



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. ALBERTO CAPPELLINI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom.Roberto Cirinei

CF:CRNRRT68E08F492J

con studio in MONTEFALCO (PG) via Casale n° 71

telefono: 3473901173

email: roberto.cirinei68@gmail.com

tecnico incaricato: Geom.Roberto Cirinei



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione;
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/1994 - Registro Particolare 2323 Registro Generale 2998
Pubblico ufficiale FRILLICI ANGELO Repertorio 96321 del 30/07/1994

ALLEGATO "2"

- Risultanza indagine presso il Comune di Montefalco, per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
- Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi;

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine Catastale;
- Visura Storica per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate –Servizio Catasto;

ALLEGATO "4"

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare

ALLEGATO "5"

- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Montefalco, completa di nomina del Sottoscritto.



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **37,11** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento posto al piano terra dell'edificio principale, al quale si accede direttamente dall'esterno. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità, pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pannelle, infissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre e porte finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.10-3.90. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Localita Cortignano, piano: terra

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

2 appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **45,92** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento posto al piano terra dell'edificio principale, al quale si accede direttamente dall'esterno. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità, pavimento in cotto, infissi di pregio anchessi in legno massello. Per quanto riguarda le finestre e porte finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

3 appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]



- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano terra dell'edificio principale, anche se risulta rialzato rispetto al piano di campagna, si accede direttamente dall'esterno tramite delle scale. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto. Inffissi di pregio anchessi in legno massello. Per quanto riguarda le finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

4 appartamento a MONTEFALCO Località Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano terra dell'edificio principale, vi si accede direttamente dall'esterno. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto. Inffissi di pregio anchessi in legno massello. Per quanto riguarda le finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

5 appartamento a MONTEFALCO Località Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **49,09** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano primo dell'edificio principale, al quale si accede da una scala condominiale. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pianelle, inffissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile ormai da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala unica condominiale, ha un'altezza interna di 4.15-2.60. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967



ristrutturato nel 1997.

6 appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **63,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano primo dell'edificio principale, al quale si accede da una scala condominiale. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pianelle, infissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile orma da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala condominiale, ha un'altezza interna di 4.10-2.60. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Localita Cortignano, piano: Primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

7 appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **39,42** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano primo dell'edificio principale, al quale si accede dalla scala condominiale esterna. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pianelle, infissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre e porte finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile orma da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala condominiale, ha un'altezza interna di 4.00-2.90. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Localita Cortignano, piano: Primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

8 appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **50,03** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento creato all'interno di una dependance completamente staccata dall'edificio principale. Posto al piano terra, si accede direttamente dall'esterno. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pianelle, infissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre e porte finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile orma da



diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.60-3.90-2.85. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,30 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

9 Piscina con annesso locale di deposito a MONTEFALCO Località Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di 83,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([redacted])
- 1/2 di piena proprietà ([redacted])

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,50-1.50-1.10. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/4, classe U, consistenza 86 mq, rendita 137,69 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Terra e primo sottostrada

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

9.1 altro fabbricato, composto da Locale [redacted]

10 Comuni all'intero edificio (Scale e ufficio) a MONTEFALCO Località Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di 17,32 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([redacted])
- 1/2 di piena proprietà ([redacted])

Locale ad uso ufficio ricavato a piano terra dell'edificio principale direttamente accessibile dall'esterno, utilizzato nel periodo di attività al disbrigo delle pratiche burocratiche, come prima accoglienza degli ospiti e tutto ciò che concerne il normale svolgimento dell'attività ricettiva. Quadro di controllo dell'energia elettrica e fornitura rete tecnologica. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente, dovuta all'inutilizzo dell'immobile ormai da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala condominiale. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Terra e Piano Primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

10.1 altro fabbricato, terreno circostante il fabbricato.

11 terreno residenziale a MONTEFALCO Località Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di 2.980,00 mq per la quota di [redacted]

- 1/2 di piena proprietà ([redacted])
- 1/2 di piena proprietà ([redacted])

Terreno che comprende il fabbricato principale e l'accessorio. Totalmente recintato con muretto in blocchi di cemento e sopra apposte paline in ferro e rete metallica. Accessibile dalla strada principale detta di "Cortignano", tramite cancello in ferro battuto con movimento di apertura motorizzato.

Identificazione catastale:



- foglio 62 particella 73 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: località Cortignano, piano: Terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.463,62 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,96 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 507.531,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 507.500,00
Data della valutazione:	16/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Sottoscritto Geom. Roberto Cirinei, nato a Montefalco il 08/05/1968, con Studio a Montefalco, Via Csale n. 71, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 3886, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. Cappellini Alberto e inerente la Procedura Esecutiva R.G.E. N. 6 / 2024, promossa da:

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A., con sede legale in Desio (MB) in via Rovagnati n°1 codice fiscale n°01181770155, rappresentata e difesa dall' Avv. Pier Luigia Casciola (C.F.: CSCPLG70E53D653R) ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Spoleto, Piazza Duomo n. 8,

CONTRO:

_____ (C.F. _____), nata a _____ (PG) il _____ ed
ivi residente in _____, _____ (C.F. _____)
nato a _____ (PG) il _____ ed ivi residente in _____

VISTO

Il deposito effettuato in data 29.02.2024, ove il Sottoscritto giusta nomina precedente, presta il Giuramento di rito, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti nella medesima circostanza attraverso l'espletamento delle operazioni peritali;

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra, per la quale il GE rinvia per l'autorizzazione alle vendite all'udienza del giorno 10/10/2024; esposto quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. e tramite P.E.C (rif. Allegato "5"), viene comunicato all'Esecutato e al Custode, il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno **02 Aprile 2024 alle ore 9:30**, al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione. Lo stesso giorno, alle ore 9.30, nel luogo per cui è causa, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Montefalco, loc. Cortignano s.n.c. a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabile peraltro anche dalla



Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, si dichiarano aperte le operazioni peritali.

Pertanto in quella sede, risultano presenti: il sig. Mauro Moscati nominativo dell'incaricato I.V.G. ad effettuare il sopralluogo, i sig.ri [REDACTED] in qualità di esecutati della quale identità è stata accertata dal Sottoscritto e dando compimento all'intento previsto (rif. Allegato n. "5" – Verbale di Sopralluogo) che ha consentito l'accesso all'immobile. Si accede all'unità di cui trattasi, ove viene presa visione dello stato di fatto della stessa per cui è causa, ispezionandola accuratamente e documentandola attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi, rilevando peraltro tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redigere la perizia finale. Ricapitolando, in sede di primo sopralluogo, si stabilisce sin da subito, di non fissarne un altro in questo caso, avendo acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito presso Comune di Montefalco - Area Governo del Territorio Ufficio Urbanistica, nonché dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto. Pertanto al termine del sopralluogo, è stato redatto il verbale sia dal sottoscritto che dall'incaricato del I.V.G. entrambi sottoscritti dai tutti presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. Allegato n. "5").

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le note di trascrizione comprovanti le varie formalità e gravami vengono allegate alla presente perizia (rif. Allegato n. "4")

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2015 a firma di FABI ANTONIO ai nn. 87079 di repertorio, registrata il 03/07/2015 a Spoleto ai nn. 2529, iscritta il 03/07/2015 a Spoleto ai nn. 291, a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI SPOLETO ai nn. 212/2018 di repertorio, registrata il 10/04/2018 a Spoleto ai nn. 1563, iscritta il 10/04/2018 a Spoleto ai nn. 165, a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 135000.



