

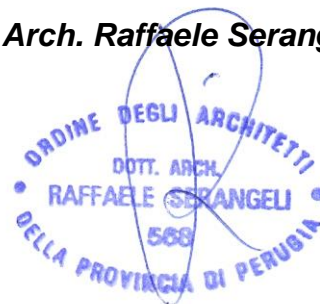
---

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE N°147/2014**  
**ditta: OMISSIS**  
**GIUDICE DELEGATO: Dott. UMBERTO RANA**  
**CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Massimiliano Piselli**  
  
**C.T.U.: Dott. Arch. RAFFAELE SERANGELI**

***STIMA VALORI DEL***  
***COMPENDIO IMMOBILIARE***

*Il Perito Estimatore:*

***(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)***



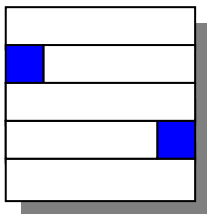
---

**DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI**

---

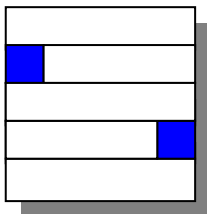
**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA**

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544  
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



---

## ***STIMA VALORI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE***



---

**Consulenza tecnica di ufficio per la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare del fallimento OMISSIS nonché dei soci illimitatamente responsabili OMISSIS,**

**OMISSIS.**

**Giudice Delegato: Dott. Umberto Rana**

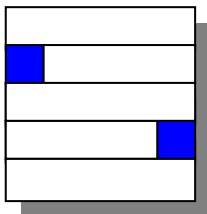
**Tribunale di Perugia**

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore di alcuni immobili e relativi accessori siti nel comune di Panicale (PG) per la procedura fallimentare n°147/2014 a carico di OMISSIS, con sede in OMISSIS, nonché dei soci illimitatamente responsabili OMISSIS,

OMISSIS.

Data del Fallimento: 09/12/2014

Curatore : Dott. MASSIMILIANO PISELLI



---

## INDICE

### **Parte Prima**

#### 1.1 Incarico

#### 1.2 Sopralluoghi - Descrizione degli immobili da stimare

### **Parte Seconda**

#### 2.1 Situazione catastale degli immobili

#### 2.2 Situazione urbanistica degli immobili

### **Parte Terza**

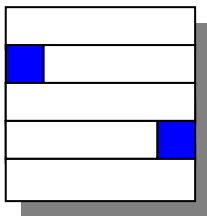
#### 3.1 Criterio e metodo di stima

#### 3.2 Valutazione dei beni

#### 3.3 Formazione dei lotti

### **Parte Quarta**

#### 4.1 Conclusioni



---

## PARTE PRIMA

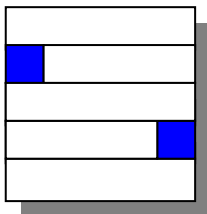
### 1.1 Incarico

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Serangeli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia con il numero 568 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Spoleto (PG), con ordinanza in data 08/09/2015, emessa dal G.D. Dott. Umberto Rana, per la procedura fallimentare a carico di OMISSIS, curatore fallimentare Dott. Massimiliano Piselli, numero del fallimento 147/2014, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio, per procedere alla valutazione dei beni immobili e mobili acquisiti all'attivo fallimentare rispondendo al seguente quesito:

*"Provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche con l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili ed i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.*

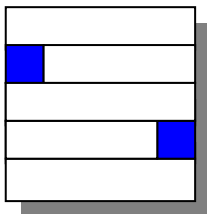
*In particolare, quanto ai beni immobili:*

- 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione.*
- 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.*
- 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita.*
- 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge 47/85.*



---

*5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleggi altresì la perizia su supporto informatico".*



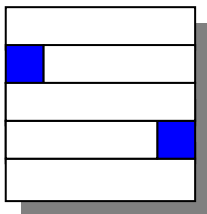
---

### **PREMESSA**

La società OMISSIS non possiede beni immobili ma essendo i soci responsabili illimitatamente, nella procedura fallimentare, vengono inseriti i beni immobiliare dei due soci e precisamente dei signori:

- OMISSIS;
- OMISSIS.

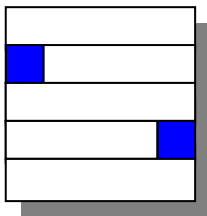
La stima pertanto sarà suddivisa in due parti le quali descriveranno le rispettive proprietà immobiliari.



---

**PROPRIETA' SIG. OMISSIS**





## 1.2 Sopralluoghi - Descrizione degli immobili da stimare

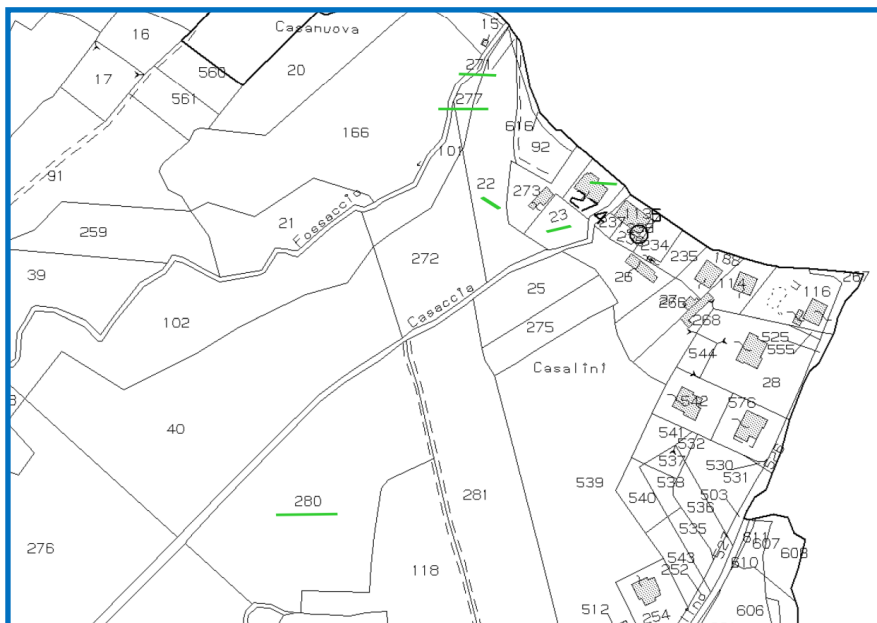
Il sottoscritto al fine, di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere, in modo esauriente, ha effettuato un sopralluogo esperito nel giorno 02/02/2015.

Il giorno 2 febbraio 2015 alle ore 15,00 mi sono recato a Panicale in località Casalini, luogo ove sono ubicati gli immobili da stimare, alla presenza del curatore fallimentare Dott. Massimiliano Piselli.

Ivi si è proceduto ad un esame visivo degli immobili, e della zona circostante, effettuando rilievi fotografici e metrici.

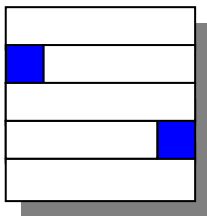
I beni in esame consistono in:

- 1) porzione di edificio ed accessori con destinazione d'uso residenziale;
- 2) terreni composti da cinque particelle adiacenti e/o nelle immediate vicinanze dell'edificio sopra descritto.



*Stralcio mappa catastale comune di Panicale fg. 13,*

*in verde i numeri di particelle di proprietà*



---

### Descrizione edificio.

L'edificio oggetto di stima è ubicato in Località Casalini, via del Casalino snc nel comune di Panicale, la sua destinazione d'uso è residenziale, sorge su un lotto di terreno di circa 500,00 mq.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, ove sono presenti sei unità immobiliari compresa la corte comune a tutti di cui alcune di proprietà di OMISSIS.

Il manufatto si presenta abitabile con rifiniture che rientrano in quelle da civile abitazione.

La sua struttura portante è realizzata in muratura con copertura a falde.



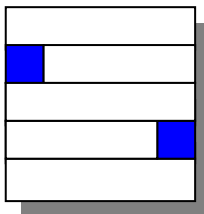
*Foto del prospetto lungo la strada*

---

**DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI**

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA**

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544  
E.Mail: [raffaele.serangeli@mclink.net](mailto:raffaele.serangeli@mclink.net)



Il signor OMISSIS risulta essere nudo proprietario per quota intera di due unità immobiliari e precisamente (vedi tabella sottostante):

- garage al piano primo sottostrada censito al foglio 13 alla particella 274 sub 3;
- appartamento al piano terra censito al foglio 13 alla particella 274 sub 4;

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		13	274	3			C/6	2	32 m²	Euro 49,58	VIA DEL CASALINO piano: S1; VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 41257.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. PG0110187) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	
2		13	274	4			A/2	5	6,5 vani	Euro 419,62	VIA DEL CASALINO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 n. 89289.1/2011 in atti dal 11/10/2011 (protocollo n. PG0378645) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PASSERI Enzo nato a PANICALE il 25/01/1931	PSSNZE31A25G308Z*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1 FAVORE DI BERNINI DIANA
2	PASSERI Luciano nato a PANICALE il 10/12/1954	PSSLCN54T10G308X*	(2) Nuda proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2004 Voltura n. 148.2/2004 in atti dal 10/07/2008 (protocollo n. PG0244105) Repertorio n.: 45490 Rogante: DURANTI FILIPPO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: DIVISIONE			

e nudo proprietario per una quota di 1/2 di una ulteriore unità immobiliare e precisamente: (vedi tabella sottostante).

