

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari
(N. 44/2010 R.G.E)

Ubicazione degli immobili:

Cascia - Via Tranquillo Graziani (PG)

Proprietà:

Tecnico Stimatore: _____

Montefalco li 09/01/2013

Tribunale di Spoleto
depositato in cancelleria oggi

15 GEN. 2013



INDICE

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

| | |
|---|----|
| <i>PREMESSA</i> | 3 |
| <i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI</i> | 4 |
| <i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i> | 9 |
| <i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> | 21 |
| <i>LOTTO 1</i> | 22 |
| <i>LOTTO 2</i> | 26 |
| <i>LOTTO 3</i> | 30 |
| <i>LOTTO 4</i> | 35 |
| <i>LOTTO 5</i> | 41 |
| <i>LOTTO 6</i> | 47 |
| <i>LOTTO 7</i> | 52 |
| <i>LOTTO 8</i> | 57 |
| <i>RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA</i> | 63 |
| <i>COMUNICAZIONI, VERBALI E SPESE</i> | 64 |

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3929, in qualità di Esperto Tecnico e su incarico affidatogli dal Tribunale di Spoleto per la redazione di una relazione tecnica e di stima relativa all'esecuzione immobiliare N. 44/2010 R.G.E. promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro i Sig.ri

si è recato nei giorni scorsi, presso gli immobili oggetto di stima, al fine di visionarne ed accertarne la consistenza, lo stato di manutenzione e di conservazione, e quindi stimare il più probabile valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si ricaverebbe da una loro possibile vendita.

In particolare, l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato con una corte circostante.

Tale immobile è ubicato in Loc. Campo di Cuore, Via Tranquillo Graziani, nel comune di Cascia, comune umbro posto ad una altitudine di 650 m s.l.m. ed abitata da circa 3.000 residenti.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile ad uso residenziale consiste in un fabbricato di civile abitazione ubicato in Loc. Campo di Cuore, Via Tranquillo Graziani a Cascia (PG).

Lo stesso è disposto su tre livelli fuori terra ed è suddiviso in 6 unità immobiliari di cui 3 ad uso residenziale con ingresso indipendente e 3 unità ad uso garage e laboratori, meglio identificate al vigente Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

- foglio 55, particella 208 subalterno 8, Cat. C/6, Classe 3, di mq 28 e rendita di Euro 54,95 (garage lato nord);
- foglio 55, particella 208 subalterno 9, Cat. C/6, Classe 3, di mq 30 e rendita di Euro 58,88 (garage lato sud);
- foglio 55, particella 208 subalterno 10, Cat. C/2, Classe 3, di mq 181 e rendita di Euro 336,52 (piano terra attualmente destinato in parte a magazzino-laboratorio e in parte ad appartamenti);
- foglio 55, particella 208 subalterno 11, Cat. A/2, Classe 3, vani 5 e rendita di Euro 374,43 (appartamento piano primo lato nord);
- foglio 55, particella 208 subalterno 12, Cat. A/2, Classe 3, vani 4 e rendita di Euro 299,55 (appartamento piano primo lato est);
- foglio 55, particella 208 subalterno 13, Cat. A/2, Classe 3, vani 7 e rendita di Euro 524,20 (appartamento piano secondo).

La corte comune ai fabbricati sopra descritti, censita al catasto urbano al foglio 55 particella 208 sub 6, ha una superficie di circa 1.060 mq. Inoltre risulta come bene comune alle particelle 208 sub 11, 12, 13, il terrazzo grande posto sul lato est, della superficie di 95mq e censito al catasto urbano al foglio 55 particella 208 sub 7.

Di seguito la relativa planimetria catastale.



Planimetria catastale

L'edificio risale al 1982 ed è stato costruito con murature in blocchi di tufo, solai in latero-cemento e fondazioni continue in c.a.; è costituito da tre livelli complessivi ed il piano terra è stato ampliato nel tempo con alcuni vani in c.a., un portico in legno e una tettoia.

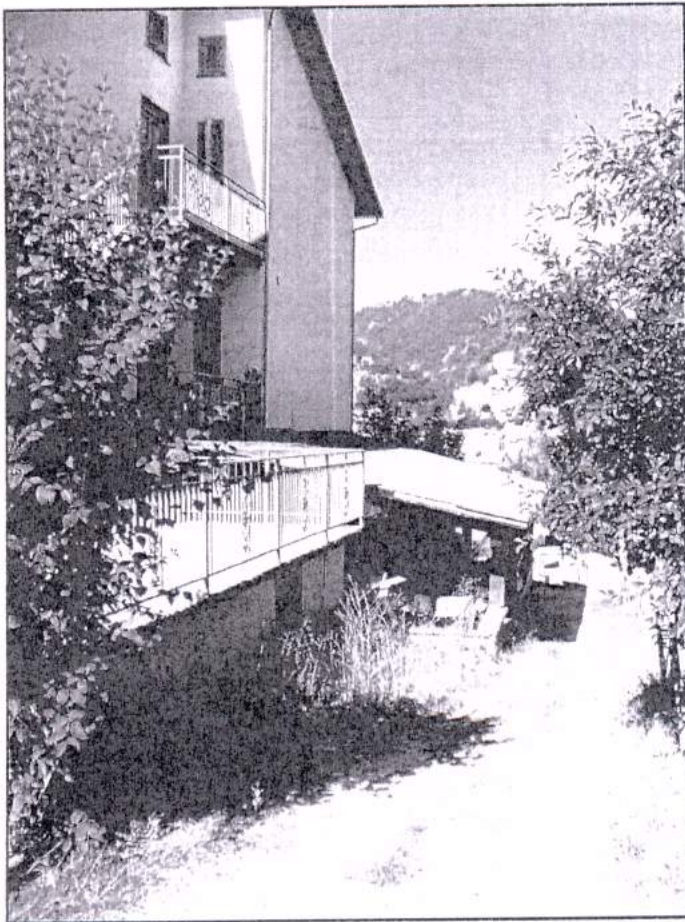
Il piano terra è destinato ad appartamenti, laboratori artigianali, magazzini, autorimesse, portico e tettoia; il piano primo è a destinazione residenziale ed è diviso in due appartamenti; il piano secondo è anch'esso a destinazione residenziale e comprende un unico appartamento.



Immagine aerea con identificazione di Via Graziani ove si trova l'immobile



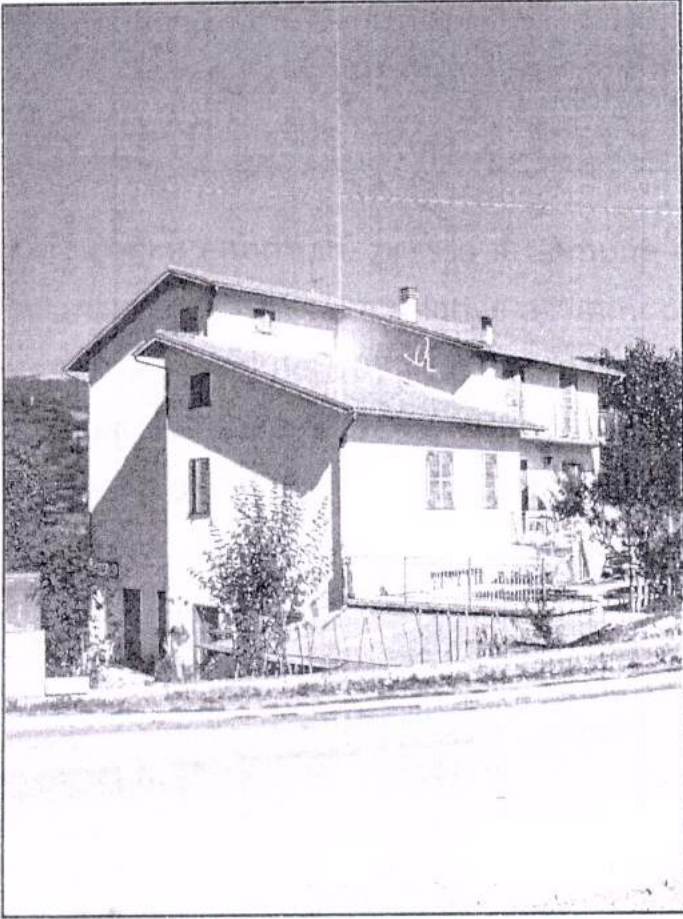
Lato est



Lato nord



Lato sud



Lato sud-est

CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE

Da indagini effettuate presso il Comune di Cascia si evince che, nel tempo, le autorizzazioni rilasciate relative all'immobile sono:

- pratica n° 50 del 1982 (progetto iniziale);
- pratica n° 28 del 1984 (variante al progetto iniziale);
- pratica n° 188 del 01/10/1991 (modifica della distribuzione interna);
- pratica n° 55 del 08/04/1993 (modifica della distribuzione interna e apertura di due finestre al piano seminterrato);
- pratica n° 135 del 13/04/1995 (cambio destinazione d'uso ad affittacamere del piano secondo);
- pratica n° 165 del 25/09/1997 (completamento di un appartamento al piano primo);
- pratica n° 228 del 30/06/2003 (realizzazione di tre tettoie);
- Permesso di Costruire n° 306 del 04/12/2008 (realizzazione di mini appartamenti mediante suddivisione dell'appartamento esistente al piano secondo e cambio di destinazione d'uso di una porzione di magazzini al piano terra).

Si evidenzia che in riferimento alla pratica n° 288 del 30/06/2003, per la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori in data 21/06/2004, risultano realizzate solo due delle tre tettoie previste nel progetto, come meglio indicato negli elaborati allegati.

Per quanto riguarda il Permesso di Costruire n° 306 del 04/12/2008, ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Cascia, si precisa che sono stati realizzati solo due dei cinque mini-appartamenti previsti, infatti il piano secondo risulta ancora allo stato grezzo e non frazionato.

Inoltre, nell'appartamento posto al piano primo, con accesso dal prospetto nord del fabbricato, al posto del bagno adiacente l'ingresso è stato realizzato un angolo cottura con conseguente spostamento della porta dal disimpegno verso la cucina (vedasi planimetria allegata).

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato risulta conforme, infatti lo spostamento della porta dell'angolo cottura di cui anzi detto (opera interna ai sensi della L.R. n° 1/2004 art.3 comma 1 lett. g), è realizzabile senza necessità di autorizzazione.

I tre mini-appartamenti al piano secondo (ad oggi non ancora predisposti) potrebbero essere realizzati presentando una nuova domanda per il frazionamento dell'appartamento esistente in tre unità immobiliari, in quanto risultano scaduti i termini di quattro anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire del 2008, entro cui andavano effettuati i lavori.

La situazione catastale non è allineata alla situazione attuale (relativa alle ultime due autorizzazioni rilasciate), risulta infatti corrispondente agli elaborati approvati con la pratica n° 165 del 25/09/1997.

Pertanto non risultano accatastate le due tettoie sopra descritte e i due mini-appartamenti realizzati al piano terra.

Si allegano precedenti atti autorizzativi e planimetrie grafiche di raffronto per una facile rappresentazione di quanto sopra evidenziato.



COMUNE DI CASCIA

PROVINCIA DI PERUGIA
AREA TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

UFFICIO URBANISTICA - RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE

PRATICA EDILIZIA N.137
ANNO 2007

Prot. n. 0010185

Data 04-12-2008

PERMESSO DI COSTRUIRE 306
(Art.13 L.R. 1 del 18 febbraio 2004)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 22-10-2007 con protocollo n. 10185 per l'esecuzione dei lavori di:

REALIZZAZIONE DI MINIAPPARTAMENTI MEDIANTE LA DIVISIONE DI UN APPARTAMENTO ESISTENTE CON RELATIVO CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

ubicato in VIA TRANQUILLO GRAZIANI, individuato al
Foglio Mapp. Subal. Conf. Z.T.O.
55/208 C
da:

Sig.

SP

con allegato progetto, redatto da:

Ing.

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto Permesso.

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; L.R. 11-2005; D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 e L.R.1/2004;

Visto il parere del responsabile comunale del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/1990 e s.m.i.