Importo capitale: 128132.71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La nota di trascrizione comprovante la proprietà viene allegata alla presente perizia (rif. Allegato n. "1")

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Antonia Scaroni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/1994), con atto stipulato il 04/08/1994 a firma di Dott. Angelo Frillici ai nn. 96321 di repertorio, registrato il 04/08/1994 a Spoleto ai nn. 2998, trascritto il 04/08/1994 a Spoleto ai nn. 2323

Agostino Scaroni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/1994), con atto stipulato il 04/08/1994 a firma di Dott. Angelo Frillici ai nn. 96321 di repertorio, registrato il 04/08/1994 a Spoleto ai nn. 2998, trascritto il 04/08/1994 a Spoleto ai nn. 2323

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

l'immobile risulta ubicato presso il territorio del comune di Montefalco, quale amministrazione non appartenente a quelle ricadenti nel cratere del sisma del centro Italia dell'anno 2016, seppur interessata dagli eventi sismici producendo danni tali da generare lo sgombrò di alcuni fabbricati; che il fabbricato nella sua interezza, non risulta aver riportato danni; per la determinazione del più probabile valore di mercato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 73/97, intestata a sig. [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione dei due fabbricati per la realizzazione di case appartamenti vacanza e realizzazione piscina., presentata il 18/02/1995 con il n. 43/97 di protocollo, rilasciata il 14/07/1997 con il n. 73/97 di protocollo, agibilità del 23/12/1997 con il n. 13441 di protocollo

S.C.I.A. N. 31/2013, intestata a [REDACTED] per lavori di trasformazione



di un fabbricato adibito ad attività extra-alberghiera in appartamenti ad uso abitativo., presentata il 19/02/2013 con il n. 37/13 di protocollo, agibilità del 30/09/2013 con il n. 37 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Zona "E1" Zone di particolare interesse agricolo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'interno del lotto è stato costruito un annesso di mq. 65 senza nessun titolo autorizzativo. Attraverso un confronto con l'ufficio tecnico comunale, e analizzando attentamente la vigente normativa e l'attuale strumento urbanistico, si è potuto constatare che per questo tipo d'immobile non è possibile ricorrere a nessun tipo di sanatoria. Quindi risulta necessaria la demolizione. Tutti i titoli abilitativi sopra indicati fanno riferimento all'allegato (rif. Allegato "2")

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

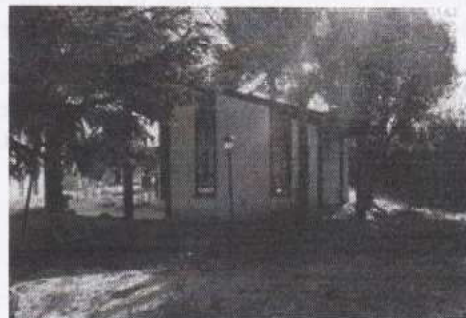
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del lotto è stato costruito un annesso di mq. 65 senza nessun titolo autorizzativo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione e smaltimento circa: €.15.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTEFALCO LOCALITÀ CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO I

appartamento a MONTEFALCO Località Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **37,11** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

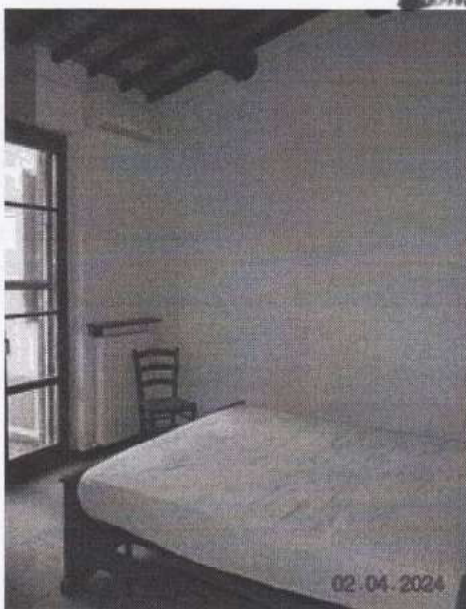
L'appartamento posto al piano terra dell'edificio principale, al quale si accede direttamente dall'esterno. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pianelle, infissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre e porte finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.10-3.90. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: terra

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

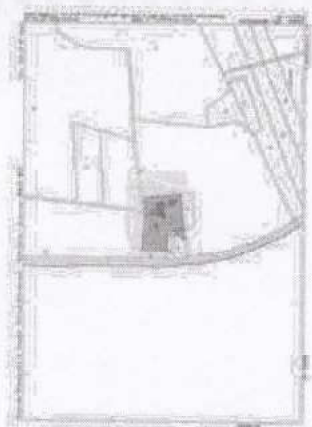






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

a) di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★



luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★★★
panoramicità:	ottimo	★★★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ, RISULTA ESSERE SUDDIVISA CON MURATURA IN LATERIZIO, INTONACATA E TINTEGGIATA, PAVIMENTAZIONE IN COTTO, LEGNO, RIVESTIMENTI BAGNO IN CERAMICA, DOTATA DI IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE CON MOTORE ESTERNO A POMPA DI CALORE, IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO AUTONOMO ALIMENTATO CON CALDAIA ESTERNA A GAS METANO, CORPI RADIANTI IN GHISA, PORTONCINO DI ACCESSO ALL'UNITÀ IN LEGNO, PORTE INTERNE IN LEGNO MASSELLO, INFISSI INTERNI (FINESTRE) ED INFISSI ESTERNI (PERSIANE) IN LEGNO. SCARICO ACQUE REFLUE MEDIANTE SUBIRRIGAZIONE. SCARICO ACQUE BIANCHE A DISPERSIONE.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre e porte finestre comprensivi di vetrocamera realizzati in legno massello	buono	★★★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> Porte e portoncino d'ingresso realizzati in legno massello	buono	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Mattoni in cotto	buono	★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> a pompa di calore con motore esterno con alimentazione a elettrica con diffusori in Dual Split conformità: conforme	nella media	★★★★★★★★★★★★
---	-------------	--------------





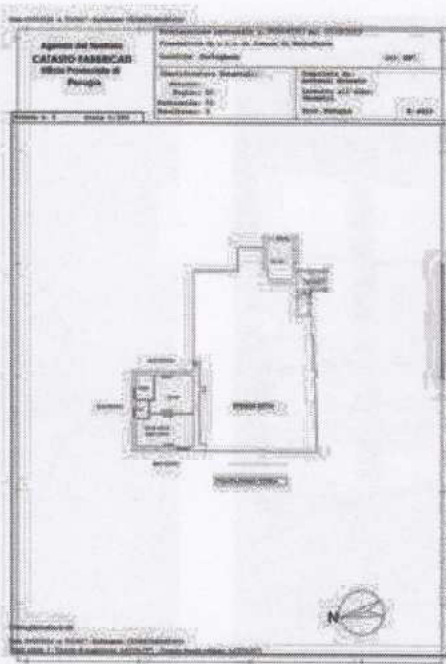
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Angolo cottura	14,63	x	115 %	=	16,82
Camera	12,30	x	115 %	=	14,15
Bagno	3,52	x	115 %	=	4,05
Disimpegno	1,82	x	115 %	=	2,09
Totale:	32,27				37,11