- soffitta al piano secondo censita al foglio 13 alla particella 274 sub 6.

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		13	274	6			C/2	4	109 m²	Euro 180,14	VIA DEL CASALINO piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/03/2014 n. 42760.1/2014 in atti dal 31/03/2014 (protocollo n. PG0092249) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	

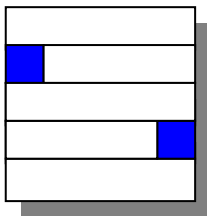
Il tutto pervenuto con atto di divisione del Notaio Duranti di Perugia in data 27/04/2004 rep. 45490.

**Descrizione terreni.**

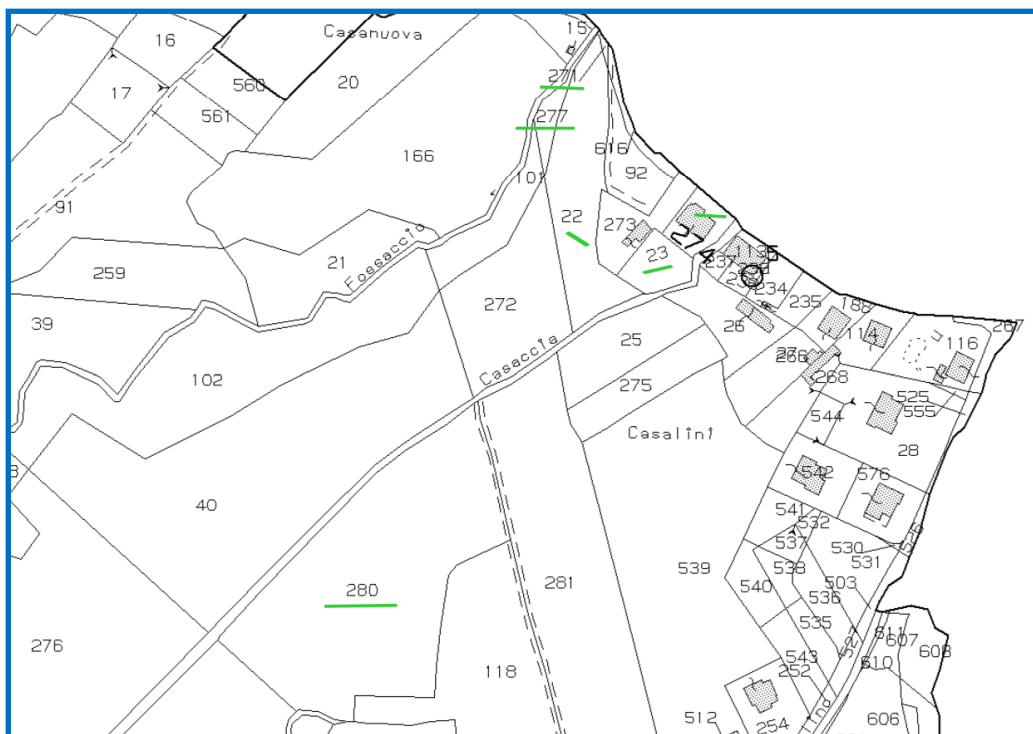
**DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI**

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA**

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544  
E.Mail: raffaele.serangeli@mcclink.net



I terreni sono suddivisi in cinque particelle di cui quattro contigue alla corte del fabbricato, e uno staccato posto nelle immediate vicinanze lungo la strada vicinale Casaccia. Sulla particella 22 foglio 13 è presente un manufatto precario che dovrà essere demolito in quanto non autorizzato.

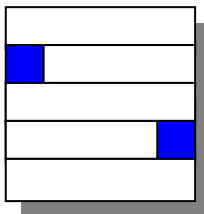


*Stralcio mappa catastale comune di Panicale fg. 13,*

*in verde i numeri di particelle di proprietà*

Il signor OMISSIS risulta essere nudo proprietario per quota intera delle seguenti particelle (vedi tabella sottostante):

- foglio 13 alla particella 22;
- foglio 13 alla particella 23;



- foglio 13 alla particella 277;

- foglio 13 alla particella 280;

#### 2. Immobili siti nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	13	22		-	ULIVETO	2	27	80	Euro 8,61 L. 16.680	Euro 5,74 L. 11.120	FRAZIONAMENTO n. 364986 in atti dal 08/03/1989	
2	13	23		AA	SEMINAT IVO	4	05	00	Euro 1,55	Euro 1,94	Tabella di variazione del 13/03/2007 n. 67010.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. PG0180159) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
				AB	FABB RURALE		00	70				
3	13	277		-	BOSCO ALTO	2	02	80	Euro 0,43 L. 840	Euro 0,06 L. 112	FRAZIONAMENTO del 06/02/1987 n. 3649.1/1986 in atti dal 11/10/1994	
4	13	280		-	SEMINAT IVO	3	96	00	Euro 39,66 L. 76.800	Euro 42,14 L. 81.600	FRAZIONAMENTO del 06/02/1987 n. 3649.4/1986 in atti dal 11/10/1994	

e nudo proprietario per una quota di 1/2 di una ulteriore unità immobiliare e precisamente:  
(vedi tabella sottostante).

- foglio 13 alla particella 271;

#### 4. Immobili siti nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Terreni

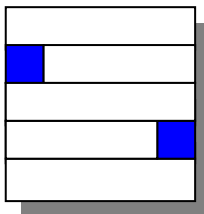
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	13	271		-	ULIVETO	2	00	20	Euro 0,06 L. 120	Euro 0,04 L. 80	FRAZIONAMENTO n. 364986 in atti dal 08/03/1989	

Il tutto pervenuto con atto di divisione del Notaio Duranti di Perugia in data 27/04/2004 rep. 45490.

## 2.1 Situazione catastale

**Porzione di fabbricato.**

Il fabbricato è stato costruito sulla particella 274 del foglio 13, e risulta essere accatastato presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio secondo le tabelle sottostanti:



#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		13	274	3			C/6	2	32 m²	Euro 49,58	VIA DEL CASALINO piano: S1; VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 41257.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. PG0110187) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	
2		13	274	4			A/2	5	6,5 vani	Euro 419,62	VIA DEL CASALINO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 n. 89289.1/2011 in atti dal 11/10/2011 (protocollo n. PG0378645) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

#### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		13	274	6			C/2	4	109 m²	Euro 180,14	VIA DEL CASALINO piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/03/2014 n. 42760.1/2014 in atti dal 31/03/2014 (protocollo n. PG0092249) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	

## Terreni.

Gli appezzamenti di terreno risultano censiti al Catasto terreni del comune di Panicale come riportato nelle tabelle sottostanti.

#### 2. Immobili siti nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	13	22		-	ULIVETO	27 80		Euro 8,61 L. 16.680	Euro 5,74 L. 11.120	FRAZIONAMENTO n. 364986 in atti dal 08/03/1989		
2	13	23		AA	SEMINAT IVO	05 00		Euro 1,55	Euro 1,94	Tabella di variazione del 13/03/2007 n. 67010.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. PG0180159) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006		
				AB	FABB RURALE	00 70						
3	13	277		-	BOSCO ALTO	02 80		Euro 0,43 L. 840	Euro 0,06 L. 112	FRAZIONAMENTO del 06/02/1987 n. 3649.1/1986 in atti dal 11/10/1994		
4	13	280		-	SEMINAT IVO	96 00		Euro 39,66 L. 76.800	Euro 42,14 L. 81.600	FRAZIONAMENTO del 06/02/1987 n. 3649.4/1986 in atti dal 11/10/1994		

#### 4. Immobili siti nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Terreni

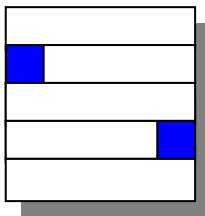
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	13	271		-	ULIVETO	00 20		Euro 0,06 L. 120	Euro 0,04 L. 80	FRAZIONAMENTO n. 364986 in atti dal 08/03/1989		

**DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI**

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA**

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544  
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net

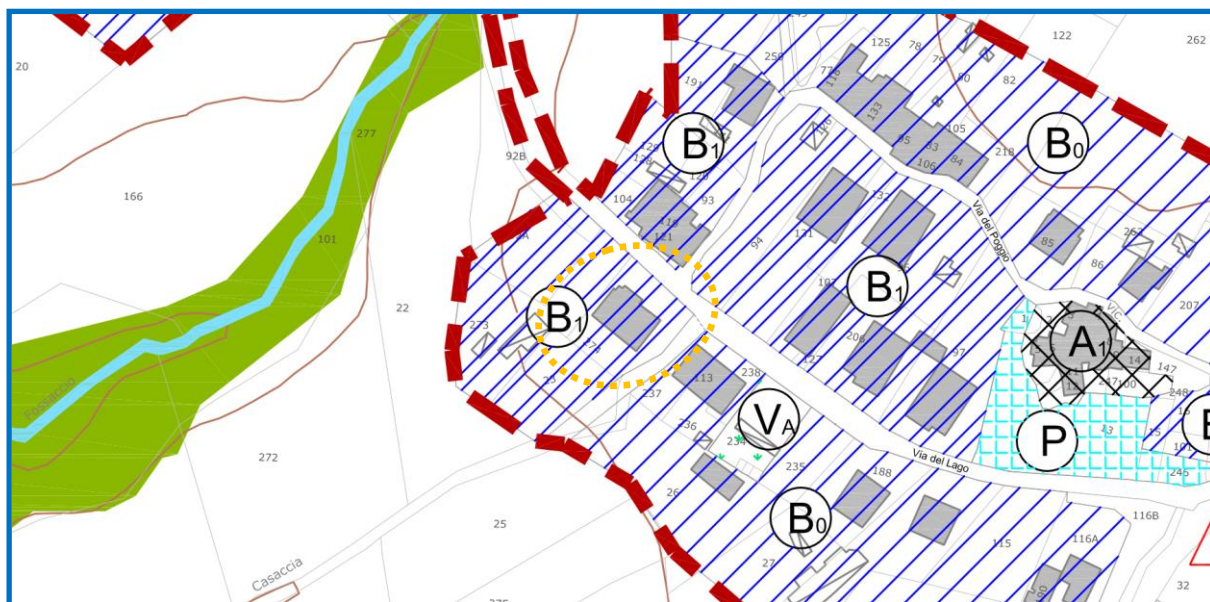




## 2.2 Situazione urbanistica degli immobili

### Porzione fabbricato.

L'immobiliare ricade in un'area classificata come zona "B1" dal vigente Strumento Urbanistico del comune di Panicale, con indice fondiario di 1,5 mc / mq ed altezza massima degli edifici ml 9,50.