Visto il parere in merito espresso dalla ASL, n. 4 a norma dell'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265, ovvero autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma F del D.P.R. 380/2001, a firma del tecnico incaricato;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché in materia di beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la documentazione di cui alla legge 13/89, legge 46/90 e legge 10/91;

RILASCIATA

il presente Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONE:

CONTESTUALMENTE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE PRESENTATA COPIA DEL D.A.R.C. RELATIVO ALL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI NONCHE' LA CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI.

CONDIZIONI GENERALI

I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, ricevuti e rispettati.

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni sopra riportate.

Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al D.Lgs. 19 novembre 1994, n. 626.

Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione.

L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno.

Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente competente.

Il rilascio del permesso di costruire fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il richiedente non potrà pretendere alcun compenso o indennità.

Il cantiere di lavoro dovrà essere recitato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme.

Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente permesso, la data proprietaria, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione.

Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi.

Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia. I lavori non potranno essere iniziati prima di aver chiesto ed ottenuto il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote, nonché alla verifica da parte del direttore dei lavori di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc.

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia almeno tre giorni prima del loro inizio, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa inclusi i dati di cui all'art. 3 comma 8 del D.Lgs. 494/96. Contestualmente, ove ricorre, dovrà essere presentata copia del deposito dei progetti presso la Provincia di Perugia Ufficio Controllo Costruzioni ai sensi della L.R. 25/1982.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data del rilascio del presente Permesso 04-12-2008 e quindi entro la data del 04-12-2009, pena la decadenza del Permesso stesso.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i quattro anni dal rilascio del presente atto. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato al massimo per due anni, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

04-12-2008

*Il sottoscritto direttore dei lavori
della ditta [illegibile]
in data 05/12/2008.*

IL RESPONSABILE DELL'AREA
TECNICA DEL TERRITORIO



Al Signor Sindaco del Comune di

CASCIA

Ufficio Urbanistica

Oggetto: COMUNICAZIONE di INIZIO LAVORI per omissione di pronuncia sulla domanda di autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di tettoie sul fabbricato sito in Cascia capoluogo loc. Campo di Cuore, sul terreno distinto al NCT Fg. 55 part.lla 208.

Il sottoscritto _____ nato a _____ ed
ivi residente in via _____

- premesso che in data **30.06.2003** ha presentato a codesto Comune richiesta per l'autorizzazione edilizia indicata in oggetto, come risulta dall'allegata fotocopia;
- considerato che nel termine dei sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda non è stato comunicato motivato provvedimento di diniego;
- Visto l'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- Visto l'art. 7 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, così come convertito con legge n. 94 del 25 marzo 1982;

COMUNICA

di aver dato inizio, in data **21 Giugno 2004**, ai lavori di cui alla richiesta autorizzazione edilizia indicata in oggetto per la realizzazione di tettoie sul fabbricato sito in loc. Campo di Cuore, sul terreno distinto al NCT Fg. 55 part.lla 208.

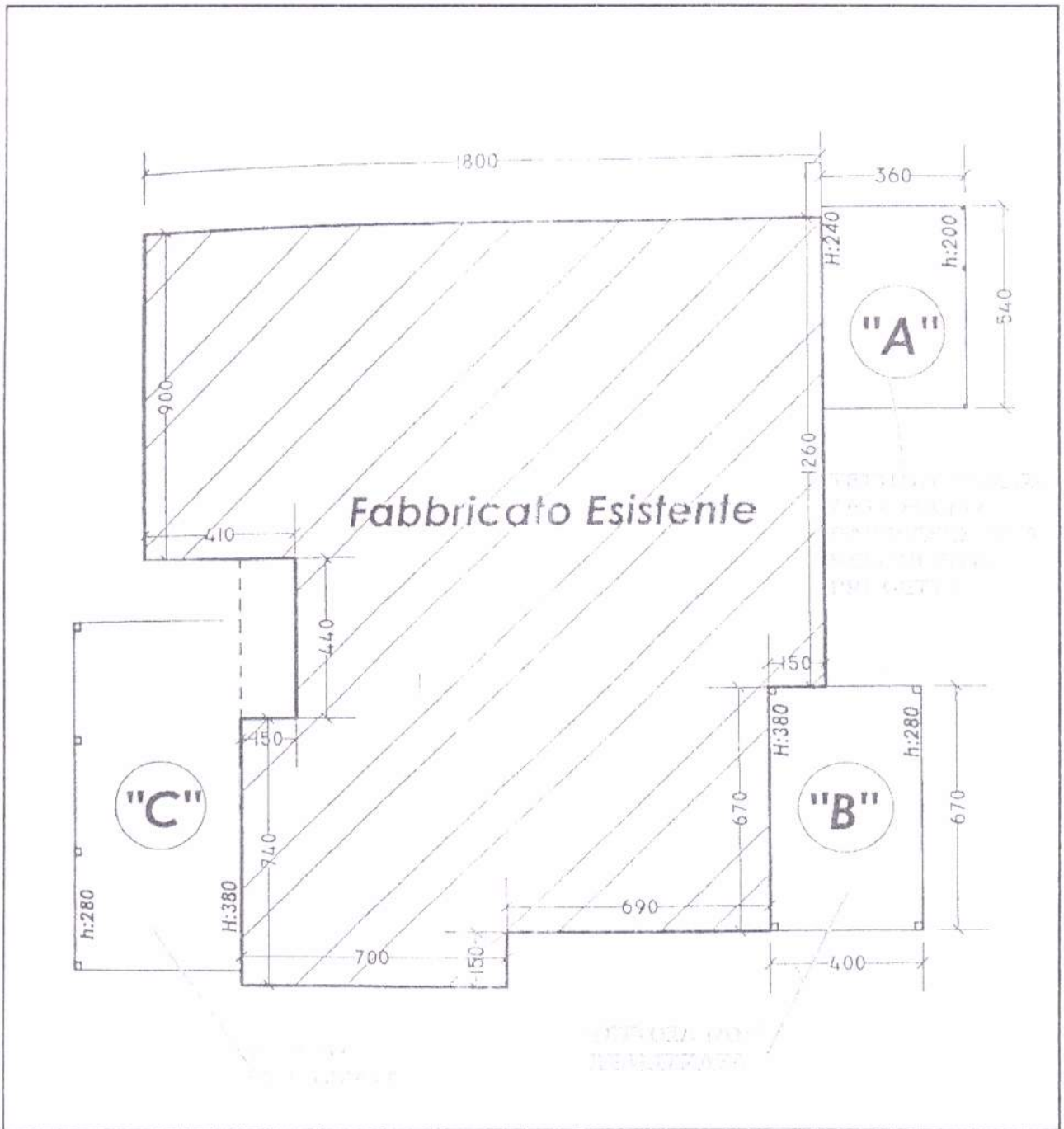
Distinti saluti.

Cascia li 22.06.2004

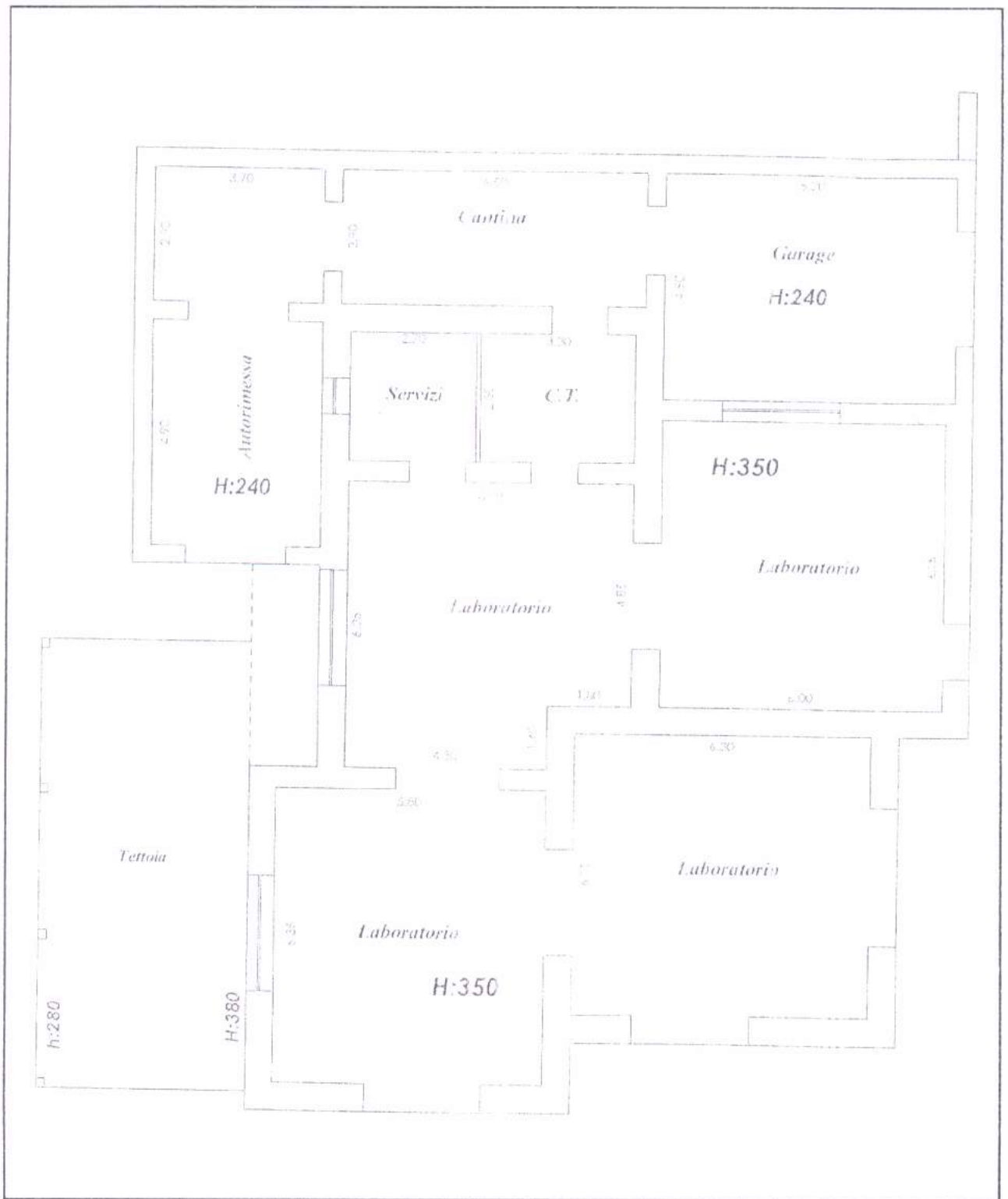
Allegati:

- copia fotostatica della richiesta di autorizzazione edilizia munita dei dati di ricevuta da parte del Comune

