

Andrea Buono Geometra

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

andrea.buono1@geopec.it

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)

Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione

Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante

Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale

Successioni e Divisioni Ereditarie

Diagnostica e risoluzione delle patologie edilizie da infiltrazione d'acqua

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI

FALLIMENTO N. ~~2007/2015~~

~~ISCRIZIONE INTERNA~~

C.F. ~~01072660618~~

G.D.: Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore: Dott. Luca Baldoni

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Buono

Trevi, 22 gennaio 2024

Il C.T.U.

Geom. Andrea Buono



TRIBUNALE DI SPOLETO

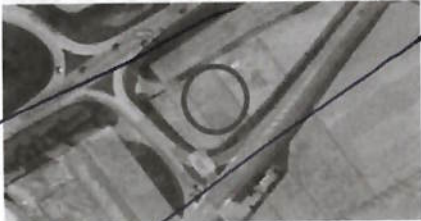
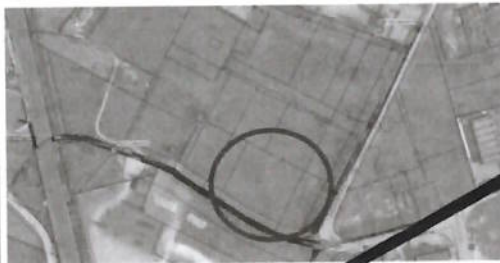
Fallimento N. **2011/055**

IS ~~NOT~~ ~~THE~~ ~~ONLY~~ ~~ONE~~ ~~THAT~~

Curatore: Dott. Luca Baldoni

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Buono

Compendio immobiliare suddiviso in n. 2 LOTTI distinti:

LOTTO 1		
		
Terreno agricolo relitto del frazionamento stradale ubicato tra Via dei Trinci e Via Romana Vecchia		2 450,00 €
Profilo Urbanistico:	EP/APP Agricolo Periurbano di Pregio	
Ischr. E Trascr. Pregiudizievoli	Presenti pregiudizievoli	
Immobile Libero/Occupato:	Immobile libero	
LOTTO 2		
		
Terreno edificabile situato nell'Ambito 30 "Villa Mancina"		60 000,00 €
Profilo Urbanistico:	UT/SIR Strutturazione Locale Residenziale	
Ischr. E Trascr. Pregiudizievoli	Presenti pregiudizievoli	
Immobile Libero/Occupato:	Immobile libero	
LOTTO 3		
		
Terreno industriale edificabile non vendibile sottoposto a vincolo di retrocessione al Comune di Foligno con rimborso dell'importo originariamente versato dalla Società in fallimento		45.850,16 € (44.850,16 € al netto delle cancellazioni)
Profilo Urbanistico:	UP/PIP Piani Attuativi Produttivi	
Ischr. F Trascr. Pregiudizievoli	Presenti pregiudizievoli e vincolo di alienazione per la nuda terra	
Immobile Libero/Occupato:	Immobile libero.	

VENDUTO



No Venduto

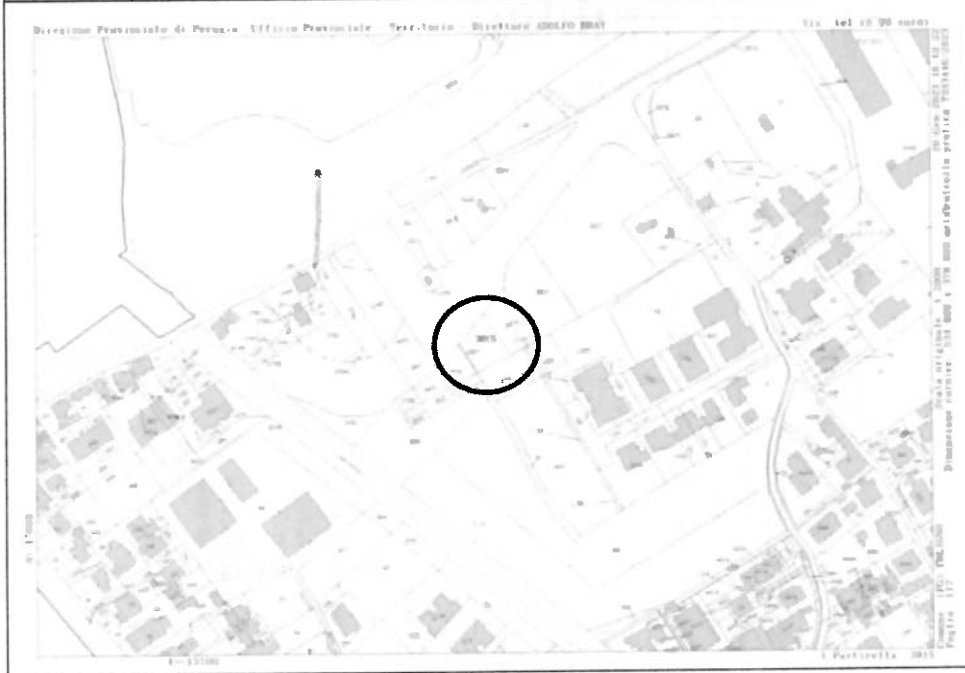
LOTTO 1

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Foligno	terreni	111	5670		Seminativo Arb	1		700,00	7,38 €

PLANIMETRIA TERRENI AGRICOLI - VAX

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Foligno	terreni	111	5670		Seminativo Arb	1		700,00	7,38 €





Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
24/10/2018 16:11:11 nel Comune di FOLIGNO (Codice D653) - Catasto dei Terreni