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,11 x 1.000,00 = 37.110,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.110,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.110,00

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **45,92** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano terra dell'edificio principale, al quale si accede direttamente

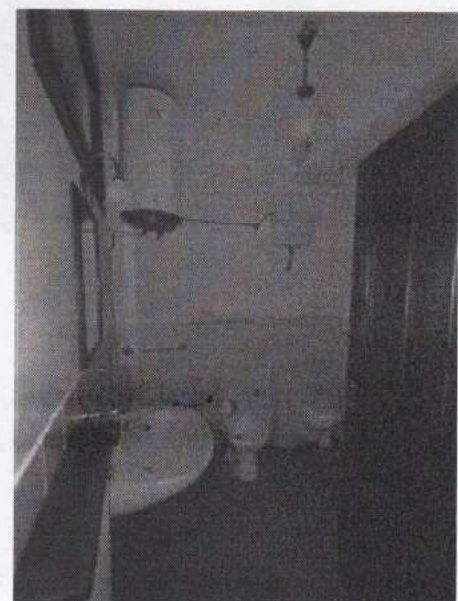
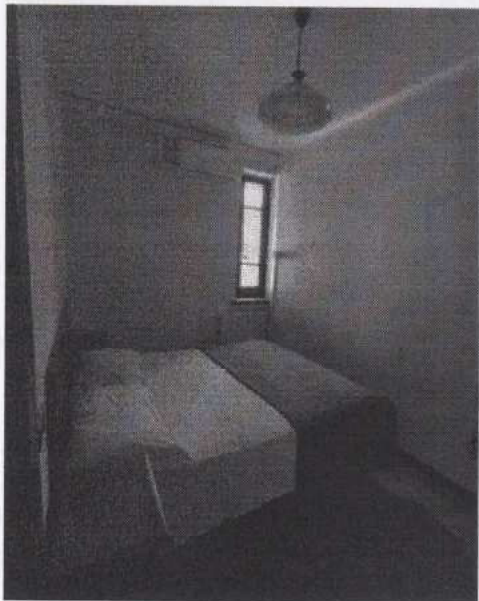
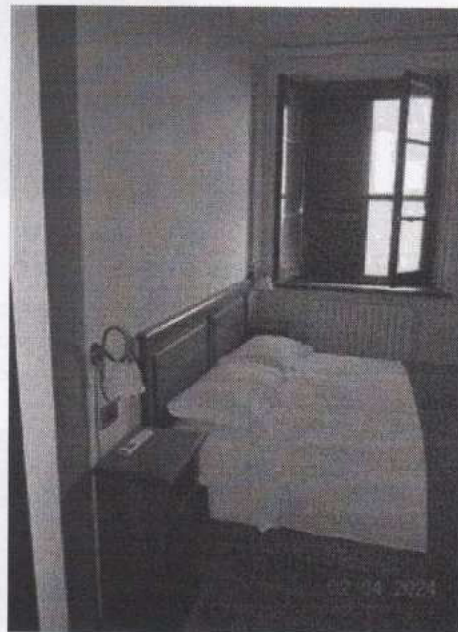
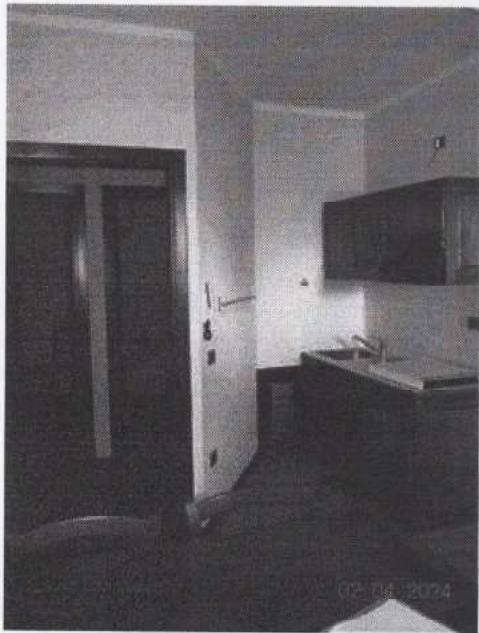


dall'esterno. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto. Inffissi di pregio anchessi in legno massello. Per quanto riguarda le finestre e porte finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3

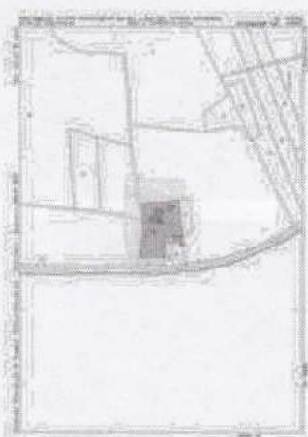
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★★★



servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in cotto, legno, rivestimenti bagno in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione con motore esterno a pompa di calore, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso all'unità in legno, porte interne in legno massello, infissi interni (finestre) ed infissi esterni (persiane) in legno. Scarico acque reflue mediante subirrigazione. Scarico acque bianche a dispersione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre e porte finestre comprensivi di vetrocamera realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: Porte e portoncini d'ingresso realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in mattoni in cotto

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Climatizzatore a pompa di calore con motore esterno con alimentazione a energia elettrica con diffusori in Dual Split conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

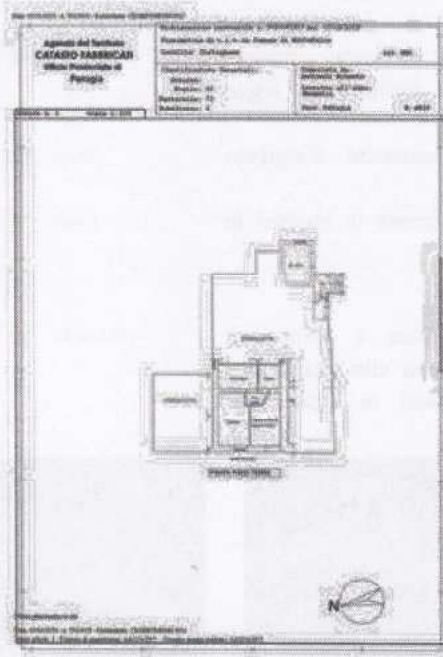
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Angolo cottura	11,85	x	115 %	=	13,63
Camera	13,11	x	115 %	=	15,08
Bagno	4,69	x	115 %	=	5,39
Disimpegno	1,93	x	115 %	=	2,22
Ripostiglio	8,35	x	115 %	=	9,60
Totale:	39,93				45,92

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $45,92 \times 1.000,00 = 45.920,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.920,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.920,00

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 3

appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

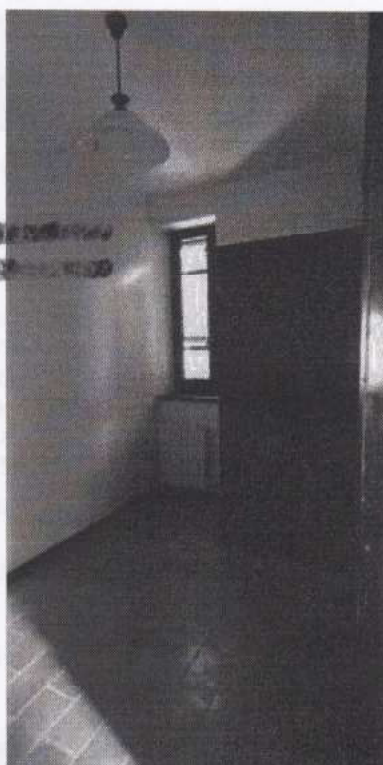
L'appartamento posto al piano terra dell'edificio principale, anche se risulta rialzato rispetto al piano di campagna, si accede direttamente dall'esterno tramite delle scale. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto. Inffissi di pregio anchessi in legno massello. Per quanto riguarda le finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare note la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Localita Cortignano, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

