

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

R.G.E : 205/2015

Esecuzione promossa da: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.a

contro

 ORISSIS

Nomina C.T.U. : udienza 9 giugno 2016

Udienza del 2 febbraio 2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U Geom. Giancarlo POLINORI

INDICE

1. PREMESSE

A) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari;

2. QUESITI (come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c)

- 1) Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c...... omissis ;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove..... omissis;
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli omissis;
- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché..... omissis;
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)..... omissis;
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati..... omissis;
- 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato..... omissis;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene omissis;
- 9) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni..... omissis;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... omissis;
- 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni..... omissis;
- 12) Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato..... omissis;
- 13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile..... omissis;
- 14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge..... omissis;
- 15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico..... omissis;
- 16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti..... omissis;
- 17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione..... omissis;
- 18) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota..... omissis;
- 19) Nel caso di pignotamento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto..... omissis;
- 20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili omissis;

3. ALLEGATI

- Fascicoli dei lotti
- Schede fotografiche;
- Copia comunicazioni inviate alle parti;
- Verbali di sopralluogo;
- Certificato di destinazione urbanistico degli immobili in loc. Collevaenza;
- Planimetrie catastali degli immobili eseguiti;
- Visure catastali aggiornate ;
- Visure RR.II. aggiornate;
- Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
- Copia atti di provenienza;
- Copia contratti di locazione immobili loc. Bodoglie
- Copia atto condominiale millesimale immobili in loc. Bodoglie;
- Ricevute avviso di deposito della perizia alle parti;

4. PARCELLA CONSULENZA e SPESE (elaborato separato)

- Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.



1 - Premesse

a) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr 17 marzo 2016, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza 9 giugno 2016 prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il decreto di nomina con i relativi quesiti. Successivamente veniva acquisita dal fascicolo telematico, la relazione notarile relativa agli immobili esegutati.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente comunicava alle parti con raccomandata del 27 settembre 2016, alla ditta esegutata e pec al legale del precedente, la data per il sopralluogo fissata per il 18 ottobre 2016 (vedasi Allegato).

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, inoltrando anche richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di TODI al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa alla edificazione degli immobili oggetto di esecuzione..

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da più unità immobiliari ubicati in zone diverse del territorio del Comune di Todi

FATTI SUCCESSIVI

-in data 26 settembre 2016 si acquisiva parte della documentazione presso il Comune di TODI;

-in data 18 ottobre 2016 alle ore 10,00 si effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, con ritrovo presso l'edificio in loc. Bodoglie.

Sul posto era presente il

ORUSSIS

Con lo stesso si procedeva alla individuazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione costituite da n. 9 locali ad uso garage e n. 2 locali ad uso magazzino, tutti ubicati al piano interrato di un complesso residenziale/commerciale e servizi ubicato nella frazione di Ponte Rio, zona residenziale/industriale/commerciale della vicina Todi.

Oltre al rilievo a vista con la verifica di alcune misurazioni a campione, veniva effettuata una accurata fotodocumentazione degli interni ed esterni, riscontrando che gli immobili corrispondevano a quanto riportato catastalmente.

Il ORUSSIS era inoltre in possesso di documentazione utile ai fini del completamento degli accertamenti, visionata dal sottoscritto e chiesta in copia.

Si stabiliva di rinviare le operazioni di verifica del secondo immobile posto in loc. Collevalenza, in quanto non c'era disponibilità delle chiavi.

Si redigeva e sottoscriveva un verbale delle operazioni fissando il secondo sopralluogo per il giorno 25 ottobre 2016 alle ore 10.

-in data 25 ottobre 2016 si effettuava il secondo sopralluogo in loc. Collevalenza per visionare gli immobili esegutati. Si riscontrava che:

-l'immobile classificato villino era stato oggetto di interventi di denolazione delle finiture interne a seguito di lavori di ristrutturazione poi sospesi;

-sull'area adiacente era stato costruito un edificio a destinazione abitativa, ma anche qui con i lavori sospesi e l'edificato si limita al solo piano seminterrato e parte delle strutture del piano terra.

Di conseguenza si rendeva necessario un secondo accesso presso il Comune di Todi per l'acquisizione della documentazione urbanistica del costruendo edificio e del certificato di destinazione urbanistica dell'area.

-in data 12 dicembre 2016 si ritirava il Certificato di destinazione urbanistica, e la documentazione relativa al costruendo fabbricato.

-in data 12 dicembre 2016 si comunicava al Tribunale di Spoleto sulle procedure per la determinazione dei lotti e sulla necessità di predisporre, per gli immobili in loc. Collevalenza, frazionamenti e variazioni catastali per la individuazione dei due lotti, allegando anche un preventivo delle spese e competenze tecniche. Preventivo riportato anche nella presente consulenza.



2 - QUESITI

In considerazione che gli immobili sono ubicati in due località con tipologie e caratteristiche edificatorie diverse ed andranno a formare più lotti, tutte le descrizioni e risposte ai quesiti saranno ripetute per ogni edificio e unità immobiliare

- 1)- Si è verificato la completezza della documentazione in atti e se ne è data comunicazione in via telematica in data 23 giugno 2016, evidenziando quale documentazione presente e quale da richiedere;
- 2)- Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti, richiedendo anche la documentazione urbanistica presso il Comune di TODI;
- 3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

3.a Immobili in loc. BODOGLIE (garage e magazzini) individuati con la lettera A

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.g.	R.p.	data	Oggetto	note
1	Trascrizione		5207	20/03/02	Convenzione edilizia a favore ORUSSIS per opere di urbanizzazione	
2	Iscrizione		4820	30/06/04	Ipoteca volontaria a favore della ORUSSIS s.p.a. gravanti sugli immobili solo formalmente in quanto l'ipoteca originariamente iscritta per la somma di € 1.485.500,00 di cui € 550.000,00 di capitale originario è stata ridotta ad € 540.000,00, di cui € 200.000,00 di capitale originario, con annotamento del 8 aprile 2006 n. 2579 r.part.	
3	Annotamento		2579	08/04/06	Annotamento all iscrizione n. 2	
4	Iscrizione		4672	09/08/10	Ipoteca volontaria a favore della ORUSSIS s.p.a. per la complessiva somma di € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 di capitale originario	
5	Trascrizione		13753	03/09/15	Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Spoleto a favore ORUSSIS	
AGGIORNAMENTI						
Negativo						

3.b Immobili in loc. Collevalenza (abitazione e terreni) individuati con la lettera B-C-D

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.g.	R.p.	data	Oggetto	note
1	Iscrizione		2667	16/04/08	Ipoteca volontaria a favore della ORUSSIS s.p.a. per la somma complessiva di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 di capitale originario	Fabb. B
4	Iscrizione		4673	09/08/10	Ipoteca volontaria a favore della ORUSSIS s.p.a. per la complessiva somma di € 3.780.000,00 di cui € 1.400.000,00 di capitale originario	Fabb. B C D
5	Trascrizione		13753	03/09/15	Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Spoleto a favore della ORUSSIS	Fabb. B C D
AGGIORNAMENTI						
Negativo						



4)- Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:

4.a Immobili in loc. **BODOGLIE** (garage e magazzini) Vedasi fascicolo tabelle millesimali

4.b Immobili in loc. **Collevalenza** (abitazione e terreni) Non riscontrati

5)- In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:

5.a Immobili in loc. **BODOGLIE** (garage e magazzini) Non riscontrati

5.b Immobili in loc. **Collevalenza** (abitazione e terreni) Non riscontrati

6)- Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue:

6.a Immobili in loc. **BODOGLIE** (garage e magazzini) vincolo idrogeologico sull'area

6.b Immobili in loc. **Collevalenza** (abitazione e terreni) vincolo idrogeologico sull'area

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

6.a Immobili in loc. BODOGLIE (garage e magazzini)

Trattasi di porzioni di fabbricato costituite da locali garage e magazzini ubicati al piano seminterrato di un complesso edificato in loc. Bodoglie, frazione Ponte Rio nel Comune di Todi. La frazione sorge lungo la S.S. E45, prettamente industriale e artigianale con insediamenti anche abitativi. Il complesso residenziale è costituito da un edificio di notevoli dimensioni con destinazione residenziale, commerciale e servizi, con tre corpi di fabbrica fuori terra e piano interrato che occupa una superficie maggiore rispetto la S.L. Dei piani soprastanti.

Il complesso è stato realizzato negli anni 2000, con struttura portante in c.a. Tamponature in muratura con elementi a faccia vista, copertura a tetto. Architettonicamente ben strutturato e curato con ampi spazi a verde e zone a parcheggio. Con al piano terra locali ad uso servizi e commerciali, ai piani superiori appartamenti ed uffici, mentre il piano interrato è interamente utilizzato come rimessa di autoveicoli e magazzini.

Il piano interrato in cui trovano ubicazione le unità immobiliari eseguite, ha le pareti perimetrali e pilastri in c.a. solaio di copertura prefabbricato, pavimentazione del tipo industriale, infissi in metallo. L'accesso avviene da due rampe poste sul retro del fabbricato, percorsi interni garantiscono la circolazione per l'intero piano. Dal piano partono anche le scale e gli ascensori che collegano i piani superiori. Si è riscontrato la presenza di impianto elettrico e dell'impianto antincendio, come da certificazioni e collaudi acquisite presso il Comune di Todi.

Le unità eseguite sono costituite da n. 9 garage e 2 grandi magazzini, tutte con accesso autonomo da corsie condominiali, per i magazzini c'è il doppio accesso.

Per una migliore individuazione planimetrica e descrittiva ogni unità avrà una numerazione progressiva dal n. 1 al n. 11

Dati Ubicativi:

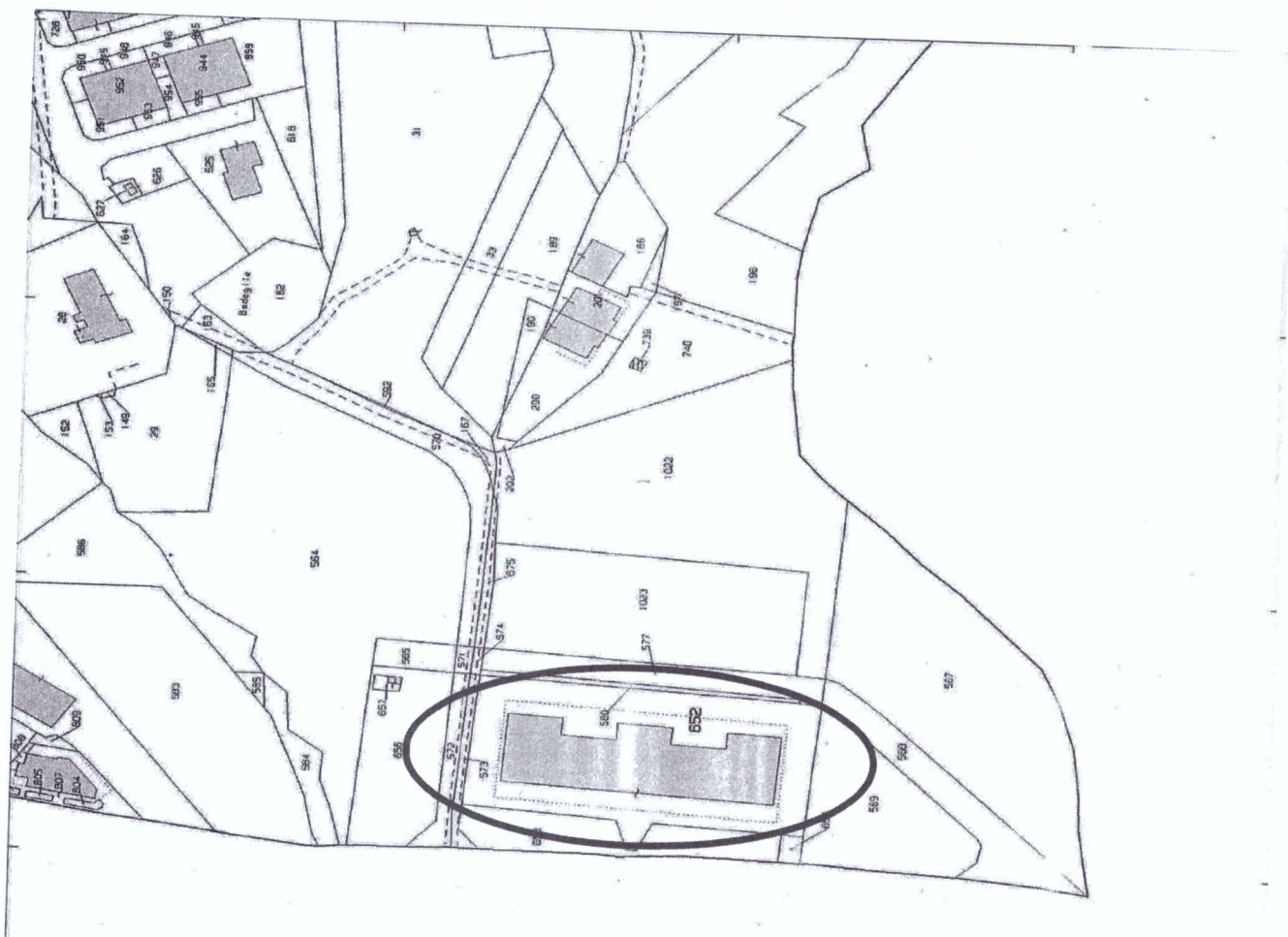
Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Unità	Piano	Num.
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	1
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	2
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	3
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	4



