARBOR	3	5.380,00	20,89	23,62
21	294	/	FU D ACCERT		1.560,00		
21	296	/	FU D ACCERT		823,00		
21	356	/	ULIVETO	1	170,00	1,03	0,44
21	790	/	ULIVETO	1	415,00	2,52	1,07
21	791	/	ULIVETO	1	5.905,00	35,83	15,25
21	794	/	ULIVETO	1	574,00	3,48	1,48
21	796	/	ULIVETO	1	10,00	0,06	0,03
21	797	/	ULIVETO	2	3.303,00	14,5	6,82

3) DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare in questione è ubicato a circa 600 metri dalla città di Montefalco, Provincia di Perugia, in una zona sopraelevata collinare e posizione strategica.

La zona dove è ubicato il bene risulta facilmente raggiungibile per la presenza di molti collegamenti viari, in particolar modo si trova nelle immediate vicinanze un raccordo stradale a tre vie le quali portano nei centri abitati più importanti quali Todi, Foligno Perugia ecc.

Data la ridotta distanza dal centro storico di Montefalco, il complesso alberghiero denominato [REDACTED], è particolarmente apprezzato dai turisti per il facile raggiungimento del centro storico, nonché degli ambienti circostanti che offrono un particolare interesse paesaggistico e naturalistico, famoso anche per la produzione vinicola del Sagrantino.

L'intero complesso è composto da varie tipologie costruttive data la diversa epoca di realizzazione;

La struttura principale in cemento armato, è disposto su quattro livelli, il primo piano è utilizzato per ricevimento ospiti e colazioni (Hall), mentre gli altri piani sono utilizzati come camere tutte con bagno privato e in parte come unità immobiliari per civile abitazione.

Oltre al fabbricato principale allo stesso livello del piano terra si trova un corpo aggiunto in ampliamento dove si trovano locali funzionali all'albergo. Essendo il terreno in pendenza, nella parte posteriore all'ingresso principale, alcuni locali risultano come piano seminterrato.

Nella parte posteriore del fabbricato sopra illustrato, alla quota del piano terreno, si trova la sala liscio, dove è possibile trovare il bar e la sala privè site al piano del soppalco raggiungibile con una ampia scala, mentre in aderenza e comunque nello stesso corpo di fabbrica si trova il locale discoteca al piano seminterrato, mentre al di sopra si trova la sala "DarK" che al momento viene utilizzata per feste private.

Il complesso alberghiero, è dotato di cucina, sala bar, ristorante e locale ascensore.

All'esterno si trovano aree destinate a parcheggio, a giardini, ed edifici pertinenziali al fabbricato principale "albergo".

La piscina scoperta è dotata di ampio spazio perimetrale, destinato a solarium.

I terreni perimetrali al bene, i quali si possono osservare nell'elaborato grafico (ALLEGATO 6) misurano circa 18.000,00 mq e gran parte della superficie è impiantata ad uliveto.

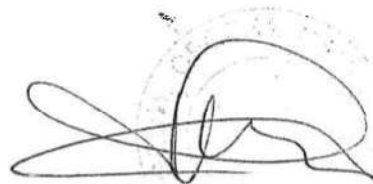
Per una migliore comprensione si allegano le foto con i riferimenti di dove è stato eseguito lo scatto. (ALLEGATO 7)

4) STATO DI CONSERVAZIONE

Per quanto riguarda il complesso immobiliare destinato ad albergo, si è potuto constatare che il grado di finitura e lo stato di conservazione a livello complessivo, risultano buoni, non si può dire la stessa cosa per gli interni in quanto si presentano con finiture di bassa qualità bisognose di opere di manutenzione e rinnovamento.

I locali destinati a sala liscio e discoteca, si presentano in buono stato, con impianti luci funzionanti e finiture di buon livello.

I fabbricati pertinenziali, in gran parte si presentano in cattivo stato di manutenzione, infatti successivamente verrà calcolato il valore di ristrutturazione di tali beni.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or official seal. The signature is fluid and cursive.

5) PROPRIETA'

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio, i cespiti censiti al Catasto Fabbricati risultano intestati a: [redacted] con sede in [redacted] mentre i terreni perimetrali ai fabbricati principali risultano censiti al Catasto Terreni intestati: [redacted]

Si fa notare che i suddetti cespiti anche se intestati con diversa nomenclatura, risultano tutti con la stessa partita iva n° [redacted]

