

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. 39/2016

Giudice dell'Esecuzione Dr. SIMONE SALCERINI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Geom. Franco De Angelis

PREMESSA

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 n 2, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 17-11-2016 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 06-02-2017, si è eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, siti in Comune di Nocera Umbra, C.so Vittorio Emanuele n.62, all'incontro presente la Sig.ra ed il geometra Valentina Tibursi in qualità di tecnico di parte dei Sigg. ri, si sono eseguiti i necessari rilievi ed accertamenti.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, venivano esaminate le pratiche edilizie presso la sezione Urbanistica del Comune di Nocera Umbra, venivano eseguite ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia Servizi Catastali – Sezione di Spoleto, l'Agenzia delle Entrate di Spoleto – Servizio di Pubblicità Immobiliare e svolte le opportune indagini di mercato.

Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente.

RELAZIONE DI STIMA

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**
2. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
3. **STATO DI POSSESSO**
4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
5. **PRECEDENTI PROPRIETARI**
6. **PRATICHE EDILIZIE**
7. **GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**
8. **DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**
9. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Proprietà:

- proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

A) **Immobili:** siti in Comune di Nocera Umbra, Loc. Mugnano n.11,

- **1.1 FABBRICATO** individuato al N.C.E.U. al **Foglio 89, Particelle 182/2 graffata alla 423**, piano T-1-2, categoria A\5, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rc. €. 187,99;
- **1.2 TERRENI** agricoli di natura in parte edificabili individuati al N.C.T. al **Foglio 89,**

Particelle:

- **183**, semin. Arbor., Classe 2, Ha 0.03.22, Rd. €. 0,98 ed Ra. €. 1,33;
- **178**, pascolo, Classe 2, Ha 0.27.00, Rd. €. 2,09 ed Ra. €. 0,84;
- **179**, pascolo arb., Classe 2, Ha 0.39.30, Rd. €. 3,25 ed Ra. €. 1,22;

Proprietà:

- per la quota di 1/4 e per la quota di 3/4;

B) **Immobili:** siti in Comune di Nocera Umbra, Corso Vittorio Emanuele n.62

- **1.3 FABBRICATO** individuato al N.C.E.U. al **Foglio 88, Particelle 290/4**, piano T-1-2, categoria A\4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rc. €. 245,06.

N.B. Non essendo stato possibile reperire le planimetrie catastali dell'Immobile, (si allega copia Istanza rettifica rilasciata dall'ufficio Provinciale del Territorio) occorrerà prima dell'aggiudicazione procedere alla redazione e presentazione delle planimetrie presso gli Uffici del Territorio di Perugia, per tale attività di restituzione grafica dell'immobile ed i relativi atti di aggiornamento catastale hanno un costo totale comprensivo dei diritti catastali, escluso gli accessori di legge pari ad €. 2.500,00.

Su espressa richiesta del G.E. e della procedura si procederà a detta attività.

Proprietà:

- per la piena proprietà (bene personale);

C) **Immobile:** sito in Comune di Nocera Umbra, Loc. Salmata

- **1.4 TERRENO di natura edificabile** individuato al N.C.T. al **Foglio 59, Particella 164**, seminativo, Classe 2, superficie are 10.30, Rd. €. 3,14 ed Ra. €. 4,52.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Quanto descritto al punto 1.1 e 1.2 del capitolo **identificazione Catastale** è costituito:

a) Fabbricato residenziale con circostante terreno il tutto sito in frazione Mugnano, località posta alla periferia di Nocera Umbra. L'edificio trovasi a ridosso della via pubblica ed è adiacente ad altro fabbricato di abitazione. (V. foto n. 1-2-3)