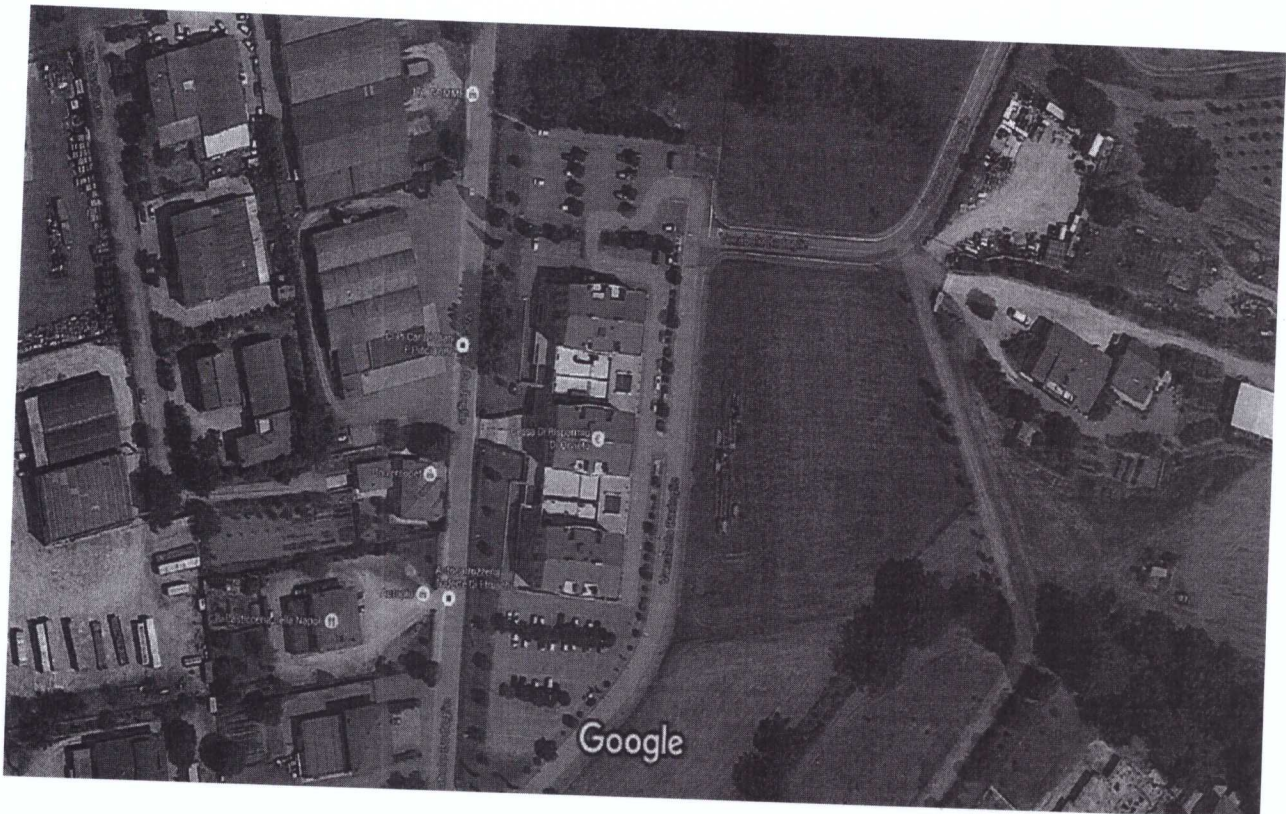
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	5
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	6
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	7
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	8
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/6	1°S	9
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/2	1°S	10
TODI	PG	Ponte Rio, loc. Bodoglie	snc	C/2	1°S	11

STRALCIO PLANIMETRICO f.s.

COMUNE di TODI foglio 45 particella 652



Vista Satellitare



Caratteristiche degli immobili eseguiti.

IMMOBILI ESECUTATI

- infissi si finestra (magazzini) in metallo con bocca di lupo esterna per areazione con l'esterno;
- infissi di porta con basculanti in lamiera zincata;
- divisori interni in laterizio intonacato;
- pareti esterne in c.a.;
- impianto elettrico con punto luce semplice;
- pavimentazione con finitura tipo industriale.

Caratteristiche dimensionali

Garage e Magazzini 1° Seminterrato

Destinazione	Sup.utile abitativa Mq.	Sup.utile non residenziale Mq.	N. di riferimento
Garage		17,00	1
Garage		17,00	2
Garage		17,00	3
Garage		16,00	4
Garage		16,00	5
Garage		17,00	6
Garage		17,00	7
Garage		17,00	8
Garage		16,00	9
Magazzino		259,00	10
Magazzino		238,00	11
Sommano		647,00	



Individuazione catastale.

Catasto Urbano del Comune di TODI

n. iferimento	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	45	652	86	C/6	5	17	31,61
2	45	652	87	C/6	5	17	31,61
3	45	652	88	C/6	5	17	31,61
4	45	652	90	C/6	5	16	29,75
5	45	652	106	C/6	5	16	26,75
6	45	652	108	C/6	5	17	31,61
7	45	652	109	C/6	5	17	31,61
8	45	652	115	C/6	5	17	31,61
9	45	652	119	C/6	5	16	29,75
10	45	652	126	C/2	3	259	387,91
11	45	652	127	C/2	3	238	356,46

Con diritti sulle parti comuni coperte e scoperte dell'edificio

Tablelle Millesimali delle unità

n. riferimento	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Interno	Consistenza totale rettificata	Millesimi Generali	Spazi comuni D-E
1	45	652	86	C/6	40	5,0108	1,1058	11,1415
2	45	652	87	C/6	39	5,0108	1,1058	11,1415
3	45	652	88	C/6	38	5,0108	1,1058	11,1415
4	45	652	90	C/6	36	5,0108	1,1058	11,1415
5	45	652	106	C/6	20	5,0108	1,1058	11,1415
6	45	652	108	C/6	18	5,0108	1,1058	11,1415
7	45	652	109	C/6	17	5,0108	1,1058	11,1415
8	45	652	115	C/6	11	5,0108	1,1058	11,1415
9	45	652	119	C/6	7	5,0108	1,1058	11,1415
10	45	652	126	C/2	61	63,6687	14,0501	141,5649
11	45	652	127	C/2	60	57,8919	12,7754	128,7213

6.b Immobili in loc. COLLEVALENZA

Trattasi di immobili costituiti da fabbricati e terreni agricoli ed edificabili, più precisamente:

-1) Edificio abitativo costituito da villino con ristrutturazione sospesa, ubicato in prossimità del Santuario, edificato su due livelli di cui l'inferiore (piano seminterrato) ad uso garage e ripostiglio il superiore (piano rialzato) ad uso abitativo. La strutture portanti sono con intelaiatura in c.a e tamponature in murature con mattoni e pietrame faccia vista; la copertura è a tetto con manto in coppi laterizi. A seguito delle opere di ristrutturazione, iniziate e sospese, sono stati asportati tutti gli infissi esterni ed interni, gli impianti, i sanitari e qualsiasi altro tipo di finitura. Allo stato attuale l'immobile non è abitabile ed agibile. Allo stesso si accede dalla strada principale e dalla strada vicinale della Fontana, i due accessi sono muniti di cancello carrabile.

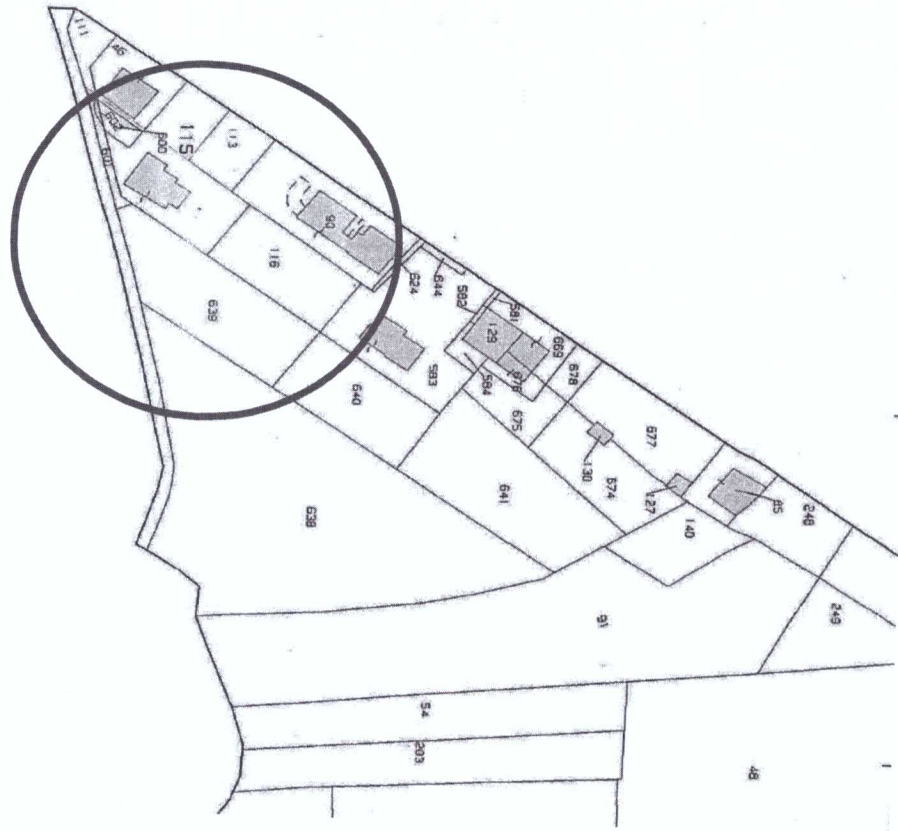
-2) Edificio in costruzione, lavori sospesi, allo stato attuale edificato per l'intero piano seminterrato e per il piano terra limitatamente alle murature perimetrali. Il progetto prevede la realizzazione di n° 6 unità abitative con garage al 1° P.S. Con spazi a verde e parcheggio nelle aree circostanti. La struttura portante è in c.a e muratura. Il progetto prevede anche la rimodulazione anche delle aree di



pertinenza del villino con la realizzazione di spazio a parcheggio, nuovi percorsi pedonali e carrabili, corti e spazi comuni.

STRALCIO PLANIMETRICO f.s.

COMUNE di TODI foglio 128 particelle 113-115-116-601-639-600



Vista Satellitare



fabbricati

VILLINO

1°Seminterrato

Destinazione	Sup.utile abitativa mq	Sup.utile non residenziale mq	Superficie Coperta
Garage		53,80	
Ripostiglio		36,60	
Centrale Termica		13,20	
SOMMANO		103,60	128,47

Piano Rialzato

Ingresso	7,43		
Disimpegno	5,05		
Disimpegno	4,00		
Soggiorno	10,90		
Pranzo	33,55		
Bagno	4,30		
Cucina	9,50		
Camera	13,45		
Bagno	5,35		
Camera	11,80		
Terrazzo		4,10	
Terrazzo		4,45	
Portico		11,85	11,85
Sommario	105,33	20,04	140,32
TOTALE	105,33	123,64	268,79



NUOVO EDIFICIO IN COSTRUZIONE

Superfici coperte

1° Piano seminterrato (Garage)

Ml. 11,70*31,90= Mq. 373,23

Piano terra

Ml. 11,70*31,90= Mq. 373,23

Piano primo

Ml. 11,70*31,90= Mq. 373,23

con le seguenti superfici abitative:

Piano terra Mq. 317,07

Piano primo mq. 240,42

Catasto Urbano del Comune di TODI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
128	115	2	A/2	3	6,5 vani	503,55
128	115	3	C/2	7	52 mq	147,71

Con diritto sulla corte distinta alla particella 115 sub.4 e particella 600 come evidenziato nell'elaborato planimetrico

Catasto Terreni del Comune di TODI

128	115	Ente Urbano			mq. 863	
128	639	seminativo		2	mq. 1114	Rd. 6,04 - Ra. 5,47
128	116	seminativo		2	mq. 650	Rd. 3,52 - Ra. 3,19
128	601	Area rurale			mq. 56	Rd. 00 - Ra. 00
128	113	seminativo		2	mq. 260	Rd. 1,41 - Ra. 1,28

8)- A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che tutti beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9)- Non si rende/Si rende necessario eseguire aggiornamenti catastali per le seguenti motivazioni:

9.a Immobili in loc. BODOGLIE (garage e magazzini) , **non si rende necessario**
Gli immobili corrispondono alle planimetria catastali.

9.b Immobili in loc. COLLEVALENZA, si rende necessario

L'edificio abitativo in corso di ristrutturazione (sospesa) andrà aggiornato per passaggio a categoria F/2 e per redistribuzione corte esclusiva a seguito frazionamenti e tipo mappale di cui al punto successivo.

L'edificio in corso di costruzione necessita di aggiornamento con redazione tipo mappale e frazionamento con costituzione urbana con la categoria F/2 (fabbricato in costruzione). Inoltre occorrerà redigere dei frazionamenti delle aree per la suddivisione in lotti. Costi operazioni tecniche catastali.

Si precisa che per la determinazione della spesa si è preso a riferimento la tabella utilizzata dall'Ufficio delle Entrate -Agenzia del Territorio, che viene utilizzata per la redazione di ufficio degli atti di aggiornamento non eseguiti dai privati. Determinazione 29 settembre 2009 pubblicata sulla Gazzetta n. 232 il 6 ottobre 2009.



Preventivo per Onorari e spese:

CATASTO TERRENI

1	Edificio in costruzione e Villino	Tipo mappale e frazionamento	B1	1- Operazioni di rilievo e sopralluogo	a) lotto fino a mq 2.000 3) edificato oltre 200 mq	€ 1.150,00
				2- attività di verifica e compilazione PREGEO		€ 300,00
	TRIBUTI	catastali				€ 130,00
	TRIBUTI	Deposito comune				€ 30,00
					TOTALE	€ 1.610,00

CATASTO FABBRICATI

ELABORATO PLANIMETRICO

1	Edificio in costruzione	Elaborato planimetrico	C1	1- rilievo e sopralluogo	Fino a 5 u.i.u (o b.c.n.c)	€ 140,00
2	Edificio in costruzione	Elaborato planimetrico	C1	Rappresentaz. grafica	Fino a 5 u.i.u (o b.c.n.c)	€ 100,00

PLANINETRIE UNITA' IMMOBILIARI (n.2 F2 edificio in costruzione)

3	Edificio in costruzione	Unità immobiliari	C2	1-Attività istruttorie		€ 52,00
4		Rilievo sopralluogo singola u.i.		categorie gruppi F	n.2	€ 540,00
5		Predisposizione planimetrie		categorie gruppi F.	n.2	€ 200,00
6		Compilazione		categorie gruppi F.	n.1 seconda	€ 120,00 € 60,00
	TRIBUTI	catastali		U.I x 50,00 cad	2 x 50,00	€ 100,00
					TOTALE	€ 1.312,00

Importo complessivo delle prestazioni, onorari e spese € 2.922,00 oltre oneri fiscali

10)- Lo strumento urbanistico del Comune di individua gli immobili nel modo seguente:

10.a Immobili in loc. **BODOGLIE** (garage e magazzini)
Trattasi di immobili urbani.



10.b Immobili in loc. COLLEVALENZA

Foglio	Particella	Sub./parte	Strumento Urbanistico
128	639	parte	P.R.G. Parte Strutturale : Spazio Rurale
128	601	parte	Zona di particolare interesse agricolo (zona omogenea E)
128	639	parte	P.R.G. Parte operativa : Macroaree Tessuti esistenti a prevalente mantenimento per residenza-A medio alta Densità 0,70 MQ/MQ (zona omogenea B)
128	601	parte	
128	115		
128	116		
128	113		

Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto ed ottenuto in data 12 dic. 2016

11)- Conformità Urbanistica

11.a Immobili in loc. BODOGLIE (garage e magazzini)

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto
1	Concessione Edilizia	117	17/04/2002	Costruzione di edificio residenziale e commerciale
2	D.I.A	0015980/397	05/05/2005	Modifica distribuzione interna
3	D.I.A	0027740/699	12/08/2005	Modifica distribuzione interna
4	D.I.A	0014652	17/04/2008	Ristrutturazione e cambio destin. Uso
5	Prevenzione incendi	61824/3088	10/10/2001	Parere conformità antincendio
6	Prevenzione incendi	69425/4983	21/03/2006	Parere conformità antincendio
7	Agibilità	36373/2005	2007	Agibilità parziale edifici
8	Agibilità	36373/2005	25/02/2009	Agibilità

L'immobile, per le unità immobiliari esegutate, risulta conforme agli atti autorizzativi citati

11.b Immobili in loc. Collevalenza

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto
1	Permesso di costruire	136/2009	27/05/2009	Ristrutturazione di fabbricato abitativo
2	Permesso di costruire	142/2009	08/06/2009	Realizzazione di edificio residenziale
3	Autorizzazione accesso	40436	24/11/2008	Accesso carrabile per gli edifici 1 e 2

Per quanto concerne l'immobile n. 1 si precisa che i lavori sono iniziati e sospesi, limitati alle sole rimozioni e demolizioni interne. Per quanto concerne l'immobile n. 2 si precisa che i lavori sono iniziati e sospesi. Allo stato attuale sono state realizzate le strutture del piano seminterrato e le strutture con le tamponature esterne del piano terra.

12)- Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto **è in piena proprietà alla ditta esegutata come segue:**

12.a Immobili in loc. BODOGLIE (garage e magazzini)

Trattasi di unità immobiliari costruite dalla ditta esegutata su aree acquisite con i seguenti atti di compravendita:



(per passaggi precedenti vedasi lo storico di cui alla relazione notarile in atti)

1-Compravendita del 25/07/2000 rep. 108846 a rogito Notaio Clementi in Todi. Con il presente atto la OPUSSIS acquista dalle OPUSSIS la rata di terreno distinta al N.C.T. Del Comune di Todi al foglio 45 particelle 572 (già 166/c, già 30/b) e 573 (già 172/a, 140/b) di ha. 0.07.35;

2-Compravendita del 28/09/2000 rep. 34192 a rogito Notaio Filippetti in Terni. Con il presente atto la OPUSSIS acquista dalle Sig. OPUSSIS un terreno di mq. 20/100 pro indiviso (l'altra quota di 74/100 è acquistata dalla OPUSSIS), appezzamento di terreno con destinazione strada pubblica, verde e parcheggio distinto nel N.C.T. Del Comune di Todi al foglio 45 particelle 568 (già 37/b) -569 (già 37/c) -577 (già 175/b) -565 (già 30/b) della complessiva superficie di mq. 4.170.

Terreno per l'intera quota con la medesima destinazione del precedente distinto nel N.C.T. Del Comune di Todi al foglio 45 particelle 578 (già 175/c)-566 (già 30/c) della complessiva superficie catastale di mq. 1.765;

3- Permuta del 18/10/2000 repertorio 109410 a rogito Notaio Clementi in Todi. Con il presente atto la OPUSSIS permuta una porzione immobiliare non interamente rifinita a destinazione commerciale al piano terreno del complesso con altra proprietà costituita da terreno edificabile di ha.0.60.66 riportato nel N.C.T. Del Comune di Todi al foglio 45 particella 176 (già 140/b) di proprietà della OPUSSIS

4-Atto di precisazione catastale del 14/02/2004 rep. 118/45 a rogito Notaio Clementi in Todi con rettifica dei dati catastali dell'atto di cui al punto 3. La particella 176 è sostituita da 579 (già 176/a , già 140/b) e 580 (già 176/b, 140/b) sempre della stessa superficie;

5-Atto di ricognizione catastale del 24/06/2004 repertorio 119794 a rogito Notaio Clementi in Todi riferito agli atti di cui al n.3 e n. 4;

Utilizzo attuale:

n.	Immobile	Occupato da:			Titolo di occupazione			Scadenza
		Non occup.	Esecutato	Altro	Contratto	Data	Reg.	
1	Foglio 45 n.652 sub.86		x					
2	Foglio 45 n.652 sub.87		x					
3	Foglio 45 n.652 sub.88				locazione	01/03/2013	1596-III	01/03/2021
4	Foglio 45 n.652 sub.90		x					
5	Foglio 45 n.652 sub.106				locazione	08/07/2016	3676-3T	31/05/2020
6	Foglio 45 n.652 sub.108		x					
7	Foglio 45 n.652 sub.109		x					
8	Foglio 45 n.652 sub.115		x					
9	Foglio 45 n.652 sub.119		x					
10	Foglio 45 n.652 sub.126		x					
11	Foglio 45 n.652 sub.127		x					

L'immobile n. 3 è occupato dal Sig. OPUSSIS (vedasi contratti allegati)

L'immobile n. 5 è occupato dal Sig. OPUSSIS

12.b Immobili in loc. Collevalezza

Trattasi di fabbricato e rate di terreno acquisite con i seguenti atti di compravendita:

(per passaggi precedenti vedasi lo storico di cui alla relazione notarile in atti)

1-Compravendita del 11/12/2007 repertorio n. 70635 a rogito Notaio Carbonari in Perugia, mediante il quale la OPUSSIS acquistava OPUSSIS per il Comune di Todi al foglio 128 particella 639 di mq. 1114;

2-Compravendita del 11/03/2008 repertorio n.70929 a rogito Notaio Carbonari in Perugia, mediante il quale la OPUSSIS acquistava dalla OPUSSIS fabbricato



d'abitazione riportato nel C.E.U di Todi al foglio 128 particelle 115 sub. 2 cat. A/2, particella 115 sub. 3 cat. C/2 e particella 115 sub. 4 B.C.N.C.. Al C.T. Del Comune di Todi al foglio 128 particella 115.
Rate di terreno riportate nel C.T. Del Comune di Todi al foglio 128 particelle 116 e 601;

3-Compravendita del 27/05/2009 repertorio 8084 a rogito Notaio Clericò in Terni mediante il quale la
C.T. Del Comune di Todi al foglio 128 particella 113. acquistava da **ORUSS** l'area di terreno riportata al

Utilizzo attuale: gli immobili sono in ristrutturazione e costruzione con lavori sospesi.

13)- Situazione anagrafica ditta eseguita
non ricorre

14)- Immobili occupato/non occupato da coniuge separato
non ricorre

15)- Caratteristiche impianti

15.a Immobili in loc. BODOGLIE (garage e magazzini)

n.	Tipologia impianto	Caratteristiche	A norma/non a norma
1	Elettrico	Fuori traccia	A norma
2	Antincendio	Vedasi certificazioni allegate (sotto documentazione urbanistica)	A norma

15.b Immobili in loc. Collevaenza
Immobili privi di impianti

16)- Individuazione dei lotti

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti si è ritenuto di formare **più lotti**.
In particolare per gli immobili in loc. BODOGLIE si costituiranno n. 11 lotti, in considerazione della tipologia degli immobili e la loro destinazione d'uso. Per l'immobile in Loc. Collevaenza si costituiranno due lotti comprendenti, uno l'edificio abitativo in corso di ristrutturazione e corte, l'altro con l'edificio in corso di costruzione e corte.
come di seguito individuato/i e descritti:

16.a Immobili in loc. BODOGLIE (garage e magazzini)

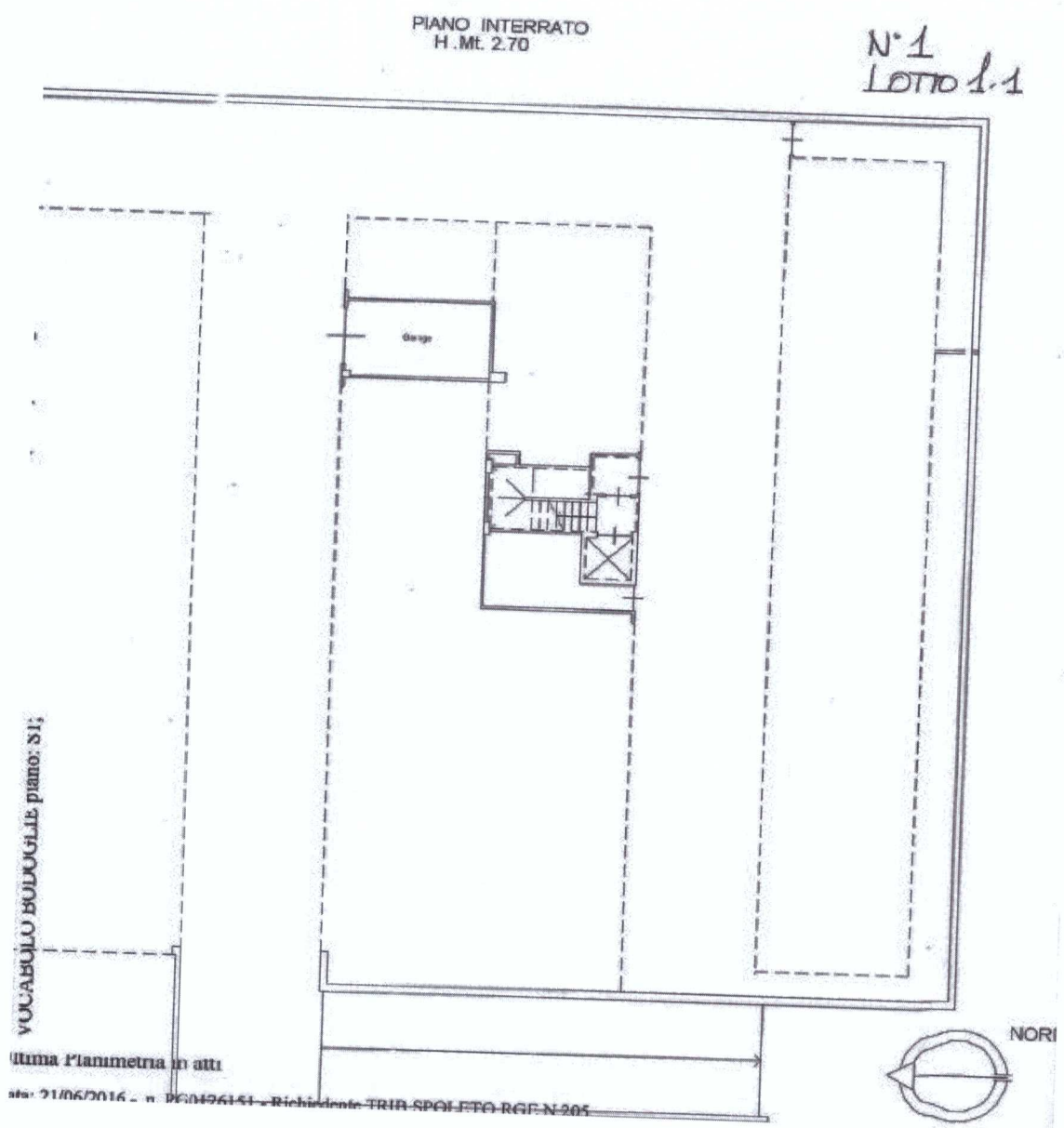
Lotto	n.riferimento	Foglio	Particella	Ubicazione	Descrizione
Lotto 1.1	1	45	652 sub.86	1°PS.	Garage
Lotto 1.2	2	45	652 sub.87	1°PS.	Garage
Lotto 1.3	3	45	652 sub.88	1°PS.	Garage
Lotto 1.4	4	45	652 sub.90	1°PS.	Garage
Lotto 1.5	5	45	652 sub.106	1°PS.	Garage
Lotto 1.6	6	45	652 sub.108	1°PS.	Garage
Lotto 1.7	7	45	652 sub.109	1°PS.	Garage
Lotto 1.8	8	45	652 sub.115	1°PS.	Garage
Lotto 1.9	9	45	652 sub.119	1°PS.	Garage
Lotto 1.10	10	45	652 sub.126	1°PS.	Magazzino
Lotto 1.11	11	45	652 sub.127	1°PS.	Magazzino

Caratteristiche dei lotti:

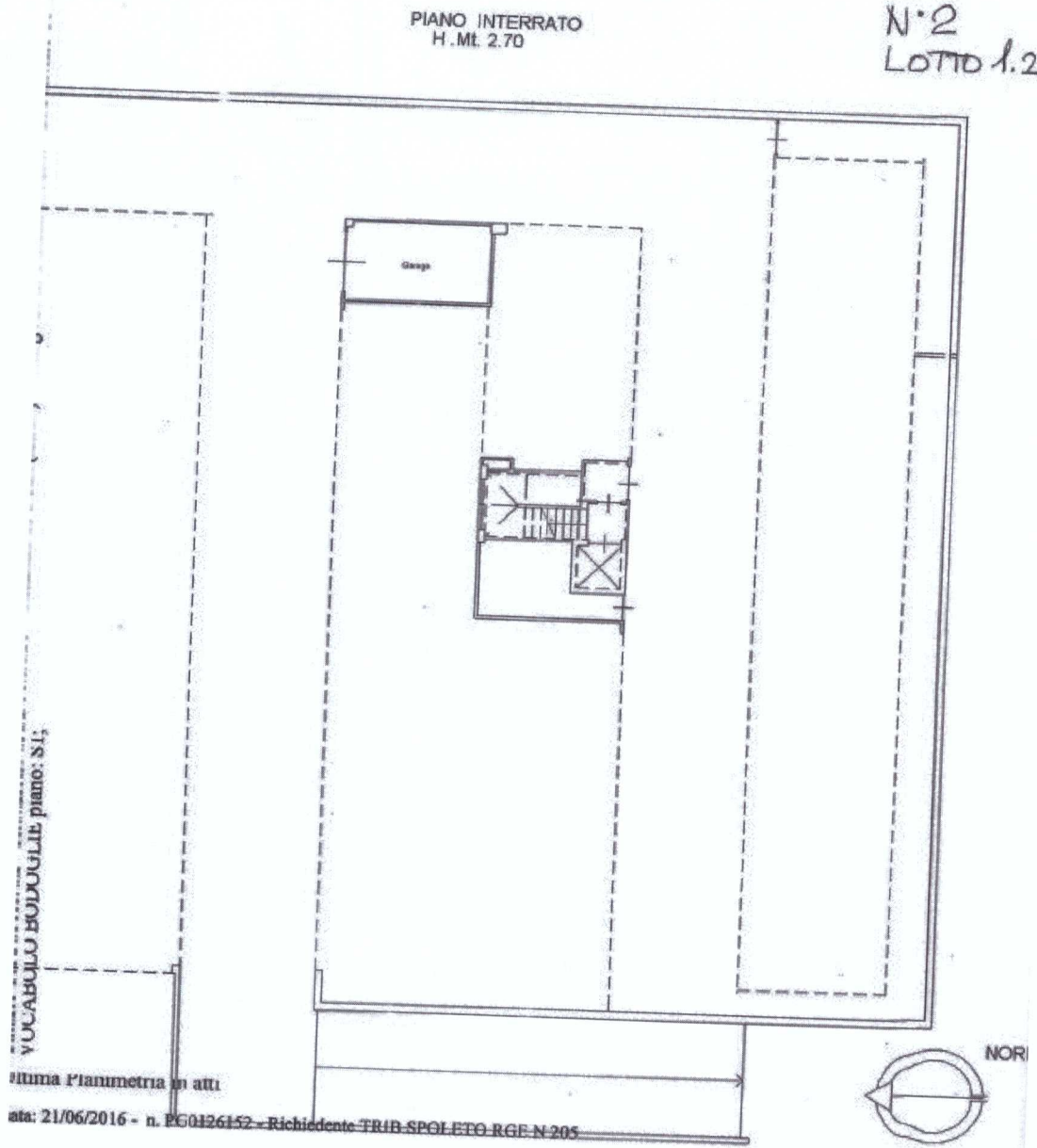
I lotti dal n. 1.1 al n. 1.9 sono costituiti da locali garage con le medesime caratteristiche costruttive e di finitura, come già descritto.

I lotti 1.10 e 1.11 sono costituiti da locali ad uso magazzino e valgono le stesse considerazioni di cui sopra.

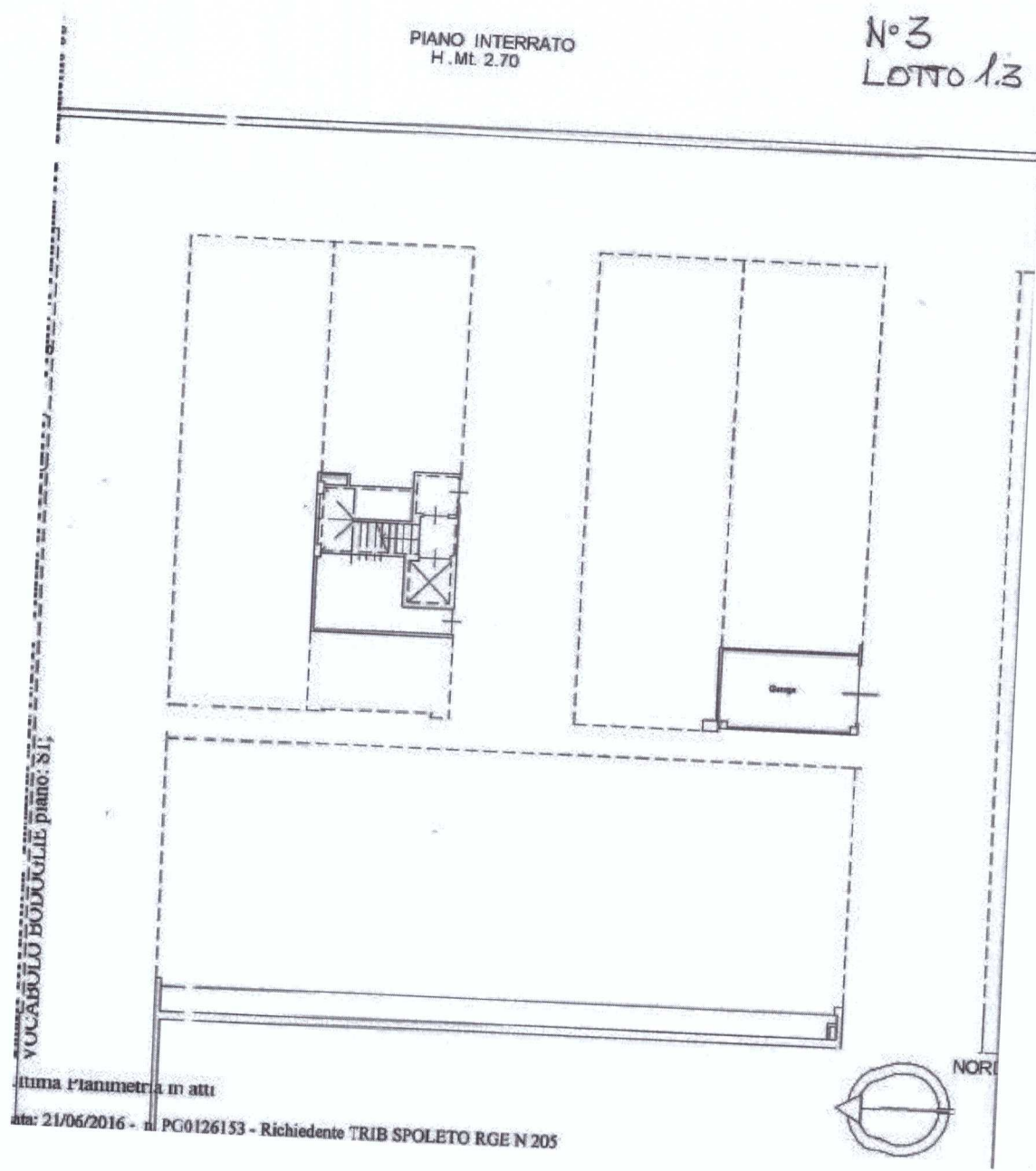
Planimetria: **LOTTO 1.1** riferimento n. 1



