

**RELAZIONE DI STIMA DELL'UNICO LOTTO**

**diritti di Nuda proprietà su appartamento sito in Giano dell'Umbria  
Frazione Fabbri**

Il bene facente parte della presente relazione di stima è una porzione di un edificio plurifamiliare a schiera per civile abitazione, ubicato nel Comune di Giano dell'Umbria, in località Fabbri.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria al foglio 15 con la particella 549 sub.2, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 371,85, particella 549 sub.3, categoria C/6, classe 2, mq. 50, rendita catastale euro 80,05 e particella 549 sub. 1 corte e bene comune.

La descrizione prodotta nell'atto di pignoramento identifica erroneamente con categoria A/3, invece che A/2 l'appartamento contraddistinto al sub.2.

**Descrizione dei luoghi**

L'immobile è posto in Loc. Fabbri, piccola frazione prettamente residenziale, caratterizzata da abitazioni per lo più singole, abitata da circa 3.800 persone.

La frazione dista circa tre chilometri il centro di Giano dell'Umbria e circa sei chilometri dal paese di Bastardo, centri ampiamente dotati di negozi e servizi.

**Stato di possesso dei beni**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla Signora [REDACTED], usufruttuaria dell'immobile, madre dell'esecutato Sig.

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non si sono rilevati vincoli che dovranno rimanere a carico della parte acquirente.



**Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura,**

1)

Atto giudiziario del 05/12/2009

registro generale: 6294

registro particolare: 4023

numero di repertorio 2009

verbale di pignoramento immobili

richiedente: Avv. Umberto Tarara

Soggetto a Favore: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Soggetto Contro: [REDACTED]

2)

Atto giudiziario del 20/06/2009

registro generale: 3479

registro particolare: 775

numero di repertorio 2009

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

richiedente: Avv. Umberto Tarara

Soggetto a Favore: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Soggetto Contro: XXXXXXXXXX

<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>
--

**PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

1) proprietario del terreno fino alla data del 18/04/2006 Emili Felice (particelle originarie n. 132,330,358)

2) Cocco Denis per il diritto di nuda proprietà e XXXXXXXXXX usufruttuaria proprietari dal 18/04/2006 in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio Frillici Angelo in Foligno, repertorio 206131/35077, trascritto a Spoleto in data 03/05/2006 al numero 2433 di registro generale ed al numero 1471 di registro particolare.

## CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE

L'immobile a schiera che comprende l'appartamento oggetto di pignoramento è stato eretto con la Concessione Edilizia n. 1648 del 08/07/2004, rilasciata dal Comune di Giano dell'Umbria in data a [REDACTED] a Giano dell'Umbria il [REDACTED].

L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Giano dell'Umbria in data 21/01/2008.

## CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE

La planimetria catastale presente in atti rappresenta l'esatta individuazione dell'appartamento.

<b>Descrizione analitica del bene</b>
---------------------------------------

L'appartamento oggetto di stima, è parte di un edificio plurifamiliare a schiera per civile abitazione costituito da quattro alloggi.

Le varie unità immobiliari costituenti la schiera sono formate da un piano seminterrato adibito a garage e fondo, da un piano terra, adibito ad abitazione ed un piano soffitta.

L'unità oggetto di esecuzione è ubicata nella schiera in posizione centrale ed al suo interno si compone di:

- al piano terra: un ampio soggiorno con cucina a vista, due camere, un bagno ed un disimpegno, oltre due balconi.
- al piano 1°s: un ampio garages con fondo

- al piano primo: soffitte
- 

L'accesso all'unità immobiliare avviene indipendentemente tramite un'area scoperta di proprietà esclusiva.

L'altezza media dell'appartamento è di m.l. 2,70.