*Stralcio P. R.G. parte operativa con evidenziazione in giallo del posizionamento del fabbricato*

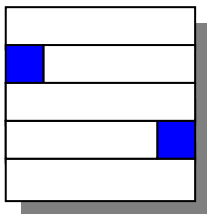
L' immobiliare oggetto di perizia è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Panicale e precisamente:

- Autorizzazione di abitabilità del 22 settembre 1961, pratica n°2527;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 1880, pratica n°12 del 16 luglio 1970;
- Autorizzazione di abitabilità del 5 dicembre 1972, pratica n°12;

**DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI**

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA**

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544  
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



- 
- Concessione edilizia n°7100 del 7 dicembre 1996, pratica edilizia n°14 verb. 17 anno 1996;
  - Concessione in sanatoria domanda n°445 prot. 2082/86 rilasciata in data 31 ottobre 2002;
  - D.I.A. prot. 6877/2005 del 19 maggio 2005, pratica n°2449/2005;
  - D.I.A. prot. 6348/2008 del 6 maggio 2008, pratica n°3710/2008.

Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità per le pratiche aperte dopo l'abitabilità rilasciata il 5 dicembre 1972.

Alla luce della ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Panicale e delle pratiche ritrovate si può asserire che l'immobile si può ritenere conforme alle norme edilizie ed urbanistiche quindi non è oggetto e non necessita di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i..

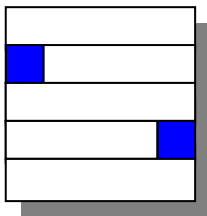
### Terreni.

I terreni hanno varie classificazioni dovute alle previsioni del vigente Strumento Urbanistico del comune di Panicale e precisamente:

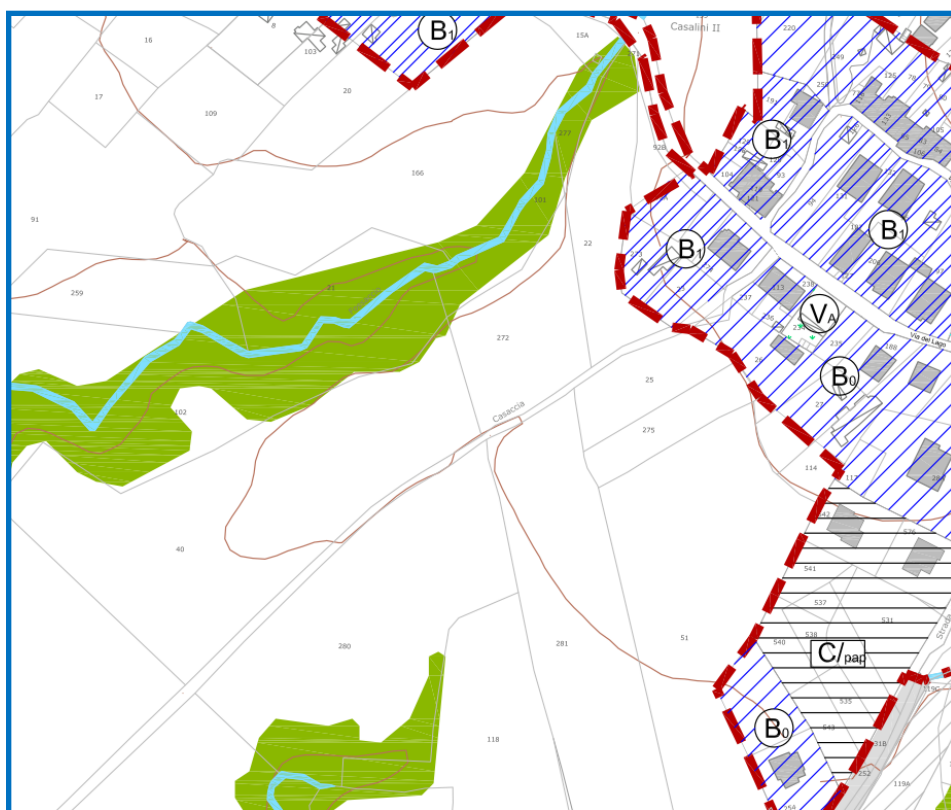
Foglio 13

<b>Particella</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
22	parte zona "E", parte zona "E2"

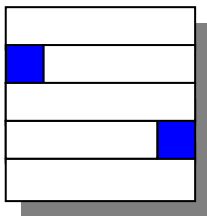




23	Zona "B1"
277	zona "E2"
280	zona "E"
271	parte zona "E", parte zona "E2"



*Stralcio P. R.G. parte operativa della zona ove sono ubicati i terreni*



---

## Parte Terza

### 3.1 Criterio e metodo di stima

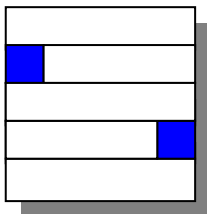
Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale dell'immobile in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto per ogni singola unità immobiliare la consistenza riportata nelle visure catastali.

In pratica la proprietà esaminata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

La valutazione del compendio immobiliare è stata condotta in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità degli immobili, dalle condizioni normali e locali del mercato, dalla destinazione corrente e dei possibili usi alternativi degli immobili.

In conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede l'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto inoltre di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (zona e ubicazione, dintorni degli immobili, viabilità e accessi, caratteristiche costruttive, finiture, impiantistica, distribuzione planimetrica, stato d'uso e manutenzione, disponibilità, destinazione d'uso corrente e destinazioni alternative, ecc).

Le indagini sono state svolte consultando agenzie immobiliari, studi notarili, studi tecnici ed imprese costruttrici, di comprovata serietà ed affidabilità, presenti o che operano nella zona ove si trovano gli immobili in esame.



---

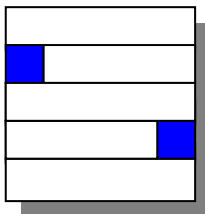
I dati raccolti sono stati anche rapportati e confrontati con quelli pubblicati sul "Listino dei prezzi degli immobili sulle Piazze dell'Umbria" emesso dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni e quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dal momento che i parametri tecnici definiti sono frutto di rilievo sommario e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate negli elaborati grafici progettuali le valutazioni di ogni singolo bene sono da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Infine, nella determinazione dei valori di stima si tiene conto anche dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia. Il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento.

Si indente specificare che l'attuale stima si colloca in un particolare momento del mercato immobiliare, dove si riscontra una forte recessione del numero delle compravendite e delle trattative, rispetto al trend del mercato riscontrabile alcuni anni fa ove i prezzi degli immobili erano sicuramente diverse e molto più alti.

Il sig. OMISSIS risulta essere nudo proprietario dei beni oggetti di stima pertanto stante la tabella dei coefficienti usufrutto e nuda proprietà, con riferimento all'anno 2015, i valori unitari applicati saranno ridotti al 80% in quanto l'usufruttuario risulta essere nato nell'anno 1931 (84 anni).



---

### 3.2 Valutazione dei beni

#### ***Unità immobiliari site nel comune di Panicale.***

##### Foglio n°13 part.IIIa n°274 sub 3 (garage)

consistenza piano primo sottostrada

mq 32,00 x € 500,00 x 0,80      al mq =      € 12.800,00

***Tale valore € 12.800,00 (euro dodicimilaottocento/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della nuda proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

##### Foglio n°13 part.IIIa n°274 sub 4 (abitazione)

consistenza piano terra comprensiva degli accessori

mq 142,00 x € 900,00 x 0,80      al mq =      € 102.240,00

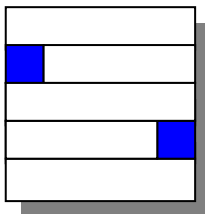
***Tale valore € 102.240,00 (euro centoduemiladuecentoquaranta/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della nuda proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

##### Foglio n°13 part.IIIa n°274 sub 6 (soffitta)

consistenza piano secondo comprensiva degli accessori

mq 109,00/2 x € 200,00 x 0,80      al mq =      € 8.720,00

***Tale valore € 8.720,00 (euro ottomilasettecentoventi/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della nuda proprietà (pari a 1/2) del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***