Planimetria: LOTTO 1.2 riferimento n. 2



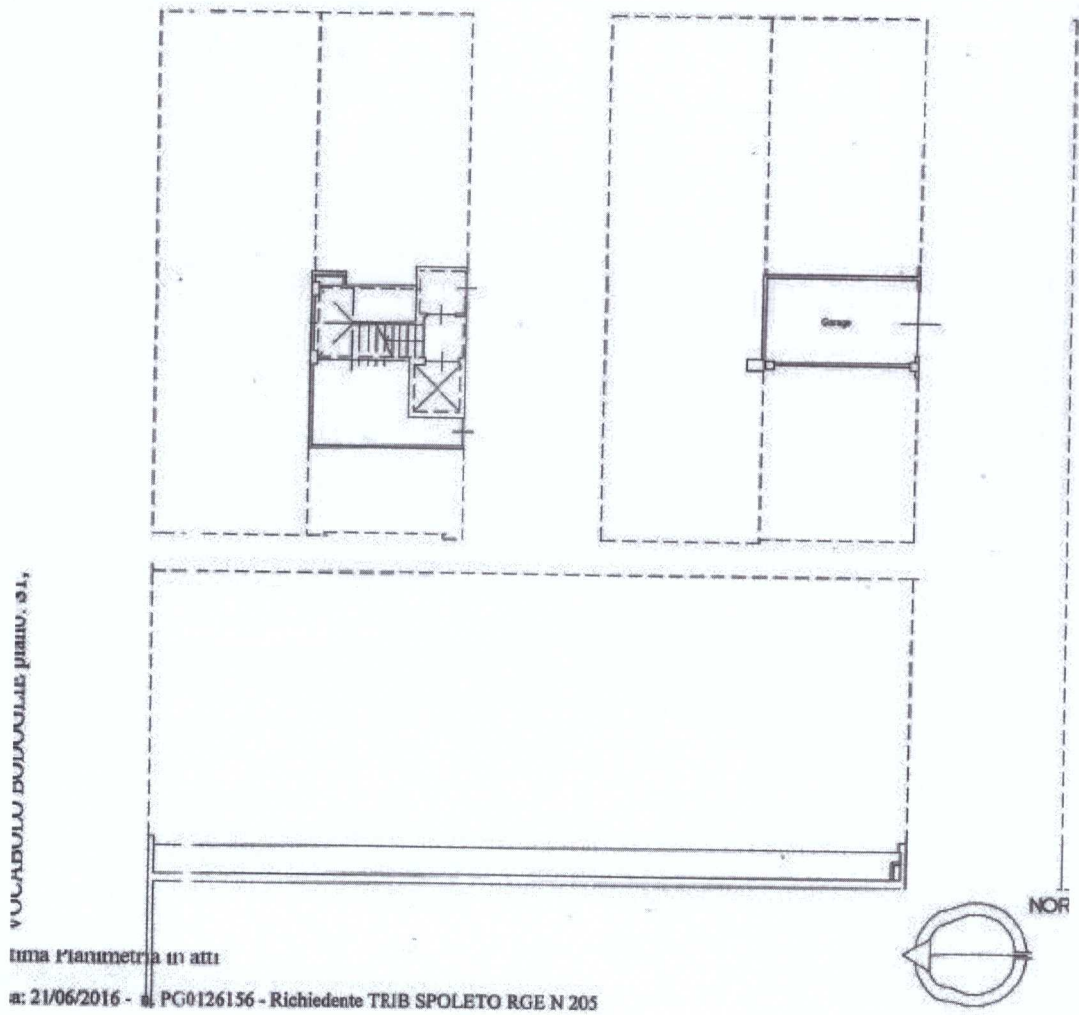
Planimetria: LOTTO 1.3 riferimento n. 3



Planimetria: LOTTO 1.4 riferimento n. 4

PIANO INTERRATO
H. Mt. 2.70

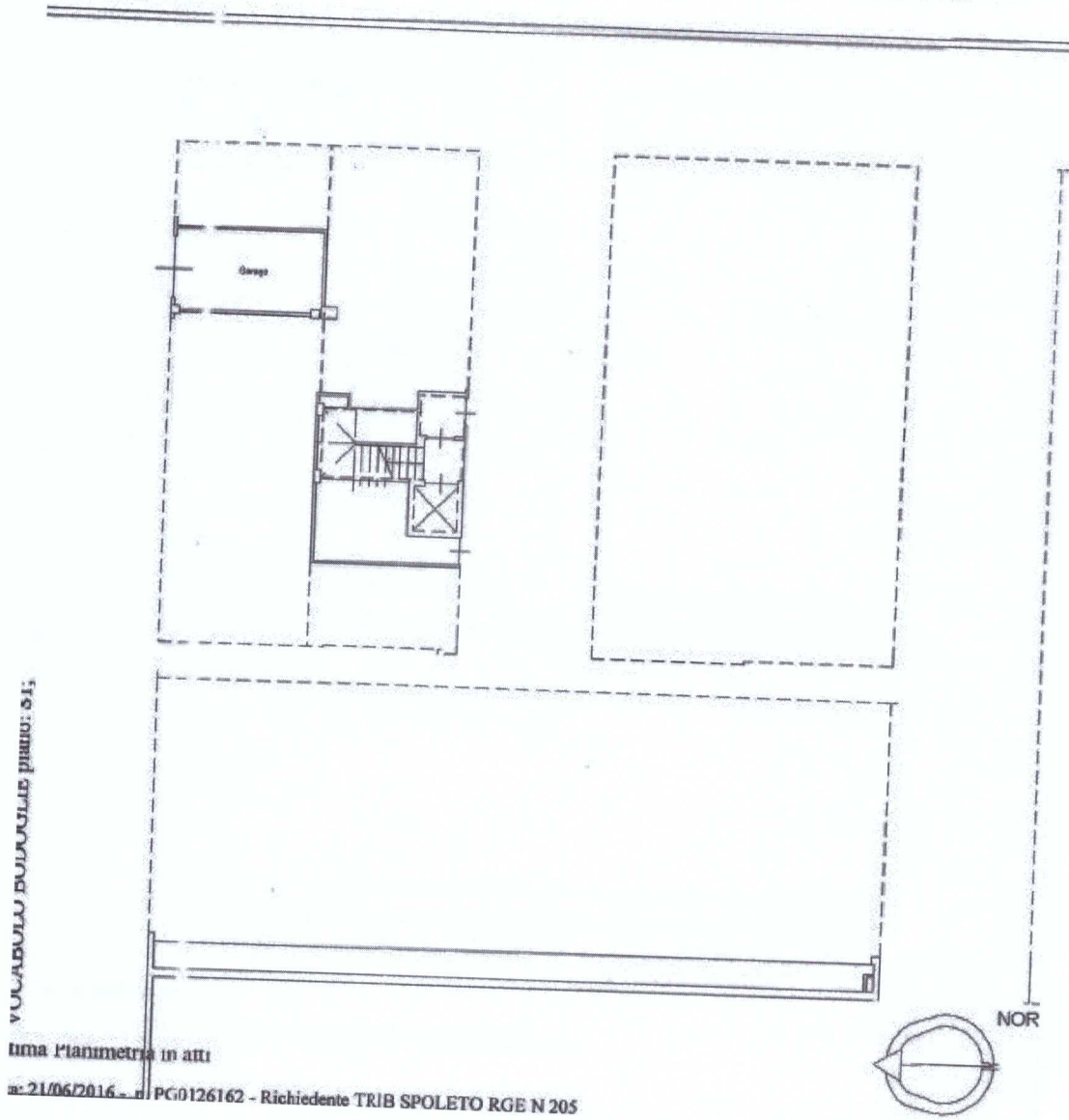
N° 4
LOTTO 1.4



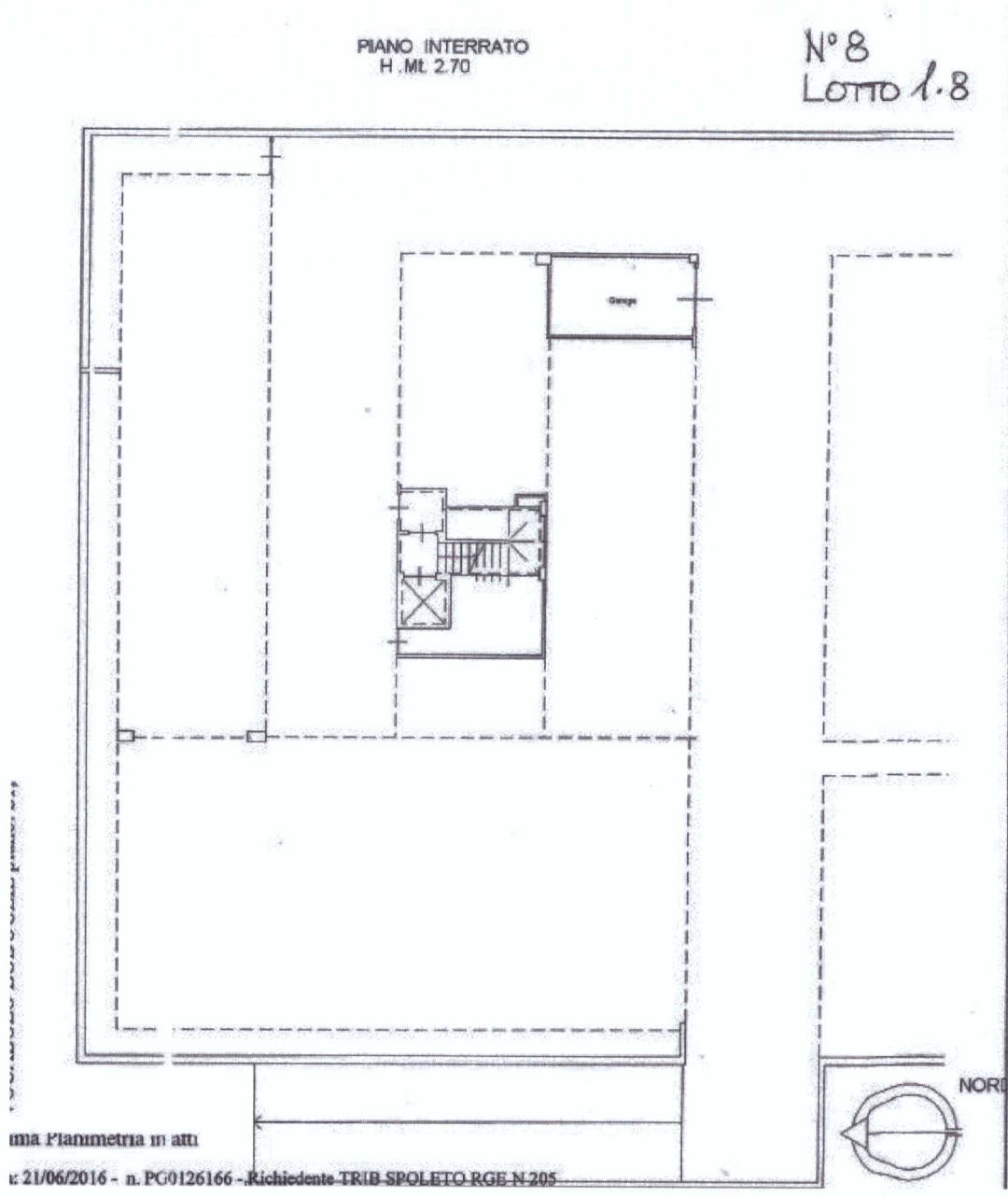
Planimetria: LOTTO 1.6 riferimento n. 6

PIANO INTERRATO
H. Mt. 2.70

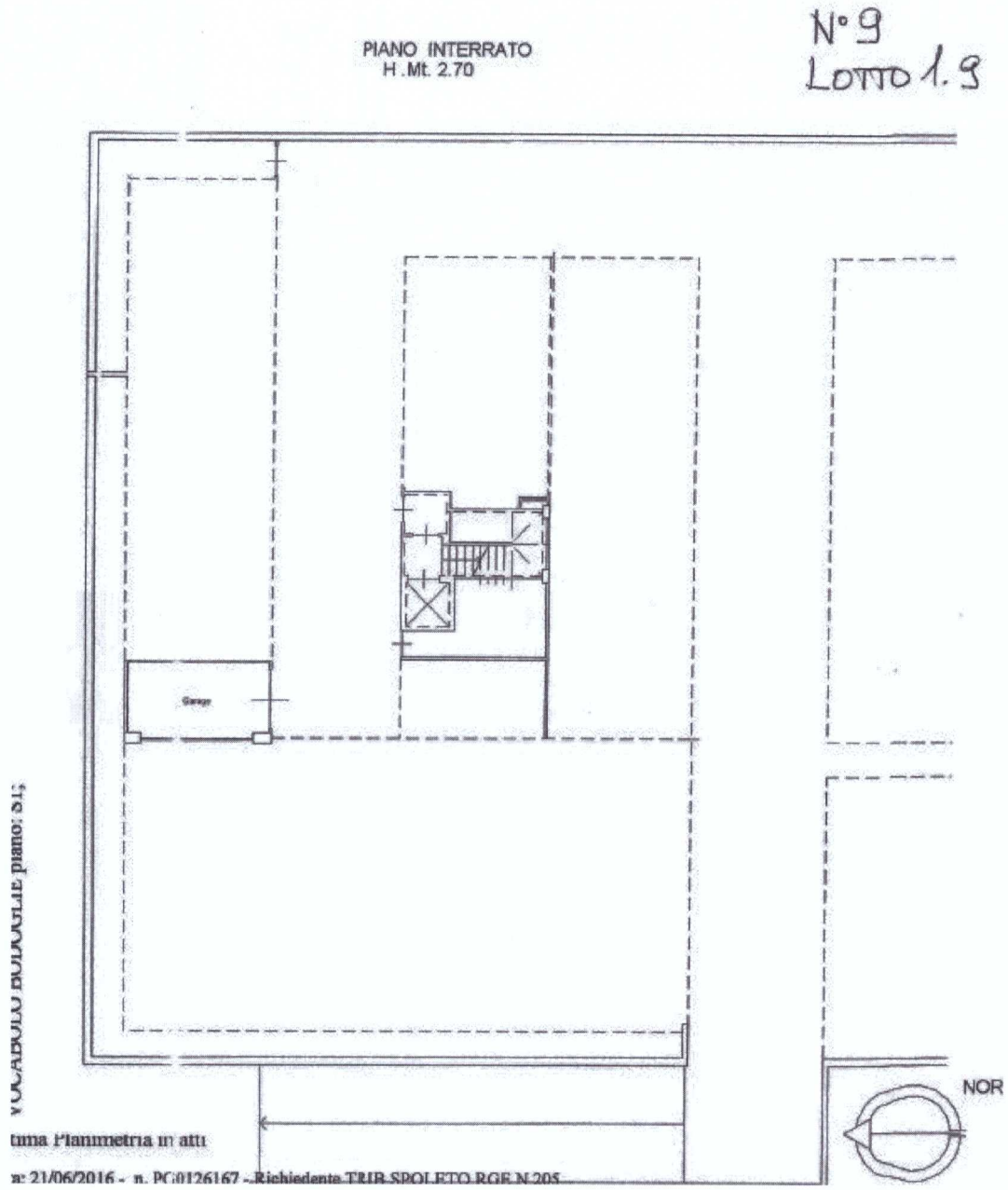
N°6
LOTTO 1.6



Planimetria: LOTTO 1.8 riferimento n. 8



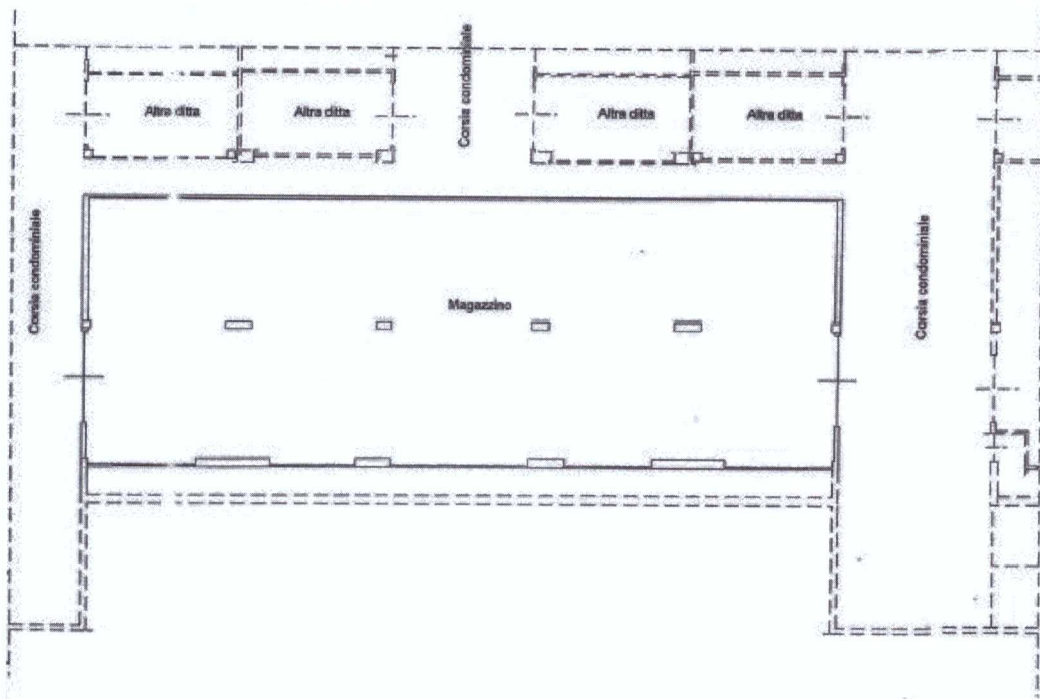
Planimetria: LOTTO 1.9 riferimento n. 9



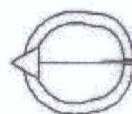
Planimetria: LOTTO 1.10 riferimento n. 10

PIANO INTERRATO
H. Mt. 2.70

N° 10
LOTTO 1.10



NORD



ma Planimetria in atti

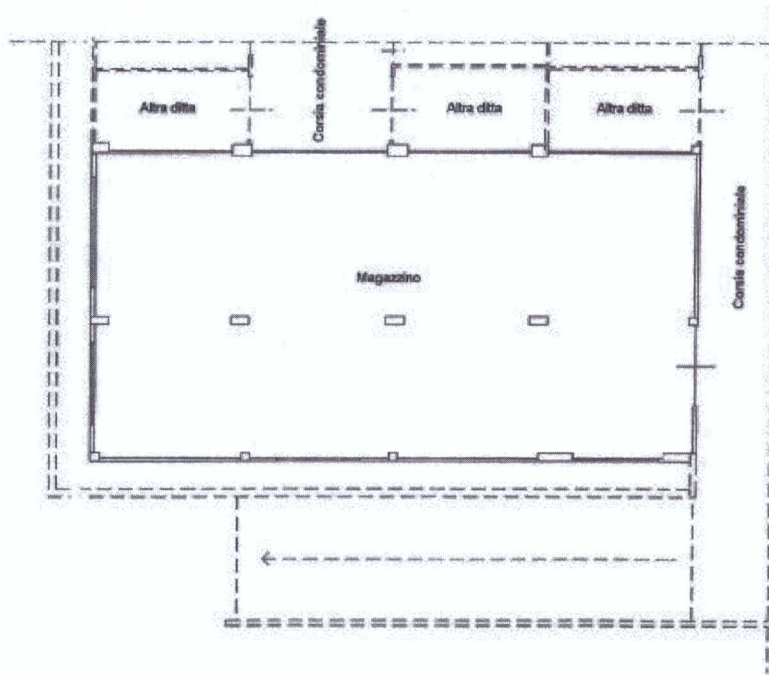
: 21/06/2016 - n. PG0126170 - Richiedente TRIB SPOLETO RGE N 205



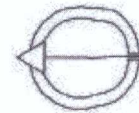
Planimetria: LOTTO 1.11 riferimento n. 11

PIANO INTERRATO
H. Mt. 2.70

N° 11
LOTTO 1.11



NORD



ma Planimetria in atti

: 21/06/2016 - n. PG0126172 - Richiedente TRIB SPOLETO RGR N 205



16.b Immobili in loc. Collevaenza

Fabbricato cielo terra, in corso di ristrutturazione costituito da un piano terra ad uso abitativo e accessori al piano 1° sottostrada.

Lotto	Foglio	Particella	subalterno	Destinazione	Ubicazione
Lotto 2.1	128	115	3	Garage/Magazzino	Fraz.Collevaenza V.lo
	128	115	2	Abitazione	S.Giacomo

Con diritto sulla corte distinta alla particella 115 sub.4 e particella 600 come evidenziato nell'elaborato planimetrico oltre agli altri spazi particelle 115; 639 e 601 con frazionamenti da eseguire prima della vendita

Fabbricato, in corso di costruzione con destinazione abitativa allo stato attuale edificato per il 1° piano sottostrada e per le tamponature esterne e pilastri del piano terra.