***Caratteristiche costruttive dell'immobile:***

- struttura dell'insieme costruttivo in cemento armato
- copertura a due falde in latero-cemento, rivestite con tegole a coppetto
- solai di interpiano in latero cemento
- canali di gronda e discendenti in rame
- facciate della schiera intonacate lisce e tinteggiate

**appartamento**

- pareti divisorie interne in muratura intonacate
- pavimento e battiscopa in grès porcellanato
- rivestimento delle pareti del bagno in monocottura a due colori
- sanitari in vitreus-china color bianco e rubinetterie serie normale
- impianto idrico in tubi sottotraccia allacciato al pubblico acquedotto Comunale
- impianto elettrico sfilabile in conduttori sottotraccia con frutti serie normale e placche in plastica
- Impianto di riscaldamento a termosifoni con corpi radianti in alluminio
- Infissi interni in legno con doppio vetro termico, protetti con persiane sempre di legno
- porte interne in legno

**garage**

- ingresso al garage protetto con vasistas in lamiera
- pareti in cemento senza intonaco
- soffitto senza intonaco
- pavimento in massetto di cemento

scala di collegamento tra i livelli con soletta in cemento armato protetta da ringhiera in ferro battuto.

Il grado di finitura dell'immobile è buono e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo.

**Superfici dell'immobile sottoposto a pignoramento**

Superfici utili ed altezze degli ambienti interni allo stato attuale

*Ambiente                      identificazione    mq.                      altezza ml.*

*Riepilogo sulla consistenza dei beni:*

Soggiorno	A	24,94	2,70
Cucina	A	12,65	2,70
Disimpegno	A	2,06	2,70
Bagno	A	5,64	2,70
Camera	A	14,81	2,70
Camera	A	11,48	2,70
Balcone	A	7,21	
Balcone	A	14,88	
Area scoperta	A	217	
Garage	A	46,00	2,70
Cantina	A	24,24	2,70

Soffitte	A	62,08 h min. 1,50 - max 2,20
----------	---	------------------------------

*Lo sviluppo complessivo di superficie utile residenziale è pari a mq. 71,58, la superficie utile non residenziale è pari a mq. 154,41, di cui mq. 22,09 di balconi e mq. 70,24 di accessori e mq. 62,08 di soffitte, oltre a mq. 217 di area esterna.*

## **Valutazione dei beni**

### **• Criterio di stima**

Per la valutazione dei beni sottoposti a pignoramento è stato adottato il criterio della stima comparativa, che consiste nel mettere in relazione i beni oggetto di valutazione con altri simili sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i valori medi di mercato desunti da fonti oggettive ed attendibili, quali l'esame di dati recenti e storici di compravendite, informazioni desunte da:

Catasto di Perugia - sezione staccata di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Comune di Giano dell'Umbria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operatori privati del comprensorio, conoscenza di transazioni private.

Il valore medio per mq. di superficie commerciale per l'immobile oggetto di stima è pari ad euro 1.100,00.

### **Conteggio di stima**

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, la quale prevede che il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

mq. appartamento	78,72	x	1.100,00	=	euro	86.592,00
mq. garage	50,00	x	366,66	=	euro	18.333,00
mq. cantina	28,80	x	275,00	=	euro	7.920,00
mq. balconi	22,09	x	275,00	=	euro	6.074,75
mq. soffitte	72,70	x	275,00	=	euro	19.992,50
mq. area esterna	217	x	20,00	=	euro	4.340,00
						euro 143.252,25

Oggetto di esecuzione è la nuda proprietà dell'immobile, nel quale è usufruttuaria la Signora [REDACTED] nata a [REDACTED], per cui:

**calcolo del valore della nuda proprietà:**

età dell'usufruttuario: anni 58



coefficiente usufrutto: 58,50

coefficiente nuda proprietà: 41,50

valore della nuda proprietà euro 59.449,68

Riduzione del valore del 15% per differenza  
tra oneri tributari su base catastale e reale  
e per assenza di garanzia per vizi e per  
rimborso forfetario di eventuali spese  
condominiali insolute nel biennio anteriore  
alla vendita e per l'immediatezza della vendita  
giudiziaria:

euro 50.532.23

**Prezzo base d'asta del lotto**

**euro 50.532.23**

Ritiene così il sottoscritto C.T.U. di aver bene adempiuto a quanto  
richiestogli.

Il C.T.U.

Geom. Roberto Lucidi

Spoletto, 15/06/2011