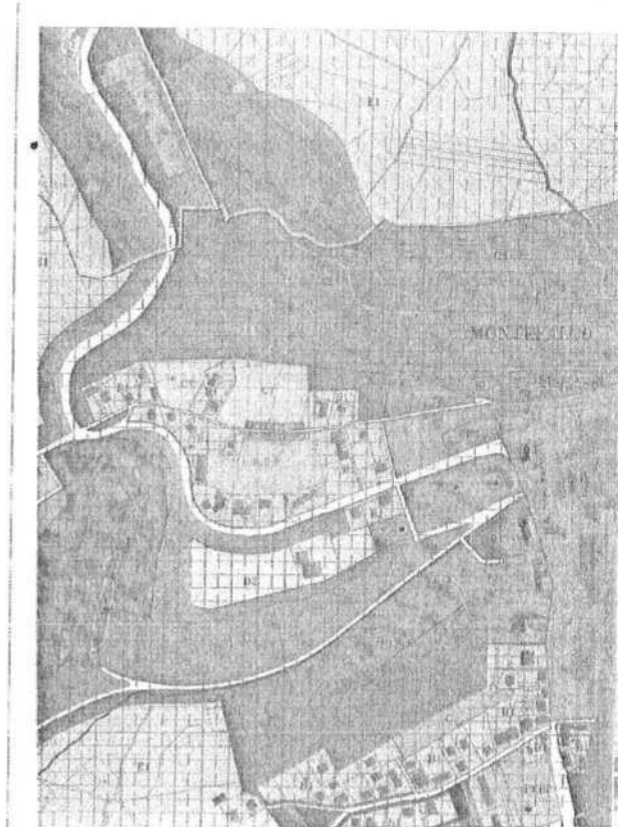
6) DESTINAZIONE URBANISTICA (ALLEGATO 2)

L'elaborato di seguito riportato, fa vedere come il bene è situato in un unico accorpamento di terreno, di circa ha 4.6223 di cui c.a. mq 1700 parcheggio pubblico Zona F1 ed il restante della superficie in zona F3.

Di questa ultima, una parte è utilizzata dall'attività come giardini, pista da ballo all'aperto, giardini, zona ristoro, piscina, mentre circa ha 2.200 è prevalentemente coltivata ad ulivi.

Il bene risulta inserito in un contesto di piano regolatore Zona F3 "Zone per attrezzature e servizi privati d'interesse generale"

- ZONE PRODUTTIVE TURISTICHE - ZONE DT**
- ZONE AGRICOLE**
- E1** - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLA - ZONE E1
 - E1*** - ZONA E1* (N.T.A. art. 17 cc. 14)
 - E2** - ZONE BOSCHIVE - ZONE E2
- ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI**
- ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI D'INTERESSE COLLETTIVO - ZONE F1**
- A** ATTREZZATURE SCOLASTICHE **VB** VERDE ATTREZZATO **P** PARCHeggi
 - C** ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE **VS** VERDE SPORTIVO
- ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI D'INTERESSE GENERALE - ZONE F2**
- +** ATTREZZATURE CIMITERIALI **1** ATTREZZATURE PER LA PROTEZIONE CIVILE **3** IMPIANTI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
 - AV** AUTOPARCO **W** NATIATOIO
- ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE GENERALE - ZONE F3**
- C** CAMPEGGIO
- ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO - ZONE VF**



Per maggiore chiarimento si allega il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Montefalco. (ALLEGATO 2)

7) REGOLARITA' EDILIZIA (ALLEGATO 3)

Di seguito vengono elencati i provvedimenti abilitanti rilasciati dal Comune di Montefalco:

- Prima costruzione del fabbricato principale Nulla Osta del 06/06/1969;
- Concessione Edilizia n° 27 del 02/07/1981 (ampliamento complesso [REDACTED]);
- Concessione Edilizia n° 10 del 23/02/1984;
- Concessione Edilizia n° 12 del 09/03/1984;
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata il 10/03/1984 in riferimento alla C.E. n° 27 del 02/07/1981 – n° 10 del 23/02/1984 – n° 12 del 09/03/1984);
- Concessione Edilizia n° 16 del 26/04/1984 (ristrutturazione interna al fabbricato principale costruito con licenza edilizia del 1969);
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità rilasciata in data 11/03/1985 in riferimento alla C.E. n° 16/1984;
- Concessione Edilizia n° 81 del 01/12/1984 (costruzione cabina elettrica e piccolo muro di sostegno);
- Presentazione domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollo 4289 del 28/05/1986;
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 01 del 24/06/1986;
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 26/06/1986 in riferimento alla C.E. n° 01/1986 in Sanatoria;
- Istanza di Sanatoria per abusi edilizi D.L. 551/94 presentata in data 08/11/1998 protocollo 10976 – Tale richiesta riguarda principalmente gli spazi esterni e la loro sistemazione. La suddetta Sanatoria alla data odierna non è stata ancora rilasciata dal Comune di Montefalco.

8) CONFORMITA' CATASTALE Decreto Legge 122/2010 (ALLEGATO 4)

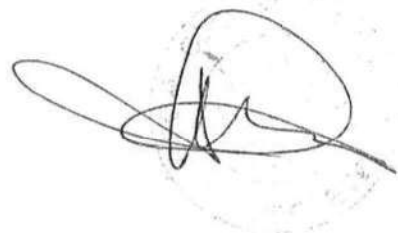
A seguito di verifica effettuata in loco, si è riscontrata una difformità a livello architettonico messa a confronto con le mappe fornite dall'Agenzia del Territorio.

Ai fini di una eventuale alienazione del bene anche parziale, in ottemperanza al Decreto Legge n° 78 del 2010 art. 19 comma 14 convertito in Legge 30 luglio 2010 n° 122 diventa di vitale importanza eseguire l'allineamento delle mappe in corrispondenza alla situazione reale dello stato dei luoghi.

In ambito di Rogito Notarile quindi, devono essere inseriti obbligatoriamente i dati catastali e la loro corrispondenza con lo stato dei luoghi. Oggi tale inserimento è prescritto in atto a pena di nullità.