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2018

Data: 22/10/2018 - Ora: 10.08.21
Visura n.: T52967 Pag: 2

Fine

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dati derivanti da
1	3	3			SEMIN ARBOR	1 00 10	A54	Domnicale Euro 0,11 Agrario Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 protocollo n. PG0270480 in atti dal 18/10/2004 (n. 270480.1/2004)
2	3	3			SEMIN ARBOR	1 05 70	A54	Euro 3,34	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 protocollo n. PG0270480 in atti dal 18/10/2004 (n. 270480.1/2004)
3	3	3			SEMIN ARBOR	1 07 00	A54	Euro 7,38	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 protocollo n. PG0270480 in atti dal 18/10/2004 (n. 270480.1/2004)
4	3	3			SEMIN ARBOR	1 06 50	A54	Euro 6,85	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 protocollo n. PG0270480 in atti dal 18/10/2004 (n. 270480.1/2004)

Totale: Superficie 19.30 Redditi: Domnicale Euro 20,35 Agrario Euro 10,97

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				Modello Unico in atti dal 27/04/2011 Registro n. 12878 Rogante: CARBONARI ELISABETTA Sete
FOLIGNO Registrazione Sed: COMPRAVENDITA (n. 7183.1/2011)				

Totale Generale: Superficie 87,32 Redditi: Domnicale Euro 48,63 Agrario Euro 31,59
Unità immobiliari n. 6
Tributi erariati: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

LOTTO 1 INTESTAZIONE ATTUALE DEI BENI

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Foligno	terreni				Seminativo Arb	1		700,00	7,38 €
opz	intestatario/cointestatario		diritto					quota	
1	Isotermica Interni S.R.L.		proprietà					1	/ 1

LOTTO 1

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G.

L'immobile oggetto della presente valutazione è individuato nel P.R.G. del Comune di Foligno come:

EP/APP

AGRICOLO PERIURBANO DI PREGIO

Estratto del P.R.G. del Comune di

Foligno



Lotto 1 Certificato di Destinazione Urbanistica - C.D.U.

Certificato di Destinazione Urbanistica per terreni agricoli									
comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Foligno	terreni				Seminativo Arb	1		700,00	7,38 €



CITTÀ DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 204/2018

VISTA la richiesta formulata a questo Comune da parte di BUONO ANDREA ed acquisita in data 23/10/2018 con protocollo n. 74413, relativa alle aree indicate nel prospetto che segue, individuate negli stralci di mappa prodotti dal richiedente in allegato all'istanza;

PRESO ATTO che la richiesta è finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica (in breve C.D.U.) previsto dall'articolo 30, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;

CONSIDERATO che in base a quanto previsto dalla disciplina sopra citata, "... Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non si allega il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata...";

VISTA la strumentazione urbanistica vigente, ed in particolare lo strumento urbanistico generale comunale vigente (denominato PRG'97), approvato con la Determinazione Dirigenziale dell'Ufficio Temporaneo Urbanistica, Controllo e Vigilanza sugli strumenti urbanistici degli Enti Locali della Direzione Regionale Politiche Territoriali, Ambiente ed Infrastrutture della Regione dell'Umbria 15 dicembre 2000 n. 10413, come rettificata ed integrata con la Determinazione Dirigenziale 8 giugno 2001 n. 5039, nonché le sue successive varianti approvate (o solo adottate);

SI CERTIFICA

che i terreni, individuati negli stralci di mappa prodotti dal richiedente in allegato all'istanza, attualmente hanno, per ciascuna particella, la classificazione urbanistica riportata nel prospetto che segue:

Indice particellare	Indice foglio di mappa del Catasto	Classificazione urbanistica del vigente PRG'97 (colore)	Se questo tipo di destinazione è prevista dalla legge (L. n. 489 del 1999)	In base agli stralci, alla categoria di intervento e ai suoi caratteri (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 2001), si presuppone che:	Se con le limitazioni derivanti dalla strumentazione urbanistica vigente
2193 2197	238	UP/PIP diverso ☒ edificabile ☐ agricola ☐ altro	☐ diretta ☐ diretta condizionata ☒ indiretta ☐ previa esproprie	☐ Tabella A e B (per lo Spazio extra-urbano), fatto salvo quanto previsto al Titolo III, Capo II, legge regionale n. 11/2003 ☒ Tabella C e D (per lo Spazio urbano) ☐ Titolo III (per i Monumenti) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "D" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	☒ sì AREA AMBIENTALMENTE SENSIBILE (tipo VA/AF) FASCIA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA "C"
3816	117	EP/APP diverso ☒ edificabile ☐ agricola ☐ altro	☒ diretta ☐ diretta condizionata ☐ indiretta ☐ previa esproprie	☐ Tabella A e B (per lo Spazio extra-urbano), fatto salvo quanto previsto al Titolo III, Capo II, legge regionale n. 11/2003 ☐ Tabella C e D (per lo Spazio urbano) ☐ Titolo III (per i Monumenti) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "D" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	☐ no

CITTÀ DI FOLIGNO - Piazza della Repubblica 10 - 06034 Foligno (Pg) - C.F. e P.IVA 00106500340
Tel. 0742.336000 - Fax 0742.336008 - Sito Internet: www.foligno.it - Pagine Gialle: www.foligno.it
Responsabile del Servizio e del procedimento: Luca.Francini@com.foligno.pg.it - Tel. 0742.336007 - Fax 0742.336044 - E-mail: luca.francini@com.foligno.pg.it

Certificato di Destinazione Urbanistica per terreni agricoli									
comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Foligno	terreni	117	5815		Seminativo Arb.	1		700,00	7,38 €

id. particella	del foglio di mappa del Catasto	in classifica del vigente PRG (art. 97 comma 1)	in quali casi previsione risulta attuabile con modalità (art. 97 comma 2)	in base agli indici, alla categoria di intervento e con le destinazioni d'uso consentite dalla R.D. del 1955, ed in particolare:	e con le limitazioni derivanti dalla eventuale perimetrazione come
3807 3815 3819	117	UT/SLR ovvero ☒ edificabile ☐ agricola ☐ altro	☐ diretta ☐ diretta condizionata ☐ indiretta ☐ non espressamente	☒ Tabella A e B per lo spazio extraurbano, fatto salvo quanto previsto al Titolo III, Capo II, legge regionale n. 11/2005 ☒ Tabella C e D per lo spazio urbano ☐ Titolo III (per i comuni) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "C" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	no

Il presente certificato:

- conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (articolo 30, comma 3, decreto del Presidente della Repubblica di giugno 2001, n. 380);
- attiene le sole prescrizioni urbanistiche, e non precostituisce titolo alla utilizzazione edificatoria che resta comunque subordinata all'ottenimento del titolo abilitativo di cui all'articolo 119 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al rispetto della disciplina vincolistica anche di livello sovraordinato a quello comunale;
- è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria (legge 19 marzo 1993), per un importo pari ad € 33,50*.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

L'estensore: *geom. Gaetano Mederini - 0742.330445*

Foligno, lì 30/10/2018.