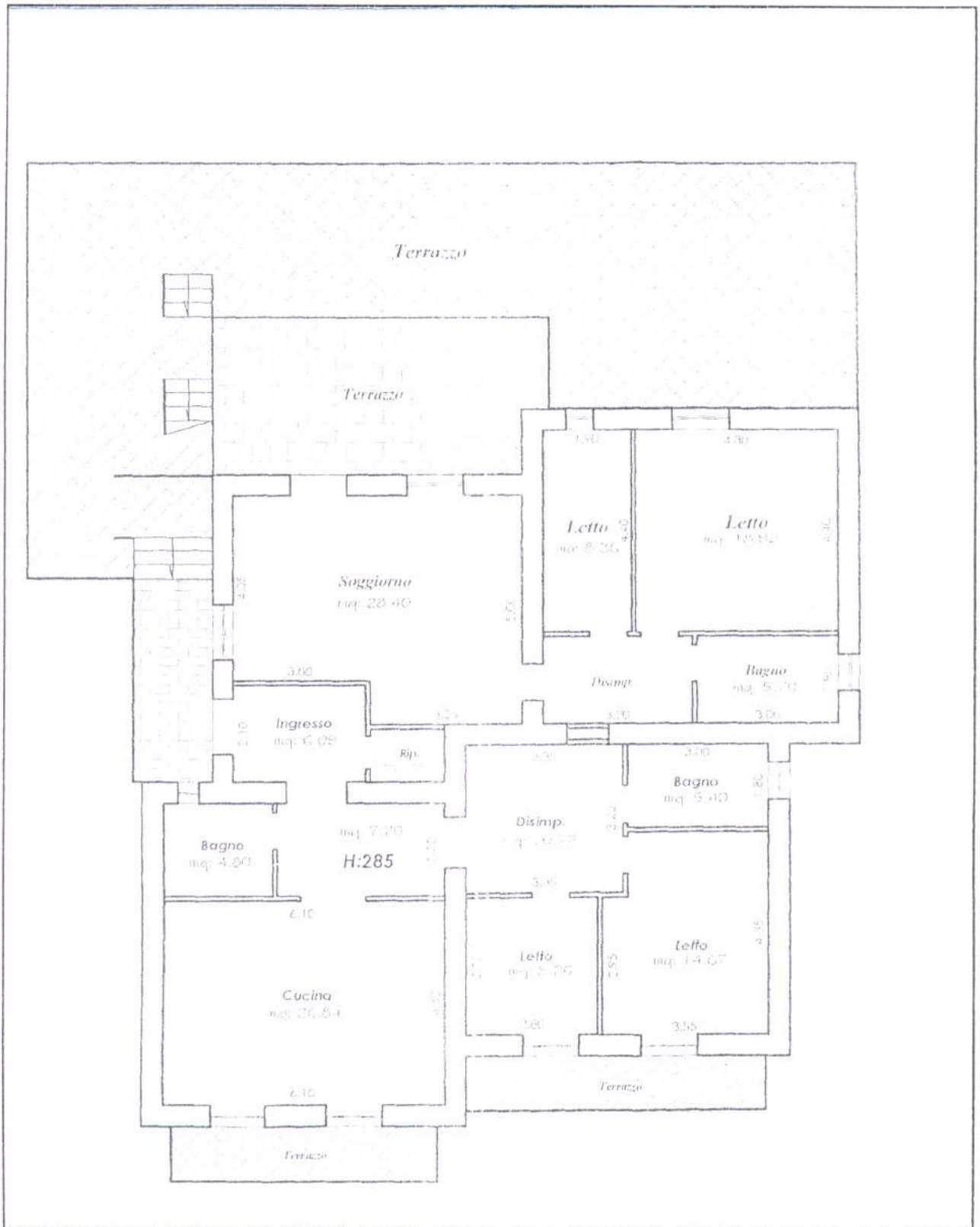
220/03



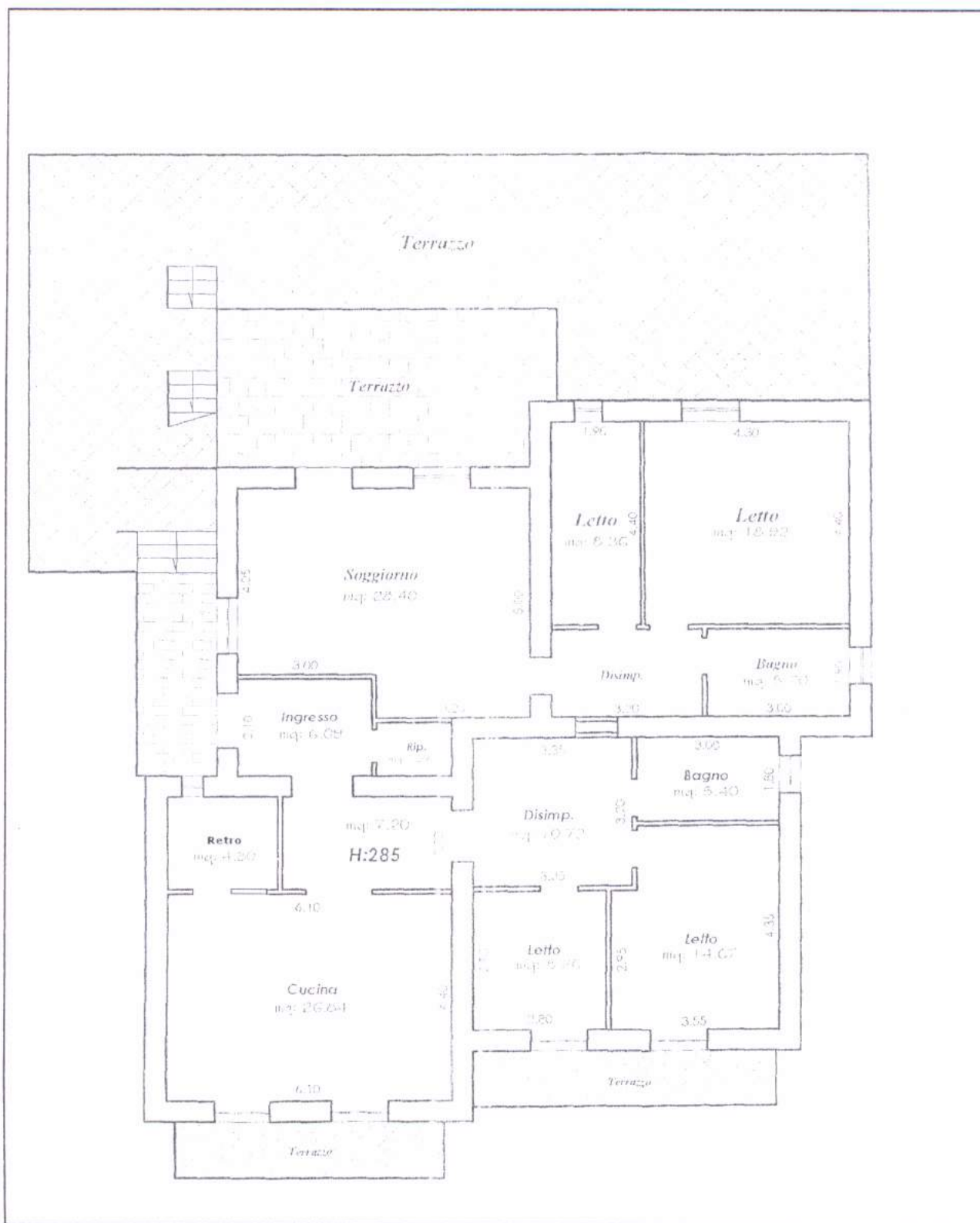
Rappresentazione tettoie



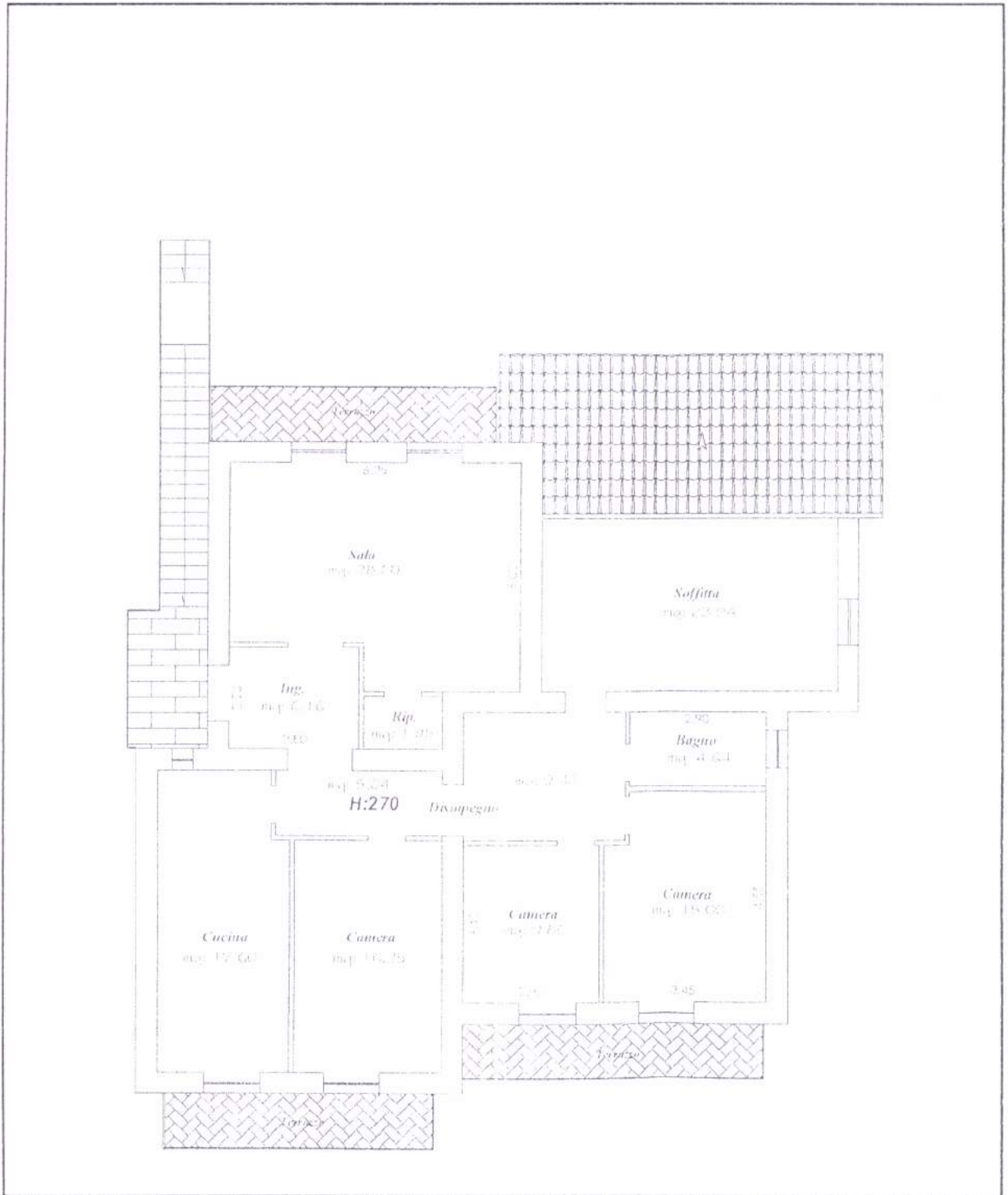
Piano terra stato ante-progetto.



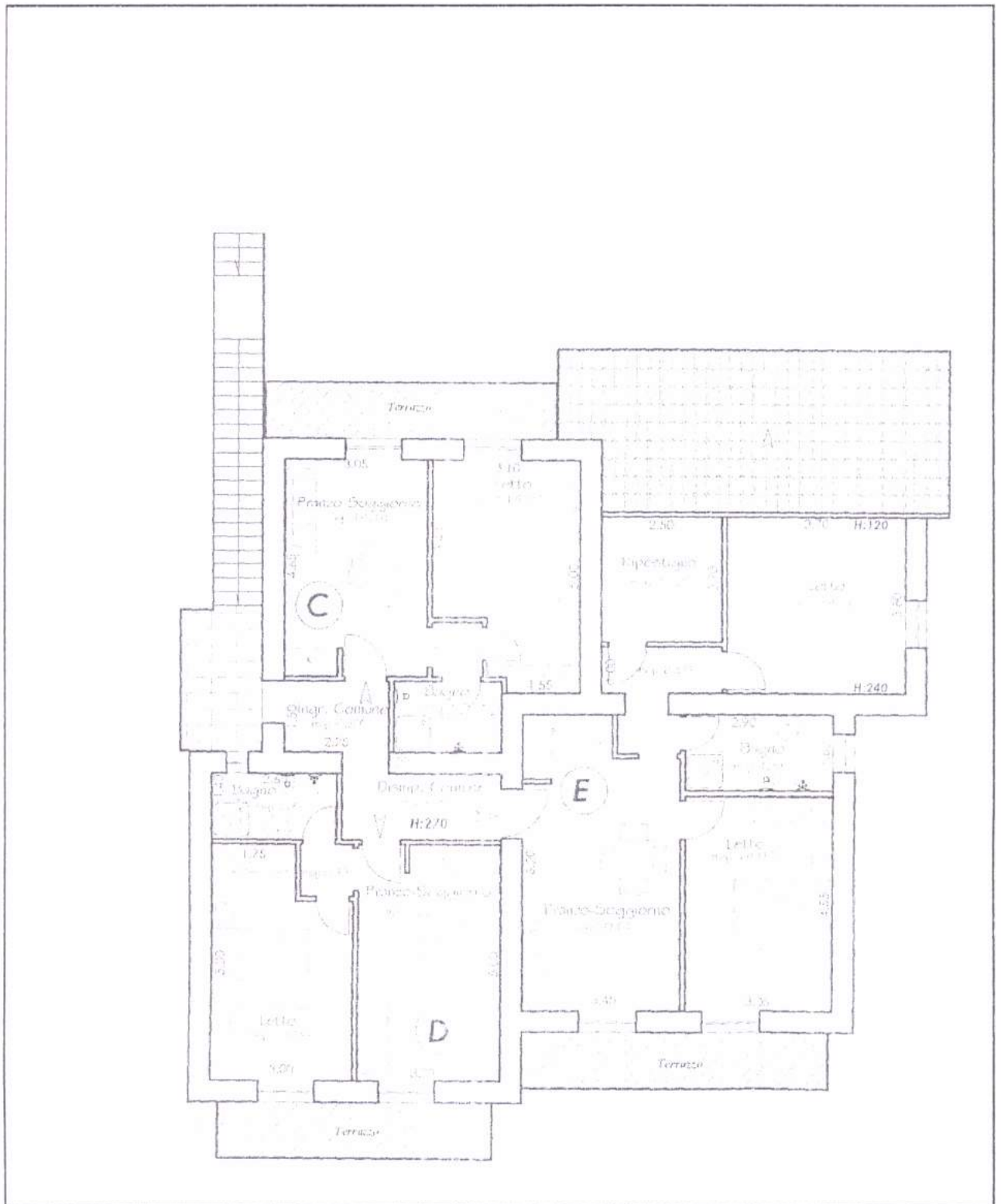
Piano primo stato ante-progetto.



