

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 114/2018

Promossa da

Monte dei Paschi di Siena spa

contro

- OMISSIS -

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

Tecnico incaricato:

Dott. Lisa DE IACO

Agronomo

Tel 392/8933319 Fax 0743/224986

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it

PEC: l.de_iaco@conafpec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone Salcerini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di esperto per la stesura di una relazione tecnico- estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 114/2018, promossa da Monte dei Paschi di Siena spa, (creditore precedente) contro
(parte debitrice).

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono situati nel Comune di Foligno (PG), censiti al Catasto come segue:

Immobili siti nel Comune di Foligno in *fraz. Vescia, via Nocera Umbra n. 43* censiti come segue:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 106, part. 626, sub. 3 – p.1s.1. catg. A/2 V.7, Cl.5, Rend. €. 668,81;
- Fg. 106, part. 626, sub. 5 – p.1s. catg. C/2 MQ. 49, Cl.5, Rend. €. 91,10;
- Fg. 106, part. 626, sub. 6 – p.1s. catg. C/6 MQ. 17, Cl. 5 Rend. €. 42,14;
- Fg.106, part. 626, sub. 8 – p.2. catg. A/3 V.3,5, Cl.3 Rend. €. 207,87;
- Fg. 106, part. 626, sub. 12 – p.t., catg. C/1, MQ. 59 Cl. 7 Rend. €. 1.008,59;
- Fg. 106, part. 626, sub. 13 – p.t. catg. A/10 V.3, Cl.3, Rend. €. 650,74;
- Fg. 106, part. 626, sub. 14 – p.1. catg. A/2, V.3, Cl. 4 Rend. €. 1.008,59;

N.C.T.:

- Fg. 106, part. 274 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 220;
- Fg. 106, part. 577 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 22;
- Fg. 106, part. 578 - Seminativo irriguo di mq. 130;
- Fg. 106, part. 579 - Seminativo irriguo di mq. 120

Immobili siti nel comune di Foligno in *Largo Marchisielli* censiti come segue:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 238, part. 3042, sub. 2 – p.t. catg. A/10, VANI 3,5, Cl.2 - Rend. €. 650,74
- Fg. 238, part. 3046 – “unità graffata alla precedente”;

al N.C.T.:

- Fg. 193, part. 3046 – Ente Urbano di mq. 33



In riferimento al verbale di udienza del 19/09/2019 in cui si richiede l'integrazione della relazione di stima già depositata, la sottoscritta procede a fare quanto richiesto.

Inserire nei lotti di vendita i seguenti beni che sono riferiti all'IMMOBILE DUE situato in loc. Vescia.

- Fg. 106, part. 274 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 220;
- Fg. 106, part. 577 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 22;
- Fg. 106, part. 578 - Seminativo irriguo di mq. 130;
- Fg. 106, part. 579 - Seminativo irriguo di mq. 120

In questa sede si integra solo quanto richiesto; per la descrizione e la valutazione dell'immobile 1 (LARGO MARCHISIELLI- FOLIGNO) si rimanda alla relazione già depositata.

Si procede ad integrare la parte riferita all'immobile DUE (situato in loc. Vescia-Foligno)

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Foligno, in Largo Marchisielli (DI SEGUITO INDICATO COME IMMOBILE 1) e in frazione Vescia, via Nocera Umbra (DI SEGUITO INDICATO COME IMMOBILE 2).

IMMOBILE N. 2 _ è situato nel Comune di Foligno in frazione Vescia in via Nocera Umbra n. 43. Trattasi di una frazione del Comune di Foligno, a pochi chilometri dal centro. È a breve distanza dallo svincolo della SS3 uscita Foligno est. Si raggiunge proseguendo su via Piave, successivamente via Campagnola fino a via Nocera Umbra, lungo la quale si trova l'immobile. Nelle vicinanze del fabbricato ci sono bar, pizzeria, un piccolo albergo, farmacia, posta, banca, macelleria; seppur in una piccola frazione si hanno comunque tutti i servizi .