Il fabbricato disimpegnato su tre livelli è composto al:

piano terra da fondo, sottoscala e terrapieno;

piano primo con accesso da scala esterna, da tre locali che si presentano allo stato grezzo, completi solo nelle strutture e mancanti di tutte le finiture; (V. foto n.6-7-8)

piano secondo al quale si accede da una scala interna, (V. foto n. 4-5) cucina, disimpegno zona notte, bagno e letto, sono completi sia nelle strutture che finiture interne ed è occupato dalla figlia dei proprietari . (V. foto n. 7-8-9-10-11-12)

b) Terreno posto sul retro del fabbricato sopra descritto, scosceso e di difficile accesso risulta classificato al vigente P.R.G. del Comune di Nocera Umbra come segue:

- Part. 178,179 di Mq. 6.630 “ Area Boscata in ambiti pianificati;
- Part. 183 di Mq. 322 “ zona già parzialmente edificate di completamento B\1 con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc.2\mq.

B) Quanto descritto al punto 1.3. del capitolo **identificazione Catastale** è costituito da una porzione di fabbricato residenziale facente parte di un fabbricato di remota costruzione, situato in C.so Vittorio Emanuele N. 62. (V. foto n. 1-2-3)

L'edificio di recente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e riparazione dei danni causati dagli eventi sismici del 26-09-1997 e successivi, i lavori sono stati dichiarati terminati in data 30-06-2010.

Il fabbricato è così disimpegnato:

- **piano terra** con accesso da un androne condominiale, è composto da una cucina-tinello, terrazzo, disimpegno zona notte, bagno e camera da letto; (V. foto n.5-6-7-8-9-10)
- **piano primo** con accesso da scala condominiale, (V. foto n. 11) è composto da ingresso, tinello-cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, due bagni, due camere da letto e piccolo vano ove alloggiare scala per accedere al piano secondo ; (V. foto n. 12-13-14-15-16-17-18)
- **piano secondo** al momento non accessibile se non con una scala a pioli, è composto da un disimpegno e due locali (V. foto n. 19)

C) Quanto descritto al punto **1.4** del capitolo **identificazione Catastale** è ubicato in frazione Salmata, località posta alla periferia di Nocera Umbra ed è costituito da un lotto di terreno della superficie di Mq. 1.030 che risulta classificato del vigente P.R.G. del Comune di Nocera Umbra come zona di espansione edilizia “ **CL** “. Sono le zone oggetto di piano di lottizzazione convenzionata già approvati con decreto e vigente. Per dette zone valgono le norme, indici e prescrizioni contenute nei relativi piani atti tecnici e convenzioni, prevedendo per il lotto in questione (**lotto n. 26**) una volumetria massima assentita di **Mc. 772,50**, tutte le opere di urbanizzazione quali strade, verde, parcheggi, rete fognaria, rete idrica, rete gas metano, illuminazione pubblica, sono state realizzate e prese in consegna dal Comune, come riferito dal Geometra Enzo Malacchi, tecnico responsabile dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra. (V. foto n. 1-2)

3. STATO DI POSSESSO

Tutti i beni oggetto di pignoramento immobiliare, sono a completa disposizione dei proprietari Sigg.ri

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale **n.21177** registro particolare **n. 4306** del **22 settembre 2000** di Lire 200.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. con sede in Foligno (C.F. 00152110540), domicilio ipotecario eletto in Foligno, Corso Cavour n.36, contro, in qualità di terzi datori di ipoteca, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto per notar Antonio Fabi di Gualdo Tadino del 19/09/2000 repertorio n.23033. Mutuo di Lire 100.000.000 concesso alla società Edilizia La Torre Srl con sede in Nocera Umbra, da rimborsare in 5 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Nocera Umbra, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particelle 182 sub.2 e 423, entrambe natura X;
- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale **n.18501** registro particolare **n. 4873** del **1 giugno 2007** di Euro 202.500,00 a favore Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. con sede in Foligno (C.F. 00152110540), domicilio ipotecario eletto in Foligno, Corso Cavour n.36, contro e in qualità di terza datrice di ipoteca,, in virtù di atto per notar Antonio Fabi di Gualdo Tadino del 30-05-2007 repertorio n.66489, Mutuo fondiario di Euro 135.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su:

- 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Nocera Umbra, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particelle graffate 182 sub.2 e 423 natura A5 al piano T ed al Catasto Terreni al Foglio 89 Particella 183 di are 3.22, Particella 178 di are 27.00 e Particella 179 di are 39.30, tutte natura T, di cui i signori risultano titolari per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno;
- 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Nocera Umbra, al Corso Vittorio Emanuele n.62, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 88 Particella 290 sub.4 natura A4 di 6,5 vani, di cui il signor..... risulta titolare per la quota di un quarto e la Sig.ra..... risulta titolare per la quota di tre quarti di proprietà;
- 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Nocera Umbra, distinta al Catasto Terreni al Foglio 59 Particella 164 natura T di are 10.30, di cui il signorrisulta titolare dell'intero diritto di proprietà in qualità di bene personale;
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale **n.4902** registro particolare **n.3502** del **2 marzo 2016** a favore Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A. con sede in Terni, contro e in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Spoleto del 4 febbraio 2016 repertorio n. 78/2016. Pignoramento su:
 - 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Nocera Umbra, alla Località Mugnano, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particelle graffate 182 sub.2 e 423 natura A5 di 6,5 vani al piano T-1-2 ed al Catasto Terreni al Foglio 89 Particella 183 di are 3.22, Particella 178 di are 27.00 e Particella 179 di are 39.30, tutte natura T, di cui i signori , coniugi in regime di comunione legale, risultano titolari per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno;
 - 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Nocera Umbra, al Corso Vittorio Emanuele, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 88 Particella 290 sub.4 natura A4 di 6,5 vani al piano T-1-2, di cui il signor risulta titolare per la quota di un quarto di proprietà e la signora..... risulta titolare per la quota di tre quarti di proprietà;
 - 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Nocera Umbra, alla Località Salmata, distinta al Catasto Terreni al Foglio 59 Particella 164 natura T di are 10.30, di cui il signorrisulta titolare dell'intero diritto di proprietà in qualità di bene personale.

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Nocera Umbra, distinte al Catasto fabbricati Fogli89 Particella 182 sub. 2 e particella 423, entrambe natura X ed al Catasto Terreni al Foglio 89 Particelle 183 , 178 e 179 , tutte natura T ed alla Località Mugnano , è pervenuta ai signori



, coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dal signor [redacted] con l'atto di compravendita per notar Antonio Fabi di Gualdo Tadino del 27-07-1999 rep. n. 16170, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Perugia il 10-08-1999 ai nn. 18319 registro generale e 11398 registro particolare. Al signor [redacted] la nuda proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo in Nocera Umbra, alla località di Mugnano, distinto al Catasto Terreni al Foglio 89 Particelle 183 (ex 183/a), 179 (ex 179/a) e 178, della superficie complessiva di mq 7090, è pervenuta dalla signora [redacted], la quale si è riservata l'usufrutto generale sulle unità immobiliari descritte, con l'atto di donazione per notar Angelo Frillici di Foligno dell'08-05-1981 rep. n. 19480, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 23-05-1981 ai nn. 9421 registro generale e 6988 registro particolare. Allo stesso signor [redacted] la porzione immobiliare, facente parte del fabbricato in Nocera Umbra, alla località Mugnano, (costituito da una costruzione già esistente distinta nel N.C.E.U. al Foglio 89 Particella 182 categoria A/5 classe 3 di 4,5 vani e da un successivo ampliamento), con annessa area urbana coperta e scoperta, distinta al Catasto al Foglio 89 Particella 182 di mq. 270, composta da locale ad uso vano scala piano terreno, da cucina, tinello, soggiorno e ripostiglio al piano primo e da due camere e bagno al piano secondo, è stata attribuita, gravata da usufrutto uxorio a favore della signora Pallotta Gina nata a Nocera Umbra il 03-03-1910, con l'atto di divisione per notar Angelo Frillici di Foligno del 29-04-1980 rep. 16105, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 28-05-1980 ai nn. 10892 registro generale e 7786 registro particolare, atto intervenuto tra il medesimo signor [redacted] già titolare per la quota in ragione di due noni sulle unità immobiliari descritte pervenuta, in parte (precisamente, per la quota di un nono), a seguito di cessione di diritti avvenuta con lo stesso atto indicato da parte del signor [redacted], e la signora [redacted] già titolare per la restante quota in ragione di sette noni sulle unità immobiliari descritte. Si precisa che in data 25-09-1987 la signora Pallotta Gina risulta deceduta, come si evince dalla visura storica catastale relativa all'unità immobiliare in Nocera Umbra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particella 182 sub. 2 e 423; pertanto, il diritto di usufrutto parziale sulla stessa spettante alla signora [redacted] si ricongiunge al diritto di nuda proprietà.