Piano primo stato attuale reale con rappresentazione del retro cucina realizzato spostando la porta.



Piano secondo stato ante-progetto.



Piano secondo stato di progetto approvato con rappresentazione dei tre mini-apartamenti non realizzati.

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale dei beni oggetto di stima e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile, prodotta dal Dr. Notaio [redacted], con la quale specifica che, ante ventennio, il terreno ove è stato edificato il fabbricato in oggetto, era già di proprietà [redacted]

[redacted] pervenuto ad essi tramite compravendita a rogito [redacted] in data 03/10/1982. Quindi tutti i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei [redacted] rispettivamente per 1/2 ciascuno.

Dalla relazione notarile risultano anche le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n° 60 del 29/01/2003 a favore [redacted]
- Ipoteca legale n° 450 del 11/05/2004 a favore [redacted];
- Ipoteca volontaria n° 941 del 09/09/2004 a favore [redacted]
- Ipoteca legale n° 1184 del 07/09/2005 a favore [redacted]
- Ipoteca legale n° 1857 del 12/12/2005 a favore [redacted]
- Ipoteca giudiziale n° 1096 del 24/07/2007 a favore [redacted];
- Ipoteca legale n° 1842 del 24/14/2007 a favore [redacted]
- Ipoteca legale n° 1404 del 27/11/2008 a favore [redacted]
- Ipoteca legale n° 203 del 26/02/2010 a favore [redacted]
- Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 29/07/2010 al n° 2539 a favore [redacted]

LOTTO 1

Il locale posto al piano terra, censito con la particella n° 208 sub 8 del foglio n° 55, individuato come "lotto1" ha una superficie calpestabile di circa 28 mq. Tale immobile, anche se urbanisticamente viene identificato come garage, viene attualmente utilizzato come fondo, infatti a seguito della realizzazione di una tettoia prospiciente risulta inaccessibile all'ingresso con automezzi. Di seguito foto del bene, visure catastali e planimetria.

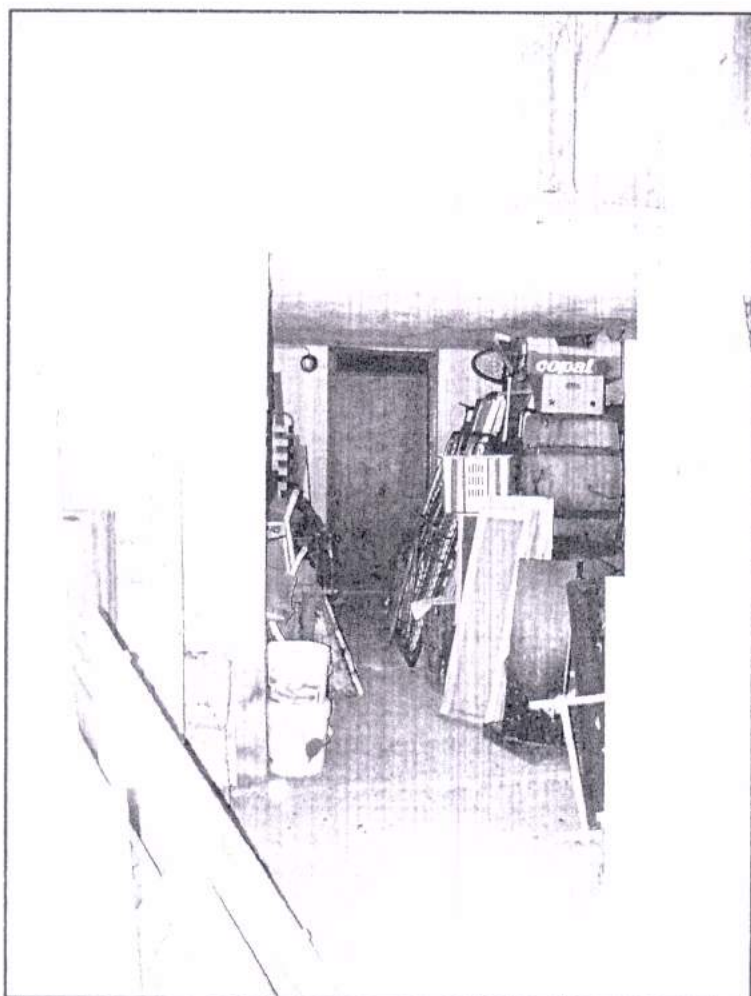


Foto garage

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, raggugliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

Nella valutazione del presente lotto, calcolata sulla base di una superficie calpestabile di 28mq per un valore di Euro 300,00/mq, viene ricompreso il valore della quota di proprietà della corte comune.

Il valore del LOTTO 1 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00).

LOTTO 2

Il locale posto al piano terra, censito con la particella n° 208 sub 9 del foglio n° 55, attualmente destinato a garage ha una superficie calpestabile di 30 mq, mentre la tettoia antistante ha una superficie di circa 19 mq.

E' da precisare che la tettoia di cui sopra, non ancora regolarizzata catastalmente, insiste sulla corte comune, pertanto in previsione di una futura vendita l'area di sedime della tettoia dovrà essere scorporata dalla corte comune.

Di seguito la foto del bene la visura catastale del garage e la planimetria.

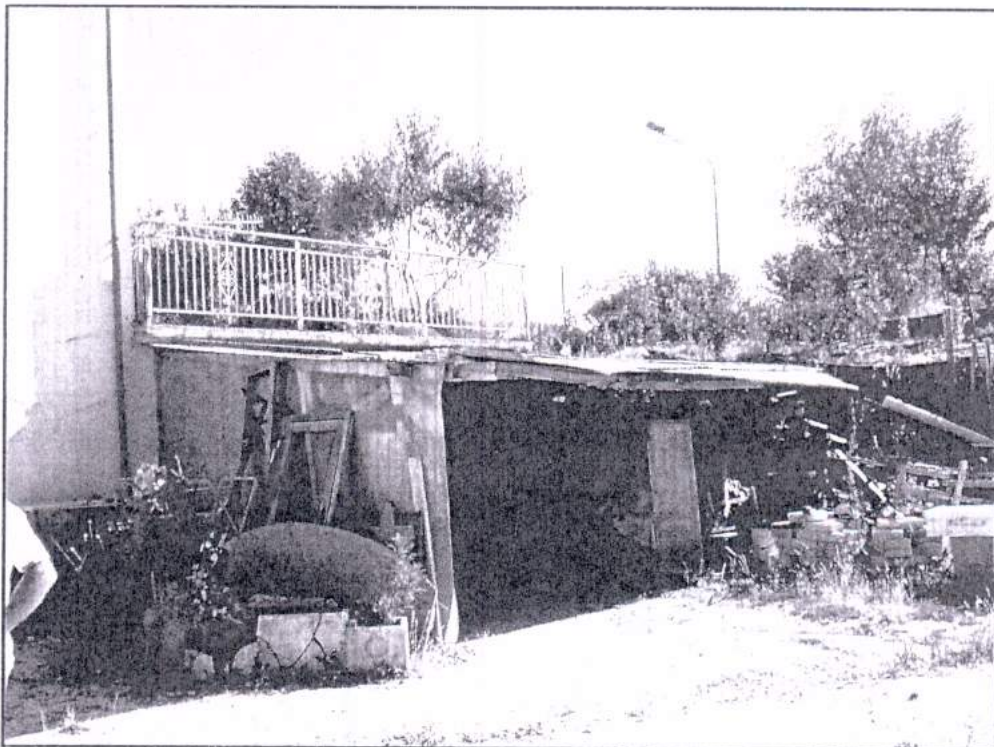
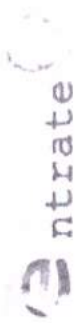


Foto tettoia-garage



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/12/2012 - Ora: 15:39:26

Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T137759 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2012

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di CASCIA (Codice: B948) Provincia di PERUGIA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 55 Particella: 208 Sub.: 9 |

INTESTATI

| | | |
|---|----|----------------------------|
| 1 | 43 | (1) Proprietà per 500/1000 |
| 2 | | (1) Proprietà per 500/1000 |

Unità immobiliare dal 04/02/1999

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSEMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-----------|-----------|-------------------|--------|---------------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Mimo Zona | Categoria | | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 55 | 208 | 9 | | | C/6 | 3 | 30 mt | Euro 5,8,38 L. 114.000 | VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RESTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO |
| Indirizzo LOCALITA' CAMPO DI CUORE piano. T. | | | | | | | | | | | |
| Notifica Mod.f8 | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni c/cas sarnamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita 1878 | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 500/1000 |
| 2 | | | (1) Proprietà per 500/1000 |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 55 partecella 208 subalerno 1
- foglio 55 partecella 208 subalerno 2
- foglio 55 partecella 208 subalerno 3
- foglio 55 partecella 208 subalerno 4
- foglio 55 partecella 208 subalerno 5

Unità immobiliari n. 1

Tributi erantati: Euro 0,90

Visura storica per immobile informatizzato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. sig. red. 407