---

***Terreni siti nel comune di Panicale.***

Foglio n°13 part.IIIa n°22 (terreno agricolo)

consistenza

mq 2.780,00 x € 3,00 x 0,80 al mq = € 6.672,00

***Tale valore € 6.672,00 (euro seimilaseicentosestantadue,00) rappresenta il prezzo di comune commercio della nuda proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°13 part.IIIa n°23 (terreno edificabile)

consistenza

mq 570,00 x € 30,00 x 0,80 al mq = € 13.680,00

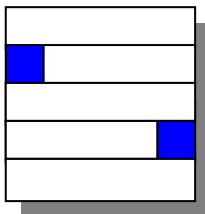
***Tale valore € 13.680,00 (euro tredicimilaseicentottanta/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della nuda proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°13 part.IIIa n°277 (terreno agricolo)

consistenza

mq 280,00 x € 2,00 x 0,80 al mq = € 448,00

***Tale valore € 448,00 (euro quattrocentoquarantotto/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della nuda proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***



---

Foglio n°13 part.IIIa n°280 (terreno agricolo)

consistenza

mq 9.600,00 x € 2,00 x 0,80 al mq = € 15.360,00

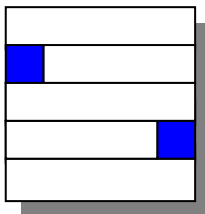
***Tale valore € 15.360,00 (euro quindicimilatrecentosessanta/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della nuda proprietà del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°13 part.IIIa n°271 (terreno agricolo)

consistenza

mq 20,00/2 x € 3,00 x 0,80 al mq = € 24,00

***Tale valore € 24,00 (euro ventiquattro/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della nuda proprietà (pari a 1/2) del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***



---

### 3.3 Formazione dei lotti

Dopo aver attentamente esaminato i beni immobili in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno FORMARE CINQUE LOTTI come di seguito specificato:

#### LOTTO N°1

Quota intera di nuda proprietà di un garage, posto al piano primo sottostrada, composto da vano unico (Catasto Fabbricati di Panicale nel foglio n°13 con il numero di particella 274 sub 3). Il tutto in comune di Panicale, via del Casalino snc, piano primo sottostrada.

Confinante residua proprietà OMISSIS, salvo altri.

Consistenza mq 32,00.

**VALORE DEL LOTTO € 12.800,00 (euro dodicimilaottocento/00).**

#### LOTTO N°2

Quota intera di nuda proprietà di un appartamento, posto al piano terra, composto da vani 6,5 (Catasto Fabbricati di Panicale nel foglio n°13 con il numero di particella 274 sub 4). Il tutto in comune di Panicale, via del Casalino snc, piano terra.

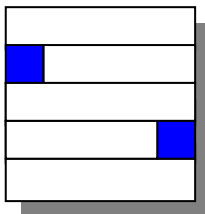
Confinante residua proprietà OMISSIS, salvo altri.

Consistenza mq 142,00.

**VALORE DEL LOTTO € 102.240,00 (euro centoduemiladuecentoquaranta/00).**

#### LOTTO N°3

Quota di 1/2 di nuda proprietà di una soffitta, posto al piano secondo, composto da vani 6,5 (Catasto Fabbricati di Panicale nel foglio n°13 con il numero di particella 274 sub 6). Il tutto in comune di Panicale, via del Casalino snc, piano secondo.



---

Confinante residua proprietà OMISSIS, salvo altri.

Consistenza mq 109,00.

**VALORE DEL LOTTO € 8.720,00 (euro ottomilasettecentoventi/00).**

LOTTO N°4

Quota intera di nuda proprietà (particella 22-23-277) e quota di 1/2 di nuda proprietà (particella 271) di proprietà su terreni, composti da più particelle (Catasto Terreni di Panicale nel foglio n°13 con i numeri di particella 22-23-277-271). Il tutto in comune di Panicale, via del Casalino.

Confinanti spazi residua proprietà OMISSIS, salvo altri.

Consistenza mq 3.640,00.

**VALORE DEL LOTTO € 20.824,00 (euro ventiotto-centoventiquattro/00).**

LOTTO N°5

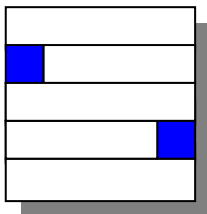
Quota intera di nuda proprietà su terreno, (Catasto Terreni di Panicale nel foglio n°13 con il numero di particella 280). Il tutto in comune di Panicale, via del Casalino.

Confinanti strada vicinale, OMISSIS, salvo altri.

Consistenza mq 9.600,00.

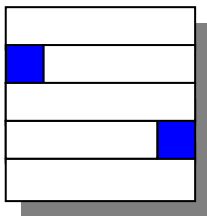
**VALORE DEL LOTTO € 15.360,00 (euro quindicimilatrecentosessanta/00).**





---

**PROPRIETA' SIG. OMISSIS**



## 1.2 Sopralluoghi - Descrizione degli immobili da stimare

Il sottoscritto al fine, di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere, in modo esauriente, ha effettuato un sopralluogo esperito nel giorno 02/02/2015.

Il giorno 2 febbraio 2015 alle ore 15,00 mi sono recato a Panicale in località Casalini, luogo ove sono ubicati gli immobili da stimare, alla presenza del curatore fallimentare Dott. Massimiliano Piselli.

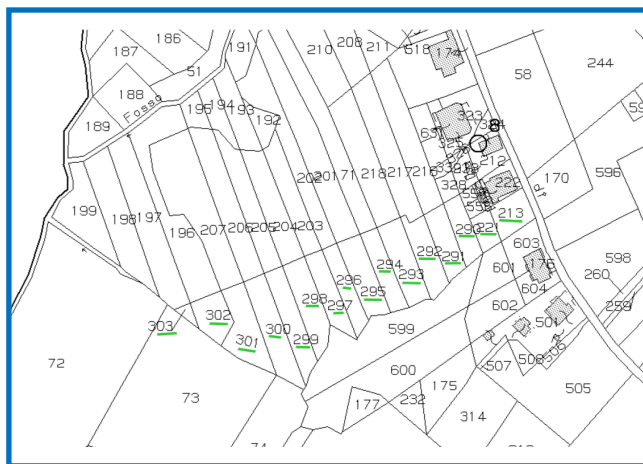
Ivi si è proceduto ad un esame visivo degli immobili, e della zona circostante, effettuando rilievi fotografici e metrici.

I beni in esame consistono in:

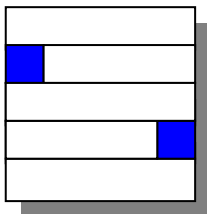
- 1) edificio ed accessori con destinazione d'uso residenziale;
- 2) terreno composto da sedici particelle ubicati lungo la strada che conduce a Casalini.



Stralcio mappa catastale comune di Panicale fg. 7,  
in verde i numeri di particelle di proprietà



Stralcio mappa catastale comune di Panicale fg. 14,  
in verde i numeri di particelle di proprietà



---

### Descrizione edificio.

L'edificio oggetto di stima è ubicato in Località Casalini, via del Lago snc nel comune di Panicale, la sua destinazione d'uso è residenziale, sorge su un lotto di terreno di circa 1.030,00 mq.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, ove sono presenti quattro unità immobiliari compresa la corte comune di proprietà dei signori OMISSIS e OMISSIS, ciascuno per 1/2.

Il manufatto si presenta abitabile con rifiniture che rientrano in quelle da civile abitazione.

La sua struttura portante è realizzata in muratura con copertura a falde.



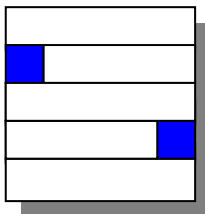
*Foto del prospetto lungo la strada*

---

**DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI**

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA**

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544  
E.Mail: [raffaele.serangeli@mclink.net](mailto:raffaele.serangeli@mclink.net)



Il signor Chiappini Roberto risulta essere proprietario per quota di 1/2 tutte le unità immobiliari e precisamente (vedi tabella sottostante):

- appartamento al piano terra e 1S censito al foglio 7 alla particella 97 sub 2;
- appartamento al piano primo censito al foglio 7 alla particella 97 sub 3;
- garage al piano primo sottostrada censito al foglio 7 alla particella 97 sub 4;

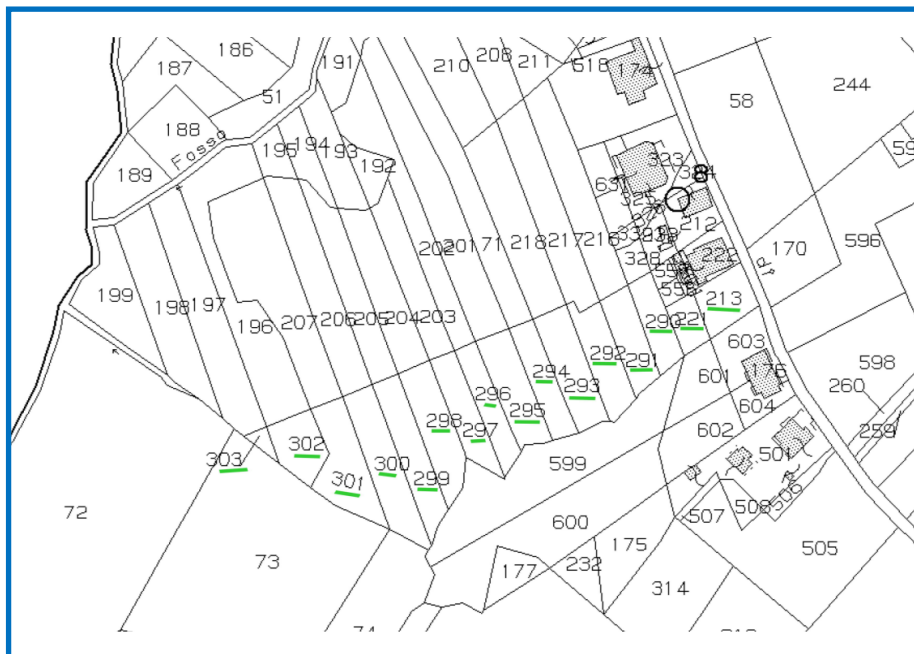
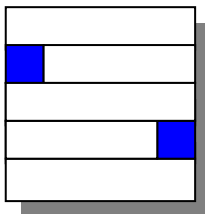
**2. Unità Immobiliari site nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	97	2			A/2	5	6,5 vani	Euro 419,62	VIA DEL LAGO SNC piano: S1-T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2014 n. 41576.1/2014 in atti dal 28/03/2014 (protocollo n. PG0090719) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
2		7	97	3			A/2	5	3 vani	Euro 193,67	VIA DEL LAGO piano: I; VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 41245.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. PG0110152) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	
3		7	97	4			C/6	1	60 m²	Euro 77,47	VIA DEL LAGO piano: S1; VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 41246.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. PG0110154) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	

Il tutto pervenuto con atto di compravendita del Notaio Canape di Città della Pieve in data 19/01/2009 rep. 1041.

### Descrizione terreni.

I terreni sono suddivisi in sedici particelle tutte contigue con sbocco sulla strada che conduce a Casalini, poco prima del centro abitato.

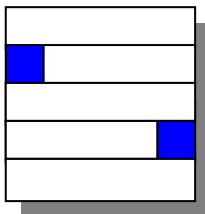


*Stralcio mappa catastale comune di Panicale fg. 14,*

*in verde i numeri di particelle di proprietà*

Il signor OMISSIS risulta essere proprietario per una quota pari ad 1/2 delle seguenti particelle (vedi tabella sottostante):

- foglio 14 alla particella 213;
- foglio 14 alla particella 221;
- foglio 14 alla particella 290;
- foglio 14 alla particella 291;
- foglio 14 alla particella 292;
- foglio 14 alla particella 293;
- foglio 14 alla particella 294;
- foglio 14 alla particella 295;

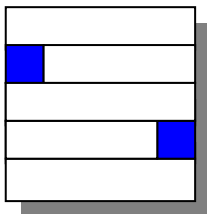


- foglio 14 alla particella 296;
- foglio 14 alla particella 297;
- foglio 14 alla particella 298;
- foglio 14 alla particella 299;
- foglio 14 alla particella 300;
- foglio 14 alla particella 301;
- foglio 14 alla particella 302;
- foglio 14 alla particella 303;

**1. Immobili siti nel Comune di PANICALE (Codice G308) - Catasto dei Terreni**

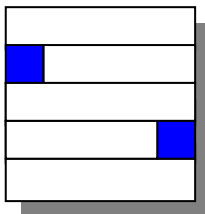
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	ha are ca	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	14	213		-	ULIVETO	1		04 70	Euro 2,43 L. 4.700	Euro 1,21 L. 2.350	Impianto meccanografico del 05/12/1977	
2	14	221		-	ULIVETO	1		02 50	Euro 1,29 L. 2.500	Euro 0,65 L. 1.250	Impianto meccanografico del 05/12/1977	
3	14	290		-	ULIVETO	1		04 48	Euro 2,31 L. 4.480	Euro 1,16 L. 2.240	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
4	14	291		-	ULIVETO	1		05 10	Euro 2,63 L. 5.100	Euro 1,32 L. 2.550	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
5	14	292		-	ULIVETO	1		06 15	Euro 3,18 L. 6.150	Euro 1,59 L. 3.075	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
6	14	293		-	ULIVETO	1		07 42	Euro 3,83 L. 7.420	Euro 1,92 L. 3.710	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
7	14	294		-	ULIVETO	1		05 00	Euro 2,58	Euro 1,29	Tabella di variazione del 13/03/2007 n. 67067.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. PG0180250) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
8	14	295		-	SEMINAT IVO	3		06 65	Euro 2,75 L. 5.320	Euro 2,92 L. 5.653	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
9	14	296		-	SEMINAT IVO	3		04 97	Euro 2,05 L. 3.976	Euro 2,18 L. 4.225	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
10	14	297		-	SEMINAT IVO	3		05 50	Euro 2,27 L. 4.400	Euro 2,41 L. 4.675	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
11	14	298		-	SEMINAT IVO	3		07 75	Euro 3,20 L. 6.200	Euro 3,40 L. 6.588	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
12	14	299		-	SEMINAT IVO	3		07 55	Euro 3,12 L. 6.040	Euro 3,31 L. 6.418	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	

13	14	300		-	SEMINAT IVO	3		08 55	Euro 3,53 L. 6.840	Euro 3,75 L. 7.268	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
14	14	301		-	SEMINAT IVO	3		08 35	Euro 3,45 L. 6.680	Euro 3,67 L. 7.098	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
15	14	302		-	SEMINAT IVO	5		04 50	Euro 0,93	Euro 1,51	Tabella di variazione del 17/05/1990 n. 7695.1/2002 in atti dal 20/11/2002 (protocollo n. 423683) VARIAZIONE DI COLTURA	Annotazione
16	14	303		-	PASCOLO ARB	2		00 85	Euro 0,04 L. 77	Euro 0,02 L. 43	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	



---

Il tutto pervenuto con per ricongiungimento di usufrutto per morte di OMISSIS in data 26/02/2011.



## 2.1 Situazione catastale

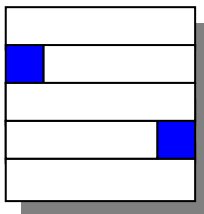
### Fabbricato.

Il fabbricato risulta essere costruito sulla particella 97 del foglio 7, e risulta essere accatastato presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio secondo le tabelle sottostanti:

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	97	2			A/2	5	6,5 vani	Euro 419,62	VIA DEL LAGO SNC piano: S1-T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2014 n. 41576.1/2014 in atti dal 28/03/2014 (protocollo n. PG0090719) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
2		7	97	3			A/2	5	3 vani	Euro 193,67	VIA DEL LAGO piano: I; VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 41245.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. PG0110152) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	
3		7	97	4			C/6	1	60 m²	Euro 77,47	VIA DEL LAGO piano: S1; VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 41246.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. PG0110154) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	



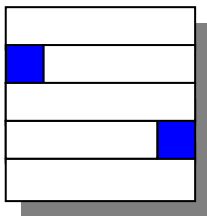


## Terreni.

Gli appezzamenti di terreno risultano censiti al Catasto terreni del comune di Panicale come riportato nelle tabelle sottostanti.

### 1. Immobili siti nel Comune di PANICALE(Codice G308) - Catasto dei Terreni

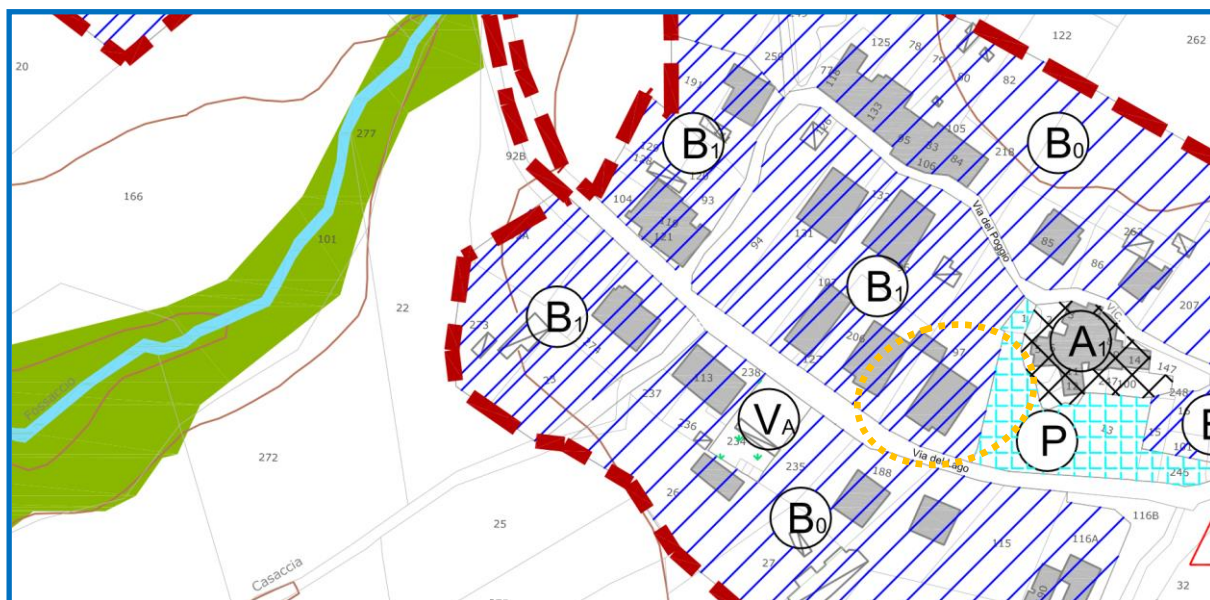
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	14	213		-	ULIVETO	1	04	70	Euro 2,43 L. 4.700	Euro 1,21 L. 2.350	Impianto meccanografico del 05/12/1977	
2	14	221		-	ULIVETO	1	02	50	Euro 1,29 L. 2.500	Euro 0,65 L. 1.250	Impianto meccanografico del 05/12/1977	
3	14	290		-	ULIVETO	1	04	48	Euro 2,31 L. 4.480	Euro 1,16 L. 2.240	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
4	14	291		-	ULIVETO	1	05	10	Euro 2,63 L. 5.100	Euro 1,32 L. 2.550	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
5	14	292		-	ULIVETO	1	06	15	Euro 3,18 L. 6.150	Euro 1,59 L. 3.075	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
6	14	293		-	ULIVETO	1	07	42	Euro 3,83 L. 7.420	Euro 1,92 L. 3.710	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
7	14	294		-	ULIVETO	1	05	00	Euro 2,58	Euro 1,29	Tabella di variazione del 13/03/2007 n. 67067.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. PG0180250) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
8	14	295		-	SEMINAT IVO	3	06	65	Euro 2,75 L. 5.320	Euro 2,92 L. 5.653	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
9	14	296		-	SEMINAT IVO	3	04	97	Euro 2,05 L. 3.976	Euro 2,18 L. 4.225	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
10	14	297		-	SEMINAT IVO	3	05	50	Euro 2,27 L. 4.400	Euro 2,41 L. 4.675	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
11	14	298		-	SEMINAT IVO	3	07	75	Euro 3,20 L. 6.200	Euro 3,40 L. 6.588	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
12	14	299		-	SEMINAT IVO	3	07	55	Euro 3,12 L. 6.040	Euro 3,31 L. 6.418	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
13	14	300		-	SEMINAT IVO	3	08	55	Euro 3,53 L. 6.840	Euro 3,75 L. 7.268	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
14	14	301		-	SEMINAT IVO	3	08	35	Euro 3,45 L. 6.680	Euro 3,67 L. 7.098	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	
15	14	302		-	SEMINAT IVO	5	04	50	Euro 0,93	Euro 1,51	Tabella di variazione del 17/05/1990 n. 7695.1/2002 in atti dal 20/11/2002 (protocollo n. 423683) VARIAZIONE DI COLTURA	Annotazione
16	14	303		-	PASCOLO ARB	2	00	85	Euro 0,04 L. 77	Euro 0,02 L. 43	FRAZIONAMENTO n. 111087 in atti dal 08/03/1989	