- Ai signori [redacted] e [redacted] i diritti pari a due noni di proprietà dell'unità immobiliare in Nocera Umbra, alla Via le Case n.11,



distinta al N.C.E.U. al Foglio 89 n. 182 categoria A/5 di 4,5 vani, sono pervenuti dal signor _____ deceduto in data 03-11-1971, in virtù di denuncia di successione n.31 vol.191 dell'Ufficio dei Registri Immobiliari di Perugia il 06-10-1976 ai nn.14007 registro generale e 11174 registro particolare. Eredità devoluta a favore dei signori _____ per la proprietà in parti uguali ed a favore del coniuge superstite _____ per l'usufrutto in ragione di un terzo.

- I diritti pari ad un mezzo di proprietà della porzione di fabbricato in Nocera Umbra, al Corso Vittorio Emanuele n.62, distinta al N.C.E.U. al Foglio 88 Particella 290/4 categoria A/4 classe 2 di 6,5 vani, sono pervenuti ai signori..... nata a ile, nato a il....., dal signor Lispi Sergio nato a Nocera Umbra il 07-04-1950, con l'atto di cessione di diritti per notar Angelo Frillici di Foligno del 06-05-1982, con l'atto di cessione di diritti per notar Angelo Frillici di Foligno del 06-05-1982 rep. n. 22565, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 22-05-1982 ai nn. 9049 registro generale e 6533 registro particolare.
- Ai signor Lispi Sergio nato a Nocera Umbra il 07-04-1950 e nata a il la nuda proprietà della porzione di fabbricato in Nocera Umbra , al Corso Vittorio Emanuele n.62, composta da tre vani al piano terra e da quattro piccoli vani al piano primo, il tutto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 88 Particella 290/4 categoria A/4 classe 2 di 6,5 vani, è pervenuta dal signor Lispi Angelo nato a Nocera Umbra il 04-11-1930, in quale si è riservato l'usufrutto generale sull'unità immobiliare descritta, con l'atto di donazione per notar Angelo Frillici di Foligno del 26-04-1980 rep. n. 16057, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 23-05-1980 ai nn. 10605 registro generale e 7610 registro particolare.
- L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Nocera Umbra, alla località Salmata, distinta al Catasto Terreni al Foglio 59 Particella 164 natura T di mq.1.030, è pervenuta, in qualità di bene personale, al signor....., nato a il....., dal signor Lesti Fernando nato a Roma il 02-05-1943, in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Monica Giannotti di Nocera Umbra del 15-04-1995 rep. n. 297, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 27-04-1995 ai nn. 9088 registro generale e 6457 registro particolare.

6. PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Nocera Umbra – Area Governo del Territorio, Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia (SAUPE) si è accertato che per gli immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:



- Fabbricato ubicato in Loc. Mugnano

Permesso a Costruire n. 104 anno 2006 rilasciata dal Sindaco del Comune di Nocera Umbra ai Sigg.ri e, per la realizzazione degli interventi di opere di completamento esterne e modifiche interne. I lavori iniziati in data 07-05-2007, sono stati dichiarati terminati parzialmente in data 28-08-2008, non risulta esserci il certificato di abitabilità.