Trattasi di fabbricato cielo-terra con annessa corte pertinenziale esclusiva circostante di 500 mq circa comprensiva di sedime del fabbricato composto da tre garage e una cantina al piano interrato, negozio e servizi al piano terra e appartamenti al primo e secondo piano. Confina con strada di accesso, , i, salvo se altri.

Per maggiore comprensione si procederà alla descrizione di ogni singolo subalterno.

- Fg. 106, part. 626 sub 3, Cat A/2, vani 7, Cl. 5, rendita € 668,81.



Trattasi di immobile ad uso abitativo costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, n. 2 stanze da letto, n. 1 studio, n. 2 bagni, n. 3 terrazzi.

L'appartamento è situato al secondo piano del fabbricato oggetto di pignoramento, si accede all'immobile dalla scala comune anche agli altri appartamenti, e da un portone di legno; la pavimentazione è in parquet in ogni stanza, facendo esclusione dei bagni dove ci sono pavimenti in gres porcellanato. Le pareti sono pitturate, gli infissi interni sono di legno verniciato e quelli esterni sono serrande.

L'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione ed è abitato dal Sig.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

PIANO SECONDO IMMOBILE

SUB. 3		
Destin d'uso	Sup residenziale	Sup. non residenziale
Cucina	6	
Sala pranzo	11,8	
soggiorno	27,27	
Stanza da letto 1	19,88	
Stanza letto 2	17,42	
studio	13,6	
bagno	5,25	
bagno	5,16	
ingresso	11,42	
terrazzi		11,7
	117,8	11,7
TOTALE	129,5	

- Fg 106, part 626, sub 8, cat. A/3 vani 3,5, cl. 3 rendita € 207,87;

Trattasi di immobile ad uso abitativo costituito da cucina, n. 2 camere da letto, bagno.

Si trova in discreto stato di manutenzione e al momento del sopralluogo risulta abitato da affittuari.(contratto di affitto che si allega) Tale appartamento ha in uso il garage identificato con il sub 6, attualmente non utilizzato dagli affittuari.

L'immobile in questione si trova al primo piano dello stabile, si accede dalla scala comune, è in discrete condizioni di manutenzione ed è composto da: ingresso, cucina, bagno e n. 2 camere da letto.

Gli infissi interni sono in legno le porte, in legno verniciato le finestre, come infissi esterni si hanno le serrande.

La pavimentazione è in mattonelle in ogni stanza e piastrelle nel bagno che è dotato di vasca.

Tutte le stanze sono dotate di termosifoni in ghisa per il riscaldamento.



L'immobile ha una superficie di 66,45 mq compreso il terrazzo di 4.5 mq.

- Fg. 106, part. 626, sub. 5 – p.1s. catg. C/2 MQ. 49, Cl.5, Rend. €. 91,10;

Trattasi di magazzino situato al P-1 della palazzina, non risulta utilizzato da molti anni quindi versa in cattivo stato di manutenzione, ora utilizzato come ripostiglio ha pareti intonacate, finestre con serrande. A causa delle condizioni precarie non è stato possibile prendere le misure, per questo motivo si utilizza la superficie catastale indicata nelle visure pari a 49 mq.

- Fg. 106, part. 626, sub. 6 – p.1s. catg. C/6 MQ. 17, Cl. 5 Rend. €. 42,14;

Trattasi di rimessa situata al P-1 della palazzina, non risulta utilizzato da parecchio tempo e a causa della quantità di sacchi e oggetti all'interno non è stato possibile entrare ma solamente scattare qualche foto dalla porta. In ogni caso l'accesso può avvenire sia dall'interno della palazzina al P-1 da porta di legno, che dalla corte esterna con saracinesca. Anche in questo caso non è stato possibile prendere adeguate misure quindi si prende come superficie i mq indicati in visura (17).