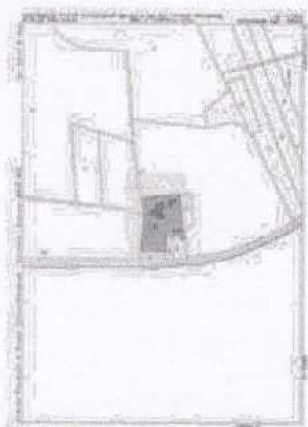






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in cotto, rivestimenti bagno in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione con motore esterno a pompa di calore, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso all'unità in legno, porte interne in legno massello, infissi interni (finestre) ed infissi esterni (persiane) in legno. Scarico acque reflue mediante subirrigazione. Scarico acque bianche a dispersione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: Porte interne e portoncino d'ingresso realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

infissi esterni: Finestre e porte finestre fornite di vetrocamera realizzati in Legno massello

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in Mattoni in cotto

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Climatizzazione a pèompa di calore con motore esterno con alimentazione a energia elettrica con diffusori in Dual Split conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★





CONSISTENZA:

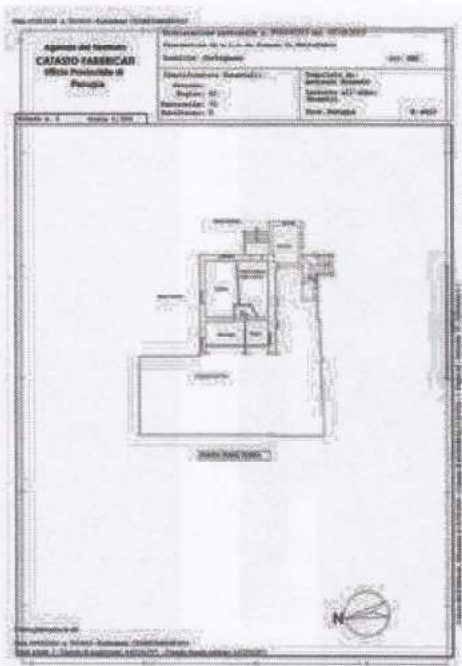
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Angolo cottura soggiorno	12,24	x	115 %	=	14,08
Camera	15,14	x	115 %	=	17,41
Bagno	4,69	x	115 %	=	5,39
Disimpegno	1,93	x	115 %	=	2,22
Ripostiglio	7,74	x	115 %	=	8,90
Totale:	41,74				48,00

~~_____~~
~~_____~~





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 1.000,00 = 48.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.000,00

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 4

appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano terra dell'edificio principale, vi si accede direttamente dall'esterno.



Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto. Inffissi di pregio anchessi in legno massello. Per quanto riguarda le finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Terra

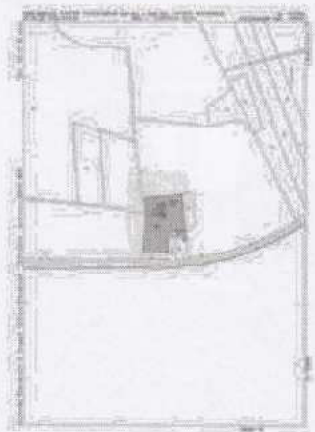
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★



luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in cotto, rivestimenti bagno in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione con motore esterno a pompa di calore, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso all'unità in legno, porte interne in legno massello, infissi interni (finestre) ed infissi esterni (persiane) in legno. Scarico acque reflue mediante subirrigazione. Scarico acque bianche a dispersione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: Porte e portoncino d'ingresso realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

infissi esterni: Finestre e porte finestre comprensivi di vetrocamera realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in Mattoni in cotto

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Climatizzatore a pompa di calore con alimentazione a Energia elettrica con diffusori in Dual split conformità: Impianto Conforme

nella media ★★★★★★★★★★

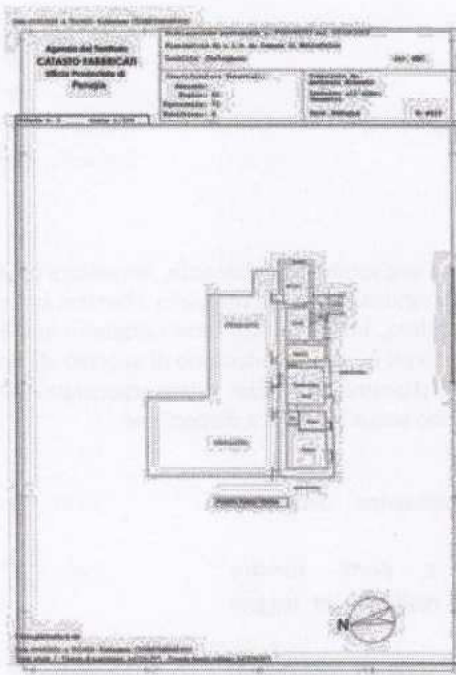
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Cucina	6,40	x	115 %	=	7,36
Taverna-soggiorno	12,78	x	115 %	=	14,70
Camera	12,87	x	115 %	=	14,80
Bagno	4,12	x	115 %	=	4,74
Disimpegno	1,71	x	115 %	=	1,97
Ingresso	5,60	x	115 %	=	6,44
Totale:	43,48				50,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 1.000,00 = **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.000,00**

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 5

appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **49,09** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano primo dell'edificio principale, al quale si accede da una scala



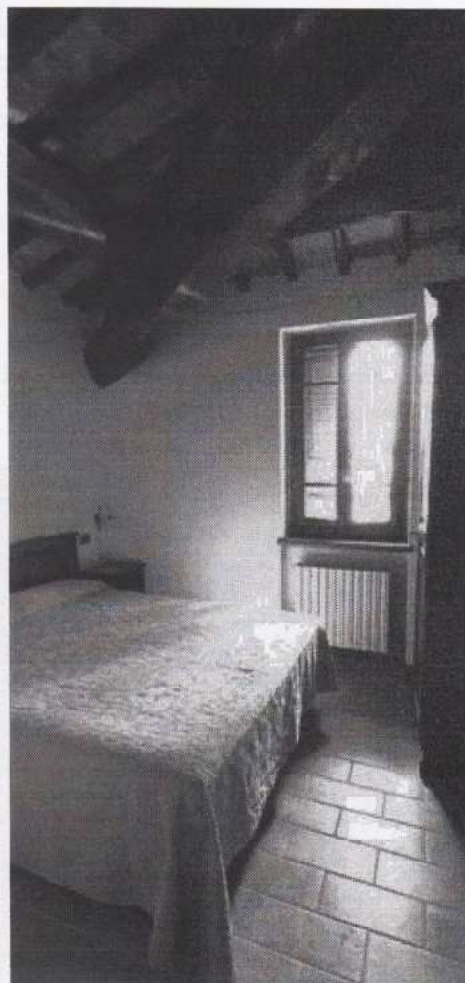
condominiale. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e piastrelle, infissi di pregio anch'essi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile ormai da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala unica condominiale, ha un'altezza interna di 4.15-2.60. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.