- Fabbricato ubicato in Via Vittorio Emanuele n. 62

Permesso a Costruire n. 15 anno 2002 rilasciato dal Sindaco del Comune di Nocera Umbra al Sig. Paolo Perroni, in qualità di presidente del Consorzio, per la realizzazione degli interventi di riparazione dei danni e miglioramento Sismico di un complesso di edifici adibiti a civile abitazione ricompresi nella U.M.I. 15 P.I.R. Centro Storico. I lavori sono stati dichiarati terminati in data 30-06-2010, non risulta esserci il certificati di abitabilità

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Conformità Urbanistica

Confrontando quanto riportato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, con quanto rilevato si è accertato quanto segue:

- Fabbricato ubicato in Loc. Mugnano

Non sono state accertate difformità, comunque il fine lavori trasmesso in data 02-09-2009 al Comune di Nocera Umbra, con il quale si comunica il completamento delle opere interne al fabbricato non risulta essere esatto, in quanto come già precedentemente riferito, i lavori interni sono stati completamente terminati solo al piano secondo e per poter portare a termine i lavori così da rendere agibile ed abitabile l'intero fabbricato è necessario richiedere nuova autorizzazione edilizia.

Fabbricato ubicato in Via Vittorio Emanuele n. 62

Premesso che nelle tavole di progetto, non sono riportate le destinazione d'uso dei vani, al **piano terra** sono rappresentati due vani e terrazzo con altezza utile interna H= ml 2,20 di sicuro con destinazione non abitativa, mentre come già precedentemente riferito si è accertata l'esistenza di un appartamento composto da un tinello, terrazzo, disimpegno, bagno e letto, aventi una altezza utile interna di Ml. 2,10, tale circostanza non consente l'utilizzo dei vani per civile abitazione, per cui non sanabile, pertanto occorrerà ripristinare i luoghi e ciò comporterà una spesa che lo scrivente valuta in **€3.500,00**

Mentre al **piano primo e secondo** non si sono accertate difformità, sen non piccole modifiche di suddivisione interna, per i quali non necessita nessuna richiesta di sanatoria edilizia.

Conformità Catastale

Confrontando le planimetrie Catastali delle u.i.u., con quanto rilevato si sono accertate le seguenti divergenze:

Fabbricato ubicato in Loc. Mugnano

A completamento dei lavori di ristrutturazione, occorrerà procedere ad un novo accatastamento, prevedendo la formazione di due unità immobiliari.

Fabbricato ubicato in Via Vittorio Emanuele n. 62

In mancanza delle planimetrie catastali, occorrerà prima dell'aggiudicazione dell'immobile, procedere all'accatastamento delle u.i.u., operazione il cui costo presumibile è di **€ 2.500,00**.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Le consistenze, con riferimento a quanto rilevato, espresse in termini di superficie commerciale, calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% della superfici calpestabile, 100 % delle superfici divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, sono risultate le seguenti:

- Fabbricato ubicato in Loc. Mugnano

Piano Terra

Destinazione	Super, Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Magazzino	11,95	0,50	5,98
Rip.	2,09	0,50	1,04
Sommano	14,04		7,02
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	1,80	0,50	0,90
Superficie commerciale Totale			7,92

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Muratura in elevazione: Pietrame - Mattoni
- Solai piano primo e copertura: latero-cemento

Componenti Edilizie

- Infissi esterni : no
- Infissi interni : no
- Pareti esterne : non intonacate
- Pareti interne : non intonaco
- Pavimenti interni: no
- Portone d'ingresso: in legno

piano primo

* le destinazioni dei locali sono state rilevate dall'elaborato grafico allegato al Permesso a Costruire