-Fg. 106, part. 626, sub. 12 – p.t., catg. C/1, MQ. 59 Cl. 7 Rend. €. 1.008,59;

Trattasi di immobile a piano terra ad uso negozio, al momento del sopralluogo non risulta utilizzato, e infatti si trova in pessimo stato di manutenzione, è costituito da una stanza e un bagno per una superficie catastale di 59 mq.

-Fg. 106, part. 626, sub. 13 – p.t. catg. A/10 V.3, Cl.3, Rend. €. 650,74;

Immobile a piano terra, in discreto stato di manutenzione ad uso studio medico, è costituito da ingresso/sala d'attesa, antibagno, bagno con servizio per handicap, studio medico e toilette di servizio; si accede da una porta a vetri dotata di saracinesca esterna, gli infissi interni sono di legno verniciato, le finestre hanno inferriate esterne e serrande, la pavimentazione è in linoleum in tutte le stanze.

È presente impianto di condizionamento.

L'immobile ha una superficie di mq 59,56

-Fg. 106, part. 626, sub. 14 – p.1. catg. A/2, V.3, Cl. 4 Rend. €. 1.008,59;

Immobile ad uso abitativo, situato al primo piano dello stabile, è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, camera da letto e bagno n. due terrazzi.

Si accede all'appartamento da un portone in legno blindato, gli infissi interni sono in legno le porte e in legno verniciato le finestre, gli infissi esterni sono serrande. La pavimentazione è in mattonelle in gres in ogni stanza e piastrelle in bagno che è dotato di doccia.



Ogni stanza è dotata di termosifoni in ghisa e impianto di condizionamento. L'appartamento ha anche due terrazzi. La superficie è di 60,68 mq. A questo appartamento appartiene anche una piccola legnaia situata al piano -1.

N.C.T.:

- Fg. 106, part. 274 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 220;
- Fg. 106, part. 577 - Fabbricato urbano da accertare di mq. 22;
- Fg. 106, part. 578 - Seminativo irriguo di mq. 130;
- Fg. 106, part. 579 - Seminativo irriguo di mq. 120

LE PARTICELLE INDICATE AL C.T NON SONO ALTRO CHE LA CORTE ESTERNA COMUNE A TUTTI GLI APPARTAMENTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO CHE VERSA IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE DATO IL MANCATO UTILIZZO, E LE PARTICELLE DI TERRENO DOVE E' STATO COSTRUITO L'IMMOBILE. COME SI PUÒ VEDERE DALLA VISURA (CHE SI ALLEGA) LE PARTICELLE INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI SONO CORRELATE QUELLE DEL CATASTO FABBRICATI FG 106 PART 626.

UTILIZZO ATTUALE

Immobile sito in	Occupato da	Titolo	Scadenza
fraz. Vescia via		occupazione	
Nocera Umbra			
Part 626 sub 3	Abitato		
Part 626 sub 5		Non occupato	
Part 626 sub 6		Non occupato	
Part 626 sub 8		Affitto	31/12/2022
Part 626 sub 12		Non occupato	
Part 626 sub 13		Affitto	30/11/2019
Part 626 sub 14		Affitto	31/08/2021

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di stima sono situati in due luoghi distanti quindi si procederà alla formazione di lotti diversi.

Per quanto riguarda l'immobile in frazione Vescia la valutazione verrà eseguita distintamente per ogni subalterno fatta eccezione per il sub 3 e il sub 8 appartamenti che hanno in uso le rimesse identificate con il sub 5 e 6; per il resto, pur facendo parte dello stesso stabile, possono essere considerate come unità distinte.



VALUTAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Il valore scaturirà dal prodotto tra la superficie commerciale, il valore al metro quadro di beni simili, presenti nel territorio riferiti allo stesso momento e nelle medesime condizioni e in base allo stato di possesso.

