

STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –
tel -fax 0743-234055

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A

contro

R.G.E. n. 229/2016

Giudice dell'Esecuzione Dr. SIMONE SALCERINI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
Comune di Trevi e Comune di Foligno

Tecnico incaricato
Geom. Franco De Angelis



Il sottoscritto De Angelis Franco iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Perugia al n. 1319, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto Via di P.zza D'Armi 2, veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'Udienza del 13-04-2017 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici. Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica, verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo.

Successivamente, in data 09-06-2017 alle ore 9,30 eseguivo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, per effettuare i necessari rilievi ed accertamenti.

Venivano anche eseguite ulteriore indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, in data 22-08-2017 facevo richiesta sia al Comune di Foligno che al Comune di Trevi della documentazione necessaria ad accertare la conformità urbanistica dei fabbricati.

Inoltre venivano eseguite ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto e Agenzia del Territorio di Perugia – sezione di Spoleto ad effettuare visure di aggiornamento dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare e svolte alcune indagini di mercato lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE

Che riteneva articolare nei seguenti capitoli :

- 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 3. STATO POSSESSO, PRECEDENTI PROPRIETARI e
VINCOLI ED ONERI GIURIDI**
- 4. PRATICHE EDILIZIE**
- 5. GIUDIZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**
- 6. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**
- 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI
E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**



1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Diritti di **piena proprietà** d.

con sede in

Sub\A) Unità immobiliare posta in **Comune di Trevi, (PG) Frazione Cannaiola, Località Santa Lucia, Vocabolo Castello n.2**, consistente in:

- **Fabbricato di abitazione;** individuato al N.C.E.U. al **Foglio 48, part.277 sub.2**, Via Cannaiola , Piano T-1, Categoria A\3, Classe 2, Vani 6, R.C. €. 303,68.
- **Fabbricato garage;** individuato al N.C.E.U. al **Foglio 48, part.277 sub.3**, Via Cannaiola , P.T, Categoria C\6, Classe 2, Consistenza mq 15, R.C. €. 18,59;
- **corte** di Mq. 667 Ente Urbano individuata al N.C.E.U. al **Foglio 48 part.277 sub.1**, bene comune non censibile alle particelle 277 sub 2 e sub3.

Diritti di **piena proprietà 1\1** di

con sede in

Voc. Castello n.2

Sub\B) Unità immobiliari poste in **Comune di Foligno, in Via Nazario Sauro e in Via Chiavellati**, consistenti in due uffici posti al piano quarto e garage al piano secondo sottostrada individuati al N.C.E.U.:

- **1 Ufficio foglio 220 particella 6, subalterno 341**, Viale Luigi Chiavellati, piano 4, zona cens.1, Categoria A/10, Classe 5, Vani 1,5, R.C. €. 367,98;
- **2 Ufficio foglio 220 particella 6, subalterno 342**, Via le Luigi Chiavellati, piano 4, zona cens.1, Categoria A/10, Classe 5, Vani 1,5, R.C. €. 367,98;

Diritti di **proprietà superficiaria per anni Novantanove** di
in

con sede

- **3 Garage Foglio 220 particella 6, subalterno 122**, Viale Luigi Chiavellati, piano 2S, Categoria C/6, zona cens.1, Classe 7 mq 13, R.C. €. 22,83;

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di cui alla identificazione catastale **Sub\A** :

E' rappresentato da un fabbricato, elevato su due piani fuori terra, con corte annessa ubicato in Comune di Trevi, Fraz. Cannaiola, Vocabolo Castello n. 2. Trattasi di una zona agricola con scarsa dotazione di servizi pubblici. I beni sono situati a distanza di 1 Km. dalla frazione di Cannaiola che si trova a circa Km. 7 da Trevi capoluogo. L'accesso sia carrabile che pedonale al fabbricato, si ha percorrendo una strada comune ai fabbricati circostante cui si giunge alla via pubblica.