IL DIRIGENTE
dott. Vincent Ottaviani



* L'individuazione come "edificabile" ovvero "agricola" non precostituisce alcun titolo ai fini della utilizzazione edificatoria o viene ripartita con riferimento alla classificazione di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968. Con la dizione "altro" si intendono tutte le altre classificazioni incluse quelle per "servizi" ed "infrastrutture" attuabili, di norma, residenze e ospedali e da parte di soggetto pubblico.

* Nel caso di aree a disciplina progressiva contraddistinte con la sigla UP/... (Ultimo Programmato) l'attuazione in via diretta è ammessa nel rispetto delle previsioni dello strumento attuativo già approvato e convenzionato.

* I siti di interesse naturalistico sono quelli perimetrati come V/SIR (Siti di Interesse comunitario) V/ZPS (Zone di Protezione Speciale), V/SIR (Siti di Interesse Regionale), la cui disciplina è contenuta negli articoli 20 e 22 delle NTA del PRG 97.

Le aree ambientalmente sensibili sono quelle perimetrata come VA/SOR (rispetto delle sorgenti), VARI (ristagno idrico), VARI (Interessate dall'azione fluviale), VAJAF (affioramento della falda), VARI (rischio di liquefazione del terreno), VA/SF (versanti franosi), VAC/D (ex cave ed ex discariche), VARE (area di espansione del fiume Tevere e Mese), VANC (di conservazione del paesaggio agrario), VAJPC (di pertinenza dell'edificato di valore nello spazio extraurbano), VAJAMA (sistemazioni di arredo e mitigazione ambientale); la cui disciplina è contenuta negli articoli 20, 23 e 24 delle NTA del PRG 97.

* L'importo dei diritti di segreteria di cui alla legge 19 marzo 1993, n. 68 di conversione del decreto legge 18 gennaio 1993, n. 8, è stato stabilito, con regolamento comunale, approvato da ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 186 del 18/12/2001 come segue:

1.1	Terreno costituito da una sola particella con unica destinazione di PRG	€ 5,60
1.2	Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più particelle sullo stesso foglio di mappa	€ 11,20
1.3	Terreni con stessa destinazione di PRG ma costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa	€ 22,40
1.4	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da una sola particella	€ 22,40
1.5	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle ma sullo stesso foglio di mappa	€ 33,60
1.6	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa (fino a 3 fogli)	€ 33,60
1.7	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa (oltre 3 fogli)	€ 55,60
1.8	Rinnovo certificati (se diritti su originale assolti in base al regolamento)	€ 5,60

CITTA' DI FOLIGNO - Piazza della Repubblica 10 - 06034 Foligno (Pg) - C.F. e P.IVA 00166560540
Tel. 0742.330401 - Fax 0742.330208 - Sito Internet: www.comune.foligno.pg.it - Pagine certificate: comune.foligno@comune.foligno.pg.it
Responsabile del Servizio di protocollo: *geom. Luca Perantoni* - Tel. 0742.330457 - Fax 0742.330434 - e-mail: luca.perantoni@comune.foligno.pg.it

Costi di cancellazione:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - 23/09/2015				
capitale	€ 28 112,23	ipoteca per	€ 40 000,00	
Calcolo costo di cancellazione				
Tassa fissa ipotecaria			€ 35,00	
Bolli			€ 59,00	
Imposta ipotecaria				
calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)				
capitale	€ 28 112,23	percentuale	0,50%	= € 140,56
Totale costo di cancellazione della presente formalità				€ 234,56

Ipoteca Equitalia 15/03/2017				
capitale	€ 74 465,67	ipoteca per	€ 148 931,34	
<i>Calcolo costo di cancellazione</i>				
Tassa fissa ipotecaria			€ 35,00	
Bolli			€ 59,00	
<i>Imposta ipotecaria</i>				
<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>				
capitale	€ 74 465,67	percentuale	0,50%	= € 372,33
Totale costo di cancellazione della presente formalità				€ 466,33

Totale costo cancellazioni		€ 700,89
-----------------------------------	--	-----------------



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2024 Ora 16:24:32
Pag. 1 - Seque

Ispezione telematica

per denominazione
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T270922 del 19/01/2024

Dati della richiesta

Codice fiscale:	01972680548 - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità:	Tutte
Ulteriori restrizioni:	Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/01/2024

Periodo recuperato e validato dal	02/01/1976 al	09/11/1992
-----------------------------------	---------------	------------

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

2. [REDACTED] 李某某

Con sede in **FOLIGNO (PG)**

Codice fiscale

01972680548*

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/01/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2007 - Registro Particolare 18084 Registro Generale 32656
Pubblico ufficiale DR. LUIGI BATTISTI SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE Repertorio 23908 del
26/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FOLIGNO(PG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2024 Ora 16:24:32
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T270922 del 19/01/2024