La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la superficie commerciale che moltiplicata per il valore unitario in €/mq, individuerà il valore totale dell'immobile, detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dall'esperienza personale riguardo la differenza tra libero mercato e vendite coattive.

In riferimento all'immobile di Foligno in Frazione Vescia,(IMMOBILE DUE) la valutazione verrà fatta distintamente per ogni subalterno fatta eccezione per il sub 3 e il sub 8 appartamenti che hanno in uso le rimesse identificate con il sub 5 e 6; per il resto, pur facendo parte dello stesso stabile, possono essere considerate come unità distinte quindi potrebbero essere, allo stato attuale, vendibili separatamente, per questo motivo la sottoscritta ha provveduto alla formazione di un lotto per ciascun subalterno ad eccezione del sub 3 valutato con il magazzino in sub 5 e il sub 8 valutato con il garage in sub 6; **LA VALUTAZIONE DELLO SPAZIO ESTERNO (particelle identificate al CT), SPAZIO COMUNE A TUTTI GLI APPARTAMENTI, VERRA' FATTA AUMENTANDO DI UNA PICCOLA PERCENTUALE IL VALORE DI CIASCUN LOTTO.**

Secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare 2019 per la zona di riferimento per le abitazioni civili vengono adottati i seguenti valori:

min: €/mq 651,00

max:€/mq 920,00

per i negozi i valori di riferimento sono:

min: €/mq 573,00

max:€/mq 849,00

per le rimesse e garage i valori di riferimento sono:

min: €/mq 308,00



max:€/mq 439,00

I beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, pertanto la valutazione risulta essere la seguente:

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 3-5) LOTTO 2

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Appartamento	117,8	100%	117,8
Terrazzi	11,7	25%	2,9
magazzino	49	35%	17,15
TOTALE SUPERFICIE			137,85

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale, l'uso del magazzino, insieme al valore della corte esterna, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 1000,00

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Appartamento	120,7	€ 1.000,00	€ 120.700,00
magazzino	17,15	€ 350,00	€ 6.002,50
TOTALE			€ 126.702,50

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 126.702,50

VALORE TOTALE LOTTO due : € 126.702,50- 15% = € 107.697,13

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 2 sarà pari a €107.697,13

(euro centosettemilaseicentonovantasette, 13).

Che si approssima per difetto a € **107.600,00**.(euro centosettemilaseicento,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 8-6) LOTTO 3



DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
Appartamento	61,95	100%	61,95
terrazzo	4,5	25%	1,12
rimessa	17	35%	5,95
TOTALE SUPERFICIE			69,02

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale, viene aggiunta nella valutazione dell'appartamento anche quella della rimessa che sarebbe in uso all'appartamento identificato con il sub 8; quindi si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 800,00 per l'appartamento
- €/mq 350,00 per la rimessa

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore totale
Appartamento	63,01	€ 800,00	€ 50.408,00
Rimessa	5,95	€ 350,00	€ 2.082,50
TOTALE			€ 52.490,50

Si fa presente che i valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 52.490,50

VALORE TOTALE LOTTO 3 : € 52.490,50- 15% = € 44.616,92

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 3 sarà pari a €44.616,92

(euro quarantaquattromilaseicentosedici,92).

Che si approssima per difetto a **€ 44.600,00**.(euro quarantaquattromilaseicento,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 12) LOTTO 4

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
negozio	59	100%	59
TOTALE SUPERFICIE			59



In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale, la localizzazione, quindi si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 650,00

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore tot
Negozio	59	€ 650,00	€ 38.350,00
TOTALE			€ 38.350,00

Si fa presente che i valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 38.350,00

VALORE TOTALE LOTTO 4 : € 38.350,00- 15% = € 32.597,50

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 4 sarà pari a €32.597,50

(euro trentaduemilacinquecentonovantasette,50).