L'unità immobiliare, catastalmente censita come abitazione, al sopralluogo si è accertata una destinazione diversa, uffici a disposizione della società proprietaria (V. foto n. 1-2-3-4)

Il fabbricato è così disimpegnato:

- **Piano terra**, ingresso, vano scala, tinello-cucina, pranzo- soggiorno per complessivi mq. utili 52,35 ; (V. foto n. 5-6-7)
- **Piano primo** vano scala, disimpegno, due stanze da letto, bagno e ripostiglio per complessivi mq. utili 47,80; (V. foto n. 8-9-10-11)

N.B. Il fabbricato con destinazione garage è stato demolito, per i motivi riportati al capitolo, pratiche edilizie.

Gli immobili di cui alla identificazione catastale **Sub\B**:

Sono parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno, Via Luigi Chiavellati, denominato “ **Le Scale di Porta Romana**” ed è composto da tre blocchi di fabbrica A-B-C.

Le porzioni oggetto di esecuzione immobiliari sono parte del blocco **C**, disimpegnato su sei piani fuori terra e due piani sotto strada, comunicanti con scale ed ascensori condominiali. Trattasi di una zona centrale, adiacente al centro storico, dotate da tutti i servizi. (V. foto n. 1-2)

Le unità immobiliari oggetto di espropriazioni sono ubicate al piano quarto ed al piani secondo sottostrada e precisamente quanto riportato al:

- **Sub B\1 Ufficio** piano quarto, composto da un unico vano, bagno-antibagno per complessivi Mq. utili 53,70 e balcone di Mq. 7,00. (V. foto 3-4-5-6)
- **Sub B\2 Ufficio** piano quarto, composto da un unico vano, bagno-antibagno per complessivi Mq. utili 54,18 e balcone di Mq. 7,20 .(V. foto n. 7-8-9-10)

I due locali, attualmente comunicanti tra di loro, godono di un ottimo affaccio ed esposizione;

- **Sub B\3 Posto auto** della superficie di mq. 13 è ubicato al piano secondo sottostrada, al quale si accede dalla via pubblica, percorrendo rampe e corsie di manovra condominiali. (V. foto n. 11)

Tutte le unità immobiliari sono libere e a disposizione della .

3 STATO DI POSSESSO, PRECEDENTI PROPRIETARI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Quanto descritto nel **punto “A”**, **identificazione catastale**, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi alla Località Santa Lucia, Vocabolo Castello n.2, distinte al N.C.E.U. al **Foglio 48 particella 277, sub.1** natura CO-corte o resede, **particella 277, sub.2** natura A/3 di 6 vani e



particella 277, sub.3 natura C/6 di mq 15, è pervenuta alla [redacted] on
dai coniugi [redacted] nata a [redacted] e [redacted],
nato a [redacted] in regime di [redacted] per la quota di un quarto di proprietà
ciascuno e dalla signora [redacted] nata a [redacted] per la quota di un mezzo di
proprietà; con l'atto di compravendita per notar Angelo Frillici di Foligno del 15/11/2000 rep.
n.1472211, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 27/11/2000 ai
nn.4542 registro generale e 3240 registro particolare.

Alle signore [redacted] il
il fabbricato rurale con corti in Trevi alla Fraz. Cannaiola, non censite al Catasto ma
insistenti sul terreno censito al C.T. AL Foglio 48 part.182, 180,4 e 187, della superficie
complessiva di are 32.40, è pervenuto dal signor [redacted] o nato a [redacted], con
l'atto di compravendita per notar Angelo Frillici di Foligno del 31/12/1980 rep. n.18397,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 22/01/1981 ai nn.236
registro generale e 199 registro particolare.

Nel Ventennio Anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità
immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti **formalità:**

- **iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.3129 registro particolare n.715 del
10/06/2008** di Euro [redacted] a favore Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. con sede in
Terni (c.f. 00627710551) domicilio ipotecario eletto in Terni Corso Tacito n.49, contro
[redacted] con sede in [redacted] in virtù di atto per notar Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia
del 06/06/2008 rep. n.172804. Mutuo fondiario di Euro 400.000,00 da rimborsare in 15 anni.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi, all'indirizzo Cannaiola, distinte al
N.C.E.U. al **Foglio 48 particella 277, sub.2** natura A/3 di 6 vani al piano T, **particella 277, sub.3**
natura C/6 di mq 15 al piano T e **particella 277, sub.1** natura E – ente comune.