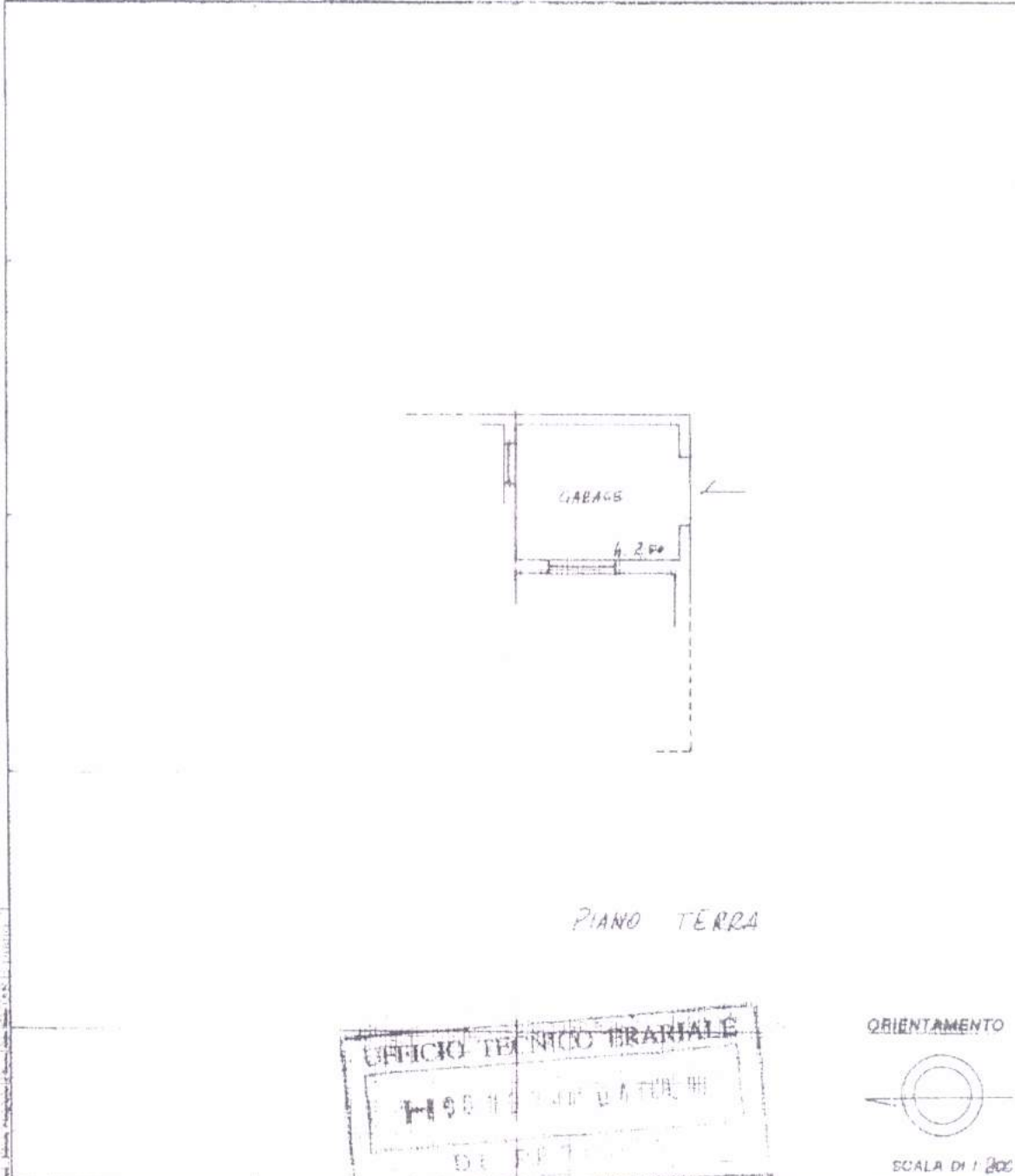
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CE)



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.t.u. in Comune di CASCIA v.a. LOC. CAMPO DEL CUORE CIV. _____



UFFICIO TECNICO TERRITORIALE
MUNICIPALITÀ DI CASCIA
DI PERUGIA

Catasto del Podere - Situazione al 25/06/2012 - Comune di Cascia - Foglio 58 Forgiato di acq. A4(1) - Foglio 58 Forgiato di acq. A4(1)

| | | | |
|--|--|--|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> | Compilata dall'ing. <u>ALBERTO LUCCI</u> | | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> | Titolo, cc. <u>1.1.1.1.1</u> | | <u>1197/1999</u> |
| Ulteriori planimetrie in atti | Isritto all'albo dei <u>INGEGNERI</u> | | |
| Identificativi catastali | Richiedente <u>PAULI</u> | | |
| Data presentazione: 04/02/1999 - Data: 25/06/2012 - n° 1900198863 - Richiedente: N. V. M. F. | data <u>18.01.1999</u> | | |

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico – comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

La valutazione del presente lotto, che ricomprende il valore della quota di proprietà della corte comune, è calcolata sulla base delle superfici calpestabili che sono:

- garage di 30mq per un valore di Euro 500,00/mq;
- tettoia di 19mq per un valore di Euro 100,00/mq;

Il valore del LOTTO 2 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 16.900,00 (sedicimilanovecento/00).

LOTTO 3

Il "lotto3" include dei locali posti al piano terra, censiti con la particella n° 208 sub 10 del foglio n° 55, attualmente destinati a magazzini-laboratori per una superficie calpestabile di circa 109mq, inoltre una tettoia posta lateralmente di una superficie di circa 44mq.

E' da precisare che anche in questo caso la tettoia di cui sopra, non risulta regolarizzata catastalmente, insiste sulla corte comune, pertanto in previsione di una futura vendita l'area di sedime della tettoia dovrà essere scorporata dalla corte.

Di seguito le foto del laboratorio, la visura catastale e la planimetria.

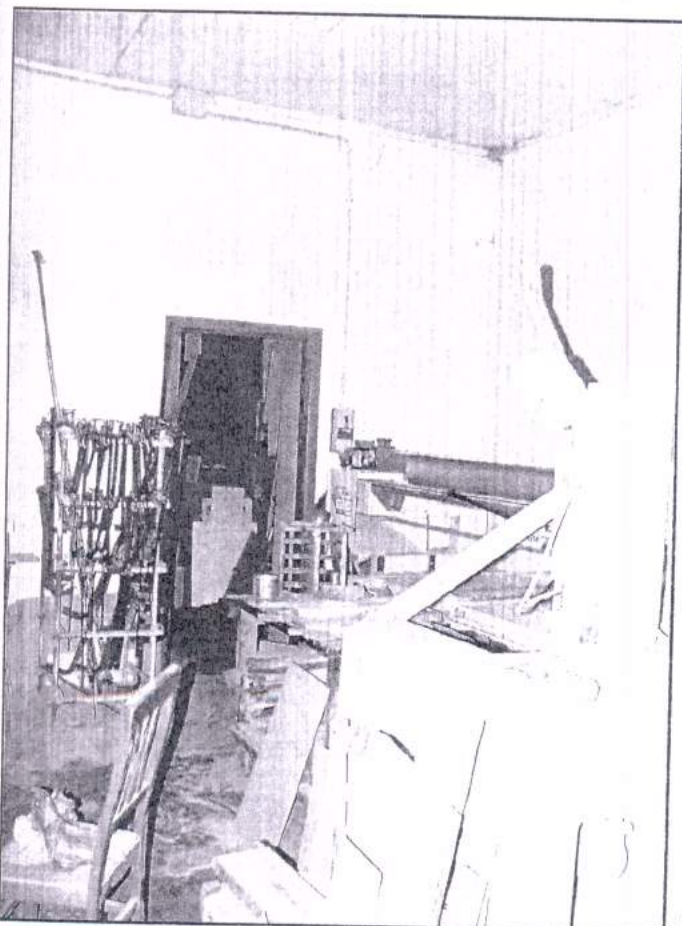


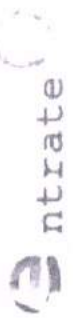
Foto laboratorio



Foto laboratorio



Foto tettoia



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 28/12/2012 - Ora: 15:40:30

Visura n.: T138121 Pag. 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28 12 2012

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di CASCIA (Codice: B948) Provincia di PERUGIA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 55 Particella: 208 Sub.: 10 |

INTESTATI

| | |
|---|----------------------------|
| 1 | (1) Proprietà per 500/1000 |
| 2 | (1) Proprietà per 500/1000 |

Unità immobiliare dal 04/02/1999

| N. | DAI IDENTIFICATIVI | | | | DAI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|--------------------|--------|------------|-----|--------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 55 | 208 | 10 | | | C2 | 3 | 181 m ² | Euro 336,52 L. 65 L.600 | VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO |
| Indirizzo LOCALITA' CAMEO DI CUORE piano: T | | | | | | | | | | | |
| Note e Annotazioni Mod.58 1878 Partita | | | | | | | | | | | |
| classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

| | | | |
|---|----------------|----------------|----------------------------|
| N. | DATA INAGGIACI | CODICE FISCALE | DIRETTI E ONERI REALI |
| 1 | | | (1) Proprietà per 500/1000 |
| 2 | | | (1) Proprietà per 500/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 Reg. base: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO | | | |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 55 particella 208 subalbero 1
- foglio 55 particella 208 subalbero 2
- foglio 55 particella 208 subalbero 3
- foglio 55 particella 208 subalbero 4
- foglio 55 particella 208 subalbero 5

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica elaborata e validata in Anagrafe Tributaria

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico – comparativa, raggugiando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

La valutazione del presente lotto, che ricomprende il valore della quota di proprietà della corte comune, è calcolata sulla base delle superfici calpestabili che sono:

- laboratorio di 109mq per un valore di Euro 550,00/mq;
- tettoia di 44mq per un valore di Euro 200,00/mq;

Il valore del LOTTO 3 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 68.750,00 (sessantottomilasettecentocinquanta/00).

LOTTO 4

Il "lotto4" è costituito dal mini-appartamento identificato con la lettera "A" nell'allegata planimetria, è posto al piano terra, sempre incluso nella particella n° 208 sub 10 del foglio n° 55.

Il mini-appartamento, con accesso dal lato sud del fabbricato, ha una superficie calpestabile di circa 36mq. E' composto da un soggiorno-cucina, una camera, un disimpegno e un bagno. Tutte le stanze, ad eccezione del bagno, sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Le finiture interne sono costituite da pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e le porte interne sono in legno tamburato.

E' da precisare che l'appartamento in oggetto, non è stato ancora regolarizzato catastalmente, pertanto in previsione di una futura vendita dovrà essere frazionato dal subalterno 10 della particella 208.

Di seguito alcune foto all'interno dell'appartamento, la visura catastale, e le planimetrie.



Foto bagno



Foto camera da letto



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 28/12/2012 - Ora: 15.40.30
Visura n.: T138121 Pag: 1

Fine

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28.12.2012

| | | | |
|----------------------|--|--|--|
| Dati della richiesta | | Comune di CASCIA (Codice: B948) Provincia di PERUGIA | |
| Catasto Fabbricati | | Foglio: 55 Particella: 208 Sub.: 10 | |
| INTESTATI | | | |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| | | (1) Proprietà per 500/1000 | |
| | | (1) Proprietà per 500/1000 | |

Unità immobiliare dal 04/02/1999

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | RENDITA | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|--------|-----------|--------|--------------------|---------------------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Miscro | Categoria | Classe | | | Consistenza |
| 1 | Urbana | 55 | 208 | 10 | Cens | Zona | C02 | 3 | 181 m ² | Euro 336,52 L. 651,600 | VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 DIVERS A DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ES TRUTTURAZIONE INTERNI ES TRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO |
| Indirizzo | | LOCALITA' CAMPO DI CUORE piano I. | | | | | | | | | |
| Notifica | | Parriva 1878 Mod.58 | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

| N. | ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|-------------------|------------|---|----------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 500/1000 |
| 2 | | | (1) Proprietà per 500/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 Piegatura: DIVERS A DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ES TRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO | |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, o originari del precedente:

- foglio 55 partecella 208 subalbero 1
- foglio 55 partecella 208 subalbero 2
- foglio 55 partecella 208 subalbero 3
- foglio 55 partecella 208 subalbero 4
- foglio 55 partecella 208 subalbero 5

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica fornita e validata in Anagrafe Tributaria

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

Nella valutazione del presente lotto, calcolata sulla base di una superficie calpestabile di 36mq per un valore di Euro 1.250,00/mq viene ricompreso il valore della quota di proprietà della corte comune.

Il valore del LOTTO 4 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

LOTTO 5

Il "lotto5" è costituito dal mini-appartamento identificato con la lettera "B" nell'allegata planimetria, è posto al piano terra, sempre incluso nella particella n° 208 sub 10 del foglio n° 55.

Il mini-appartamento, con accesso dal lato sud del fabbricato, ha una superficie calpestabile di circa 36mq. E' composto da un soggiorno-cucina, una camera, un disimpegno e un bagno. Tutte le stanze, ad eccezione del bagno, sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Le finiture interne sono costituite da pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e le porte interne sono in legno tamburato.

E' da precisare che anche questo appartamento non è stato ancora regolarizzato catastalmente, pertanto in previsione di una futura vendita dovrà essere frazionato dal subalterno 10 della particella 208.