Che si approssima per difetto a **€ 32.500,00**.(euro trentaduemilacinquecento,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 13) LOTTO 5

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
studio medico	59,56	100%	59,56

TOTALE SUPERFICIE 59,56

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali, l'ubicazione in zona residenziale, la localizzazione, quindi si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 850,00

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore tot
--------------	---------------	----------------------	------------



Studio medico	59,56	€ 850,00	€ 50.626,00
---------------	-------	----------	-------------

TOTALE			€ 50.626,00
--------	--	--	-------------

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 50.626,00

VALORE TOTALE LOTTO 5 : € 50.626,00- 15% = € 43.032,15

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 5 sarà pari a € 43.032,15

(euro quarantatremilatrentadue,15).

Che si approssima per difetto a **€ 43.000,00**.(euro quarantatremila,00).

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE (sub 14) LOTTO 6

DESTINAZIONE	Tot super.	coeff.	Tot. Sup. Commerciale
appartamento	60,68	100%	60,68

TOTALE SUPERFICIE	60,68
-------------------	-------

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, i materiali , l'ubicazione in zona residenziale, la localizzazione , quindi si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 1000,00

Da cui segue:

VALUTAZIONE IMMOBILE E ANNESSI:

Destinazione	Tot sup.comm.	Valore unitario €/mq	Valore tot
Appartamento + legnaia	59,56	€ 1.000,00	€ 59.560,00

TOTALE			€ 59.560,00
--------	--	--	-------------

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:



_ Valore totale Immobile e pertinenze: € 59.560,00

VALORE TOTALE LOTTO 6 : € 59.560,00- 15% = € 50.626,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 6 sarà pari a € 50.626,00

(euro cinquantamilaseicentotrentasei,00).

Che si approssima per difetto a **€ 50.600,00**.(euro cinquantamilaseicento,00).

Spoletto 15/11/2019

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa



FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNO

Proprietà per la quota di 1/1;

DESCRIZIONE:

Trattasi di immobile uso ufficio costituito da due stanze, bagno, antibagno, corte esterna privata e due posti auto. E' raggiungibile percorrendo la SS3, uscita Foligno est, proseguendo su via Piave. Si tratta di una zona semicentrale vicino all'ospedale G. Battista di Foligno, al complesso commerciale San Magno, bar, palazzetto. Da qui è possibile raggiungere facilmente il centro storico di Foligno.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Fg. 238, part. 3042, sub. 2 – p.t. catg. A/10, VANI 3,5, Cl.2 - Rend. € 650,74

Fg. 238, part. 3046 – “unità graffata alla precedente”;

Fg. 193, part. 3046 – Ente Urbano di mq. 33.

Valore complessivo del LOTTO UNO allo stato attuale per la proprietà € **67.300,00**.(euro sessantasettemilatrecento,00)

LOTTO DUE

Proprietà per la quota di 1/1:

Trattasi di fabbricato cielo-terra con annessa corte pertinenziale esclusiva circostante di 500 mq circa comprensiva di sedime del fabbricato composto da tre garage e una cantina al piano interrato, negozio e servizi al piano terra e appartamenti al primo e secondo piano E' situato nel Comune di Foligno in frazione Vescia in via Nocera Umbra n. 43 a pochi chilometri dal centro. È a breve distanza dallo svincolo della SS3 uscita Foligno est. Si raggiunge proseguendo su via Piave, successivamente via Campagnola fino a via Nocera Umbra, lungo la quale si trova l'immobile. Nelle vicinanze del fabbricato ci sono bar, pizzeria, un piccolo albergo, farmacia, posta, banca, macelleria; seppur in una piccola frazione si hanno comunque tutti i servizi principali.

sub 3-Trattasi di immobile situato al piano 2, ad uso abitativo costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, n. 2 stanze da letto, n. 1 studio, n. 2 bagni, n. 3 terrazzi.