## 2.2 Situazione urbanistica degli immobili

### Fabbricato.

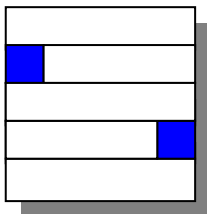
L'immobile ricade in un'area classificata come zona "B1" dal vigente Strumento Urbanistico del comune di Panicale, con indice fondiario di 1,5 mc / mq ed altezza massima degli edifici ml 9,50.



*Stralcio P. R.G. parte operativa con evidenziazione in giallo del posizionamento del fabbricato*

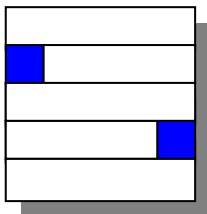
L' immobiliare oggetto di perizia è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Panicale e precisamente:

- Concessione Edilizia prot. n. 1499 del 25 maggio 1979 e successiva variante prot. 4955 del 29 giugno 1984;
- Concessione in sanatoria n. 1297 del 7 luglio 1996;



- 
- Certificato di agibilità pratica n. 5385 del 16 agosto 1996 da cui si evince che il piano sottotetto non sono stati resi agibili per uso residenziale in quanto non in possesso dei requisiti dell'altezza minima di legge;
  - D.I.A. per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie (art. 20 e segg. L.R. 18 febbraio 2004, n.1) del 20 dicembre 2008, prot. 18806, inerente il piano sottotetto, di cui però ad oggi non è stata richiesta e/o rilasciato il relativo certificato di agibilità o abitabilità.

Alla luce della ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Panicale e delle pratiche ritrovate si può asserire che l'immobile si può ritenere conforme alle norme edilizie ed urbanistiche quindi non è oggetto e non necessita di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i..

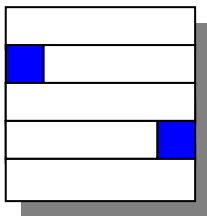


## Terreni.

I terreni hanno varie classificazioni dovute alle previsioni del vigente Strumento Urbanistico del comune di Panicale e precisamente:

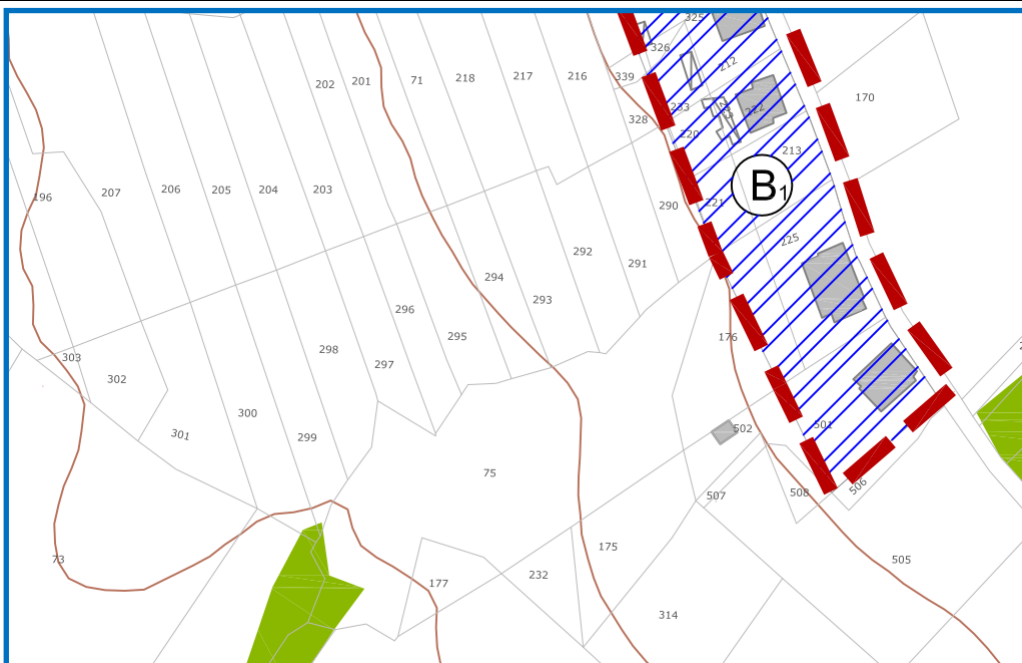
Foglio 14

<b>Particella</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
213	zona "B1"
221	zona "B1"
290	zona "E"
291	zona "E"
292	zona "E"
293	zona "E"
293	zona "E"
294	zona "E"
295	zona "E"
296	zona "E"
297	zona "E"
298	zona "E"
299	zona "E"
300	zona "E"
301	zona "E"
302	zona "E"



303

zona "E"

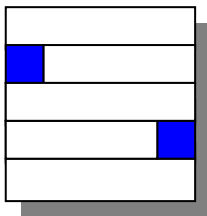


*Stralcio P. R.G. parte operativa della zona ove sono ubicati i terreni*

**DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI**

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA**

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544  
E.Mail: [raffaele.serangeli@mclink.net](mailto:raffaele.serangeli@mclink.net)



---

## Parte Terza

### 3.1 Criterio e metodo di stima

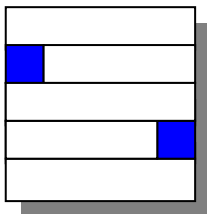
Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale dell'immobile in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto per ogni singola unità immobiliare la consistenza riportata nelle visure catastali.

In pratica la proprietà esaminata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

La valutazione del compendio immobiliare è stata condotta in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità degli immobili, dalle condizioni normali e locali del mercato, dalla destinazione corrente e dei possibili usi alternativi degli immobili.

In conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede l'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto inoltre di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (zona e ubicazione, dintorni degli immobili, viabilità e accessi, caratteristiche costruttive, finiture, impiantistica, distribuzione planimetrica, stato d'uso e manutenzione, disponibilità, destinazione d'uso corrente e destinazioni alternative, ecc).

Le indagini sono state svolte consultando agenzie immobiliari, studi notarili, studi tecnici ed imprese costruttrici, di comprovata serietà ed affidabilità, presenti o che operano nella zona ove si trovano gli immobili in esame.



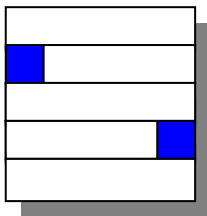
---

I dati raccolti sono stati anche rapportati e confrontati con quelli pubblicati sul "Listino dei prezzi degli immobili sulle Piazze dell'Umbria" emesso dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni e quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dal momento che i parametri tecnici definiti sono frutto di rilievo sommario e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate negli elaborati grafici progettuali le valutazioni di ogni singolo bene sono da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Infine, nella determinazione dei valori di stima si tiene conto anche dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia. Il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento.

Si indente specificare che l'attuale stima si colloca in un particolare momento del mercato immobiliare, dove si riscontra una forte recessione del numero delle compravendite e delle trattative, rispetto al trend del mercato riscontrabile alcuni anni fa ove i prezzi degli immobili erano sicuramente diverse e molto più alti.