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/2011 - Registro Particolare 7183 Registro Generale 10714
Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Repertorio 12878/6494 del 22/04/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FOLIGNO(PG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2012 - Registro Particolare 274 Registro Generale 2700
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 20 del 03/01/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOLIGNO(PG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1372 del 24/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2017 - Registro Particolare 976 Registro Generale 7093
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2152/8017 del 14/03/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in FOLIGNO(PG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2024 Ora 16:31:11
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T274502 del 19/01/2024

per denominazione
Richiedente BNUNDR

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01972680548 - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/01/2024

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. ~~ISCRIZIONE INTERNI S.R.L.~~

Con sede in PERUGIA (PG)

Codice fiscale

01972680548

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/01/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992

1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2015 - Registro Particolare 3022 Registro Generale 19864
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1034/2015 del 24/08/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOLIGNO(PG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2986 del 09/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

MISSIS

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Il compendio immobiliare da stimare è composto da n. 3 immobili distinti, ubicati Comune di Foligno (PG), costituiti da terreni con le seguenti destinazioni:

- .1) terreno con destinazione edificabile per civile abitazione;
- .2) terreno agricolo;
- .3) terreno con destinazione edificabile per insediamenti industriali sottoposto a convenzione con vincolo di alienazione.

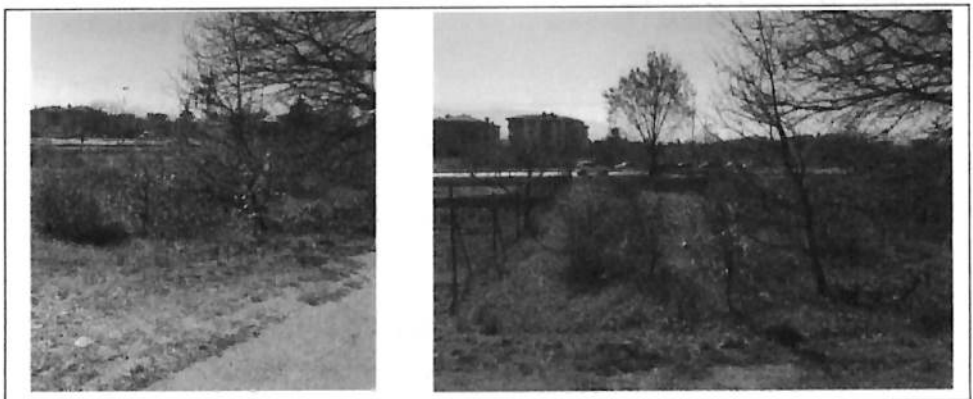
Nel procedere con la valutazione di detti immobili si è resa necessaria la suddivisione in n. 3 lotti distinti.

LOTTO 1							
Terreno agricolo							
comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito
Foligno	Via dei Trinci e Via Romana Vecchia	terreni	111	111		Seminativo Arb	111
Foto satellitare							
							
Foto satellitare/Mappa							
							



Lotto 1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
----------------	-----------------------------------

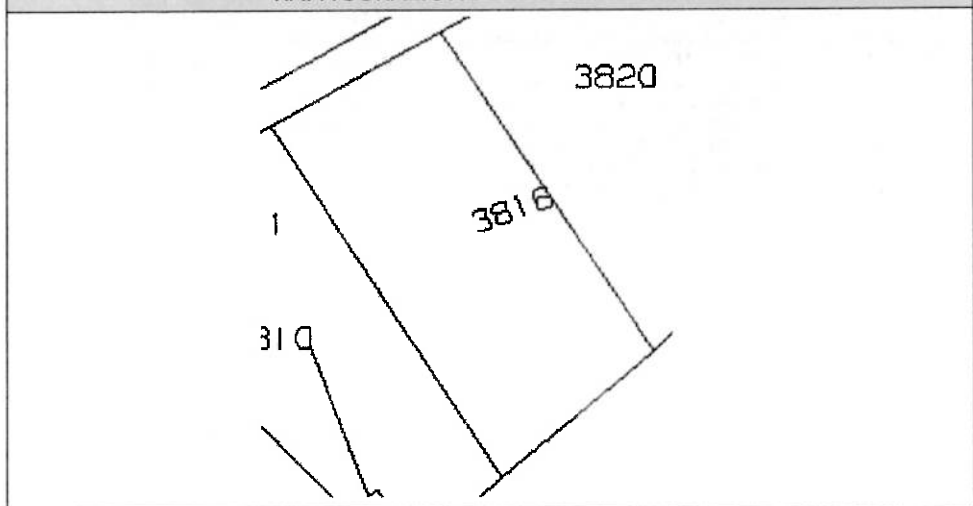
Lotto 1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
----------------	-----------------------------------



Lotto 1	ELABORATI GRAFICI
----------------	--------------------------

Lotto 1	ELABORATI GRAFICI
----------------	--------------------------

RAFFIGURAZIONE DELLA PARTICELLA



Ispezione telematica

n. T1 270922 del 19/01/2024

Inizio ispezione 19/01/2024 16:24:15

Richiedente BNUNDR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2017-03-15T10:12:38.683201+01:00

Registro generale n. 7093

Registro particolare n. 976

Presentazione n. 94

del 15/03/2017

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08076201600000203000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21042016 NUMERO DI RUOLO: 250467, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3E, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08092014 NUMERO DI RUOLO: 250531, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3E, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 24092014 NUMERO DI RUOLO: 349, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3E, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08042015 NUMERO DI RUOLO: 250032, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3E, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05122014 NUMERO DI RUOLO: 250514, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3E, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05082015 NUMERO DI RUOLO: 250558, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3E, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27082015 NUMERO DI RUOLO: 40, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03122013 NUMERO DI RUOLO: 288, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09032015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 3802015000000304000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 580000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23012015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 38020150000005455000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 580000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09022015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 38020150000414352000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 580000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22082015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 38020150002763111000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 580000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 38020150002926059000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 580000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122015 NUMERO DI RUOLO: 58, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 22110, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10062014 NUMERO DI RUOLO: 56, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 22110, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25052015 NUMERO DI RUOLO: 169, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 22110, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112015 NUMERO DI RUOLO: 2647, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 5615, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 09042015 NUMERO DI RUOLO: 3970, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 5615, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 16072014 NUMERO DI RUOLO: 1676, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 12783, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17012014 NUMERO DI RUOLO: 456, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12783, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122014 NUMERO DI RUOLO: 474, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12783, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122014 NUMERO DI RUOLO: 4044, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12783, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 27082015 NUMERO DI RUOLO: 4045, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12783, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 27082015 NUMERO DI RUOLO: 2151, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 53266, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 15042015