Stato di progetto

Destinazione	Super, Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Cucina	19,20	0,50	9,60
Letto	12,15	0,50	6,07
Bagno	4,50	0,50	2,25
Disimpegno	4,47	0,50	2,23
Terrazzo	6,60	0,30	1,98
Sommano			22,13
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	14,00	0,50	7,00
Superficie commerciale Totale			29,13

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Muratura in elevazione: muratura di tufo
- Solai piano primo e copertura: latero-cemento
- Tetto a capanna con manto di copertura in coppi

Componenti Edilizie

- Infissi esterni : legno
- Infissi interni : ante in legno
- Pareti esterne : non intonacate
- Pareti interne : non intonaco
- Pavimenti interni: no
- Portone d'ingresso: in legno
- Rivestimenti pareti w.c. no
- normale stato di manutenzione
- normale stato di manutenzione
- normale stato di manutenzione

Caratteristiche impianti

- Elettrico: no
- Idrico: no
- Termico no

piano secondo

Destinazione	Super, Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Cucina	23,70	1	23,70
Letto	12,22	1	12,22
Bagno	4,92	1	4,92
Disimpegno	4,34	1	4,34
Disimpegno –vano scala –armadio a muro	8,94	1	8,94
Sommano	54,12		54,12
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	13,14	0,50	6,57
Superficie commerciale Totale			60,69

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**Caratteristiche Strutturali**

- Muratura in elevazione: blocchi di tufo
- Solai piano primo e copertura: latero-cemento
- Tetto a capanna con manto di copertura in coppi

Componenti Edilizie

- Infissi esterni : no
- Infissi interni : ante in PVC - normale stato di manutenzione
- Pareti esterne : non intonacate
- Pareti interne : intonaco e tinteggiate - normale stato di manutenzione
- Pavimenti interni: piastrelle mono cottura - normale stato di manutenzione
- Portone d'ingresso: in legno - normale stato di manutenzione
- Rivestimenti pareti w.c. maiolicati - normale stato di manutenzione

Caratteristiche impianti

- Elettrico: con conduttori incassati
sotto traccia - funzionante
- Idrico: erogante acqua calda e fredda - funzionante
- Termico autonomo a termosifone - funzionante

- Fabbricato ubicato in C.so Vittorio Emanuele n. 62**Piano Terra**

Destinazione	Super, Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Ingresso –cucina	32,28	0,50	16,14
Disimpegno	9,50	0,50	4,75
Bagno	4,42	0,50	2,21
Letto	12,00	0,50	6,00
Terrazzo	7,07	0,30	2,12
Sommano			31,22
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	22,20	0,50	11,10
Superficie commerciale Totale			42,32

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

- Muratura in elevazione: di pietrame
- Solai piano primo e copertura: latero-cemento

Componenti Edilizie

- Infissi esterni : no
- Infissi interni : ante in legno
- Pareti esterne : intonacate e tinteggiate
- Pareti interne : intonaco e tinteggiate
- Pavimenti interni: piastrelle di mono cottura
- Portone d'ingresso: in legno
- Rivestimenti pareti w.c. maiolicati
- normale stato di manutenzione
- normale stato di avanzamento
- normale stato di manutenzione
- normale stato di manutenzione
- normale stato di manutenzione
- normale stato di manutenzione

Caratteristiche impianti

- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia
- Idrico: erogante acqua calda e fredda
- Termico: autonomo a termosifone
- funzionante
- funzionante
- funzionante

piano primo e secondo

Destinazione	Super, Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Ingresso	4,90	1	4,90
Cucina	11,95	1	11,95

Soggiorno	30,65	1	30,65
Disimpegno	4,54	1	4,54
Bagno	7,50	1	7,50
Letto 1	19,05	1	19,05
Letto 2	16,27	1	16,27
W.C.	2,71	1	2,71
Vano scala accesso soffitta	2,08	1	2,08
Piano soffitta	22,00	0,50	11,00
Sommano			110,65
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	34,80	0,50	17,40
Superficie commerciale Totale			128,05