Tale regolarizzazione dovrà essere effettuata da un Tecnico Abilitato, che dovrà effettuare i rilievi plano-altimetrici delle porzioni da legittimare e conseguentemente trasmettere in forma telematica le relative variazioni all'Agenzia del Territorio.

L'importo stimato per tale prestazione, comprese le spese catastali oblazioni, bolli ecc. sarà di c.a. Euro 12.500,00.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The signature is stylized and somewhat illegible. The stamp is faint and contains some text, but it is not clearly legible.

PARAGRAFO 1

1) INDAGINE DI MERCATO metodo sintetico - comparativo

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stime desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei dintorni al bene oggetto di stima.

indagini da fonti accreditate:

BORSE IMMOBILIARI ITALIANE CAMERA DI COMMERCIO PERUGIA



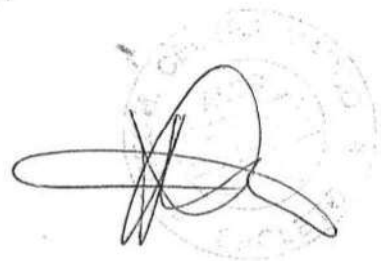
LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA



ACCERTATA PRESSO LA
BORSA IMMOBILIARE

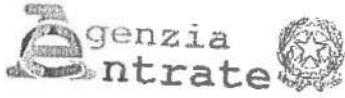
III° Trimestre 2017

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PERUGIA
CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI



MONTEFALCO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	900	1.500	800	1.000	500	700
	Semiperiferia	1.100	1.400	950	1.300	700	900	450	650
	Periferia	1.000	1.300	850	900	650	800	450	650
	Zona agricola	-	-	-	-	-	-	-	-
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.100				1.500			
	Semiperiferia	800				1.200			
	Periferia	800				1.000			
UFFICI	Centro storico*	1.000				1.400			
	Semiperiferia	800				1.200			
	Periferia	-				-			
CAPANNONI	Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		400	500	300	400	200	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		35/m ³				70/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				22.000/Ha			

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, likely an official seal or certification mark.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Nel 1° semestre 2017 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano, Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: PERUGIA

Comune: MONTEFALCO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

	Stato	Valore Mercato		Superficie	Valori Locazione (€/mq x Superficie)	
		Superficie	Valore		Superficie	Valore
Immobiliari		47	5000	1,06	5000	1,06
Magazzini	NORMALE	430	570	L	1,4	1,9
Negozi	NORMALE	900	1100	L	3,7	4,3

BORSINO IMMOBILIARE SERVIZI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI

Comune: **Monte Falco**
 Zona: **Zona Semicentrale A Ridosso Del Centro Storico**



Google

	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (in buono stato)	655	717	779	1,6	1,9	2,3	3,3%
Abitazioni di tipo economico (in buono stato)	597	658	725	1,6	1,9	2,3	3,6%
Ville e Villini (in buono stato)	655	756	857	1,6	1,9	2,3	3,1%
Uffici (in buono stato)	709	783	857	2,3	2,7	3,1	4,2%
Box (in buono stato)	421	483	545	0,8	1,2	1,6	2,9%
Posti auto scoperti (in buono stato)	226	253	281	0,0	0,4	0,8	1,8%
Capannoni tipici (in buono stato)	265	307	339	0,8	0,8	0,6	3,1%
Laboratori (in buono stato)	475	527	569	0,8	1,2	1,6	2,7%
Magazzini (in buono stato)	362	419	475	0,8	1,2	1,6	3,3%
Negozi (in buono stato)	251	326	396	3,1	3,1	3,1	4,5%

[Handwritten signature]

b) indagini da fonti fiduciarie:

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, fanno rilevare la scarsa presenza in zona di fabbricati consimili transati nell'ultimo periodo.

A seguito di tale ricerca, è emerso che nelle immediate vicinanze dove è ubicato il bene oggetto di Perizia, è stato difficoltoso reperire informazioni riguardanti transazioni di fabbricati consimili nell'ultimo periodo, trattandosi di un compendio immobiliare di elevata consistenza, trovando rare le informazioni necessarie.

Il Valore di Mercato (Vm) per comparazione analizzando i dati sopra riportati si può stimare mediamente:

nello stato attuale in cui si trovano i fabbricati in Euro/mq 1.100.00

PERIZIA IN BASE ALLA SUPERFICIE						
TIPOLOGIA	destinazione d'uso	SUP. Mq	VALORE AL Mq in Euro	% RAGGUAGLIO	MQ RAGGUAGLIATI	VALORE COMMERCIALE in Euro
piano terra	hall - sala liscio	1.688,00	1.100,00	100%	1.434,80	1.578.280,00
piano primo	camere	140,00	1.100,00	90%	126,00	138.600,00
piano primo	abitazione	125,00	1.100,00	80%	100,00	110.000,00
piano primo	terrazzi	70,00	1.100,00	25%	17,50	19.250,00
piano secondo	camere	125,00	1.100,00	100%	125,00	137.500,00
piano secondo	terrazzi	160,00	1.100,00	30%	48,00	52.800,00
piano terzo	abitazione	125,00	1.100,00	80%	100,00	110.000,00
piano terzo	terrazzi	10,00	1.100,00	25%	2,50	2.750,00
sottotetto	abitazione	125,00	1.100,00	80%	100,00	110.000,00
sottotetto	terrazzi	6,00	1.100,00	25%	1,50	1.650,00
vano scala -ascensore	a servizio dell'albergo	160,00	1.100,00	50%	80,00	88.000,00
piano seminterrato	discoteca	750,00	1.100,00	90%	675,00	742.000,00
piano seminterrato	cucina - ristorante	450,00	1.100,00	100%	450,00	495.000,00
piano seminterrato	deposito e magazzino	40,00	1.100,00	30%	12,00	1.320,00
spazi esterni	piscina	200,00	1.100,00	15%	30,00	33.000,00
spazi esterni	pista da ballo - giardini - spazi esterni	1.800,00	1.100,00	40%	720,00	792.000,00
spazi esterni	terreno perimetrale (Catas. Terr.)	18.275,00	€/mq 2,30			42.032,50
TOTALE						4.454.182,50