Lotto 1

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	rendita reddito dominicale	Superficie espressa in mq. prelevata dalla visura catastale
Foligno	terreni	111	16		Semirativo Arb	1	7.38 €	700.00

Lotto 1

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

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

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	3.50 €
--	--------

Lotto 1

Determinazione del valore di stima terreni agricoli										
comune	catasto	foglio	part.	porz.	qualità	sup	valore unitario	totale	quota	valore stimato
Foligno	terreni	117	3816		Seminati vo Arb	700,00	5,00 €	3 500,00 €	1	3 500,00 €

detrazioni

Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a detrazioni sfuggite all'estimatore

-350,00 €

Costi per cancellazioni

-700,89 €

Valore stimato arrotondato per il Lotto 1	2 450.00 €
--	-------------------



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
25/10/2018

Data: 22/10/2018 - Ora: 10.08.21
Visura n.: T32967 Pag: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2018

25/10/2018 del Comune di FOLLIGNO (Codice D653) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito	Dati derivanti da
1				-	SEMIN ARBOR	1 00	10 A54	Domacale Euro 0,11 Agrario Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 promiscuo n. PG0270480 in atti dal 18/10/2004 (n. 270480.12/004)
2				-	SEMIN ARBOR	1 05	70 A54	Euro 3,24	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 promiscuo n. PG0270480 in atti dal 18/10/2004 (n. 270480.12/004)
3				-	SEMIN ARBOR	1 07	00 A54	Euro 3,98	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 promiscuo n. PG0270480 in atti dal 18/10/2004 (n. 270480.12/004)
4				-	SEMIN ARBOR	1 06	50 A54	Euro 6,85	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 promiscuo n. PG0270480 in atti dal 18/10/2004 (n. 270480.12/004)

Totale: Superficie 19,30 Redditi: Domacale Euro 20,35 Agrario Euro 10,97

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI DERIVANTI DA	STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/04/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/04/2011 Repertorio n. 12878 Rogitate CARBONARI ELISABETTA Sede FOLLIGNO Registrazione Sede COMPRAVENDITA (n. 7153 1/2011)		
1	Procedimento n. 25/10/2018 del Comune di FOLLIGNO (Codice D653)	Procedimento n. 25/10/2018 del Comune di FOLLIGNO (Codice D653)	00000000000000000000	(1) Proprietà Per 1/1

Totale Generale: Superficie 57,32 Redditi: Domacale Euro 48,63 Agrario Euro 31,59
Unità immobiliari n. 6
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

14328000PZ/3C10E02APZ/1800Z020PZ



PARCA DA BOLLU
€16,00
SESTO 000
MUNICIPIO DI ROMA

Recibo de la entrega del libro al estudiante ☐ Fecha ☐ Hora ☐

VISTA la strumentazione urbanistica vigente, ed in particolare lo strumento urbanistico generale comunale vigente (denominato PRG 97), approvato con la Determinazione Dirigenziale dell'Ufficio Temporaneo Urbanistica, Controllo e Vigilanza sugli strumenti urbanistici degli Enti Locali della Direzione Regionale Politiche Territoriali, Ambiente ed Infrastrutture della Regione dell'Umbria 15 dicembre 2000 n. 10413, come rettificata ed integrata con la Determinazione Dirigenziale 8 giugno 2001 n. 5039, nonché le sue successive varianti approvate (o solo adottate):

che i terreni, individuati negli stralci di mappa prodotti dal richiedente in allegato all'istanza, attualmente hanno, per ciascuna particella, la classificazione urbanistica riportata nel prospetto che segue:

Idone partecipativa	del foglio di mappa del C.A.T. Ferraresi	è classificata dal nuovo Piano PRG '97 come	il nuovo Piano prevedeva risulta attuale (con i suoi mutamenti) (Piano di Legge n. 473 del 1997) o	in base agli usi, alle categorie di intervento e con le indicazioni del Piano PRG '97, con le previsioni in	è così le indicazioni derivanti dalla istruttoria partecipativa come "
2193 2197	238	UP/PIP ☒ edificabile ☐ agricola ☐ altro	☐ diretta ☐ diretta condizionata ☒ indiretta ☐ previo esproprio	☐ Tabella A e B (per le <i>Zone extra-urbane</i>) <i>Fatto salvo quanto previsto al Titolo III, Capo II, legge regionale n. 11/2005</i> ☒ Tabella C e D (per le <i>Zone urbanizzate</i>) ☐ Titolo IV (per i <i>Beni</i>) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "D" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1958 n. 1444	sì ☒ AREA AMBIENTALMENTE SENSIBILE tipo V/A/F ☒ FASCIA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA "C4"
3816	117	EP/APP ☒ edificabile ☐ agricola ☐ altro	☒ diretta ☐ diretta condizionata ☐ indiretta ☐ previo esproprio	☒ Tabella A e B (per le <i>Zone extra-urbane</i>) <i>Fatto salvo quanto previsto al Titolo III, Capo II, legge regionale n. 11/2005</i> ☐ Tabella C e D (per le <i>Zone urbanizzate</i>) ☐ Titolo IV (per i <i>Beni</i>) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "C" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1958 n. 1444	no