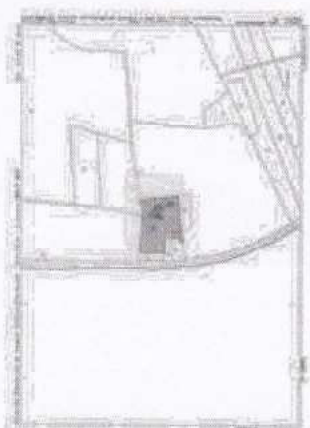






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



autobus distante 600 mt

COLLEGAMENTI

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in cotto, rivestimenti bagno in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione con motore esterno a pompa di calore, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso all'unità in legno massello alla mercantile, porte interne in legno massello, infissi interni (finestre) ed infissi esterni (persiane) in legno. Scarico acque reflue mediante subirrigazione. Scarico acque bianche a dispersione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre e porte finestre comprensivi di vetrocamera realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: Porte e portoncino d'ingresso realizzati in in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in mattoni in cotto

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Climatizzatore a pompa di calore con alimentazione a energia elettrica con diffusori in Dual Split conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★





Foglio di lavoro per la compilazione dei dati	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	





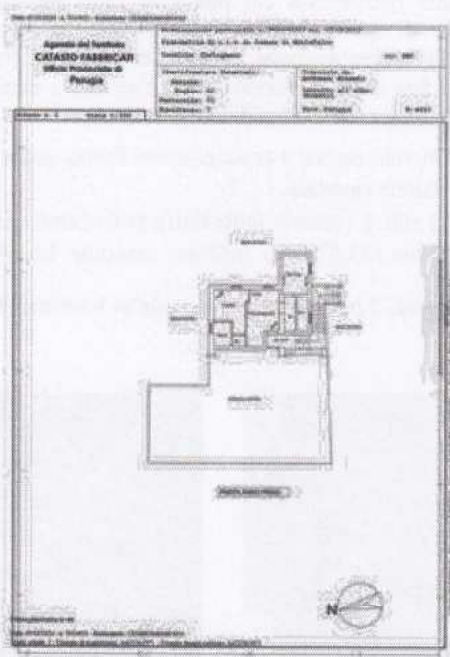
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Angolo Cottura	12,96	x	115 %	=	14,90
Camera	9,88	x	115 %	=	11,36
Bagno	3,78	x	115 %	=	4,35
Secondo Bagno	3,26	x	115 %	=	3,75
Disimpegni	4,60	x	115 %	=	5,29
Ripostiglio	8,21	x	115 %	=	9,44
Totale:	42,69				49,09



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,09 x 1.000,00 = **49.090,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.090,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.090,00**

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 6

appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **63,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano primo dell'edificio principale, al quale si accede da una scala



condominiale. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pianelle, infissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile orma da diverso tempo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala condominiale, ha un'altezza interna di 4.10-2.60. Identificazione catastale:

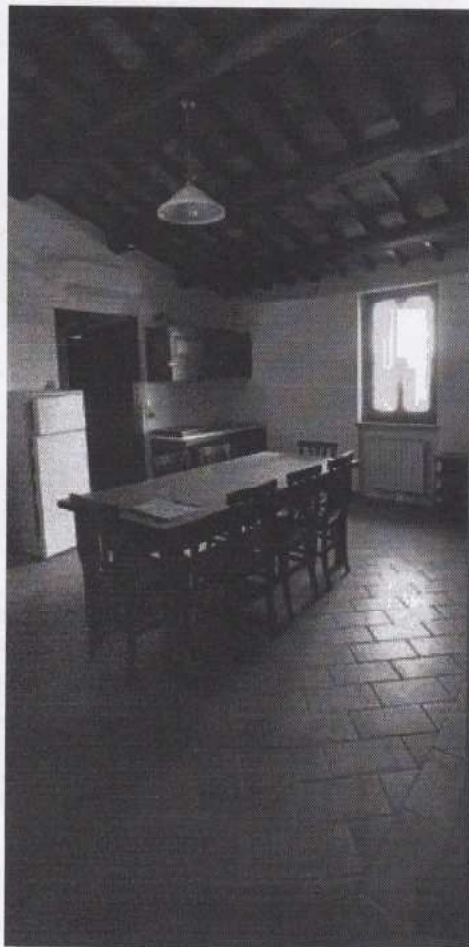
- foglio 62 particella 73 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.



YOUNG & RUBICAM



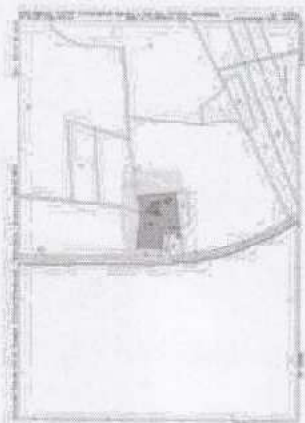




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.





COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in cotto, rivestimenti bagno in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione con motore esterno a pompa di calore, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso all'unità in legno massello alla mercantile, porte interne in legno massello, infissi interni (finestre) ed infissi esterni (persiane) in legno. Scarico acque reflue mediante subirrigazione. Scarico acque bianche a dispersione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre e porte finestre comprensivi di vetrocamera realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: porte e portoncino d'ingresso realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in mattoni in cotto

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: climatizzatore a poma di calore con motore esterno con alimentazione a energia elettrica con diffusori in Dual Split conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★





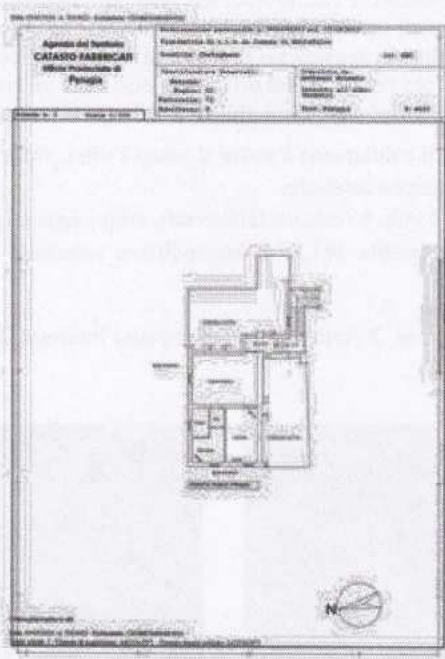
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Taverna Rustica con angolo cottura	27,17	x	115 %	=	31,25
Camera	14,29	x	115 %	=	16,43
Bagno	3,95	x	115 %	=	4,54
Disimpegno	2,26	x	115 %	=	2,60
Ripostiglio	7,74	x	115 %	=	8,90
Totale:	55,41				63,72



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,72 x 1.000,00 = **63.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.720,00**

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 7

appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **39,42** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento posto al piano primo dell'edificio principale, al quale si accede dalla scala