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n.3815 registro particolare
n.3002 del 21/09/2016** a favore Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a con sede in Terni, contro
[redacted] con sede [redacted] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto
del 07/09/2016 rep. n.1046. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi, alla
Via Cannaiola, distinte al N.C.E.U. al Foglio 48 particella 277 sub.2 natura A/3 al piano T-1,
particella 277 sub.3 natura C/6 al piano T e particella 277 sub.1 natura CO-corte o resede.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 29-09-2017, nessuna formalità è presente.



Quanto descritto a al punto " B " **identificazione catastale**, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foligno distinte al Catasto Urbano al Foglio 220 Particella 6 Sub 341, Sub 342 natura U e l'intera proprietà superficaria dell'unità immobiliare ivi distinta al foglio 220 particella 6 Sub 122 natura G, sono pervenute alla [redacted] con sede [redacted] dalla società [redacted] con sede in [redacted] con l'atto di compravendita per notar Cesidio Di Fazio di Trevi del 22-12-1995 repertorio n. 2745, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Perugia il 27-12-1995 ai nn. 25055 registro generale e 17466 registro particolare.

Nel Ventennio Anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.3129 registro particolare n.715 del 10/06/2008** di Euro [redacted] a favore Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. con sede in Terni (c.f. 00627710551) domicilio ipotecario eletto in Terni Corso Tacito n.49, contro [redacted] in sede in [redacted] in virtù di atto per notar Paolo Efisio Anedda Angioy di Perugia del 06/06/2008 rep. n.172804. Mutuo fondiario di Euro 400.000,00 da rimborsare in 15 anni.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Foligno, all'indirizzo Luigi Chiavellati, distinte al al N.C.E.U. al **Foglio 220 particella 6, sub341** natura A/10 di 1,5 vani al piano 4 e, **particella 6, sub.342** natura A\10 di 1,5 vani al piano 4 e **particella 6, sub.122** natura C\6 di mq. 13 al piano 2S.

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 22525 registro particolare n. 15904 del 27/09/2016** a favore Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a con sede in Terni, contro [redacted] con sede in [redacted] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 07/09/2016 rep. n.1046. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Trevi, alla Via Cannaiola, distinte al N.C.E.U. al Foglio 48 particella 277 sub.2 natura A/3 al piano T-1, particella 277 sub.3 natura C/6 al piano T e particella 277 sub.1 natura CO-corte o resede.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 29-09-2017, nessuna formalità è presente

4 PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata del Comune di **TREVI**, si è accertato che i titoli abilitativi rilasciati, e domande di condono edilizio presentate per gli immobili siti in **Frazione Cannaiola, Località Santa Lucia, Vocabolo Castello n.2**, individuati al N.C.E.U. al **Foglio 48, part.277 sub.2, part.277 sub.3**, sono:

- **Domanda di Concessione in Sanatoria**, presentata dalla [redacted] in data 02-05-1986 Prat. n. 1060 per la costruzione di un manufatto in muratura adibito a garage di



pertinenza del fabbricato principale e per modifiche quali aperture e chiusure di porte e finestre e creazione di una pensilina sopra la porta d'ingresso.

Richiesta, rimasta in evasa, in quanto il garage non poteva essere sanabile perché ricadente nelle aree a vincolo di in edificabilità, mentre per le modifiche apportate al fabbricato principale in quanto di modesta entità si sarebbe proceduto al rilascio della concessione in sanatoria. Circostanza ancora da verificarsi. Tutto ciò potrà essere fatto dall'aggiudicatario, presentando una istanza al Comune di Trevi, con la quale si informerà che, il **garage è stato demolito**, allegandoci idonea documentazione fotografica e documentazione catastale, il costo presumibile tra integrazione oblazione, spese tecniche, diritti di segreteria e marche da bollo è di €. 500,00.