Di seguito alcune foto all'interno dell'appartamento, le visura catastale, e le planimetrie.

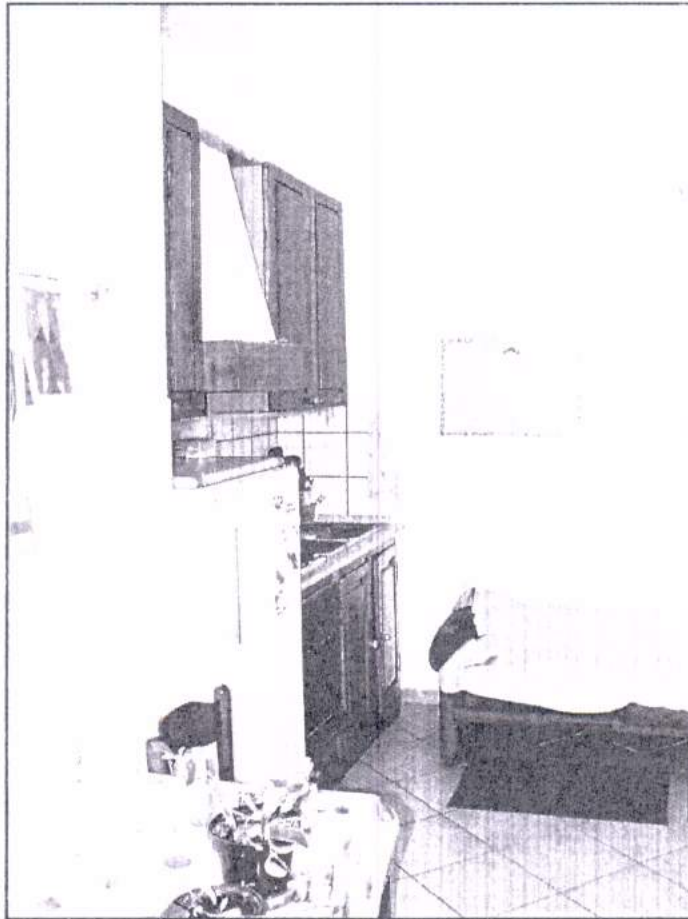


Foto soggiorno-cucina

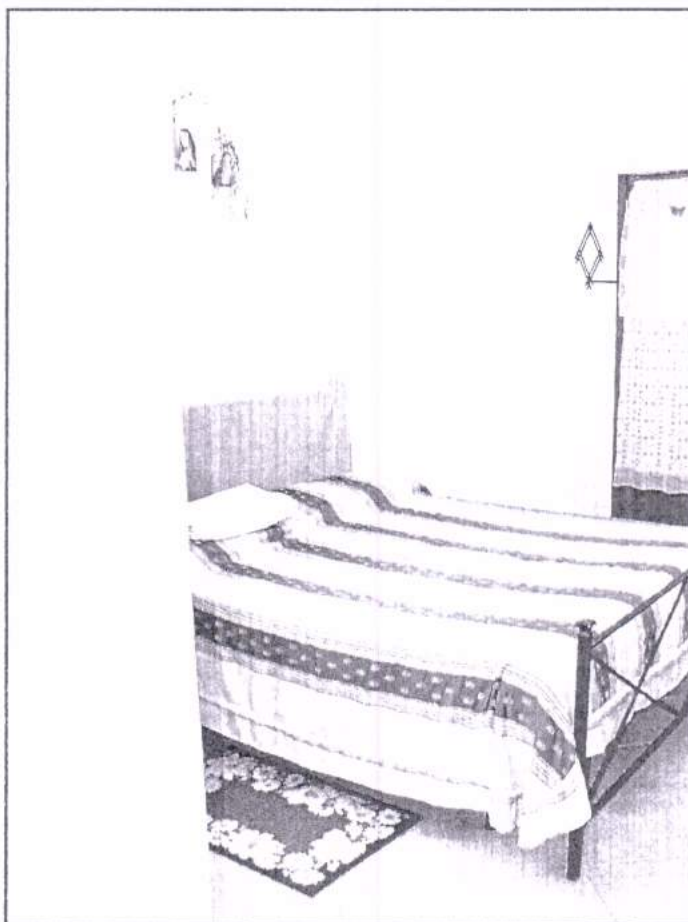


Foto camera da letto



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data 28/12/2012 - Ora 13.40.30

Fine

Visura n.: T138121 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28-12-2012

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di CASCIA (Codice: B948) Provincia di PERUGIA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 55 Particella: 208 Sub.: 10 |

INTESTATI

| | | |
|---|----------|------------------------------|
| 1 | M.A.P.P. | (1) Proprieta' per 5000/1000 |
| 2 | | (1) Proprieta' per 5000/1000 |

Unita immobiliare dal 04/02/1999

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | RENDITA | DATI DERIVANTI DA | | |
|-------------|---------------------|--|------------|---------------------|---------------|-----------|---------|--------------------|----------------------------|---|
| | Sezione Urbanica | Foglio | Particella | Sub | Micro Zona | Categoria | | | Classe | Consistenza |
| 1 | | 55 | 208 | 10 | Cens. Zona | C2 | 3 | 181 m ² | Euro 336,52 L. 65 L.600 | VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 diversa distribuzione degli spazi INTERNI RESTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO |
| Indirizzo | | LOCALITA' CAMPO DICHIORRE piano I. | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita | | | | | | | 1878 | Mod.58 |
| Annotazioni | | classamento proposto e validato (D.M. 70/1994) | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE |
|----|-----------------|----------------|
| 1 | | |
| 2 | | |

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 Regis. numero: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RESTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 55 partecella 208 subaltemo 1
- foglio 55 partecella 208 subaltemo 2
- foglio 55 partecella 208 subaltemo 3
- foglio 55 partecella 208 subaltemo 4
- foglio 55 partecella 208 subaltemo 5

Unita immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per il foglio 9 allegato in Anagrafe Tributaria

MIQUILANO
F. 10/100/01

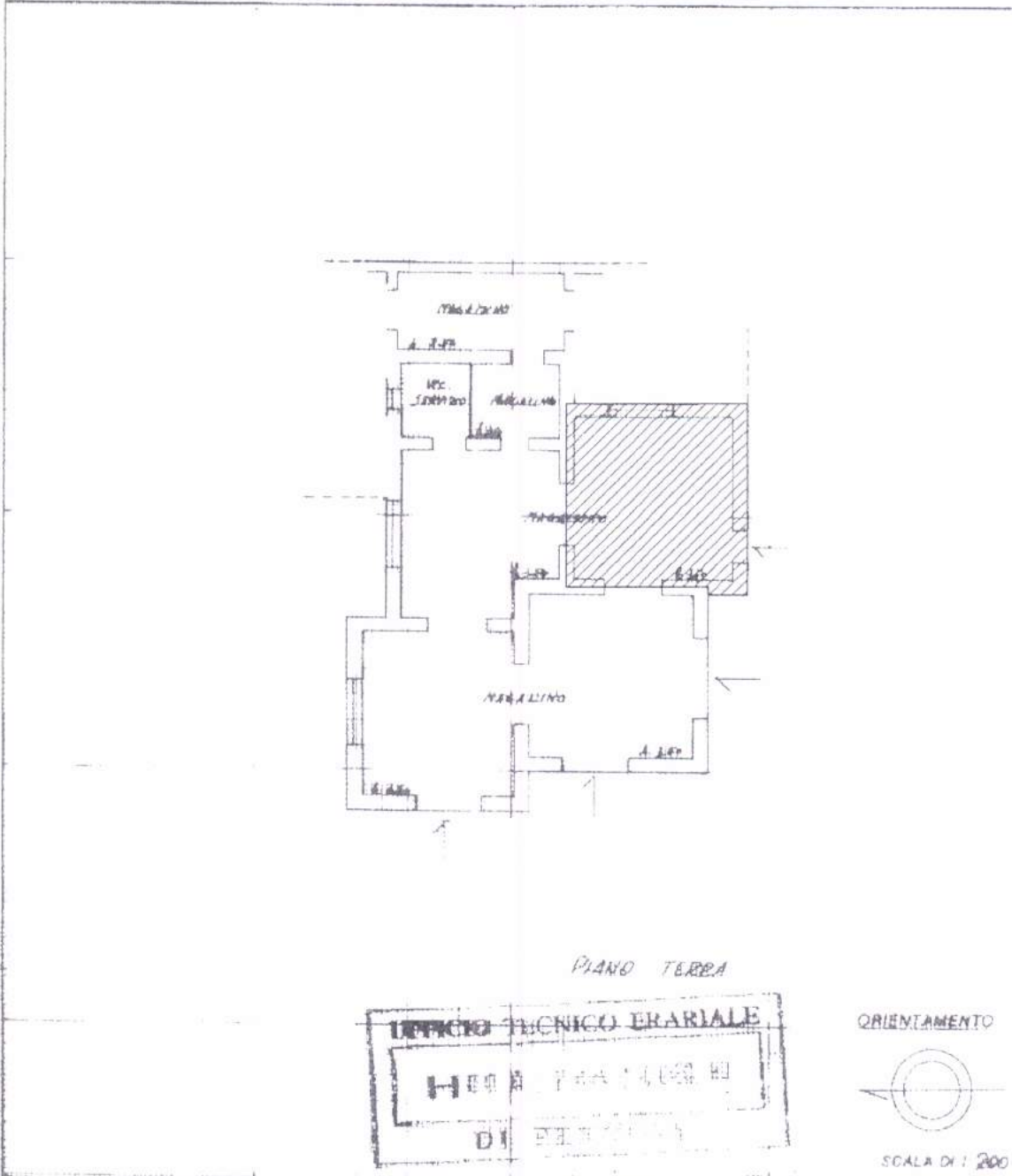


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 98/ICE

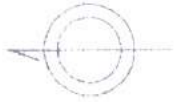
PRE
500

Planimetria di r.i.u. in Comune di CASCIA via Loc. CAMPO DI CUORE Div. _____



UFFICIO TECNICO CATASTALE
HEG A. PASQUALE
DI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali: _____
Data 18.04.1999

Compilata dall'ing. _____
iscritto all'albo degli **INGEGNERI**
di **PERUGIA** - Richiesta NATALI
data 18.04.1999 Firma _____

RISERVATO ALL'UFFICIO
102/01/01

Planimetria catastale con evidenziata la posizione dell'appartamento

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico – comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

Nella valutazione del presente lotto, calcolata sulla base di una superficie calpestabile di 36mq per un valore di Euro 1.250,00/mq viene ricompreso il valore della quota di proprietà della corte comune.

Il valore del LOTTO 5 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

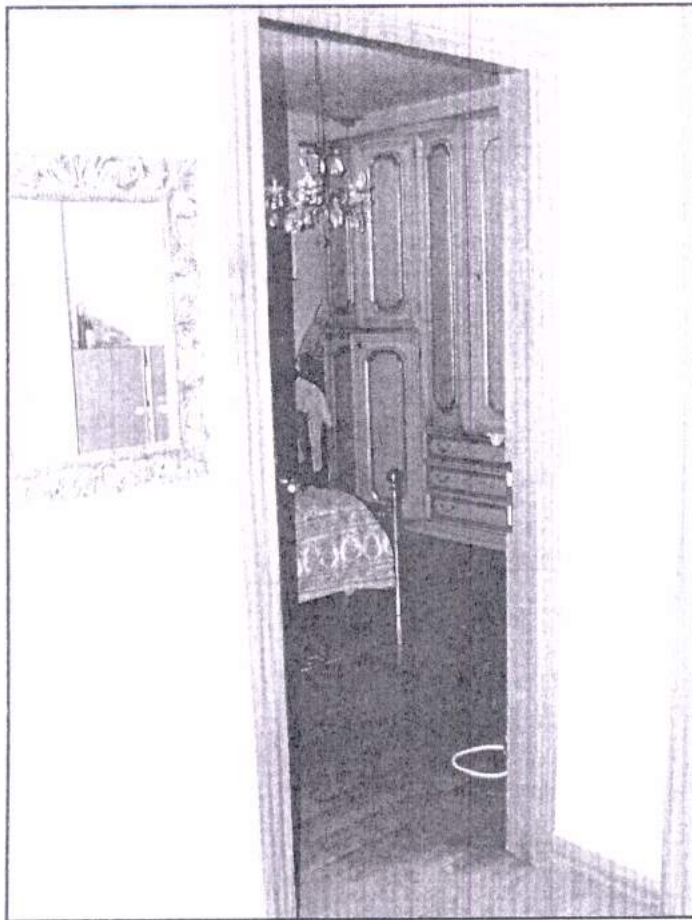
LOTTO 6

L'appartamento posto al piano primo, con accesso dal terrazzo del prospetto est del fabbricato e censito con la part. n° 208 sub 12, individuato come "lotto 6" ha una superficie calpestabile di circa 67mq oltre la superficie di 24mq del terrazzo esclusivo. E' composto da un soggiorno, due camere, un disimpegno e un bagno. Tutte le stanze sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Le finiture interne sono costituite da pavimenti e rivestimenti in gres porcellano e parquet per la zona notte; le porte interne sono in legno tamburato.