Il Valore di Mercato per metodo sintetico – comparativo dopo aver effettuato i dovuti ragguagli è di Euro 4.454.182.50.



PARAGRAFO 2

I cespiti di seguito descritti essendo soggetti anche a stima per determinare i costi di Ristrutturazione vengono scorporati ed inseriti nel prossimo PARAGRAFO 2

1) PROCEDIMENTO PER Comparazione

Il Valore di Mercato (Vm) per comparazione analizzando i dati derivanti da fonti accreditate (valori nazionali) e fonti fiduciarie si può stimare mediamente:

nello stato attuale in cui si trovano i fabbricati in Euro/mq 350.00

dopo ristrutturazione/trasformazione calcolati in Euro/mq 1000.00

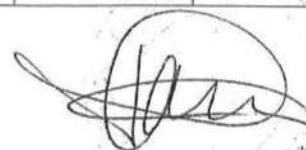
Il Valore di Mercato per metodo sintetico – comparativo è di Euro 177.971,50

2) PROCEDIMENTO PER Costo di ristrutturazione

Appurato lo stato di conservazione dell'immobile principale albergo-sala liscio-discoteca i quali, come già riferito, si presentano in un buono stato conservativo, è bene soffermarsi sullo stato di conservazione dei locali pertinenziali i quali si presentano in uno stato manutentivo mediocre, dove si rendono necessarie opere considerevoli ed invasive per il risanamento e ristrutturazione.

CONSISTENZA CATASTALE Pertinenze oggetto di ristrutturazione

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Superficie/Catastale mq	Consistenza	Rendita
21	189	2	C/2	3	106,00	87,00 mq	161,75
21	189	3	C/2	2	195,00	170 mq	263,39
21	189	4	C/2	3	45,00	38,00	70,65
21	189	5	D/1				63,27
21	189	6	D/1				62,75
21	189	8	C/1	3	49,00	43,00	475,14
21	189	9	C/1	3	9,00	7,00	83,15
21	189	10	C/1	3	12,00	8,00	95,03
21	189	11	C/2	1	31,00	27,00	30,99



Per questo motivo, e per una maggior precisione nei criteri di stima, viene calcolato il costo di ristrutturazione **Crist.**;

Il costo **Crist.** è comprensivo di materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile, onorari, spese tecniche e spese amministrative.

Per maggior precisione si è redatto un computo metrico estimativo con calcolo analitico (**ALLEGATO 5**) delle opere edili da eseguirsi sui beni considerati dal sottoscritto dove sono necessarie opere di risanamento per il loro utilizzo attuale e futuro sui cespiti indicati nella precedente tabella (**CONSISTENZA CATASTALE** Pertinenze oggetto di ristrutturazione).

Riepilogo importi di ristrutturazione

- Computo Metrico Estimativo Euro 392.357,52
- Spese Tecniche Euro 39.000,00
- Oblazioni, diritti e spese generali Euro 8.500,00

Importo totale di ristrutturazione Euro 439.857,52 IVA esclusa

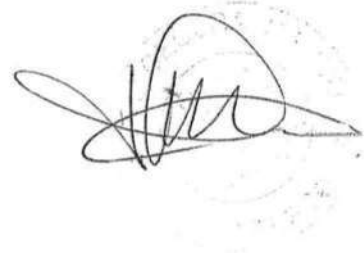
Su tali beni il costo unitario di ristrutturazione viene stimato in Euro/mq. 865.00 per un valore complessivo di **Crist.** Euro 439.857,52.00 .

*(il **Crist.** è stato calcolato tenendo in considerazione l'uso dei locali restaurati sarà quello di cui all'origine)*

3) CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in parola (pertinenze) viene stimato in Euro **Euro 177.971,50**

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche dei beni, considerati liberi da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi, nonché liberi da persone e cose.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is faint and contains illegible text, likely a professional seal or official stamp.

PARAGRAFO 3

1) STIMA BENI MOBILI

Non potendo analizzare i costi di ogni singolo oggetto, si è ritenuto opportuno determinare il valore di mercato, partendo dal prezzo di acquisto, calcolando la svalutazione derivante dal periodo in cui è stato acquistato il bene ed il tempo trascorso, dal suo utilizzo e dalla vetustà da tempo.

Pertanto si è deciso di dare un valore unitario al materiale di seguito elencato.

BIGLIETTERIA E CORRIDOIO

- 1 registratore di cassa
- 1 stampante ad aghi Tally T-2024
- 5 cornici
- 2 lampade a led
- 3 stufe elettriche a muro
- 5 tende illuminate a neon
- 1 tapparella di plastica grigia
- 1 tenda retrocassa illuminata
- 1 lampada di cristallo

HALL

- 1 divano SAPORITI "fantasia avana" 5 posti con angolare
- 1 divano SAPORITI "fantasia avana" 4 posti con due penisole
- 16 cuscini
- 1 tappeto
- 1 tavolino marmo multicolor sagomato 130 x 152 (circa)
- 1 salottino "Bambù" (divanetto-2 poltroncine-1 tavolino piano cristallo)
- 2 tavoli testa di moro 90x55 e 78x118
- 1 mobile scaffale testa di moro 180x45
- 1 mobile scaffale testa di moro 150x79
- 2 frigoriferi BOMPANI 50x85x50
- 1 bancone Bar in muratura 230x80 con pianale marmo multicolor
- 1 retrobanco Bar 200x200 su misura con pianale marmo multicolor e lavandino incassato
- 4 pianali marmo multicolor su misura: 90x90-95x50-70x30 (2) sagomati
- 3 quadri: 84x50-140x96-48x80



- 1 tappeto rosso amaranto 210x152
- 1 tappeto verde 222x160
- 6 tavolini bianchi rotondi (diametro 80) con base in ghisa
- 24 poltroncine schienale alto
- 2 sgabelli bar
- 1 condizionatore COMFEE 9000-btu
- 1 condizionatore ARISTON 9000-btu
- 2 lampade carta di riso 147x26x26
- 1 lampada "cubo cristallo" 31x31x31
- 1 lampada bambù 117x22x22
- 2 lampade bambù a goccia
- 1 registratore di cassa
- 1 tavolo noce scuro 200x80x78
- 1 poltroncina bambù - stoffa avana
- 5 tendaggi
- 1 macchinetta caffè LAVAZZA
- 4 piante artificiali grandi
- 3 grate alluminio "canna di fucile"
- 1 centralino HOTELPHONE st-800-s
- 1 computer portatile ACER ASPIRE 9815 wkmi
- 1 stereo compatto SONY "generi" ec/69 con miscelatore audio e 4 casse acustiche
- 1 TV color PANASONIC "Viera" TH-42PX70E

GIARDINO

- 5 gazebi in ferro
- 3 vele UNOPIU'
- 20 faretti giardino
- 10 paline bianche in ghisa a 4 lampade-doppia accensione
- 1 pompa elettrica per cascata
- 14 fari grandi da esterno
- 3 strutture "americana" in ferro

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be 'G. P.'. The stamp is faint and mostly illegible, but it seems to contain some text around the perimeter.

HALL – IMPIANTO AUDIO x Hall e Giardino

- 1 pianale MIXER 210x58
- 1 SGM control 12 light disco series
- 1 SGM F 42 light disco series
- 1 SGM linea B1-P light disco series
- 1 mixer VESTAX PMC 40

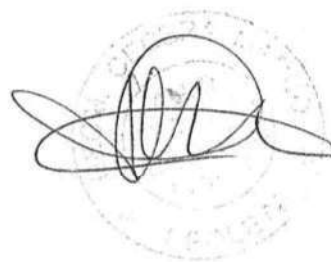
IMPIANTO AUDIO

- 1 Musicson U/812 (stereo acoustic limiter)
- 1 equalizzatore KANE ME 66
- 1 equalizzatore KANE AC 23
- 3 Ampli TA-12 raos-fet (touring pro-power amplifier)
- 1 finale XM 2000-B dual channel professional – mos-fet Power Amplifier
- 1 Rack MG “flight cases” 053-448645
- 1 MUSICSON Gain Control – Stereo Acoustic Limiter
- 4 casse acustiche JBL 84x67x47
- 2 subwoofer JBL 84x80x53
- 2 strutture ferro (con ruote) 197x198x67

MITO (discoteca):

IMPIANTO AUDIO

- 4 casse JBL Sound Power Series 4755 A
- 4 casse JBL Sound Power Series 4745 A
- 2 casse JBL Sound Power Series 1726 AP
- 1 cassa subwoofer JBL 4788 A
- 4 casse CABOTRON medio alti
- 2 subwoofer CABOTRON bass reflex
- 2 JBL Limiter Compressor 7110
- 2 JBL Graphic Equalizer 5547 A
- 2 Ampli BGW – GTB “Gran Touring Amplifier”



2 Ampli BGW – 750 F “Professional Server Amplifier”

1 Ampli FBT CAN/77A “Power Amplifier”

1 bancone mixer marmo “nero africa” 250x250

IMPIANTO LUCI

SGM DEMUX 64 ch. DEMULTIPLEXER

SGM 18 moduli “slimmer” D1

SGM “REGIA 64”

SGM “PLUS CONTROL”

SGM “SWITCH” P12

SGM “P161” 18 ch. Power Unit

SGM “ECHO 80”

SGM “servizio”

SGM “Effetto Fumo”

2 SGM F64

SGM “C4” Light Control Unit

50 fari 500 Watt

50 fari “F1”

ARREDAMENTO

Divani floreali (65 pezzi)

5 tavoli cristallo temperato

SALA DARK – (Impianto Audio-Luci)

1 SGM Regia 256

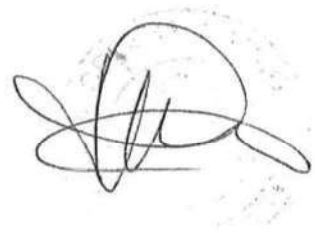
1 mixer BEHERINGER VMX 1000

1 SGM Light Controller

1 SGM Light-Mixer LM 12

1 bancone disco-mixer in marmo nero Africa sagomato

RACK-AUDIO

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be 'M. D.'. The stamp is faint and circular, with some illegible text or a logo inside.