si accede all'immobile dalla scala comune anche agli altri appartamenti, e da un portone di legno;

Sub 5-Trattasi di magazzino situato al P-1 della palazzina, non risulta utilizzato da molti anni , ora utilizzato come ripostiglio ha pareti intonacate, finestre con serrande.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

- Fg. 106, part. 626 sub 3, Cat A/2, vani 7, Cl. 5, rendita € 668,81

- Fg. 106, part. 626, sub. 5 – p.1s. catg. C/2 MQ. 49, Cl.5, Rend. €. 91,10;

Valore complessivo del LOTTO DUE allo stato attuale per la proprietà **€ 107.600,00.**
(euro centosettemilaseicento,00)

LOTTO TRE

Proprietà per la quota di 1/1:

sub 8,

L'immobile in questione si trova al primo piano dello stabile, si accede dalla scala comune, è composto da: ingresso, cucina, bagno e n. 2 camere da letto.

sub. 6

Trattasi di rimessa situate al P-1 della palazzina, non risulta utilizzato da parecchio tempo l'accesso può avvenire sia dall'interno della palazzina al P-1 da porta di legno, che dalla corte esterna con saracinesca.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

- Fg 106, part 626, sub 8, cat. A/3 vani 3,5, cl. 3 rendita € 207,87;

- Fg. 106, part. 626, sub. 6 – p.1s. catg. C/6 MQ. 17, Cl. 5 Rend. €. 42,14;

Valore complessivo del LOTTO TRE allo stato attuale per la proprietà **€ 44.600,00.**(euro quarantaquattromilaseicento,00)

LOTTO QUATTRO

Proprietà per la quota di 1/1:

Trattasi di immobile a piano terra ad uso negozio, è costituito da una stanza e un bagno per una superficie catastale di 59 mq.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

-Fg. 106, part. 626, sub. 12 – p.t., catg. C/1, MQ. 59 Cl. 7 Rend. €. 1.008,59;

Valore complessivo del LOTTO QUATTRO allo stato attuale per la proprietà **€ 32.500,00.**(euro trentaduemilacinquecento,00)



LOTTO CINQUE

Proprietà per la quota di 1/1:

Immobile a piano terra, ad uso studio medico, è costituito da ingresso/sala d'attesa, antibagno, bagno con servizio per handicap, studio medico e toilette di servizio; si accede da una porta a vetri dotata di saracinesca esterna, gli infissi interni sono di legno verniciato, le finestre hanno inferriate esterne e serrande, la pavimentazione è in linoleum in tutte le stanze.

È presente impianto di condizionamento.

L'immobile ha una superficie di mq 59,56

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

-Fg. 106, part. 626, sub. 13 – p.t. catg. A/10 V.3, Cl.3, Rend. €. 650,74;

Valore complessivo del LOTTO CINQUE allo stato attuale per la proprietà € **43.000,00**.
(euro quarantatremila,00)

LOTTO SEI

Proprietà per la quota di 1/1:

Immobile ad uso abitativo, situato al primo piano dello stabile, è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, camera da letto e bagno n. due terrazzi.

Si accede all'appartamento da un portone in legno blindato, gli infissi interni sono in legno le porte e in legno verniciato le finestre, gli infissi esterni sono serrande. La pavimentazione è in mattonelle in gres in ogni stanza e piastrelle in bagno che è dotato di doccia.

Ogni stanza è dotata di termosifoni in ghisa e impianto di condizionamento. L'appartamento ha anche due terrazzi. La superficie è di 60,68 mq. A questo appartamento appartiene anche una piccola legnaia situata al piano -1.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

-Fg. 106, part. 626, sub. 14 – p.1. catg. A/2, V.3, Cl. 4 Rend. €. 1.008,59;

Valore complessivo del LOTTO SEI allo stato attuale per la proprietà € **50.600,00**.(euro cinquantamilaseicento,00)



Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. Ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto 15/11/2019

L'Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa