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata del Comune di **FOLIGNO** si è accertato che i titoli abilitativi rilasciati, e domande di condono edilizio presentate per gli immobili siti in **Via Chiavellati**, individuati al N.C.E.U. al **foglio 220 particella 6, subalterno 341, subalterno 342 e particella 122 sono:**

- **Concessione Edilizia n. 541 del 07-10-1989 e successive varianti n. 690 del 30-11-1991 e n. 22 del 15-01-1994 Rilasciate a**
- **Certificato di Abitabilità Totale Pratica n 765 del 1985 Prot. 16979\98 Permesso n 112 \1998 Rilasciato in data 28-05-1998**

5 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

In relazione alla conformità Urbanistica

Compendio immobiliare descritto al Sub A si può senz'altro affermare che quanto rilevato è conforme a quanto autorizzato ad eccezione:

- l'attuale uso dell'immobile oggi ad **"uffici"** al momento dell'aggiudicazione dovrà tornare ad essere **"abitazione"**;

Compendio immobiliare descritto al Sub B\1 e B\2, B\3 quanto rilevato è conforme a quanto autorizzato.

In relazione alla conformità Catastale

Compendio descritto al Sub\A si dovrà procedere all'aggiornamento delle mappe, e planimetrie catastale, prevedendo la demolizione del garage, il costo presumibile per la redazione del tipo mappale e denuncia di variazione, Docfa è di €. 1.500,00.

Compendio immobiliare descritto al Sub B\1, B\2 e B\3 non si sono rilevate divergenze.



6 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Compendio Immobiliare descritto al Sub A

Piano Terra

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Ingresso – disimpegno	9,60	1	9,60	Buone
Vano Scala	8,75	1	8,75	Buone
Tinello Cucina	17,45	1	17,45	Buone
Pranzo –Soggiorno	16,55	1	16,55	Buone
Super. pareti port. Intern e perim. p.1	18,80	0,50	9,40	
Superficie commerciale totale			61,75	

Piano Primo

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Letto 1	14,85	1	14,85	Buone
Letto 2	18,25	1	18,25	Buone
Disimpegno	7,30	1	7,30	Buone
Bagno	4,40	1	4,40	Buone
Ripostiglio	3,00	1	3,00	Buone
Super. pareti port. intern perim. p.1	14,00	0,50	7,00	
Superficie commerciale totale			54,80	

Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni	muratura di pietrame
Solai di piano e copertura	latero cemento e legno
Manto di copertura	in tegole marsigliesi
Canali di gronda e discendenti	in lamiera zincata

Componenti Edilizie

infissi esterni finestre	no
infissi interni finestre	legno
porte interne	in legno



pareti interne intonacate al civile e tinteggiate
 pavimenti piastrelle di graniglia con sovrastante listoncini di legno parquet

Caratteristiche impianti

elettrico sottotraccia funzionante
 idrico funzionante
 termico autonomo a termosifone funzionante

Compendio Immobiliare descritto al Sub B \1

Destinazione	Superficie		Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
	Netta	[mq]			
Ufficio	49,80		1	49,80	Buone
Bagno	3,90		1	3,90	Buone
Balcone	7,00		0,35	2,45	Buone
Super. pareti port. intern perim. p.1	9,60		0,50	4,80	
Superficie commerciale totale				60,95	

Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni cemento armato
 Solai di piano e copertura latero cemento
 copertura piana
 Canali di gronda e discendenti in rame

Componenti Edilizie

porta ingresso blindata legno
 infissi esterni finestre alluminio
 infissi interni porte legno
 Pareti interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate
 pavimenti in listoncini di legno parquet

Caratteristiche impianti

elettrico sottotraccia funzionante
 idrico funzionante
 Riscaldamento termoconvettori elettrici



Compendio Immobiliare descritto al Sub B \2

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Ufficio	50,28	1	50,28	Buone
Bagno	3,90	1	3,90	Buone
Balcone	7,20	0,35	2,52	Buone
Super. pareti port. intern perim. p.1	9,60	0,50	4,80	
Superficie commerciale totale			61,50	

Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni	cemento armato
Solai di piano e copertura	latero cemento
copertura	piana
Canali di gronda e discendenti	in rame