- 1 street audio SA 1100
- 1 street audio SA 1400
- 3 street audio SA 2400
- 1 multicom-pro MDX 4400
- 1 electronic limiter TE 2110
- 1 PX
- 1 PX-F
- 4 casse satellite TOMASSINI
- 4 subwoofer TOMASSINI

SALA DARK

BAR:

- Bancone bar 460x80 in marmo nero Africa (con cassette frigo) e luci frontali
- Retrobanco 203x60 in marmo nero africa con sportelli
- 3 faretti direzionali
- 10 tavolini vetro temperato (misure varie)
- 24 divanetti neri a due posti
- 40 seggiole "tonnè" nere
- 2 lampade "Marocco" in cotto rosso
- 13 lampade "Marocco" in ferro battuto
- 3 lampade "Marocco" a sportello in ferro battuto
- 3 lampade a muro semicircolari
- 1 lampada a soffitto 60x60
- 2 manichini giapponesi in vetroresina
- 2 statue "Leoni Farnese" in marmo
- 3 anfore grandi
- 1 gabbia in ferro con lampade e piante artificiali
- 1 statua GARUDA in legno
- 1 quadro "Cina"
- 10 quadri (misure varie)
- 1 pannello "CRATERE" illuminato
- 12 faretti



10 fari grandi
1 soffitto/tenda rosso luminoso
1 tenda
4 fari a led
2 lampade STROBO
2 GALILEO SGM
4 plus SGM
3 barre oscillanti con F1
1 schermo elettrico
1 proiettore
1 lampada carta-riso
1 tendaggio

IMPIANTO AUDIO

SALA LISCIO

120 tavoli rotondi bianchi (diametro 60) con base in ghisa
500 poltroncine bianche con braccioli
20 tavoli rotondi bianchi (diametro 80) con base in ghisa
100 tavoli quadrati plastica bianca
400 poltroncine plastica bianca
80 poltroncine bianche (schienale alto)
6 tende amaranto con luci
2 faretti a led
1 generatore aria calda a metano
1 caldaia grande a gasolio (vano in esterno)
1 generatore 50 KW (vano in esterno)
7 tende oscuranti
11 piante artificiali



IMPIANTO AUDIO E LUCI

2 finali FBT CNA 500

- 1 switch controller SGM P-12
- 3 centraline luci SGM linea 16
- 1 lettore PIONEER DV 470
- 1 lettore KENWOOD DP 1080
- 1 lettore SONY CDP 990
- 1 mixer VESTAX PMC 40
- 4 casse acustiche CABOTRON a soffitto
- 2 Laser Mini
- 1 pianale marmo nero africa 150x75
- 1 microfono SENNHEIZER E 822 S


BAR SALA LISCIO

- 1 cassa Bar RCH "onda"
- 1 macchina Moka portatile LAVAZZA
- 1 frullatore
- 1 fabbricatore ghiaccio NUOVA SIMONELLI AE2
- 1 lavastoviglie NUOVA SIMONELLI LTI
- 1 mobile retrobar con lavandini
- 1 macchina caffè "La Cimbali" M32 Dosatron con Macinacaffè elettrico
- 1 frigo Coca-Cola da incasso 64x84
- 2 frigoriferi PINOT 35x35
- 1 bancone Bar 17 metri sagomato con pianale marmo-led-vetrina frigoriferi (sportello e cassettera)
- 1 retrobanco Bar con pianale in marmo nero – lavandino incassato e 7 mensole
- 2 scaffalature con luci a neon
- 1 lampada a led "Colonna di Luce" con vaso e fiori artificiali
- 1 tavolino semicircolare 70x40
- 4 specchiere
- 1 tenda avana a fiori

UFFICIO

Mobile ufficio componibile:

- 1 archivio 59x56x51

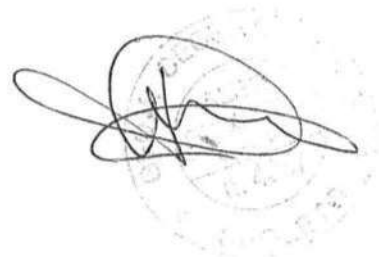


1 scrivania 145x75
1 scrivania 145x75
1 angolare scrivania 75x75
1 scaffale 400x290 con ripiani e ante in cristallo
1 scaffale 303x290 con ripiani e ante in cristallo
1 mobile 160x45x50
2 poltroncine avana
1 poltrona amaranto
2 quadri
1 aria condizionata "Comfee" 9000/btu
1 computer DELL 8100 con monitor Philips 21

IMPIANTO STEREO SANSUI:

Sansui Timer AT 15L
Sansui Reverberation RA 900
Sansui Equalizer SE 7
Sansui Cassette SC 5330
Sansui Amplifier AU 919
Sansui Piatto SR 929
Pioneer DVD Player DV 490 V
Teac Cassette W 460 C
2 casse acustiche Sansui SP 3500A
1 fotocopiatrice REX-ROTARY 8210-z
1 stampante EPSON SX 130

Il valore di Mercato si può stimare in Euro 38.200,00



PARAGRAFO 4

1) CALCOLO VALORE COMMERCIALE BENI PERSONALI SIG.RA [REDACTED] (nata a [REDACTED])

Dai controlli effettuati presso l'Agencia del Territorio è emerso che a nome della Signora [REDACTED] risultano i seguenti beni:



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2017

Data: 05/12/2017 - Ora: 10.25.29 Segue
Visura n.: PG0153195 Pag: 1

Dati della richiesta: [REDACTED]
Soggetto individuato: Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEFALCO (Codice: F492) Provincia di PERUGIA

I. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEFALCO(Codice F492) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie	Indirizzo
1	Urbane	29	61	2	Cens.	Zona	A/7	U	6,5 vani	Coastale	Euro 587,47	Dati derivanti da VIA SEVERINI n. 2; VARIAZIONE TOPONOMASICA del 05/12/2014 protocollo n. PG0328201 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 157636 1/2014)
			291	1								

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1/24
2	(1) Proprietà per 1/24
3	(1) Proprietà per 1/12
4	(1) Proprietà per 1/60
5	(1) Proprietà per 1/10
6	(1) Proprietà per 1/72
7	(1) Proprietà per 1/60
8	(1) Proprietà per 2/72
9	(1) Proprietà per 1/60
10	(1) Proprietà per 1/60
11	(1) Proprietà per 1/24

Registrazione: UU Sede: FOLIGNO Volume: 9990 n. 545 del 16/08/2012 SUCCESSIONE DI PLINI DOLORES (n. 13157.1/2014)

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2017

Data: 05/12/2017 - Ora: 10.25.29

Segue

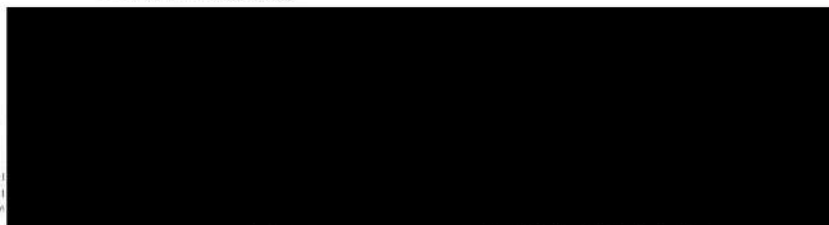
Visura n.: PG0153195 Pag. 2

Stipendi immobiliari nel Comune di MONTEFALCO (Codice F492) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.		Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	29	62			OLIVETO	03,80	A17		Euro 2,31 L. 4.465	Euro 0,98 L. 1.900		
2	29	263			OLIVETO	90,65	A17		Euro 0,39 L. 764	Euro 0,17 L. 325	Impianto meccanografico del 14/10/1976 VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/1981 in atti dal 25/02/1982 (n. 6281)	

Totale: Superficie 04.45 Redditi: Dominicale Euro 2,70 Agrario Euro 1,15

Intestazione degli immobili indicati al n. 2



DIRITTI E ONERI REALI

- (1) Proprietà per 1/24
- (1) Proprietà per 1/24
- (1) Proprietà per 8/12
- (1) Proprietà per 1/60
- (1) Proprietà per 1/10
- (1) Proprietà per 1/72
- (1) Proprietà per 1/60
- (1) Proprietà per 2/72
- (1) Proprietà per 1/60
- (1) Proprietà per 1/60
- (1) Proprietà per 1/24

Registrazione: UU Sede: FOLIGNO Volume: 0990 n. 543 del 10/08/2012 SUCCESSIONE DI PLENI DOLORIS (n. 13159/1/2014)
LOCUI Sede: GIANO DELL'UMBRIA

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2017

Data: 05/12/2017 - Ora: 10.25.29

Segue

Visura n.: PG0153195 Pag. 3

Unità immobiliari site nel Comune di MONTEFALCO (Codice F492) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	Urbana	29	64	3	Com.	Zona	A/7	U	8 vani	Catastale	Euro 723,04 L. 1.400,000	VIA SEVERINI n. M. piano S1-PT-1 Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	Nome	Cognome	(8) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni	(2) Nuda proprietà per 1/1
1	[REDACTED]	[REDACTED]		
2	[REDACTED]	[REDACTED]		

4. Immobili siti nel Comune di MONTEFALCO (Codice F492) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.		Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	29	291	1		PORZ. DI FA	00,00						
2	29	303	1		OLIVETO	03,50	A17		Euro 2,12 L. 4.113	Euro 0,90 L. 1.750	Impianto meccanografico del 14/10/1976 Impianto meccanografico del 14/10/1976	Annotazioni

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

ISTRUZIONE (per il Comune) del 20/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/05/2007 Repertorio n. 211548 Rogante: FRILLICI ANGELO Sede: FOLIGNO
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1765/2007)