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Muratura in elevazione: muratura di pietrame
- Solai piano : latero-cemento e legno
- Tetto a capanna con manto di copertura in coppi

Componenti Edilizie

- Infissi esterni : no
- Infissi interni : ante in legno - normale stato di manutenzione
- Pareti esterne : intonacate - normale stato di manutenzione
- Pareti interne : intonacate normale stato di manutenzione
- Pavimenti interni: piastrelle di monocottura normale stati manutenzione
- Portone d'ingresso: in legno - normale stato di manutenzione
- Rivestimenti pareti w.c. maiolicati normale stato di manutenzione

Caratteristiche impianti

- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia - funzionante
- Idrico: erogante acqua calda e fredda - funzionante
- Termico autonomo a termosifone - funzionante

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA

9.1 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 “, ciò raffrontando i beni precedentemente descritti, con le sue 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, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si può 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 ordinari età.

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 dei beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato (Mq.) di superficie come sopra determinata.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è 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:

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria

Valutazioni delle superfici

In considerazione della natura e consistenza degli immobili pignorati si sono formati tre lotti di vendita A-B-C.

LOTTO A

- **Fabbricato** ubicato in **Loc. Mugnano** con terreni di natura in parte agricoli ed imparte edificabili:

- **Fabbricato**

Piano terra Superficie commerciale Mq. 7,92

Piano primo Superficie Commerciale Mq. 29,13

Piano secondo Superficie Commerciale Mq. 60,69

Totale Superficie Commerciale Mq.97,74 x €. 650,00 € 63.531,00

- **Terreni**

Terreno della superficie di mq.322

Classificato al vigente PRG come zona già

Parzialmente edificata "B\1" con indice

di utilizzazione fondiaria di Mq. 2 \ Mq

Superficie Commerciale Mq. 322 x €. 30,00 = € 9.960,00

Terreno della superficie di Mq.6.630

Classificati al vigente PRG come Area boscata

In ambiti pianificati.

Superficie Commerciale Mq. 6.630 x €. 1,50 = € 9.945,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO A € 83.436,00

Arrotondamento € 83.500,00

LOTTO B

- **Fabbricato** ubicato in **C.so Vittorio Emanuele n. 62**

Piano terra Superficie commerciale Mq. 42,32

Piano primo e secondo Superficie Commerciale Mq. 128,05

Totale Superficie Commerciale Mq. 170,37x€. 1.100,00 € 187.407,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese regolarizzazione catastale € - 2.500,00

Spese per ripristino luoghi € - 3.500,00

Sommano € - 6.000,00 - € 6.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO B € 181.407,00

Arrotondamento € 181.500,00

LOTTO C

Terreno di natura edificabile ubicato in Loc. Salmata

Superficie Mq. 1.030 Vol. Max Ass. mc 772,5 € 70,00 € 54.075,00

Arrotondamento € 54.000,00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto li 16\03\2017

IL C.T.U

Geom. FRANCO DE ANGELIS

ASTAlegale.net
pdfelement

Allegati:

- Bando di vendita immobile
- Elaborato grafico rappresentante lo stato attuale dei luoghi
- Elaborato grafico con indicato il punto di vista foto
- Documentazione Fotografica
- Documentazione Catastale, Titolo di provenienza e Ispezioni Ipotecarie
- Documentazione Urbanistica
- Lettere Convocazione inizio operazioni peritali e verbale accesso



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 39\2016)

Casse di Risparmio dell'Umbria SPA contro Manca Giovanni e Lispi Liliana

LOTTO A

Immobili: siti in Comune di Nocera Umbra, Loc. Mugnano n.11,

FABBRICATO individuato al N.C.E.U. al **Foglio 89, Particelle 182/2 graffata alla 423**, piano T-1-2, categoria A\5, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rc. € 187,99;