---

### 3.2 Valutazione dei beni

#### ***Unità immobiliari site nel comune di Panicale.***

##### Foglio n°7 part.IIIa n°97 sub 2 (abitazione)

consistenza piano terra e primo sottostrada comprensiva degli accessori

mq 171,00 /2 x € 800,00 al mq = € 68.400,00

***Tale valore € 68.400,00 (euro sessantaottomilaquattrocento/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

##### Foglio n°7 part.IIIa n°97 sub 3 (abitazione)

consistenza piano primo comprensiva degli accessori

mq 128,00/2 x € 600,00 al mq = € 38.400,00

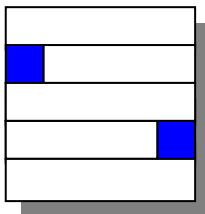
***Tale valore € 38.400,00 (euro trentottomilaquattrocento/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

##### Foglio n°13 part.IIIa n°274 sub 3 (garage)

consistenza piano primo sottostrada

mq 60,00/2 x € 500,00 al mq = € 15.000,00





---

***Tale valore € 15.000,00 (euro quindicimila/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

***Terreni siti nel comune di Panicale.***

Foglio n°14 part.IIIa n°213 (terreno edificabile)

consistenza

mq 470,00/2 x € 50,00 al mq = € 11.750,00

***Tale valore € 11.750,00 (euro undicimilasettecentocinquanta/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°221 (terreno edificabile)

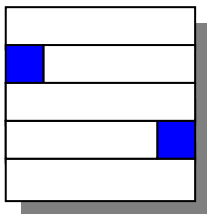
consistenza

mq 250,00/2 x € 50,00 al mq = € 6.250,00

***Tale valore € 6.250,00 (euro seimiladuecentocinquanta/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°290 (terreno agricolo)

consistenza



---

mq 448,00/2 x € 3,50 al mq = € 784,00

***Tale valore € 784,00 (euro settecentotattantaquattro/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°291 (terreno agricolo)

consistenza

mq 510,00/2 x € 3,50 al mq = € 892,50

***Tale valore € 892,50 (euro ottocentonovantadue/50) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°292 (terreno agricolo)

consistenza

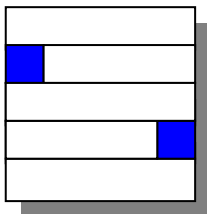
mq 615,00/2 x € 3,50 al mq = € 1.076,25

***Tale valore € 1.076,25 (euro millezerosezzantasei/25) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°293 (terreno agricolo)

consistenza

mq 742,00/2 x € 3,50 al mq = € 1.298,50



---

***Tale valore € 1.298,50 (euro milleduecentonovantotto/50) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°294 (terreno agricolo)

consistenza

mq 500,00/2 x € 3,50 al mq = € 875,00

***Tale valore € 875,00 (euro ottocentotrentacinque/00) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°295 (terreno agricolo)

consistenza

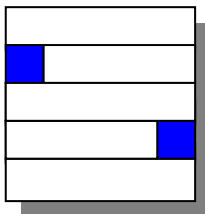
mq 665,00/2 x € 2,50 al mq = € 831,25

***Tale valore € 831,25 (euro ottocentotrentuno/25) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°296 (terreno agricolo)

consistenza

mq 497,00/2 x € 2,50 al mq = € 621,25



---

***Tale valore € 621,25 (euro seicentoventuno/25) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°297 (terreno agricolo)

consistenza

mq 550,00/2 x € 2,50 al mq = € 687,50

***Tale valore € 687,50 (euro seicentottantasette/50) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°298 (terreno agricolo)

consistenza

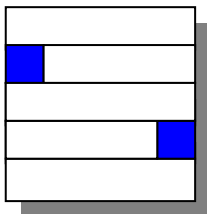
mq 775,00/2 x € 2,50 al mq = € 968,75

***Tale valore € 968,75 (euro novecentosessantotto/75) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°299 (terreno agricolo)

consistenza

mq 755,00/2 x € 2,50 al mq = € 943,75



---

***Tale valore € 943,75 (euro novecentoquarantatre/75) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°300 (terreno agricolo)

consistenza

mq 855,00/2 x € 2,50 al mq = € 1.068,75

***Tale valore € 1.068,75 (euro millezerosessantotto/75) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°301 (terreno agricolo)

consistenza

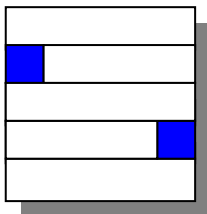
mq 835,00/2 x € 2,50 al mq = € 1.043,75

***Tale valore € 1.043,75 (euro millezeroquarantatre/75) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.IIIa n°302 (terreno agricolo)

consistenza

mq 450,00/2 x € 2,50 al mq = € 562,50



---

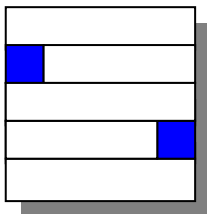
***Tale valore € 562,50 (euro cinquecentosessantadue/50) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***

Foglio n°14 part.III n°303 (terreno agricolo)

consistenza

mq 85,00/2 x € 2,50 al mq = € 106,25

***Tale valore € 106,25 (euro centosei/25) rappresenta il prezzo di comune commercio della quota di proprietà pari ad 1/2 del bene esaminato e quindi anche il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.***



---

### 3.3 Formazione dei lotti

Dopo aver attentamente esaminato i beni immobili in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno FORMARE DUE LOTTI come di seguito specificato:

#### LOTTO N°6

Quota di proprietà pari ad un mezzo (1/2) di un fabbricato con corte annessa composto da di due appartamenti (piano terra e primo) e un garage (piano primo sottostrada), censiti al Catasto Fabbricati di Panicale nel foglio n°07 con il numero di particella 97 sub 2-3-4. Il tutto in comune di Panicale, via del Casalino snc, piano primo sottostrada, terra e primo.

Confinante strada comunale su due lati, parcheggio pubblico, salvo altri.

Consistenza mq 60,00 oltre vani 6,5 + 3.

**VALORE DEL LOTTO € 121.800,00 (euro centoventunomilaottocento/00).**

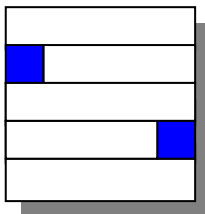
#### LOTTO N°7

Quota di proprietà pari ad un mezzo (1/2) di appezzamenti di terreni in parte edificabili, censiti al Catasto terreni di Panicale nel foglio n°14 con i numeri di particella 213-221-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303. Il tutto in comune di Panicale, via del Lago.

Confinante strada comunale, OMISSIS, salvo altri.

Consistenza mq 9.002,00.

**VALORE DEL LOTTO € 29.760,00 (euro ventinovemilasettecentosessanta/00).**



---

## Parte Quarta

### 4.1 Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni

- Ispezione beni immobiliari;
- Effettuazione visure e ricerche presso L'Agenzia del Territorio;
- Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- Richiesta di certificati;

conclude rispondendo ai particolari del quesito:

- 1) E' conveniente effettuare la vendita in più lotti, in quanto le unità immobiliare sono di fatto già autonomamente pensate e realizzate;

#### 2) Storia ventennale ipocatastale

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali allegate si rileva quanto segue.

***Proprietà nel ventennio Sig. OMISSIS.***

- Catasto terreni impianto meccanografico del 5/12/1977

Chiappini Andrea nato a Panicale il 18/5/1922 proprietario per 1/1

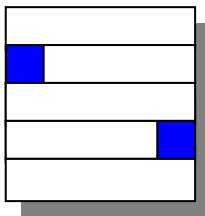
Appezamento di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 14 dalle particelle n° 213, 293, 295, 298 e 302.

- Nota di trascrizione registro generale n° 18320 registro particolare n° 12336 del 18/9/1987. Con contratto di permuta Notaio Maria Silvana Schippa di Magione del 15/9/1987 repertorio n° 12778/3088 i coniugi

OMISSIS e

OMISSIS





---

Appezzamento di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 14 dalle particelle n° 290, 291, 292, 294, 296, 297, 299, 300, 301, 303, 186, 187, 188, 221 e 51.

- Catasto fabbricati ricongiungimento d'usufrutto del 8/5/1989 per morte di OMISSIS

Unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 7 dalla particella n° 97 subalterni 2, 3 e 4.

- Nota di trascrizione registro generale n° 17304 registro particolare n° 10125 presentazione n° 126 del 20/5/2006. Denuncia di successione per morte di OMISSIS avvenuta il 19/4/2005

Unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 7 dalla particella n° 97 subalterni 2, 3 e 4.

- Nota di trascrizione registro generale n° 1829 registro particolare n° 1323 presentazione n° 20 del 22/1/2009. Denuncia di successione per morte di OMISSIS

Appezzamento di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 14 dalle particelle n° 290, 291, 292, 294, 296, 297, 299, 300, 301, 303, 186, 187, 188, 221 e 51.

- Nota di trascrizione registro generale n° 1897 registro particolare n° 1378 presentazione n° 89 del 22/1/2009. Atto notarile pubblico di compravendita Notaio Canape Alberta di Città della Pieve del 19/1/2009 repertorio n° 1041/804

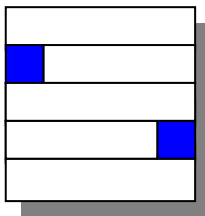
OMISSIS

Unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 7 dalla particella n° 97 subalterni 2, 3 e 4.

- Nota di trascrizione registro generale n° 6459 registro particolare n° 4881 presentazione n° 28 del 15/3/2012. Denuncia di successione per morte di OMISSIS

Appezzamento di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 14 dalle particelle n° 50, 51, 186, 187, 188, 189, 213, 221, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302 e 303.

