

Al fine di determinare il valore di mercato delle coltivazioni di cui al presente lotto, sono stati rintracciati i Valori Agricoli Medi forniti dalla Regione Umbria e validi per l'anno solare in corso e pubblicati al "Supplemento Ordinario n.2 al Bollettino Ufficiale - serie generale - n. 6 del 7 febbraio 2018" (Allegato Sub (22)), che fornisce il valore medio di riferimento per i terreni "Seminativi irrigui", pari a 24.000 €/ha.

Il prezzo individuato risulta congruo ed in linea con il mercato immobiliare della zona, per lotti di terreno agricolo con caratteristiche simili di quello in esame e può considerarsi il prezzo di realizzo.

Pertanto si ottiene il seguente quadro economico:

$$\text{- Superficie del 22,894 ha} \times 24.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ 549.456,00.}$$

Quindi procedendo agli opportuni arrotondamenti la valutazione a base d'asta del lotto "12", oggetto d'esecuzione in questione risulta pertanto pari a **Euro 549.456,00 (diconsi Euro cinquecentoquarantanovemilaquattrocentocinquantasei/00)**.

### **Formazione dei lotti di vendita**

Vista tutto quanto sopra riportato, si ritiene che si debba procedere con la formazione di dieci lotti di vendita, così come di seguito riportati:

### **Formazione dei lotti di vendita**

Vista tutto quanto sopra riportato, si ritiene che si debba procedere con la formazione di dodici lotti di vendita, così come di seguito riportati:

#### **Lotto "1"**

**Edificio di civile abitazione di tre piani fuori terra, con accessorie esterno e corte esclusiva, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censito al N.C.E.U. al Foglio 25, particella 586 subalterni 1, 2 e 3 (ex particella catastale n.2).**

**Confini: Strada vicinale dell'Albanello - soggetti terzi.**



**Valore del Lotto Euro      288.750,00**  
**" duecentoottantottomilasettecentocinquanta/00"**

**Lotto "2"**

**Lotto di terreni adibiti a vigneto, posti su areali D.O.G. e I.G.P., siti nel comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censiti al N.C.T. al Foglio 15, particelle 63, 64, 65, 66, 67, 512, 516, 520 e 521 - Foglio 24, particelle 25 e 26 - Foglio 25, particelle 21, 31, 55, 57, 58, 60, 61, 514 (ex particella catastale 56) e 516 (ex particella catastale 59).**

**Confini: Strada vicinale La Fornace - soggetti terzi.**

**Valore del Lotto Euro      1.017.320,00**  
**"unmilioneediciassettemilatrecentoventi/00"**

**Lotto "3"**

**Magazzino attualmente adibito a cantina per la produzione, l'imbottigliamento e lo stoccaggio di Vino da tavola, con corte esclusiva e piccolo appezzamento di terreno, sito nel comune di Montefalco, in Località La Polzella, censiti al N.C.E.U. al Foglio 25, particella 17, subalterni 2, 3 e 4 (ex particella catastale 16p) – e al N.C.T. al Foglio 25, particella 554 (ex particella catastale 16p).**

**Confini: Strada vicinale La Fornace - soggetti terzi.**

**Valore del Lotto Euro      438.036,00**  
**"quattrocentotrentottomilaetrentasei/00"**

**Lotto "4"**

**Edificio di civile abitazione di due piano fuori terra con corte esclusiva e appezzamento di terreno, suddiviso in due appartamenti di cui uno abitabile al piano primo e fondi con cantine al piano terra, sito nel comune di Montefalco, in Località La Polzella, censiti al N.C.E.U. al Foglio 25, particella 587, subalterni 1, 2, 3 e 4 (ex particella catastale 102p) – e al N.C.T. al Foglio 25, particella 100.**

**Confini: Strada vicinale La Fornace - soggetti terzi.**

**Valore del Lotto Euro      218.500,00**



**“duecentodiciottomilacinquecento/00”**

**Lotto "5"**

Edificio di civile abitazione da ristrutturare di due piano fuori terra con corte esclusiva, attualmente suddiviso in due appartamenti al piano primo e fondi con cantine al piano terra, sito nel comune di Montefalco, in Località La Polzella, censito al N.C.E.U. al Foglio 25, particella 587, subalterni 5, 6, 7 e 8 (ex particella catastale 102p).

**Confini: Strada vicinale La Fornace - soggetti terzi.**

**Valore del Lotto Euro 157.150,00**

**“centonocinquantasettemilacentocinquanta/00”**

**Lotto "6"**

Edificio di civile abitazione consolidato al grezzo, di due piani fuori terra, con accessorio esterno da ristrutturare, con corte esclusiva e piccolo appezzamento di terreno, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località la Villa, censito al N.C.E.U. al Foglio 31, particella 569 subalterni 1 e 2 (ex particella catastale n.10) – al N.C.T. al Foglio 31, particella 133.

**Confini: Strada vicinale della Petrella e della Fornace - soggetti terzi.**

**Valore del Lotto Euro 273.506,40**

**“duecentosettantatremilacinquecentosei/40”**

**Lotto "7"**

Magazzino in corso di Costruzione con struttura ricostruita al grezzo, di un unico piano fuori terra, con corte esclusiva e piccolo appezzamento di terreno, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località la Villa, censito al N.C.E.U. al Foglio 31, particella 570 (ex particella catastale n.12) – al N.C.T. al Foglio 31, particelle 11 e 131.