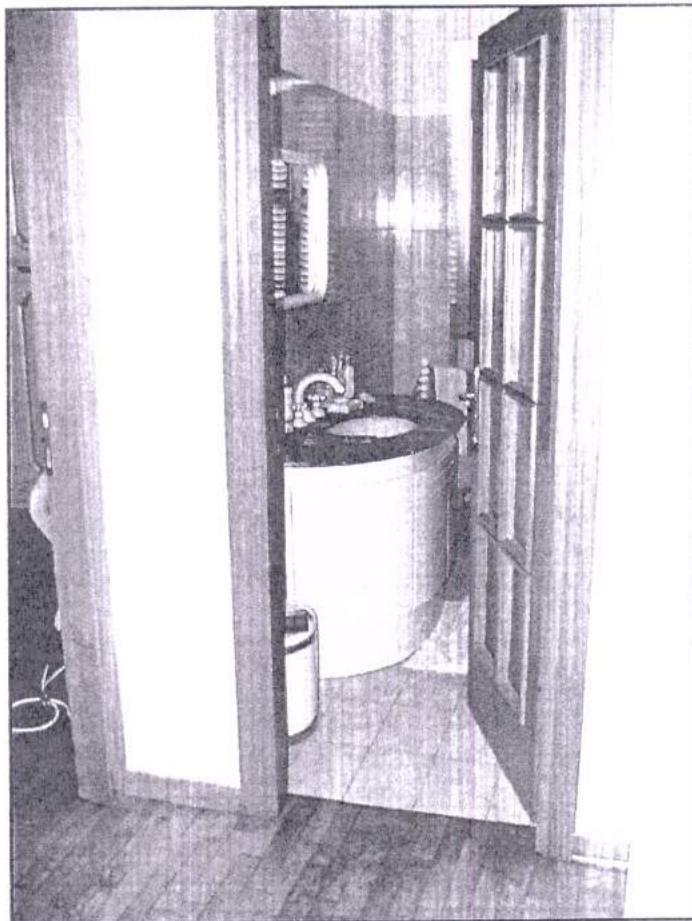
Di seguito alcune foto all'interno dell'appartamento, la visura catastale e la planimetria.



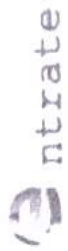
Soggiorno-cucina



Camera



Bagno



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 28/12/2012 - Ora: 15:42:26

Fine

Visura n. T138750 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28-12-2012

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di CASCIA (Codice: B948) Provincia di PERUGIA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 55 Particella: 208 Sub.: 12 |

INTESTATI

| | |
|---|----------------------------|
| 1 | (1) Proprietà per 50001000 |
| 2 | (1) Proprietà per 50001000 |

Unità immobiliare dal 04/02/1999

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | RENDITA | DATI DERIVANTI DA | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|---------|---------------------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | | Consistenza |
| 1 | Ub. ass. | 55 | 208 | 12 | | | A/2 | 3 | 4 vani | Euro 299,55 L. 580.000 | VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO |

Indirizzo

LOCALITÀ CAMEO DICHOIE piano. l.

Partita

1878

Mod.58

Notifica Annotazioni: classamento proposto e validato (D. M. 20/1994)

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DEBITI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 50001000 |
| 2 | | | (1) Proprietà per 50001000 |

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 Regis. base: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, o rigirati del precedente:

- foglio 55 partecella 208 subalterno 1
- foglio 55 partecella 208 subalterno 2
- foglio 55 partecella 208 subalterno 3
- foglio 55 partecella 208 subalterno 4
- foglio 55 partecella 208 subalterno 5

Unità immobiliare n. 1

Tributi erariali Euro 0,90

Visura storica per immobile validato in Anagrafe Tribunale

MODULANO
F. 112 (art. 487)



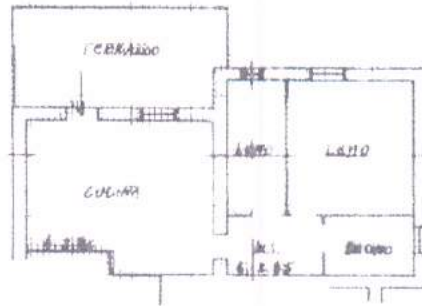
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN ICE

LIRE
500

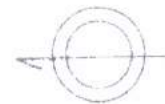
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASCIA fra LOG. CAMPO DI CUORE civ.



PIANO PRIMO

UFFICIO TECNICO PRATICO
H 977/99
DI PERITO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

| | | | |
|---|---|--|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> | Compilata dall'ING. | | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> | | | H 977/99 |
| Identificativi catastali | Isritto all'albo de <u>INGEGNERI</u> | | |
| Data presentazione: 04/02/1999 - Data: 25/06/2012 - n. P.0016868 - Codice Foglio: 757AEE | della provincia di <u>PERUGIA</u> - Richiesta di <u>.....</u> | | |
| Foglio <u>008</u> Foglio <u>008</u> Foglio <u>008</u> Foglio <u>008</u> Foglio <u>008</u> | data <u>18.01.1999</u> Firma <u>.....</u> | | |

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico – comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

Nella valutazione del presente lotto, calcolata sulla base di una superficie calpestabile di 67mq per un valore di Euro 1.300,00/mq viene ricompreso il valore del terrazzo esclusivo e della quota di proprietà della corte comune.

Il valore del LOTTO 6 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 87.100,00 (ottantasettemilacento/00).

LOTTO 7

Il secondo appartamento posto al piano primo, con accesso dal prospetto nord del fabbricato e censito con la part. n° 208 sub 11, individuato come "lotto 7" ha una superficie calpestabile di circa 86mq oltre la superficie di 15mq dei terrazzi esclusivi. E' composto da un ingresso, una cucina con angolo cottura, due camere, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno. Tutte le stanze, ad eccezione del ripostiglio, sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Le finiture interne sono costituite da pavimenti e rivestimenti in gres porcellano e parquet per la zona notte; le porte interne sono in legno tamburato.

Di seguito alcune foto all'interno dell'appartamento, la visura catastale e la planimetria.



Soggiorno



Disimpegno-Bagno



Camera Matrimoniale

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

Nella valutazione del presente lotto, calcolata sulla base di una superficie calpestabile di 86mq per un valore di Euro 1.300,00/mq viene ricompreso il valore dei terrazzi esclusivi e della quota di proprietà della corte comune.

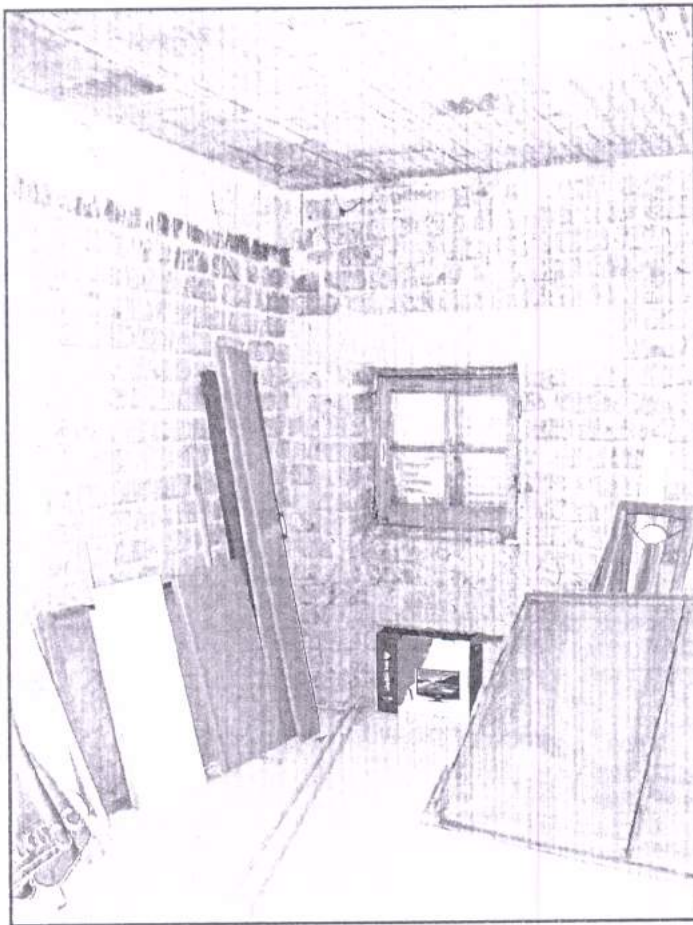
Il valore del LOTTO 7 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 111.800,00 (centoundicimilaottocento/00)

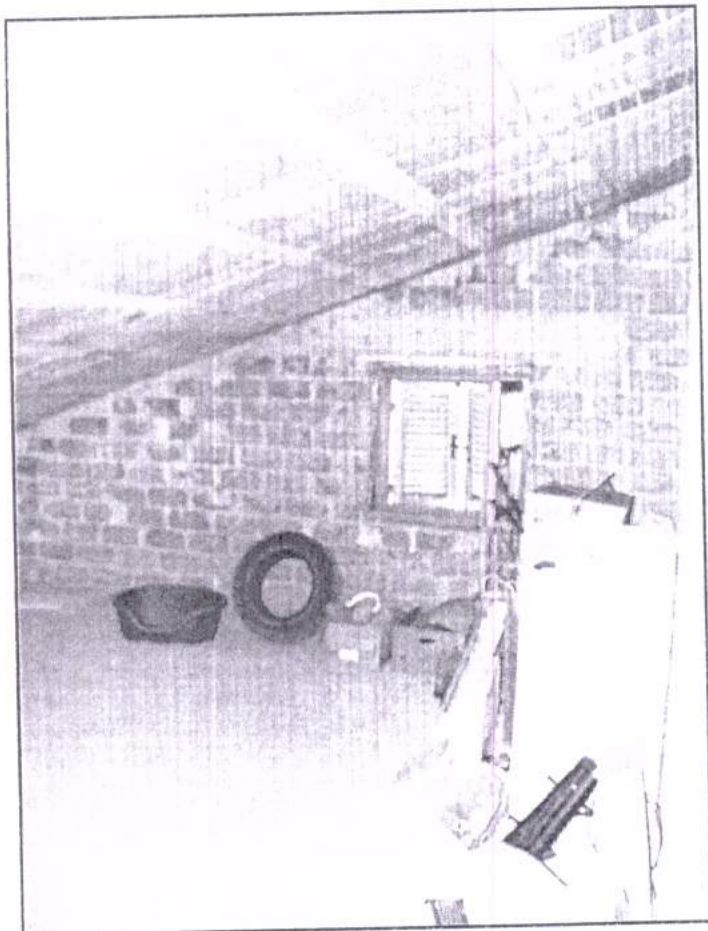
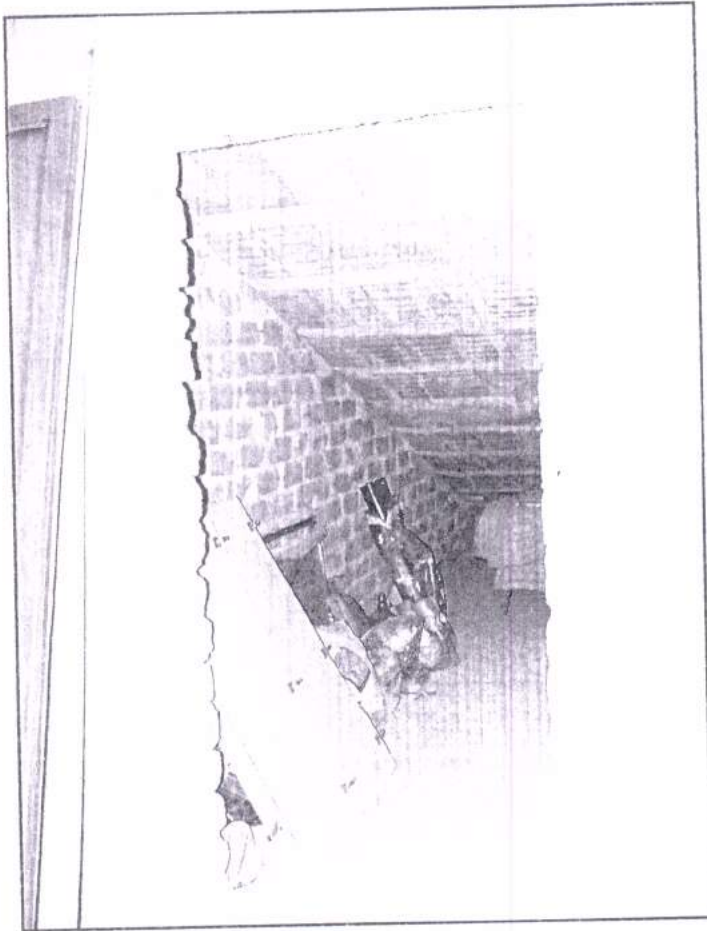
LOTTO 8