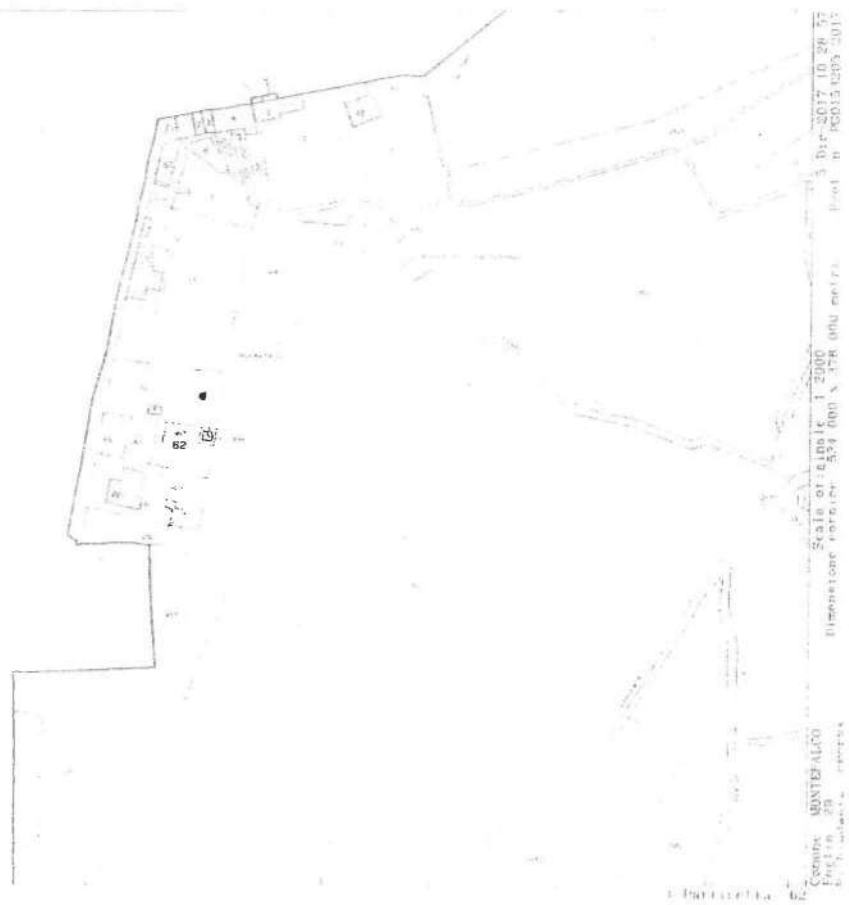
Totale Generale: vani 14,5 Rendita: Euro 1.310,51

Totale Generale: Superficie 07,95 Redditi: Dominicale Euro 4,82 Agrario Euro 2,05
Unità immobiliari n. 6 Ricevuta n. 54588 Tributi cranali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CECERA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

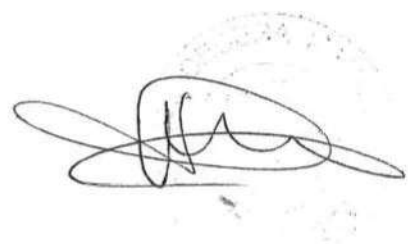


Si fa notare che la Signora [REDACTED] risulta:

- usufruttuaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per l'immobile fg. 29 p.lla 61 sub 3 graffata con la particella 292 sub. 1 Cat. A/7 Cons. 8 vani Rendita Euro 723.04;
- usufruttuaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per terreno agricolo (uliveto) fg. 29 p.lla 303 e porz. di Fab. l'immobile fg. 29 p.lla 219 sub 1 (C.T.);

- proprietaria per la quota di 8/12 di fabbricato fg. 29 p.lla 61 sub. 2 Cat. A/7 Cons. 6.5 vani Rendita Euro 587.47 graffata con la particella 291 sub. 1;
- proprietaria per la quota di 8/12 di terreni agricoli (uliveti censiti rispettivamente al fg. 29 p.lla 62 e fg. 29 p.lla 383.

Prendendo in considerazione i valori dell'indagine di mercato illustrata nella perizia , valutando i fabbricati ed i terreni nello stato di diritto in cui si trovano, possiamo definire il valore più probabile di mercato in **Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00).**

A handwritten signature in black ink is written over a faint, circular official stamp. The signature is stylized and appears to be the name of the professional responsible for the report.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE (riepilogo dei Valori)

PARAGRAFO 1

Valore Commerciale Euro **4.454.182,50**.

PARAGRAFO 2

Valore Commerciale nello stato in cui si trovano i beni Euro **177.971,50**

Costo di Ristrutturazione Euro **439.857,52**

Il totale del Valore Commerciale ammonta ad Euro **4.632.154,00** a tale valore deve essere detratto il costo dell'intervento di ristrutturazione di Euro **439.857,52** e le eventuali spese tecniche necessarie per la regolarizzazione Catastale di cui al punto 8 della perizia di Euro **12.500,00**;

Pertanto il Valore Commerciale sarà di Euro 4.179.796,48

PARAGRAFO 3

Valore Commerciale dei beni mobili Euro **38.200,00**

PARAGRAFO 4

Valore Commerciale beni personali Euro **144.000,00**

Spoleto, li 06/12/2017

Geom. Marco Cecera