CITTA' DI FOIGNO - Piazza della Repubblica 10 - 08034 Follino (Pg) - C.P. e RIVA 00166560540
Tel. 0742 330881 - Fax 0742 330708 - Sito Internet: www.comune.follino.pg.it - Posta certificata: comune.follino@comune.follino.pg.it
Responsabile del Servizio e del procedimento: geom. Luca Pisanelli - Tel. 0742 330887 - Fax 0742 330434 - e-mail: luca.pisanelli@comune.follino.pg.it

folio particellare	del foglio di mappe del C.A. Terreno	è classificata dal vigente PRG '97 come	e quindi tale prerogativa risulta attuabile con modalità	in base agli indirizzi, alle categorie di intervento e con le destinazioni d'uso derivanti dalla NTA del PRG '97, art. 19, paragrafo 10.	e per le condizioni derivanti dalla eventuale partecipazione come
3807 3815 3819	117	UT/SLR avversità ☐ edificabile ☐ agricola ☐ altro	☐ diretta ☐ diretta condizionata ☒ indiretta ☐ previo esproprio	☐ Tabella A e B per lo Sesto ente urbano, fatto salvo quanto previsto al Titolo III, Capo II, legge regionale n. 13/2005 ☒ Tabella C e D per lo Sesto prevorio ☐ Titolo III, art. 13, comma 1 La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "C" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	no

* * * * *

Il presente certificato:

- conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (articolo 10, comma 3, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);
- attiene le sole prescrizioni urbanistiche, e non precostituisce titolo alla utilizzazione edificatoria che resta comunque subordinata all'ottenimento del titolo abilitativo di cui all'articolo 119 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al rispetto della disciplina vincolistica anche di livello sovraordinato a quello comunale;
- è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria (legge 19 marzo 1993), per un importo pari ad € 33,50*.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

L'estensore geom. Gaetano Medorini - 0742.330443

Foligno, lì 30/10/2018.

IL DIRIGENTE
dott. Vincent Ottaviani




* L'individuazione come "edificabile" ovvero "agricola" non precostituisce alcun titolo ai fini della utilizzazione edificatoria e viene riportata con riferimento alla classificazione di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968. Con la dizione "altro" si intendono tutte le altre classificazioni incluse quelle per "servizi" ed "infrastrutture" attivabili, di norma, mediante esproprio e da parte di soggetti pubblici.

* Nel caso di aree a disciplina progressiva contraddistinte con la sigla UP/... (Urban Progress)... l'attuazione in via diretta è omologata nel rispetto delle previsioni dello strumento attuativo già approvato e convenzionato.

* I siti di interesse naturalistico sono quelli perimetrati come V/SIC (Siti di interesse comunitario) V/SPS (Zone di Protezione Speciale); V/SIR (Siti di interesse regionale); la cui disciplina è contenuta negli articoli 20 e 22 delle NTA del PRG '97.

Le aree ambientalmente sensibili sono quelle perimetrato come V/SOR (rispetto delle sorgenti); V/RI (rischio idrico); V/AF (interdizione dall'azione fluviale); V/AFI (affluimento della falda); V/AT (rischio di liquefazione del terreno); V/AVF (versanti franosi); V/ACQ (ex cave ed ex discariche); V/AIE (aree di espansione dei fiumi Tevere e Muretti); V/ACP (di conservazione del paesaggio agrario); V/AME (di pertinenza dell'edificato di valore nello spazio extraurbano); V/AAMA (sistemazione di aree a mitigazione ambientale); la cui disciplina è contenuta negli articoli 20, 23 e 24 delle NTA del PRG '97.

* L'importo dei diritti di segreteria di cui alla legge 19 marzo 1993, n. 86 di conversione del decreto legge 18 gennaio 1993, n. 8, è stato stabilito, con regolamento comunale, approvato da ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 18/12/2001, come segue:

☒ Terreno costituito da una sola particella con unica destinazione di PRG	€ 5,00
☒ Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più particelle sulla stessa foglio di mappa	€ 11,20
☒ Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa	€ 27,90
☒ Terreni con diverse destinazioni di PRG ma costituiti da una sola particella	€ 11,00
☒ Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle sulla stessa foglio di mappa	€ 22,00
☒ Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa (fino a 3 fogli)	€ 32,00
☒ Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa (oltre 3 fogli)	€ 55,00
☒ Rinnovo certificati (se diritti su originale assenti in base al regolamento)	€ 5,00

CITTA' DI FOLIGNO - Piazza della Repubblica 10 - 06034 Foligno (Pg) - C.F. e P.IVA 00166360540
Tel. 0742.330001 - Fax 0742.330106 - Sito Internet: www.comune.foligno.pg.it - Posta certificata: comune.foligno@comune.foligno.pg.it
Responsabile del Servizio e del procedimento: geom. Lucio Peruzzi - Tel. 0742.330487 - Fax 0742.330434 - e-mail: jura@comune.foligno.pg.it - info@comune.foligno.pg.it