Componenti Edilizie

porta ingresso	blindata legno
infissi esterni finestre	alluminio
infissi interni porte	legno
Pareti interne ed esterne	intonacate al civile e tinteggiate
pavimenti	in listoncini di legno parquet

Caratteristiche impianti

elettrico	sottotraccia funzionante
idrico	funzionante
Riscaldamento	termoconvettori elettrici

Compendio Immobiliare descritto al Sub B \3

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Posto auto	13,00	0,30	3,90	Buone
Super. pareti port. intern perim. p.1	-	0,50	-	
Superficie Commerciale totale			3,90	



Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni cemento armato
Solai di piano e copertura latero cemento

Componenti Edilizie

pavimenti battuto di cemento

Caratteristiche impianti

elettrico funzionante
idrico no

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA e FORMAZIONE LOTTI

Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “ sintetico comparativo “ cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni. L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto secondo il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo iterativo di stima, si possono apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengano a trovare al momento della stima. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un’accurata indagine di mercato, sia nella zona in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite . Il parametro tecnico cui la stima è riferita, è il metro quadrato (Mq.) di superficie , al lordo delle murature (superficie commerciale).

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico nel quale è stata omessa la particolareggiata esposizione, per ragione di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

Fonti di informazione :

- Catasto di Perugia e Conservatoria dei RR.II. di Spoleto



- Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni.

Valutazioni delle superfici

In considerazione della natura e consistenza degli immobili pignorati si sono formati n. 3 lotti di vendita.

LOTTO 1

Comune di Trevi Frazione Cannaiola, Località S. Lucia, Vocabolo Castello n. 2

Sub\A)

Piano terra Superficie Commerciale Mq. 61,75 x €. 900,00 = €. 55.575,00

Piano primo Superficie Commerciale Mq. 54,80 x €.1.100,00 = €. 60.280,00

N.B. comprende il valore dell'area circostante il fabbricato di mq. 667

Sommano €. 115.855,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese regolarizzazione catastale - €. 1.500,00

Spese regolarizzazione urbanistica - €. 500,00

Spese per cancellazioni formalità - €. 329,00

Spese condominiali insolute al - €. 0

Sommano €. 113.526,00

Arrotondamento €. 113.500,00

VALORE LOTTO 1 €. 113.500,00

LOTTO 2

Comune di Foligno Via Giulio Chiavellati

Sub\B1

Superficie Commerciale Mq. 60,95 x €.1.600,00 = €. 97.520,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese regolarizzazione catastale - €. 0

Spese regolarizzazione urbanistica - €. 0

Spese per cancellazioni formalità - €. 329,00

Spese condominiali insolute al 16-08-2017 - €. 1.905,00

Sommano €. 95.286,00

Arrotondamento €. 95.000,00

VALORE LOTTO 2 €. 95.000,00



LOTTO 3

Comune di Foligno Via Giulio Chiavellati

Sub\B2 + B3

Superficie Commerciale piano 4	Mq. 61,50 x €.1.600,00 =	€. 98.400,00
Superficie Commerciale piano 2\S	Mq. 3,90 x €.1.600,00 =	€. 6.240,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese regolarizzazione catastale	- €.	0
Spese regolarizzazione urbanistica	- €.	0
Spese per cancellazioni formalità	- €.	329,00
Spese condominiali insolute al 16-08-2017	- €.	2.044,00
Sommano	€.	102.267,00
Arrotondamento	€.	102.000,00
VALORE LOTTO 3	€.	102.000,00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto li 26\10\2017

IL C.T.U

Geom. FRANCO DE ANGELIS

Allegati :

Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali e copie verbale accesso

Elaborato grafico scala 1:100 con indicazione punti di vista foto

Visure e Planimetrie catastali

Documentazione fotografica

Copia autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici allegati

Titolo di provenienza ed ispezione ipotecaria aggiornata



STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –
tel -fax 0743-234055

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA
(Esecuzione Immobiliare n 229\2016)
Casse di Risparmio Dell'Umbria SPA
Contro