Per quanto esposto si può concludere affermando che attualmente il Sig. OMISSIS è proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 7 dalla particella n° 97 subalterni 2, 3 e 4 e che è proprietario per ½ di appezzamenti di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 14 dalle particelle n° 213, 221, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302 e 303.



---

***Proprietà nel ventennio Sig.OMISSIS.***

- Catasto fabbricati e catasto terreni ricongiungimento d'usufrutto del 8/5/1989 per morte di OMISSIS.

Unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 274 subalterni 3, 4 e 6 ed appezzamenti di terreno distinti al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalle particelle n° 271, 280, 277, 22, 23.

- Nota di trascrizione registro generale n° 13021 registro particolare n° 8945 del 26/6/1987. Atto di divisione Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia del 6/6/1987 repertorio n° 230061/18844

**OMISSIS**

Unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 274 subalterni 3 e 4 ed appezzamenti di terreno distinti al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalle particelle n° 279, 276, 278, 280, 275, 277, 22, 23 e 26.

- Nota di trascrizione registro generale n° 15822 registro particolare n° 9966 presentazione n° 93 del 18/5/2004. Atto notarile pubblico di donazione Notaio Filippo Duranti di Perugia del 27/4/2004 repertorio n° 45490

OMISSIS nudo proprietario per 1/2 bene personale

OMISSIS nudo proprietario per 1/2 bene personale

OMISSIS usufruttuario per 1/1 con diritto di accrescimento a favore di OMISSIS.

Unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 26 e dalla particella n° 274 subalterni 3 e 4 ed appezzamenti di terreno distinti al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalle particelle n° 279, 276, 278, 280, 275, 277, 22, 23 e 26.

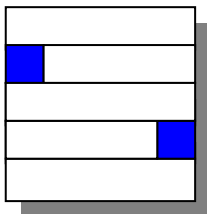
OMISSIS, nudo proprietario per 1/4 bene personale

OMISSIS, nudo proprietario per 1/4 bene personale

OMISSIS, usufruttuario per 1/2 con diritto di accrescimento a favore di Bernini Diana

OMISSIS, proprietario per 1/2

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 274 subalterno 6 ed appezzamento di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 271.



- Nota di trascrizione registro generale n° 15823 registro particolare n° 9967 presentazione n° 94 del 18/5/2004. Atto notarile pubblico di divisione Notaio Filippo Duranti di Perugia del 27/4/2004 repertorio n° 45490

OMISSIS nudo proprietario per 1/1 bene personale

OMISSIS, usufruttuario per 1/1 con diritto di accrescimento a favore di Bernini Diana

Unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 274 subalterni 3 e 4 ed appezzamenti di terreno distinti al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalle particelle n° 280, 277, 22, 23.

OMISSIS, nudo proprietario per 1/2 bene personale

OMISSIS, usufruttuario per 1/2 con diritto di accrescimento a favore di Bernini Diana

OMISSIS, proprietario per 1/2

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 274 subalterno 6 ed appezzamento di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 271.

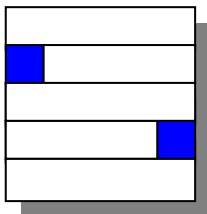
Per quanto esposto si può concludere affermando che attualmente il Sig. Passeri Luciano nato a Panicale il 10/12/1954 è nudo proprietario per 1/1 bene personale delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 274 subalterni 3 e 4 e degli appezzamenti di terreno distinti al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalle particelle n° 280, 277, 22, 23 e che è nudo proprietario per 1/2 bene personale della unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 274 subalterno 6 ed appezzamento di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Panicale nel foglio n° 13 dalla particella n° 271.

### 3) Formalità, vincoli, oneri, ecc.

**OMISSIS** proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS di unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del comune di Panicale foglio n° 7 particella n° 97 subalterni 2, 3 e 4.

Dalle ispezioni ipotecarie allegate si rileva su detti immobili quanto segue:

- IPOTECA VOLONTARIA Nota di iscrizione registro generale n° 1898 registro particolare n° 297 presentazione n° 90 del 22/1/2009. Atto notarile pubblico del 19/1/2009 repertorio n° 1042/805 Notaio Alberta Canape di Città della Pieve. Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 150.000.000,00 per un totale di € 300.000,00, durata 20 anni, a favore di CREDIUMBRIA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –



---

SOCIETA' COOPERATIVA (sede Città della Pieve) per 1/1 del diritto di piena proprietà contro OMISSIS del diritto di piena proprietà;

- IPOTECA VOLONTARIA Nota di iscrizione registro generale n° 15077 registro particolare n° 3251 presentazione n° 184 del 29/5/2009. Atto notarile pubblico del 27/5/2009 repertorio n° 1235/955 Notaio Alberta Canape di Città della Pieve. Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 130.000.000,00 per un totale di € 260.000,00, durata 15 anni, a favore di CREDIUMBRIA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (sede Città della Pieve) per 1/1 del diritto di piena proprietà contro OMISSIS del diritto di piena proprietà;

- IPOTECA VOLONTARIA Nota di iscrizione registro generale n° 4949 registro particolare n° 848 presentazione n° 119 del 24/2/2011. Atto notarile pubblico del 18/2/2011 repertorio n° 2652/2021 Notaio Alberta Canape di Città della Pieve. Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 120.000.000,00 per un totale di € 240.000,00, durata 20 anni, a favore di CREDIUMBRIA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (sede Città della Pieve) per 1/1 del diritto di piena proprietà contro OMISSIS del diritto di piena proprietà;

- IPOTECA VOLONTARIA Nota di iscrizione registro generale n° 21185 registro particolare n° 2599 presentazione n° 29 del 9/9/2013. Atto notarile pubblico del 5/9/2013 repertorio n° 4559/3348 Notaio Alberta Canape di Città della Pieve. Concessione a garanzia di mutuo, capitale € 50.000.000,00 per un totale di € 100.000,00, durata 10 anni, a favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO – SOCIETA' COOPERATIVA (sede Chiusi) per 1/1 del diritto di piena proprietà contro OMISSIS del diritto di piena proprietà.

Non sono stati rilevati ulteriori gravami di alcun genere.

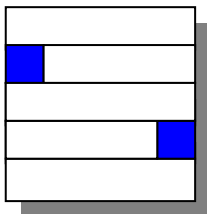
**OMISSIS**, proprietario per ½ di terreni distinti al catasto terreni del comune di Panicale foglio n° 14 particelle n° 213, 221, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302 e 303.

Dalle ispezioni ipotecarie allegate su detti immobili non si rilevano gravami di alcun genere.

**OMISSIS**, nudo proprietario per 1/1 bene personale di unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del comune di Panicale foglio n° 13 particella n° 274 subalterni 3 e 4.

Dalle ispezioni ipotecarie allegate si rileva su detti immobili quanto segue:

- IPOTECA VOLONTARIA Nota di iscrizione registro generale n° 15077 registro particolare n° 3251 presentazione n° 184 del 29/5/2009. Atto notarile pubblico del 27/5/2009 repertorio n° 1235/955 Notaio Alberta Canape di Città della Pieve. Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 130.000.000,00 per un totale di €



260.000,00, durata 15 anni, a favore di CREDIUMBRIA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (sede Città della Pieve) per 1/1 del diritto di piena proprietà contro OMISSIS per 1/1 del diritto di usufrutto;

- IPOTECA VOLONTARIA Nota di iscrizione registro generale n° 4949 registro particolare n° 848 presentazione n° 119 del 24/2/2011. Atto notarile pubblico del 18/2/2011 repertorio n° 2652/2021 Notaio Alberta Canape di Città della Pieve. Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 120.000.000,00 per un totale di € 240.000,00, durata 20 anni, a favore di CREDIUMBRIA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (sede Città della Pieve) per 1/1 del diritto di piena proprietà contro OMISSIS per 1/1 del diritto di usufrutto.

Non sono stati rilevati ulteriori gravami di alcun genere.

**OMISSIS**, nudo proprietario per 1/1 bene personale di terreni distinti al catasto terreni del comune di Panicale foglio n° 13 particelle n° 22, 23, 277 e 280, nudo proprietario per ½ bene personale di unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del comune di Panicale foglio n° 13 particella n° 274 subalterno 6 e di terreno distinto al catasto terreni del comune di Panicale foglio n° 13 particella n° 271.

Dalle ispezioni ipotecarie allegate su detti immobili non si rilevano gravami di alcun genere.

Ritenendo, di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, e pertanto rassegna la presente relazione, ringraziando il sig. Giudice e il Curatore Fallimentare per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

Montefalco, 01 dicembre 2015

Il Perito Estimatore:

**(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)**



Allegati

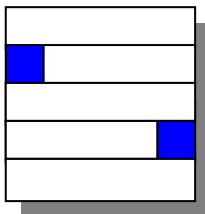
- a) Rilievo fotografico;
- b) Certificato di destinazione urbanistica;

---

**DOTT. ARCHITETTO RAFFAELE SERANGELI**

**STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA**

Via Cavour n°86, 06036 Montefalco (PG) Italy – Tel. / Fax 0742378821 – Cell. 3396231785 - P.I. 01931470544  
E.Mail: raffaele.serangeli@mclink.net



- 
- c) Estratto di mappa;
  - d) elaborati planimetrici;
  - e) planimetrie catastali unità immobiliari;
  - f) Certificazione ipocatastale ventennale;
  - g) Bozza dell'ordinanza di vendita;
  - h) Schema di bando di vendita;
  - i) Richiesta di liquidazione compenso (a parte).

Il Perito Estimatore:

**(Dott. Arch. Raffaele Serangeli)**