FULLNAME: DR. DORIS ANNEA EMMESSE LIA; **ANUNTELE** S.P.A. NIG LA 3 SERIOWIT. 143ZC80NDPZ/UCIOE0ZADU978800ZQDQDEB







Foto satellitare



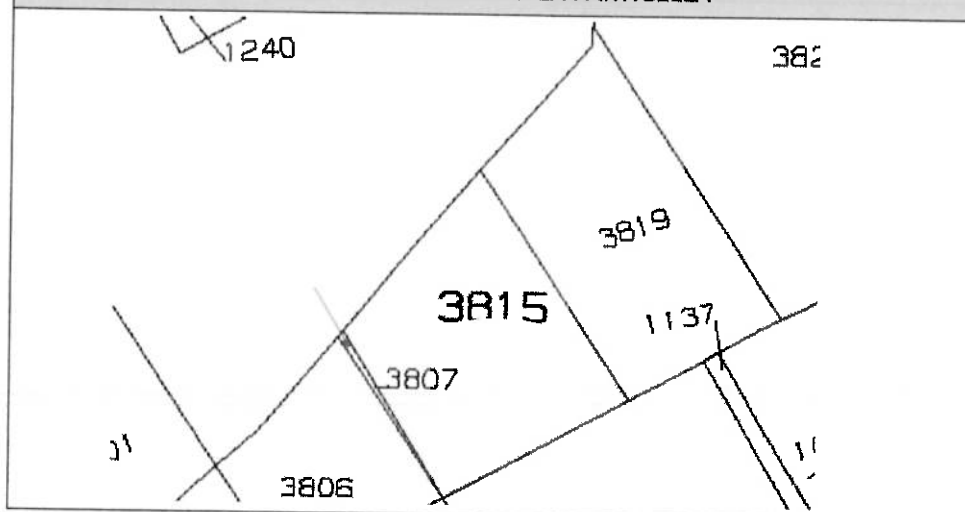
Foto satellitare/Mappa



Lotto 2

ELABORATI GRAFICI

RAFFIGURAZIONE DELLA PARTICELLA



Lotto 2

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DEI TERRENI

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	rendita reddito dominicale	Superficie espressa in mq. prelevata dalla visura catastale
Foligno	terreni	111	3001	0	Seminativo Arb	1	0,11 €	10,00
Foligno	terreni	111	3010	0	Seminativo Arb	1	6,01 €	570,00
Foligno	terreni	111	3015	0	Seminativo Arb	1	6,85 €	650,00
sommano mq.								1 230,00

Lotto 2

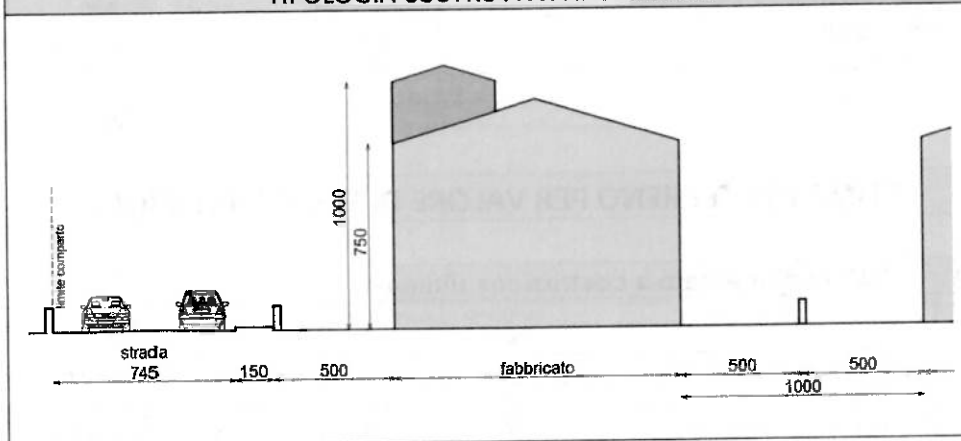
METODO ESTIMATIVO ADOTTATO

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello del **valore di trasformazione** consiste nella determinazione della differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (purché tale trasformazione sia possibile legalmente e tecnicamente) a meno di tutti i costi necessari per tale trasformazione.

Lotto 2

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA IPOTIZZATA



INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE

Dotazioni previste da P.R.G.

n.	descrizione	superficie fondiaria mq	percentuale	superficie dedicata mq.
1	Aree verdi	1230,00	28,00%	344,40
2	Viabilità	1230,00	12,30%	151,29
3	Parcheggi	1230,00	6%	70,11
Sommano superfici dotazioni				565,80
n.	descrizione	superficie fondiaria mq	superficie dotazioni mq.	superficie edificabile mq.
4	Superficie residua dove distribuire l'edificazione	1230,00	565,80	664,20

INDIVIDUAZIONE DEL POTENZIALE EDIFICATORIO				
n.	descrizione	superficie edificabile mq.	coefficiente di edificabilità	edificabilità mq.
1	Edificabilità dell'area edificabile	1 230,00	0,20	246,00

INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA REALIZZABILE	
	Unifamiliare
X	Bifamiliare
	Trifamiliare
	Quadrifamiliare
	Palazzina con più di quattro appartamenti
	Schiera

INDIVIDUAZIONE DELLE DOTAZIONI ESPRESSE IN MQ. DI SUPERFICIE				
n.	descrizione	edificabilità mq.	percentuale delle dotazioni	superficie dedicata mq.
1	Superficie residenziale fuori terra	246		
2	Di cui eventuale superficie mansardata	86		
3	Rustici interrati	80		
4	Terrazzi e balconi scoperti	60		
5	Terrazzi e balconi coperti			
6	Logge e porticati			
7	Giardini esterni	541		
8	Garage	60		
9	Serre solari			

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE				
n.	descrizione	superficie effettiva lorda	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale o virtuale vendibile
1	Superficie residenziale fuori terra	246	1	246,00
2	superficie soffitte	86	0,4	34,40
3	Rustici interrati	80	0,9	72,00
4	Terrazzi e balconi scoperti	60	0,3	18,00
5	Terrazzi e balconi coperti			0,00
6	Logge e porticati			0,00
7	Giardini esterni	541	0,1	54,10
8	Garage	60	0,5	30,00
9	Serre solari			
				454,50

STIMA DEL TERRENO PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

A Valore di mercato a costruzione ultimata					
n.	descrizione	coefficiente ponderazione	superficie mq.	prezzo al mq.	importo
A1	Superficie residenziale coperta	100%	246,00	2 500,00 €	615 000,00 €
A2	Superficie soffitte	40%	34,40	2 500,00 €	86 000,00 €
A3	Superficie resid. c. rustici interrati	80%	72,00	2 500,00 €	180 000,00 €
A4	Superficie terrazzi/balconi scoperti	30%	18,00	2 500,00 €	45 000,00 €
A5	Superficie terrazzi/balconi coperti	35%		2 500,00 €	0,00 €
A6	Superficie logge/porticati	35%		2 500,00 €	0,00 €
A7	Superficie giardini	10%	54,10	2 500,00 €	135 250,00 €
A8	Superficie garage	50%	30,00	2 500,00 €	75 000,00 €
A9				2 500,00 €	0,00 €
			454,50		
				Valore di mercato realizzabile	1 136 250,00 €