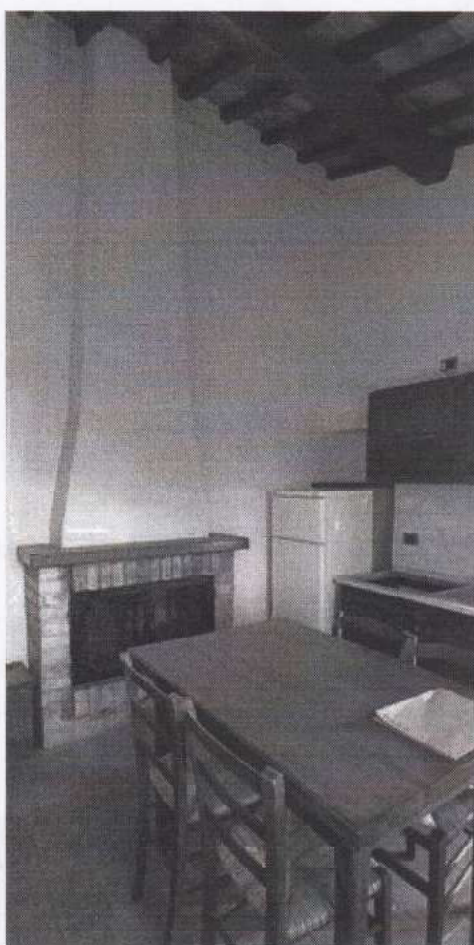


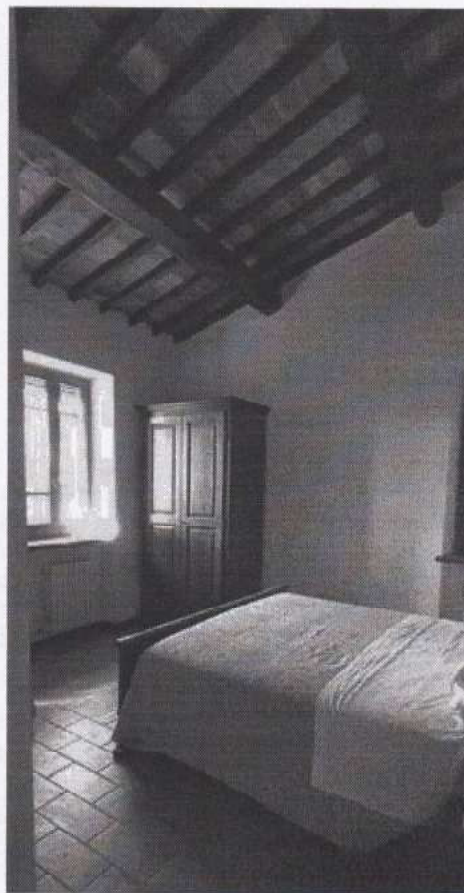
condominiale esterna. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualita. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pianelle, infissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre e porte finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile orma da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala condominiale, ha un'altezza interna di 4.00-2.90. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Localita Cortignano, piano: Primo

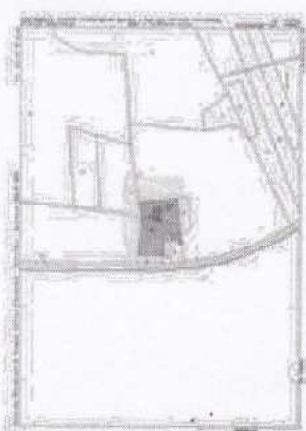
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

si è di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in cotto, rivestimenti bagno in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione con motore esterno a pompa di calore, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso all'unità in legno massello alla mercantile, porte interne in legno massello, infissi interni (finestre) ed infissi esterni (persiane) in legno. Scarico acque reflue mediante subirrigazione. Scarico acque bianche a dispersione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre e porte finestre comprensivi di vetrocamera realizzati in Legno Massello

buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: Porte e portoncino d'ingresso realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in Mattoni in cotto

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Climatizzazione a pompa di calore con alimentazione a Energia elettrica con diffusori in Dual Split conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★





Indirizzo	Superficie	Valore	Valore
1001	1000	1000	1000
1002	1000	1000	1000
1003	1000	1000	1000
1004	1000	1000	1000
1005	1000	1000	1000
1006	1000	1000	1000
1007	1000	1000	1000
1008	1000	1000	1000
1009	1000	1000	1000
1010	1000	1000	1000





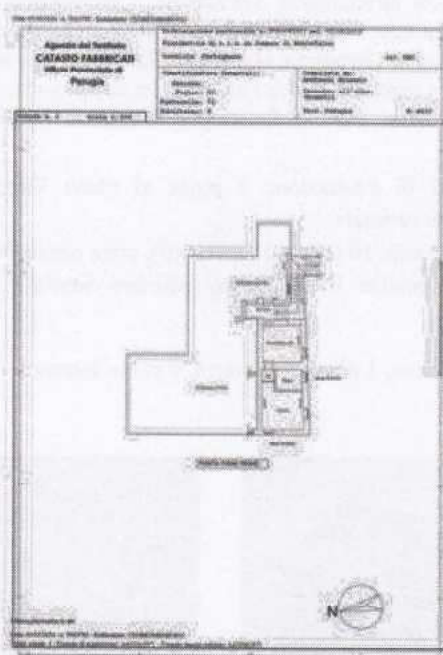
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Angolo Cottura	13,64	x	115 %	=	15,69
Camera	14,43	x	115 %	=	16,59
Bagno	4,58	x	115 %	=	5,27
Disimpegno	1,63	x	115 %	=	1,87
Totale:	34,28				39,42



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,42 x 1.000,00 = **39.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.420,00**

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 8

appartamento a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **50,03** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'appartamento creato all'interno di una dependance completamente staccata dall'edificio principale.



Posto al piano terra, si accede direttamente dall'esterno. Completamente ristrutturato dal punto di vista strutturale anche nelle finiture si percepisce l'attenzione nel uso di materiali di qualità. pavimento in cotto, solaio in travi di legno di castagno e pianelle, infissi di pregio anchessi in legno di castagno. Per quanto riguarda le finestre e porte finestre l'utilizzo dei doppi vetri. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente da tempo, dovuta all'inutilizzo dell'immobile orma da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.60-3.90-2.85. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Località Cortignano, piano: Terra

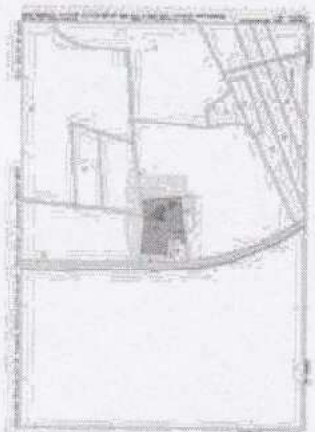
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1997.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★



esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in cotto, rivestimenti bagno in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto di climatizzazione con motore esterno a pompa di calore, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso all'unità in legno massello alla mercantile, porte interne in legno massello, infissi interni (finestre) ed infissi esterni (persiane) in legno. Scarico acque reflue mediante subirrigazione. Scarico acque bianche a dispersione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre e porte finestre comprensivi di vetrocamera realizzati in Legno massello

buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: Porte e portoncino d'ingresso realizzati in legno massello

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in Mattoni in cotto

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Climatizzazione con pompa di calore con alimentazione a Energia elettrica con diffusori in Dual Split conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Angolo-Cottura	24,96	x	115 %	=	28,70
Camera	12,85	x	115 %	=	14,78
Bagno	3,71	x	115 %	=	4,27
Disimpegno	1,98	x	115 %	=	2,28
Totale:	43,50				50,03



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $50,02 \times 1.000,00 = 50.020,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.020,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.020,00



BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

PISCINA CON ANNESSO LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO 9

Piscina con annesso locale di deposito a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **83,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██)
- 1/2 di piena proprietà (██)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,50-1.50-1.10. Identificazione catastale:

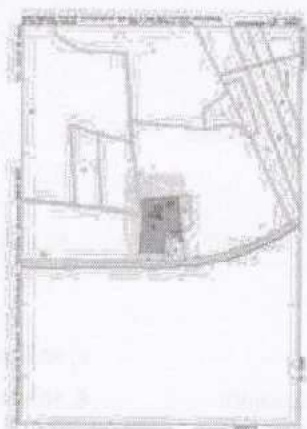
- foglio 62 particella 73 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/4, classe U, consistenza 86 mq, rendita 137,69 Euro, indirizzo catastale: Localita Cortignano, piano: Terra e primo sottostrada

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

ottimo



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media

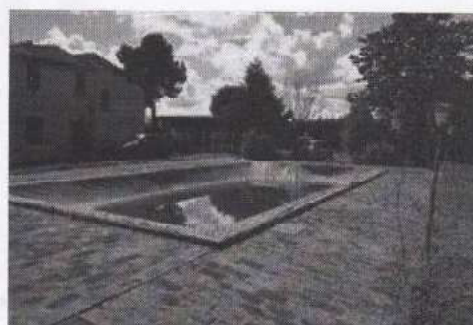


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in Mattoni in cotto

buono



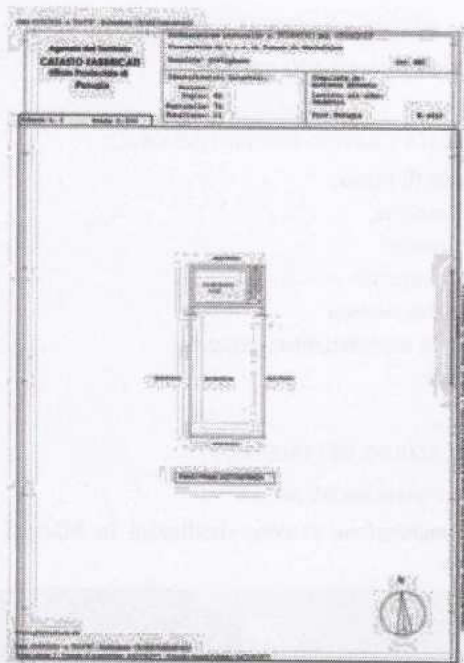
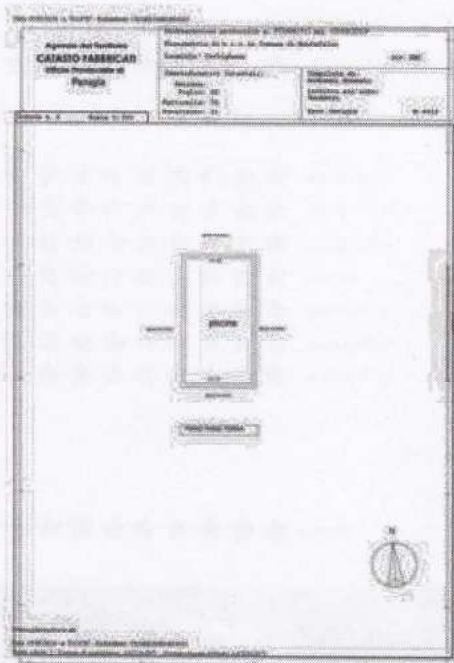
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piscina	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00





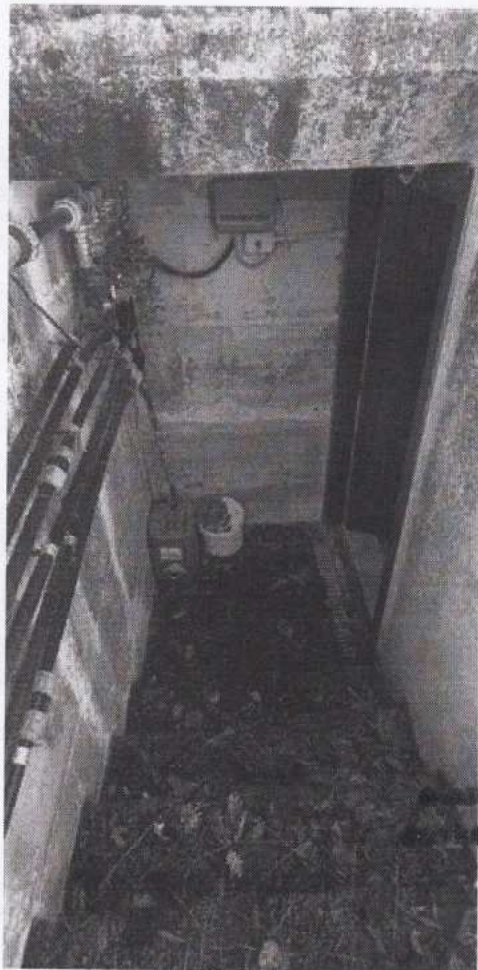
Locale tecnico ad uso esclusivo della piscina

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Locale Tecnico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale tecnico ad uso esclusivo della piscina	21,78	x	100 %	=	21,78
Totale:	21,78				21,78





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,00	x	450,00	=	37.350,00
Valore superficie accessori:	21,78	x	450,00	=	9.801,00
					<u>47.151,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.151,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.151,00

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

COMUNI ALL'INTERO EDIFICIO (SCALE E UFFICIO)

DI CUI AL PUNTO 10

Comuni all'intero edificio (Scale e ufficio) a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **17,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

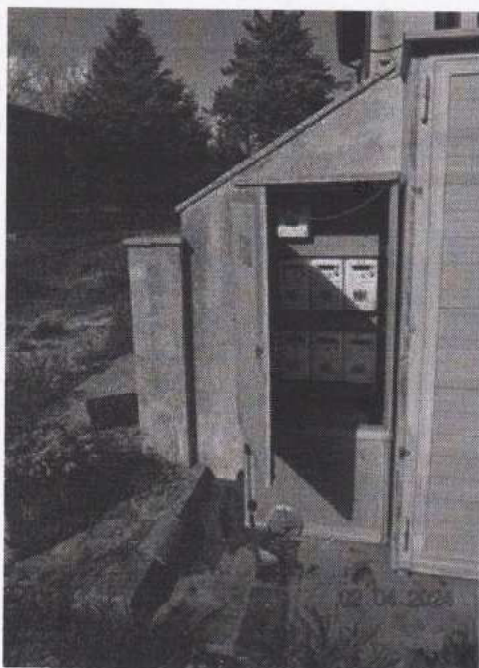
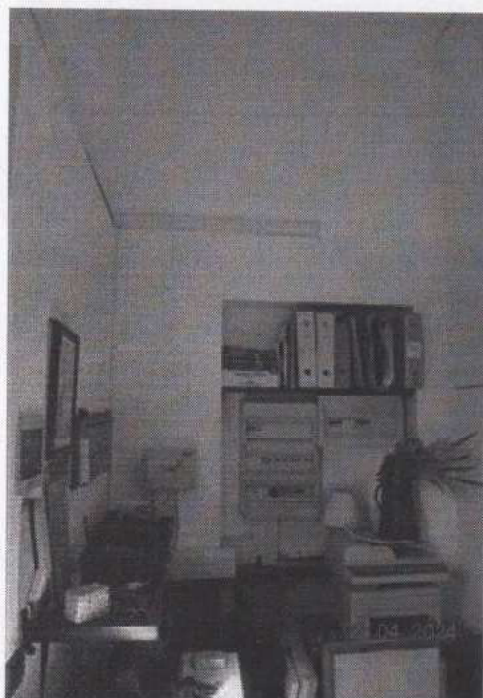
Locale ad uso ufficio ricavato a piano terra dell'edificio principale direttamente accessibile dall'esterno, utilizzato nel periodo di attività al disbrigo delle pratiche burocratiche, come prima accoglienza degli ospiti e tutto ciò che concerne il normale svolgimento dell'attività ricettiva. Quadro di controllo dell'energia elettrica e fornitura rete tecnologica. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente, dovuta all'inutilizzo dell'immobile ormai da diverso tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala condominiale. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 73 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Localita Cortignano, piano: Terra e Piano Primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