Lotto	Foglio	Particella	subalterno	Destinazione	Ubicazione
Lotto 2.2	128	116	Parte	Abitazioni	Fraz.Collevaenza V.lo S.Giacomo
		639	Parte		
		115	Parte		

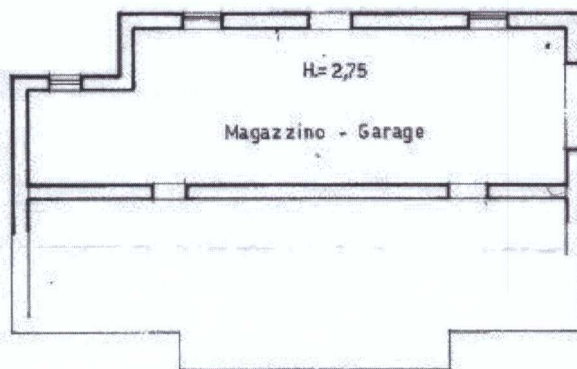
Con corte esclusiva e spazi comuni con parte delle particelle 115;113; 116; 639 (frazionamenti da eseguire prima della vendita)

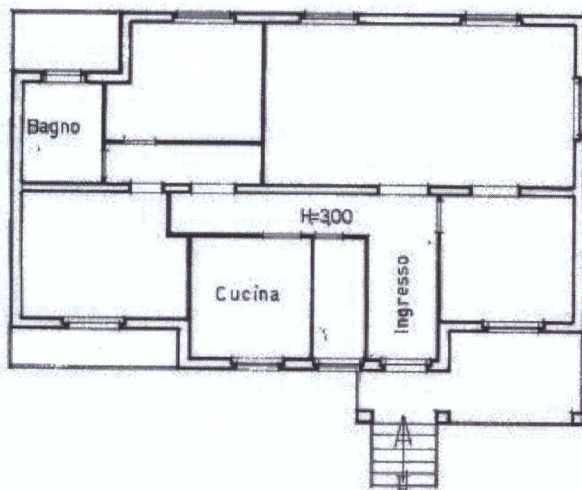
Si precisa che per quanto concerne la suddivisione delle aree, pertinenze e spazi comuni, si fa riferimento al progetto del Permesso di Costruire n. 142/2009 dove sono evidenziate le suddivisioni e pertinenze citate.

Caratteristiche dei Lotti

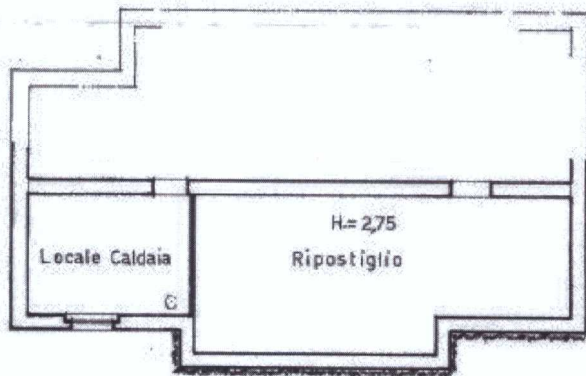
LOTTO 2.1

PIANO 1° SOTTOSTRADA





PIANO TERRA



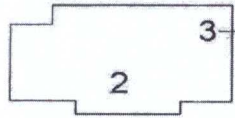
PIANO 1° SOTTO

ORIENTAMENTO

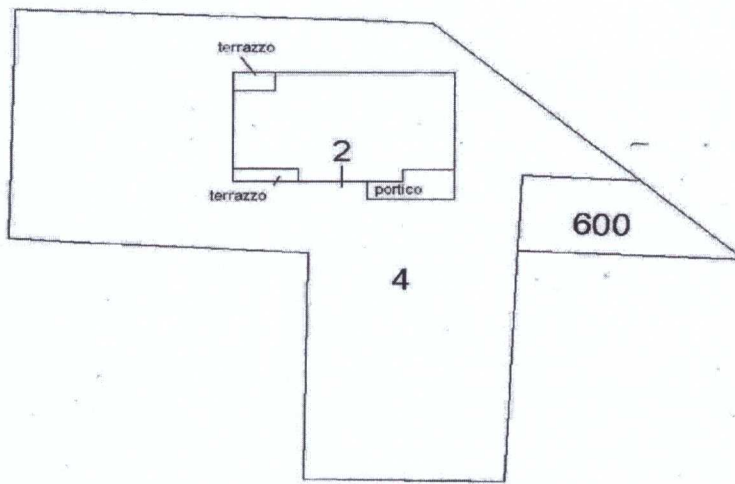


(in 100/10.188) - s. foglio: 128 Particella: 115 - Subalmeno 2.2





PIANO 1° SOTTOSTRADA



PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

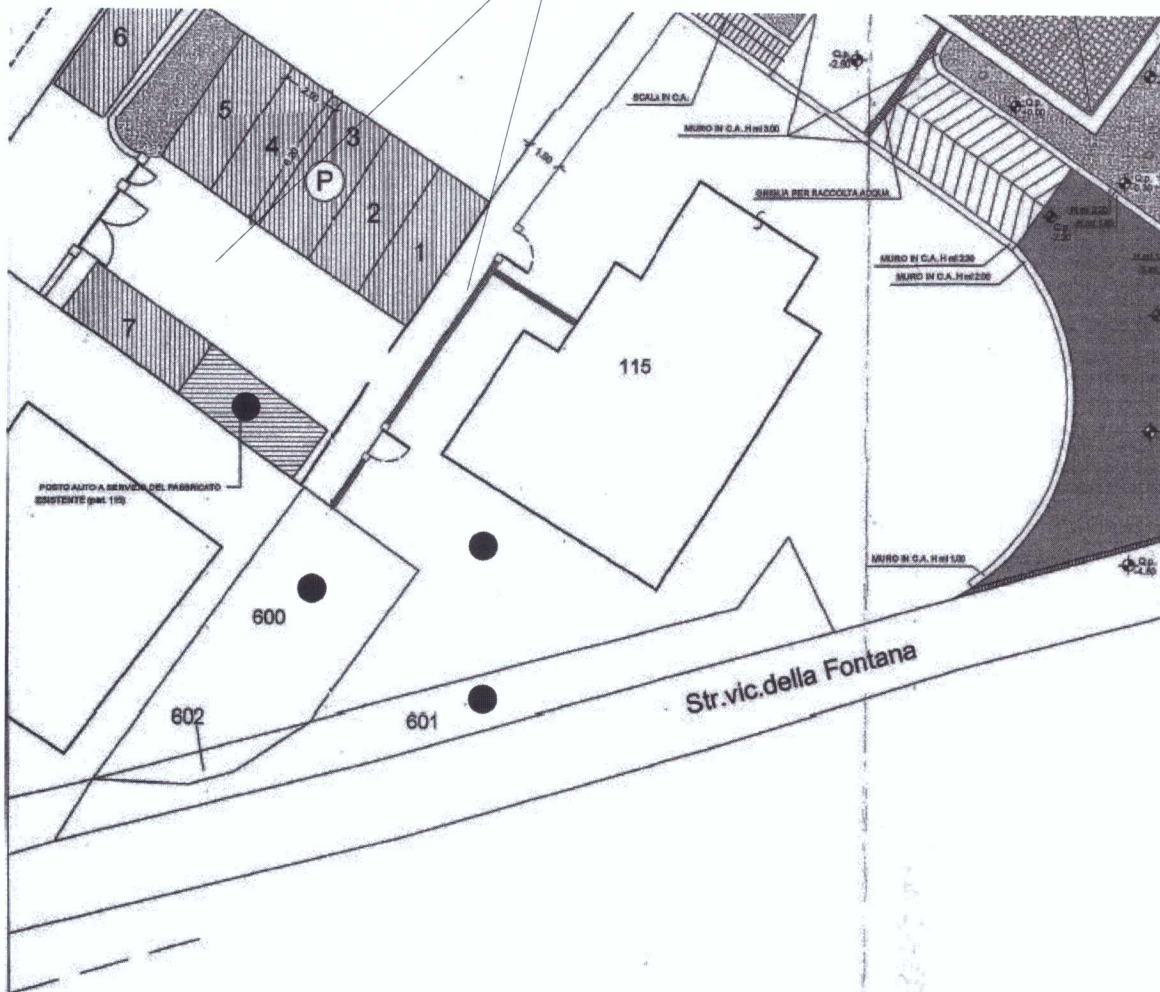
L'elaborato planimetrico è indicativo e rispecchia la situazione attuale ma sarà modificato con le variazioni e frazionamenti catastali da eseguire prima della vendita



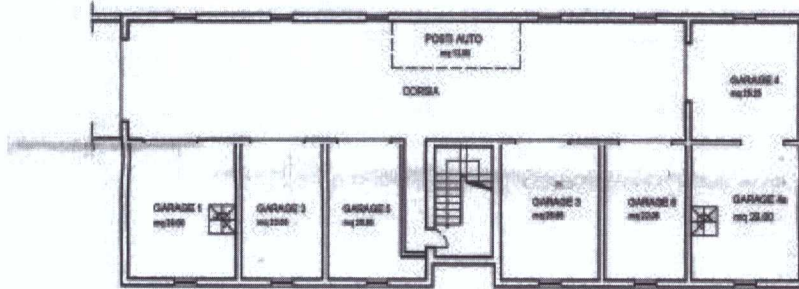
Planimetria di dettaglio come da Permesso di Costruire 142/2009

● AREE Esclusive lotto

Area comune con lotto 2.2

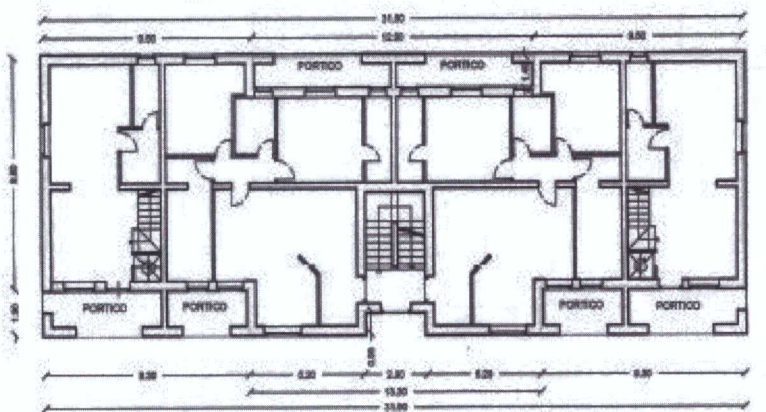


PIANTA PIANO INTERRATO



Piano edificato per le sole pareti perimetrali e solaio di soffittatura, la rampa è stata realizzata nella parte opposta di come è graficizzata. Non sono state eseguite le suddivisioni interne

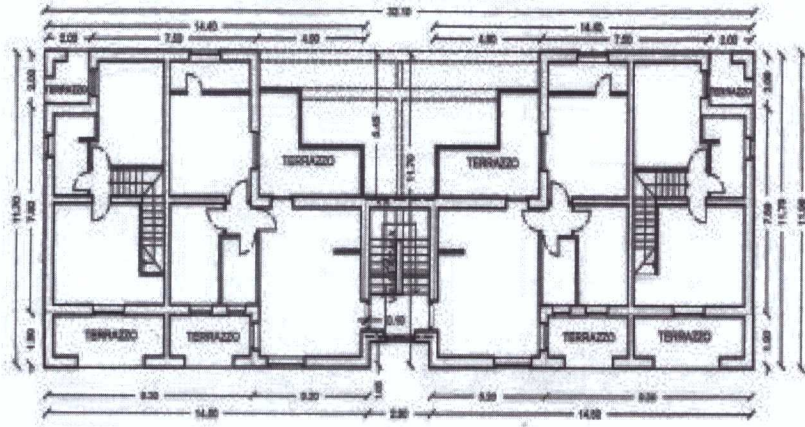
PIANTA PIANO TERRA scala 1:200



Piano edificato per le sole pareti perimetrali e pilastrate interne non è stato eseguito il solaio di soffittatura e le suddivisioni interne