B Costo di lottizzazione/urbanizzazione primaria				
n.	descrizione	superficie fondiaria mq.	costo parametrico al mq.	importo
B1	Costo di urbanizzazione primaria/lottizzazione	1230,00	27,00 €	33 210,00 €



C Costo di costruzione					
n.	descrizione	coefficiente ponderazione	superficie mq.	costo al mq.	importo
C1	Superficie residenziale coperta	100%	246	1 500,00 €	369 000,00 €
C2	Superficie residenziale c. mansarde	100%	86	1 500,00 €	129 000,00 €
C3	Superficie resid. c. rustici interrati	100%	80	1 395,00 €	111 600,00 €
C4	Superficie terrazzi/balconi scoperti	100%	60	380,00 €	22 800,00 €
C5	Superficie terrazzi/balconi coperti	100%	0	598,00 €	0,00 €
C6	Superficie logge/porticati	100%	0	598,00 €	0,00 €
C7	Superficie giardini	100%	541	50,00 €	27 050,00 €
C8	Superficie garage	100%	60	980,00 €	58 800,00 €
C9	Serre solari			1 200,00 €	0,00 €
Costo di costruzione					718 250,00 €

D Imprevisti sui costi di costruzione				
n.	descrizione	costo	percentuale di imprevisto	importo
B	Costo di lottizzazione	33 210,00 €	2%	664,20 €
C	Costo di costruzione	718 250,00 €	1%	7 182,50 €
Sommano imprevisti				7 846,70 €

E Spese tecniche				
Lottizzazione in quota parte:				
E1	Progetto lottizzazione			3 500,00 €
E2	Rilievo topografico			500,00 €
E3	Frazionamento			700,00 €
E4	Picchettamento			250,00 €
Progettazione edifici:				
E5	Progetto architettonico e direzione lavori	24 000,00 €	1	24 000,00 €
E6	Relazione geologica	900,00 €	1	900,00 €
E7	Progetto strutturale e direzione lavori strutturali	10 000,00 €	1	10 000,00 €
E8	Piano di sicurezza e coord. in fase di progettazione	300,00 €	1	300,00 €
E9	Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	1 200,00 €	1	1 200,00 €
E10	Computo metrico estimativo e contabilità dei lavori	2 500,00 €	1	2 500,00 €
E11	Progetto sistemi anti-caduta "linea-vita"	100,00 €	1	100,00 €
E12	Progetto dispersioni termiche	200,00 €	2	400,00 €
E13	Progetto isolamento acustico	200,00 €	2	400,00 €
E14	Progetto impianto elettrico	300,00 €	2	600,00 €
E15	Progetto impianto termico	400,00 €	2	800,00 €
E16	Verifica scariche atmosferiche	100,00 €	2	200,00 €
E17	attestato di prestazione energetica	130,00 €	2	260,00 €
E18	Collaudo statico opere strutturali	400,00 €	1	400,00 €
E19	Introduzione in mappa e accatastamento	900,00 €	2	1 800,00 €
E20				
sommano spese tecniche				48 810,00 €

F Oneri concessori - Calcolo ai sensi del R.R. 2/2015						
	descrizione	SUC/mq	Tariffa	primo coefficiente	secondo coefficiente	importo
	Oneri di urbanizz. Primaria	246,00	39,00 €	1		9 594,00 €
	Oneri di urbanizz. Secondaria	246,00	39,00 €	1		9 594,00 €
	Contributo costo di costruzione	246,00	326,00 €	10%	8%	641,57 €
sommano oneri concessori						19 829,57 €

G Spese generali				
n.	descrizione	costi B-C-D-E-F	percentuale	importo
G1	Spese generali	827 946,27 €	1,5%	12 419,19 €

H Oneri finanziari				
n.	descrizione	costi B-C-D-E-F-G	percentuale	importo
H1	oneri finanziari	840 365,46 €	2,2%	18 488,04 €

I Agenzy fee				
n.	descrizione	valore A	percentuale	importo
I1	Costo mediazione immobiliare	1 136 250,00 €	1,5%	17 043,75 €

L Utile atteso dall'investitore/costruttore				
n.	descrizione	valore A	percentuale	importo
L1	Utile atteso	1 136 250,00 €	15,0%	170 437,50 €

M Riepilogo dei costi diretti e indiretti di costruzione				
M1	Costi diretti di costruzione B-C-D			759 306,70 €
M2	Costi indiretti di costruzione E-F-G-H-I-L			287 028,05 €
Totale costi				1 046 334,75 €

N Individuazione del potenziale valore di mercato del terreno				
N1	Valore a costruzione ultimata e ad operazione conclusa - A			1 136 250,00 €
N2	Detrazione dei costi diretti e indiretti - M			1 046 334,75 €
Individuazione del margine				89 915,25 €

O Attualizzazione del potenziale valore di mercato del terreno				
O1	Valore di mercato del terreno			89 915,25 €
O2	Interesse sul "costo del denaro"			5,00%
O3	Tempo necessario al completamento dell'operazione immobiliare			6 anni
pertanto:				
Valore del terreno ricavato per differenza		89 915,25 €	=	67 096,15 €
Fattore di anticipazione		(1+0,05) ^{6 anni}		Valore stimato attualizzato

detrazioni	
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità	-6 709,62 €
Costi per cancellazioni	-700,89 €

Valore delle detrazioni	-7 410,51 €
--------------------------------	--------------------

Valore totale stimato arrotondato Lotto 2	60 000,00 €
--	--------------------

OMISSIS...