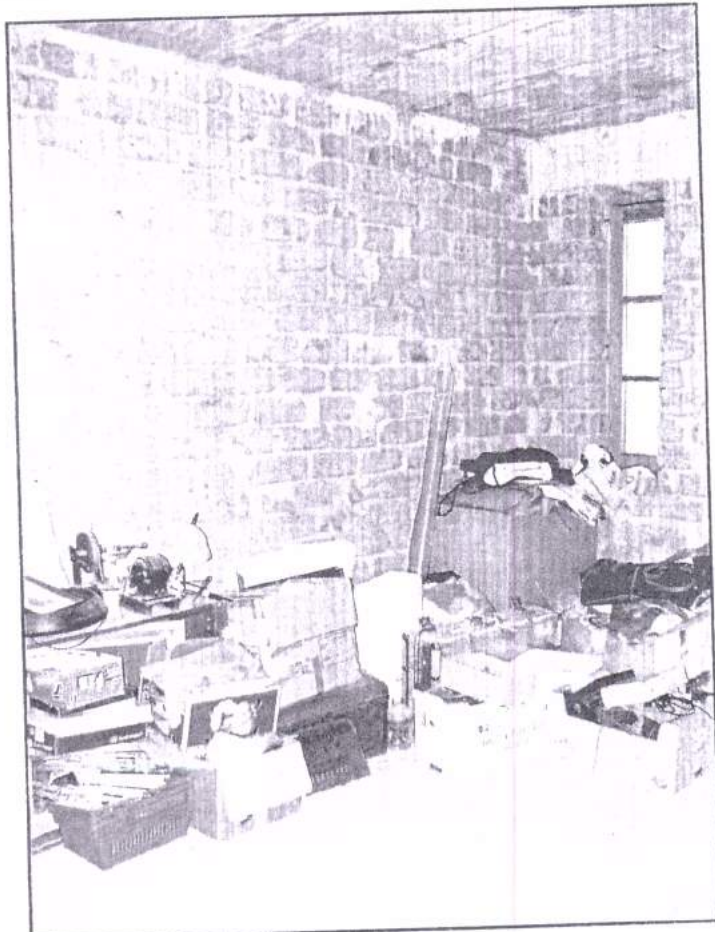
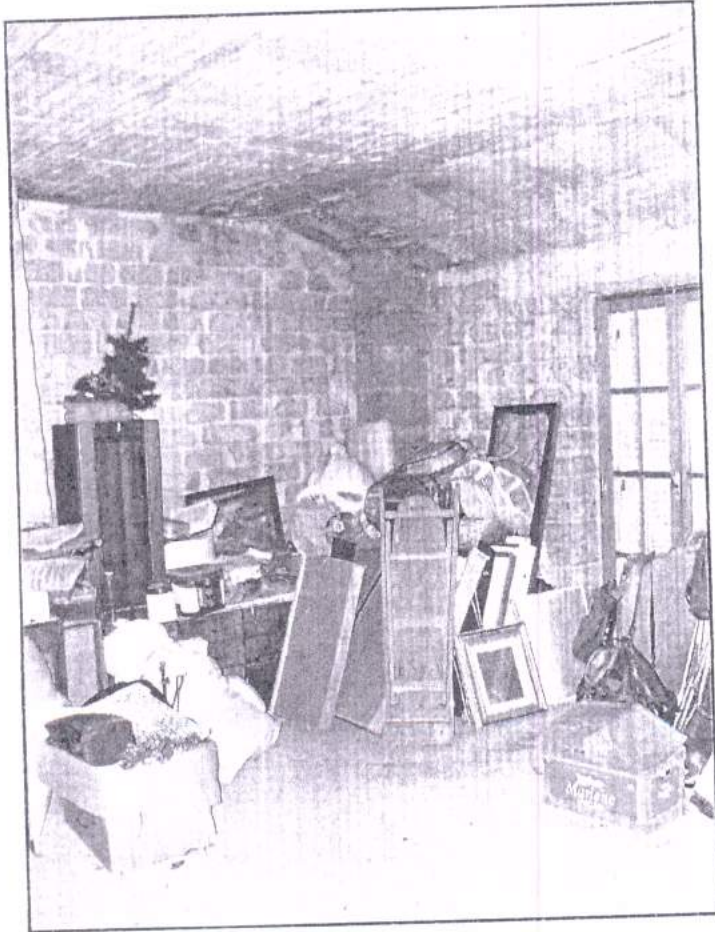
L'appartamento posto al piano secondo, con accesso tramite una scala esterna dal prospetto est del fabbricato e censito con la part. n° 208 sub 13, individuato come "lotto 8" ha una superficie calpestabile di circa 138mq.

La proprietà comprende inoltre tre terrazzi esclusivi per un totale di 21mq. L'appartamento risulta allo stato grezzo; le finiture interne quali tramezzi, impianti, intonaci e tinteggiature, pavimenti e rivestimenti, nonché infissi interni sono completamente da realizzare.

Di seguito alcune foto all'interno dell'appartamento, la visura catastale e la planimetria.









Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastrali

Visita storica per immobile

Data: 28/12/2012 - Ora: 15:43:15
Visita n° T139043 Pag. 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28.12.2012

| | | | |
|----------------------|--|--|--|
| Dati della richiesta | | Comune di CASCIA (Codice: B948) Provincia di PERUGIA | |
| Catasto Fabbricati | | Foglio: 55 Particella: 208 Sub.: 13 | |
| INTESTATI | | | |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| | | (1) Proprietà per 5000/1000 (1) Eccezione per 5000/1000 | |

Unità immobiliare dal 04/02/1999

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|-------------------|--------|----------------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | | Classe | Consistenza |
| 1 | | 55 | 208 | 13 | | | A/2 | 3 | 7 vani | Euro 52420 L. 1.015.000 |
| Indirizzo LOCALITÀ CAMPO DI CUORE piano 2. Partita 1878 Mod.58 | | | | | | | | | | |
| Note e Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

| | | | | | | | |
|----|--|-----------------|--|----------------|--|--|--|
| N. | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | | | | | | (1) Proprietà per 5000/1000 (1) Eccezione per 5000/1000 | |
| 2 | | | | | | | |

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE dal 04/02/1999 n. H00097 1/1999 in atti dal 04/02/1999 Rego numero: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER TRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE MAGAZZINO

Per ulteriori variazioni richiedere le visite storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente:

- foglio 55 particella 208 subaltemo 1
- foglio 55 particella 208 subaltemo 2
- foglio 55 particella 208 subaltemo 3
- foglio 55 particella 208 subaltemo 4
- foglio 55 particella 208 subaltemo 5

Unità immobiliari n. 1
Tributi erari ali: Euro 0,90

Visite storiche per gli atti validati in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. 119 (and. 007)

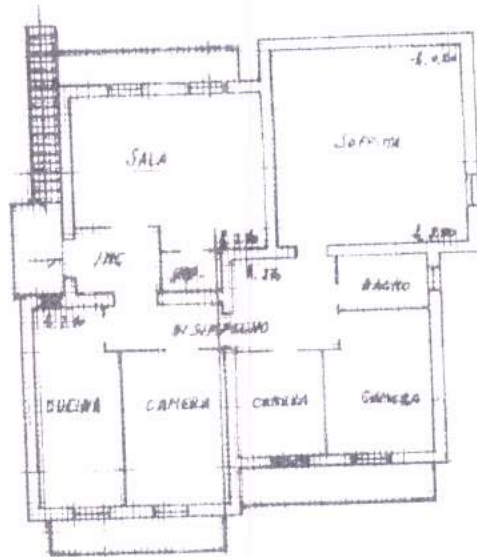


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

LIRE
1000

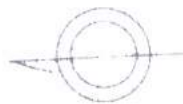
Planimetria di u.t.u. in Comune di CASCIA via LOC. CAMPO DI CUORE civ. ...



PIANO SECONDO

UFFICIO UFF. DI ERARIALE
F. 119 (and. 007)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dall'ING. ...
(Titolo ...)

Identificativi catastali
Data prescrizione: 04/02/1999 - Data: 25/06/2012 - n. PDG01968707 - P. Catastro N. 1411
Foglio 308 - Foglio di acq. A4

Iscritto all'albo degli INGEGNERI
della provincia di PERUGIA
data 18.01.1999 Firma CC

RISERVATO ALL'UFFICIO

437199

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

Nella valutazione del presente lotto, calcolata sulla base di una superficie calpestabile di 138mq per un valore di Euro 600,00/mq viene ricompreso il valore dei terrazzi esclusivi e della quota di proprietà della corte comune.

Il valore del LOTTO 8 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 82.800,00 (ottantaduemilaottocento/00).

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

- o LOTTO 1 costituito da un garage sito in Loc. Campo di cuore a Cascia di identificato al NCEU al foglio 55 particella 208 sub 8.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 8.400,00
- o LOTTO 2 costituito da un garage-tettoia sito in Loc. Campo di cuore a Cascia di identificato al NCEU al foglio 55 particella 208 sub 9.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 16.900,00
- o LOTTO 3 costituito da magazzini-laboratori-tettoia sito in Loc. Campo di cuore a Cascia di identificato al NCEU al foglio 55 particella 208 sub 10/parte.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 68.750,00
- o LOTTO 4 costituito da un mini-appartamento sito in Loc. Campo di cuore a Cascia di identificato al NCEU al foglio 55 particella 208 sub 10/parte.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 45.000,00
- o LOTTO 5 costituito da un mini-appartamento sito in Loc. Campo di cuore a Cascia di identificato al NCEU al foglio 55 particella 208 sub 10/parte.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 45.000,00
- o LOTTO 6 costituito da un appartamento sito in Loc. Campo di cuore a Cascia di identificato al NCEU al foglio 55 particella 208 sub 12.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 87.100,00
- o LOTTO 7 costituito da un appartamento sito in Loc. Campo di cuore a Cascia di identificato al NCEU al foglio 55 particella 208 sub 11.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 111.800,00
- o LOTTO 8 costituito da un appartamento sito in Loc. Campo di cuore a Cascia di identificato al NCEU al foglio 55 particella 208 sub 13.
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 82.800,00

VALORE TOTALE BENI OGGETTO DI STIMA.....€ 465.750,00