**Confini: Strada vicinale della Petrella e della Fornace - soggetti terzi.**

**Valore del Lotto Euro 60.206,30**

**“sessantamiladuecentosei/30”**



**Lotto "8"**

Edificio di civile abitazione parzialmente crollato, di due piani fuori terra, con corte esclusiva, sito nel Comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polazella, censito al N.C.E.U. al Foglio 14, particella 555 (ex particella catastale n.62).

Confini: Strada vicinale della Petrella e della Fornace - soggetti terzi.

Valore del Lotto Euro 43.416,00

“quarantatremilaquattrocentosedici/00”

**Lotto "9"**

Edificio di civile abitazione da ristrutturare con la copertura parzialmente crollata, di due piani fuori terra, con accessorio esterno diruto e corte, sito nel Comune di Montefalco, in Località “La Fornace di Bocaletto”, censito al N.C.E.U. al Foglio 15, particella 26.

Confini: Strada vicinale della Petrella e della Fornace - soggetti terzi.

Valore del Lotto Euro 130.756,00

“centotrentamilasettecentocinquantasei/00”

**Lotto "10"**

Ex complesso Zootecnico con annesso all'interno terreni coltivati, sito nei pressi della località La Polzella nel comune di Montefalco e censito al N.C.E.U. al Foglio 25, particelle 526 (ex particelle catastali 42p, 65, 66, 67p, 68, 69, 90 e 92 del foglio 14, e ex particelle 36, 48, 49, 50 e 51 del foglio 15), 542 (ex particella catastale 18, 32 e 33 del foglio 25), 543 (ex particella catastale 18p del foglio 25), e 569 (ex particella catastale 67p del foglio 14) – al N.C.T. al Foglio 25, particelle 96, 98, 103, 555 (ex particella catastale 18p del foglio 25), 557 (ex particella catastale 67p del foglio 25), 558 (ex particella catastale 18p del foglio 25), 559 (ex particella catastale 18p del foglio 25), 564 (ex particella catastale 63 e 64 del foglio 14), e 565.

Confini: Strada vicinale della Fornace - soggetti terzi.

Valore del Lotto Euro 3.782.513,00

“tremilionisettecentoottantaduemilacinquecentotredici/00”



**Lotto "11"**

Lotto di terreni seminativi agricoli (per 16,133 ha), siti nel comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censiti al N.C.T. al Foglio 15, particelle 16, 19, 20, 24, 32, 103, 104, 129 (ex particella catastale 15p del foglio 15), 524 (ex particella catastale 108p del foglio 15), 526, 555 (ex particella catastale 15p del foglio 15), 556 (ex particella catastale 15p del foglio 15), 560 (ex particella catastale 17p del foglio 15), 561 (ex particella catastale 17p del foglio 15) e 562 (ex particella catastale 17p del foglio 15).

**Confini: Strada vicinale La Fornace - soggetti terzi.**

**Valore del Lotto Euro      387.192,00**

**“trecentoottantasetteimilacentonovantadue/00”**

**Lotto "12"**

- Lotto di terreni seminativi agricoli (per 22,840 ha), siti nel comune di Montefalco, nei pressi della Località La Polzella, censiti al N.C.T. al Foglio 13, particelle 9, 92, 93, 94, 95, 96, 183 e 189 - Foglio 14, particelle 9, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 83, 84, 89, 106 e 107 - Foglio 25, particella 93.

**Confini: Strada vicinale La Fornace - soggetti terzi.**

**Valore del Lotto Euro      549.456,00**

**“cinquecentoquarantanovemilaquattrocentocinquantasei/00”**

\* \* \* \* \*

Alla presente relazione di C.T.U. si allega il fascicolo telematico degli allegati contenente la seguente documentazione:



- Sub (1):** Lettera di avvio delle operazioni peritali con copie Ricevute di Ritorno;
- Sub (2):** Verbale inizio operazioni;
- Sub (3):** Contratto di affitto;
- Sub (4):** Ispezione Ipotecaria;
- Sub (5):** Nota peritale;
- Sub (6):** Contratto Affitto
- Sub (7):** Contratto
- Sub (8):** Contratte
- Sub (9):** Vax per ricostruzioni;
- Sub (10):** Centro Zootecnico;
- Sub (11):** Elenco e planimetrie Sub partt. 17 e 526;
- Sub (12):** Riepilogo Concessioni Contributive;
- Sub (13):** Priorità Ricostruzione;
- Sub (14):** Certificato di Destinazione Urbanistica\_Estratti Prg;
- Sub (15):** PAI;
- Sub (16):** Determina Regione Umbria;
- Sub (17):** Ricorso al Tar;
- Sub (18):** Visura Ipotecaria;
- Sub (19):** Conferimento rep. 34085-1988;
- Sub (20):** Atto rep. 37049-1988;
- Sub (21):** Individuazione lotti;
- Sub (22):** Valori Agricoli medi\_2018;
- Sub (23):** Borsino Imm\_III\_2018.

\* \* \* \* \*

La presente relazione del CTU, comprensiva degli allegati sopra elencati, viene inviata ai creditori procedenti (presso lo \_\_\_\_\_) e al debitore per mezzo di posta elettronica.

\* \* \* \* \*



Il CTU ritiene con questa Relazione di Consulenza composta di 123 fogli di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli; ringraziando della fiducia accordata, il CTU rimane a disposizione dell'Ill.mo G.I. Dott. Roberto Laudenzi per qualsiasi chiarimento.

Spoletto, li 19/09/2018

Il CTU

*Dott. Ing. Alceo Mancini*