TERRENI agricoli di natura e edificabili individuati al N.C.T. al **Foglio 89, Particelle:**

- **183**, semin. Arbor., Classe 2, Ha 0.03.22, Rd. € 0,98 ed Ra. € 1,33;
- **178**, pascolo, Classe 2, Ha 0.27.00, Rd. € 2,09 ed Ra. € 0,84;
- **179**, pascolo arb., Classe 2, Ha 0.39.30, Rd. € 3,25 ed Ra. € 1,22;

Fabbricato residenziale disimpegnato su tre livelli:

piano terra magazzino e sottoscala per mq. 14,04 utili;

piano primo con accesso da scala esterna è composto da tre locali per mq. 40,32 utili;

piano secondo al quale si accede da una scala interna è composto da cucina, disimpegno zona notte, bagno e letto per mq. 54,12 utili.

- **b)** terreno posto sul retro del fabbricato sopra descritto, scosceso e di difficile accesso e risultano classificato al vigente P.R.G. del Comune di Nocera Umbra come:
- **Part. 178,179 di Mq. 6.630 “ Area Boscata in ambiti pianificati;**
- **Part. 183 di Mq. 322 “ zona già parzialmente edificate di completamento B\1 con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc.2\mq.**

VALORE COMPLESSIVO LOTTO A € 83.500,00

Diconsi OttantatremilaCinquecento\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 39\2016)

Casse di Risparmio dell'Umbria SPA contro Manca Giovanni e Lispi Liliana

LOTTO B

Porzione di fabbricato sito in Comune di Nocera Umbra, Corso Vittorio Emanuele n.62 individuato al N.C.E.U. al **Foglio 88, Particelle 290/4**, piano T-1-2, categoria A\4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rc. € 245,06.

Quanto sopra è costituito da una porzione di fabbricato residenziale facente parte di un fabbricato di remota costruzione, situato in C.so Vittorio Emanuele N. 62, recentemente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e riparazione dei danni causati dagli eventi sismici del 26-09-1997 e successivi lavori che hanno avuto termine in data 30-06-2010. È così disimpegnato:

- **piano terra** con ingresso da un androne condominiale, è composto da due stanze e bagno, per complessivi Mq. 58,20 utili e terrazzo di Mq. 7,07;
- **piano primo** con accesso da scala condominiale, è composto da ingresso, tinello-cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, due bagni, due camere da letto e piccolo vano ove alloggiare scala per accedere al piano secondo per Mq. 99,65 utili;
- **piano secondo** al momento non accessibile se non con una scala mobile, è composto da un disimpegno e due locali per Mq. 22,00.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO B € 181.500,00

Diconsi CentottantaunoCinquecento\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 39\2016)

Casse di Risparmio dell'Umbria SPA contro Manca Giovanni e Lispi Liliana

LOTTO C

Immobile: sito in Comune di Nocera Umbra, Loc. Salmata

TERRENO di natura edificabile individuato al N.C.T. al **Foglio 59, Particelle 164**, seminativo, Classe 2, superficie are 10.30, Rd. €. 3,14 ed Ra. €. 4,52.

E' costituito da un lotto di terreno della superficie di Mq. 1.030 che risulta classificato del vigente P.R.G. del Comune di Nocera Umbra come zona di espansione edilizia " CL ". Sono le zone oggetto di piano di lottizzazione convenzionata già approvati con decreto e vigente . Per dette zone valgono le norme, indici e prescrizioni contenute nei relativi piani atti tecnici e convenzioni, prevedendo per il lotto in questione (**lotto n. 26**) una volumetria massima assentita di **Mc. 772,50**, tutte le opere di urbanizzazione quali strade, rete fognaria, rete idrica, rete gas metano, illuminazione pubblica, sono state realizzate e prese in consegna dal Comune.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO C €. 54.000,00

Diconsi CinquattaQuattromila\00

Il C.T.U
Geom. Franco De Angelis