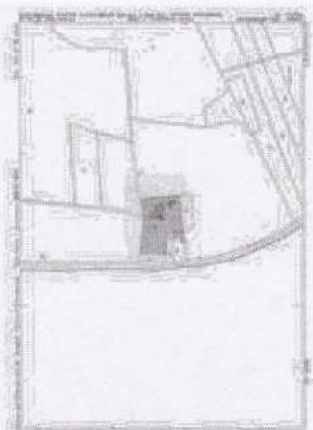




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.





COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

ul di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

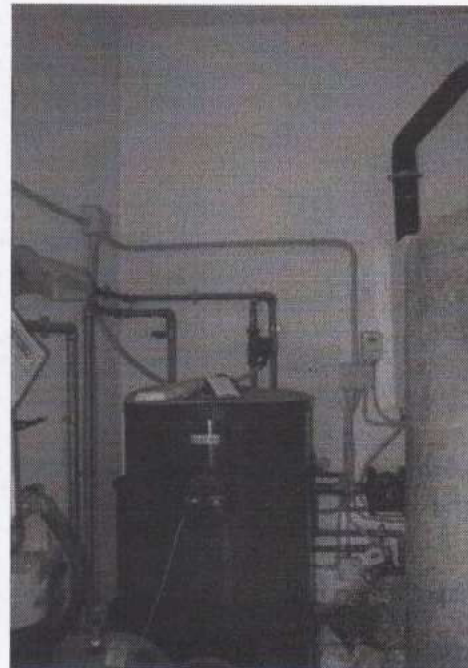
servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso alloggiamento impianti tecnici ricavato a piano terra di un edificio accessorio distaccato dall'edificio principale, direttamente accessibile d'esterno. All'interno vi sono alloggiati, il sistema di autoclave, filtraggio e decalcificazione per garantire la costante fornitura e qualità dell'acqua sanitaria. L'immobile anch'esso ristrutturato del 1997 risulta in buono stato di conservazione. Da fare notare la necessità di un'ordinaria manutenzione, ormai assente, dovuta all'inutilizzo dell'immobile ormai da diverso tempo.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Locale ad uso ufficio comune a tutti gli appartamenti	8,32	x	100 %	=	8,32
Locale comune dove sono alloggiati autoclave e sitemadi purificazione acqua.	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	17,32				17,32

**ACCESSORI:**

altro fabbricato, composto da Scala condominiale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scala condominiale	15,18	x	100 %	=	15,18
Totale:	15,18				15,18





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,32	x	1.000,00	=	17.320,00
Valore superficie accessori:	15,18	x	1.000,00	=	15.180,00
					32.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 32.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 32.500,00

BENI IN MONTEFALCO LOCALITA CORTIGNANO SNC, FRAZIONE CORTIGNANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 11

terreno residenziale a MONTEFALCO Localita Cortignano snc, frazione Cortignano, della superficie commerciale di **2.980,00** mq per la quota di:

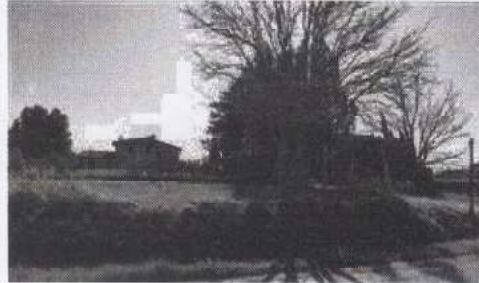
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Terreno che comprende il fabbricato principale e l'accessorio. Totalmente recintato con muretto in blocchi di cemento e sopra apposte paline in ferro e rete metallica. Accessibile dalla strada principale detta di "Cortignano". tramite cancello in ferro battuto con movimento di apertura motorizzato.

Identificazione catastale:

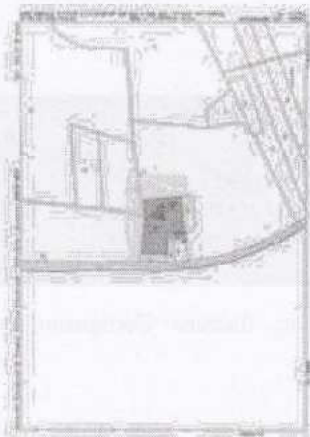


- foglio 62 particella 73 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: località Cortignano, piano: Terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montefalco, città storico artistica a forte vocazione turistica a circa 6.00 km e Spoleto a circa 17.00 Km.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

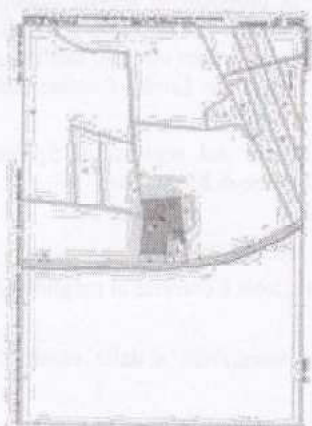
Da fare notare la necessita di un'ordinaria manutenzione, assente, dovuta all'inutilizzo dell'immobile ormai da diverso tempo.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno circostante all'immobile il cui utilizzo è parte giardini e parcheggio	2.980,00	x	100 %	=	2.980,00
Totale:	2.980,00				2.980,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.980,00 x 20,00 = **59.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023, 2° semestre). La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante. A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione Civile, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale, sulla scorta peraltro, anche degli importi riportati su alcuni Atti di Compravendita recenti di altre unità limitrofe, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra **euro 950,00/mq.** ed **euro 1150,00/mq.** Pertanto, per l'unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio pari ad **euro 1000,00/mq (valore stimato dal Sottoscritto)** per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima stabilito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Spoleto, conservatoria dei registri immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Comune di Montefalco

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	37,11	0,00	37.110,00	37.110,00
2	appartamento	45,92	0,00	45.920,00	45.920,00
3	appartamento	48,00	0,00	48.000,00	48.000,00
4	appartamento	50,00	0,00	50.000,00	50.000,00
5	appartamento	49,09	0,00	49.090,00	49.090,00
6	appartamento	63,72	0,00	63.720,00	63.720,00
7	appartamento	39,42	0,00	39.420,00	39.420,00
8	appartamento	50,02	0,00	50.020,00	50.020,00
9	Piscina con annesso locale di deposito	83,00	21,78	47.151,00	47.151,00
10	Comuni all'intero edificio (Scale e ufficio)	17,32	15,18	32.500,00	32.500,00
11	terreno residenziale	2.980,00	0,00	59.600,00	59.600,00
				522.531,00 €	522.531,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 507.531,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Riduzione per arrotondamento:

€. 31,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 507.500,00

data 16/07/2024

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Cirinei