LOTTO n 1

Diritti di **piena proprietà** di _____ con sede in _____

A) Unità immobiliare posta in Comune di Trevi, (PG) Frazione Cannaiola, Località Santa Lucia, Vocabolo Castello n.2, consistente in:

- **Fabbricato di abitazione**; individuato al N.C.E.U. al **Foglio 48, part.277 sub.2**, Via Cannaiola , Piano T-1, Categoria A\3, Classe 2, Vani 6, R.C. €. 303,68.
- **corte** di Mq. 667 Ente Urbano individuata al N.C.E.U. al **Foglio 48 part.277 sub.1**, bene comune non censibile alle particelle 277 sub 2 .

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è rappresentato da un fabbricato, elevato su due piani fuori terra, con corte annessa ubicato in Comune di Trevi, Fraz. Cannaiola, Vocabolo Castello n. 2. L'accesso sia carrabile che pedonale al fabbricato si ha percorrendo una strada comune ai fabbricati circostante cui si giunge alla via pubblica.

Il fabbricato è così disimpegnato

- **Piano terra**, vano scala e due locali per complessivi mq. 52,35 utili
- **Piano primo** vano scala due locali, bagno e ripostiglio per complessivi mq. 47,80 utili

VALORE LOTTO €. 113.500,00

Diconsi Euro Centotredicimila Cinquecento \00

Il C.T.U
Geom. Franco De Angelis



STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –
tel -fax 0743-234055

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA
(Esecuzione Immobiliare n 229\2016)
Casse di Risparmio Dell'Umbria SPA
Contro

LOTTO n 2

Diritti di **piena proprietà** 1\1 di _____ con sede in _____

Unità immobiliari poste **Comune di Foligno, in Via Nazario Sauro e in Via Chiavellati,** consistenti in un ufficio posto al piano quarto, individuato al N.C.E.U.: **foglio 220 particella 6, subalterno 341,** Viale Luigi Chiavellati, piano 4, zona cens. 1, Categoria A/10, Classe 5, Vani 1,5, R.C. € 367,98.

E' parte di un complesso immobiliare denominato “ **Le Scale di Porta Romana**”

La unità immobiliare oggetto di espropriazioni è composto da una stanza ad uso ufficio, bagno-antibagno per complessivi mq.53,70 utili e balcone di mq. 7,00

VALORE LOTTO €. 95.000,00

Diconsi Euro Novantacinquemila\00

Il C.T.U
Geom. Franco De Angelis



STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –
tel -fax 0743-234055

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA
(Esecuzione Immobiliare n 229\2016)
Casse di Risparmio Dell'Umbria SPA
Contro

LOTTO n 3

Diritti di **piena proprietà** 1\1 di con sede in Trevi, Fraz. Cannaiola,
Voc. Castello n.2

Unità immobiliari poste **Comune di Foligno, in Via Nazario Sauro e in Via Chiavellati,**
consistenti in un ufficio posto al piano quarto, individuato al N.C.E.U. :
Ufficio foglio 220 particella 6, subalterno 342, Viale Luigi Chiavellati, piano 4, zona cens.1,
Categoria A/10, Classe 5, Vani 1,5, R.C. €. 367,98;

Diritti di **proprietà superficiaria per anni novantanove** di **C.D.A. LA TORRE S.R.L.** con sede
in Trevi, Fraz. Cannaiola, Voc. Castello n.2

Garage Foglio 220 particella 6, subalterno 122, Viale Luigi Chiavellati, piano 2S, Categoria
C/6, zona cens.1, Classe 7 mq 13, R.C. €. 22,83;

Il tutto è parte di un complesso immobiliare denominato “ **Le Scale di Porta Romana**”

Le unità immobiliare oggetto di espropriazioni, l'ufficio è posta al piano quarto, composto da un
unico vano, bagno-antibagno per complessivi mq.54,18 utili e balcone di mq. 7,20, il posto
macchina posto al piano secondo sottostrada è di mq. 13 utili

VALORE LOTTO €. 102.000,00

Diconsi Euro Centoduemila\00

Il C.T.U
Geom. Franco De Angelis