PIANTA PIANO PRIMO

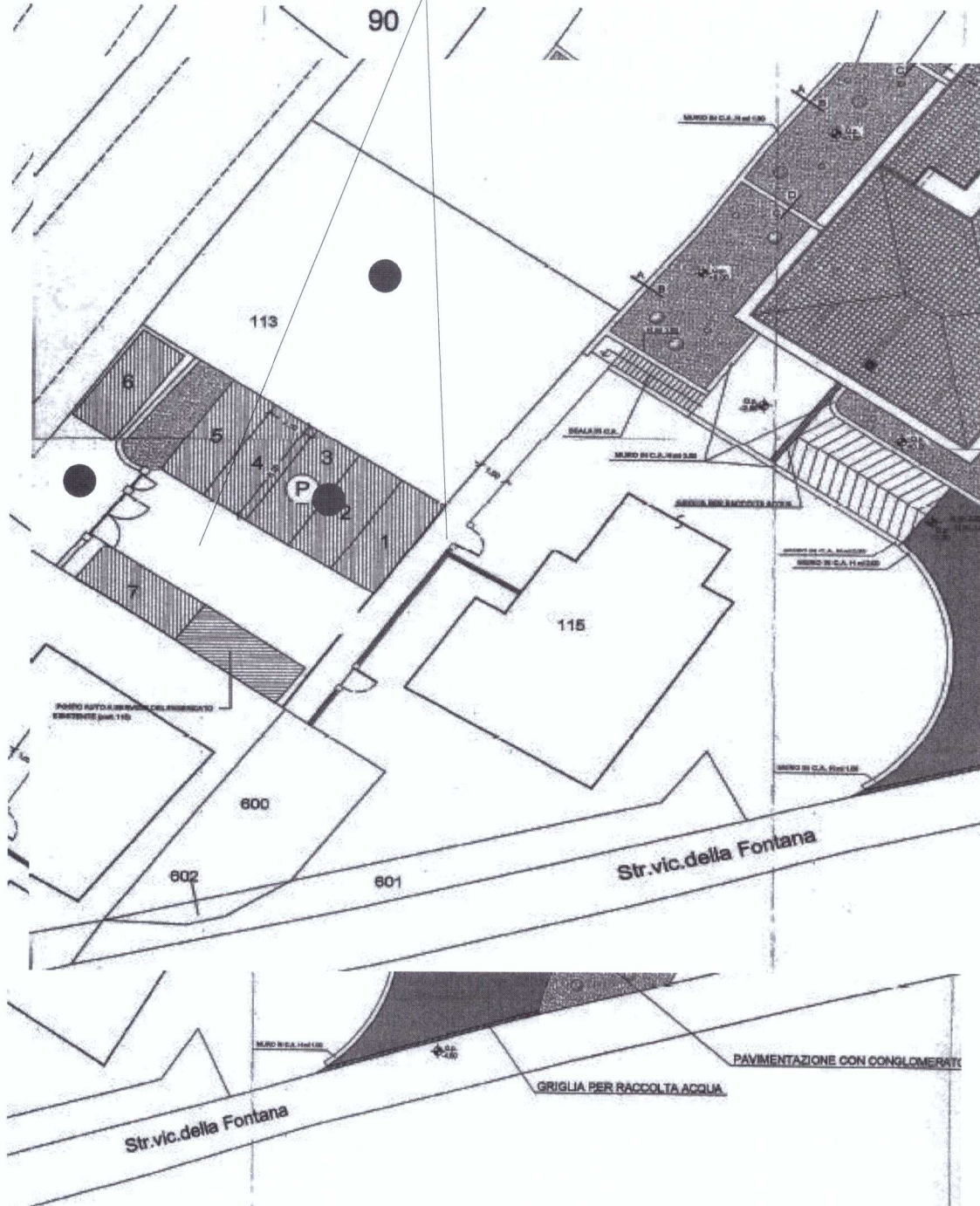


Piano non eseguito

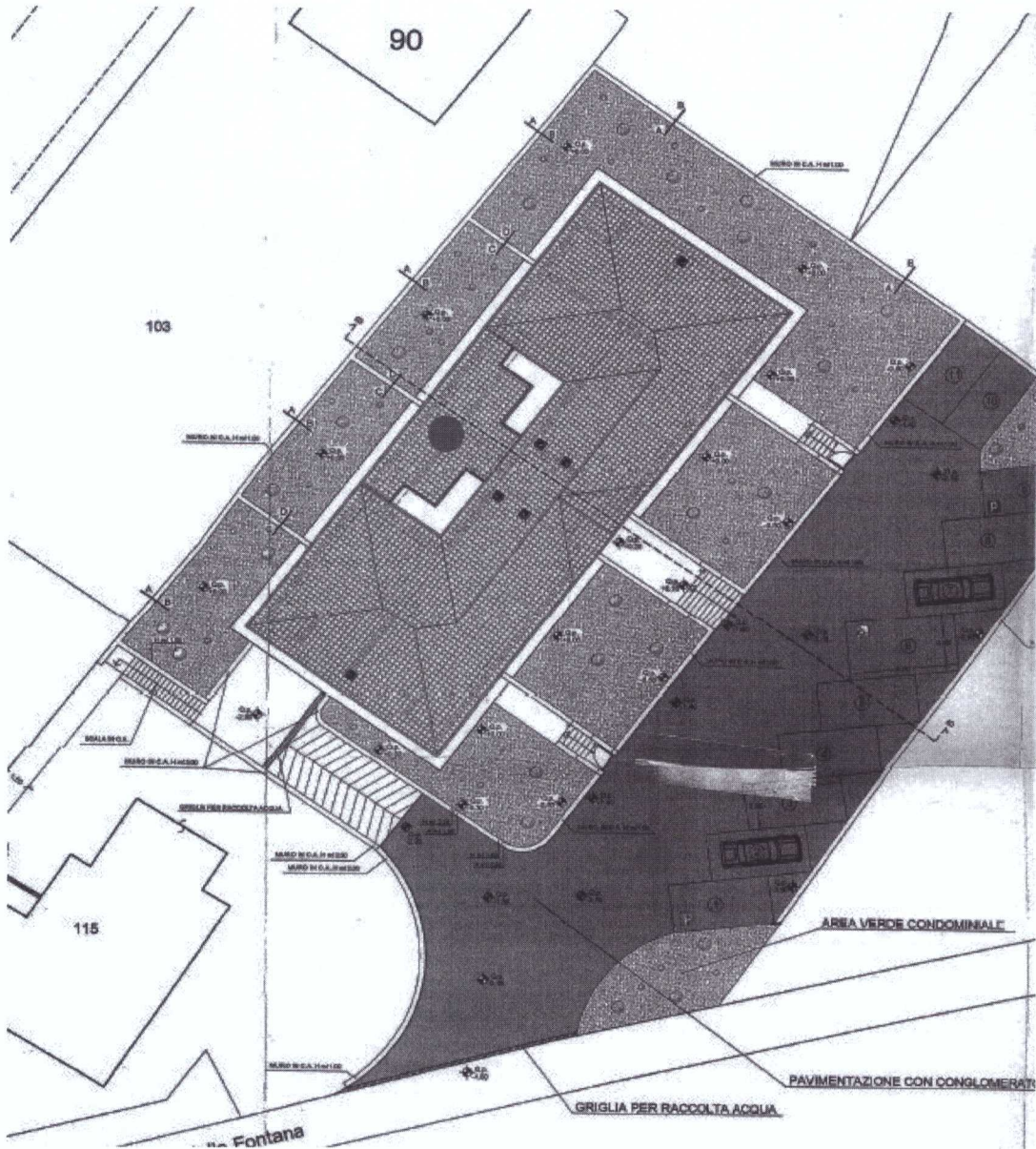


● AREE Esclusive lotto

Area comune con lotto 2.1



● AREE Esclusive lotto



17)- Valutazione lotti

17.a Immobili in loc. BODOGLIE (garage e magazzini)

STIMA per COMPARAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale-

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI (D.P.R.138/98)

Tipologia ambienti	Categorie catastali		A/7-A/8		B/1-B/2- B/3-B/4 B/5-B/6- B/7	C/1	C/6	
	A/1-A/2-A/3-A/4/A/5 A/6-A/9-A/11							
A	1,00		1,00		1,00			
I						1,00	1,00	
L						0,50	0,50	
B	0,50*		0,50*		0,50*	0,50*	0,50*	
C	0,25*		0,25*		0,25*	0,25	0,25*	
D	0,30* Fino a mq. 30	0,10* per l'eccedenza	0,30* fino a mq. 30	0,10* l'eccedenza	0,10*	0,10	0,30* fino a mq. 30	0,10* l'eccedenza
E	0,15* fino a mq. 30	0,05* l'eccedenza	0,15* fino a mq. 30	0,05* l'eccedenza	0,10*	0,10	0,15* fino a mq.30	0,05* l'eccedenza
F	0,10* fino alla sup. definita A	0,02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz. solo per la quota eccedente il quintuplo della superf. lettera A			0,20	0,10* fino ala superficie definita lettere I e L ragguagliata	0,02* per la superficie eccedente

Lettera	Significato
A	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C/1 e C/6)
I	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C/1 e C/6)
L	Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C/1 e C/6)
B	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora comunicanti con gli stessi
C	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora non comunicanti con gli stessi
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), anche attraverso scale
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), pertinenze esclusive della U.I. trattata
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della U.I. trattata.



DETERMINAZIONE VALORE MEDIO AL Mq.

Tipologia	Garage
-----------	--------

	Enti o Istituti di riferimento	Conservazione	Minimo al mq.	Max al mq.	Valore medio mq.
1	Banca dati Ufficio Entrate	Buona	450	670	560
2	Osservatorio mercato Umbria	Buona	465	620	542
3	Valori rilevati sul territorio	Buona	560	720	640
Valore medio (1+2+3)/3					580,66

Tipologia	Magazzino
-----------	-----------

	Enti o Istituti di riferimento	Conservazione	Minimo al mq.	Max al mq.	Valore medio mq.
1	Banca dati Ufficio Entrate	Buona	450	670	560
2	Osservatorio mercato Umbria	Buona	465	620	542
3	Valori rilevati sul territorio	Buona	560	720	640
Valore medio (1+2+3)/3					580,66

Si ritiene di incrementare il valore dei magazzini del 10% in considerazione delle caratteristiche dei locali, della loro accessibilità, altezza utile e potenzialità di utilizzo.

Per cui il valore al mq. Sale a € 638,72

LOTTO n. 1.1 riferimento n. 1

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.1	1	17	580,66	9871,22	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	86	C/6	5	17	31,61

VALORE di STIMA € 9.871,22

Detrazioni e abbattimenti

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 9.871,22
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.480,68	€ 1.480,68
VALORE FINALE				€ 8.390,54

Valore di VENDITA del Lotto n. € 8.390,54

arrotondato per difetto a € 8.390,00 dicansi euro ottomilatrecentonovanta/00



LOTTO n. 1.2 riferimento n. 2

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.2	2	17	580,66	9871,22	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	87	C/6	5	17	31,61

VALORE di STIMA € 9.871,22**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 9.871,22
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.480,68	€ 1.480,68
VALORE FINALE				€ 8.390,54

Valore di VENDITA del Lotto n. € 8.390,54**arrotondato per difetto a € 8.390,00 diconsi euro ottomilatrecentonovanta/00****LOTTO n. 1.3 riferimento n. 3**

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.3	3	17	580,66	9871,22	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	88	C/6	5	17	31,61

VALORE di STIMA € 9.871,22**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 9.871,22
1	Detrazione per immobile occupato		€ 987,12	€ 987,12
2	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.332,61	€ 1.332,61
VALORE FINALE				€ 7.551,49

Valore di VENDITA del Lotto n. € 7.551,49**arrotondato per difetto a € 7.551,00 diconsi euro settemilacinquecentocinquantuno/00**

LOTTO n. 1.4 riferimento n. 4

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.4	4	16	580,66	9.290,56	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	90	C/6	5	16	29,75

VALORE di STIMA € 9.290,56**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 9.290,56
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.393,58	€ 1.393,58
VALORE FINALE				€ 7.896,98

Valore di VENDITA del Lotto n. € 7.896,98**arrotondato per eccesso a € 7.897,00 diconsi euro settemilaottocentonovantasette/00****LOTTO n. 1.5 riferimento n. 5**

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.5	5	16	580,66	9.290,56	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	106	C/6	5	16	29,75

VALORE di STIMA € 9.290,56**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 9.290,56
1	Detrazione per immobile occupato ,		€ 929,05	€ 929,05
2	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.254,22	€ 1.254,22
VALORE FINALE				€ 7.107,29

Valore di VENDITA del Lotto n. € 7.107,29**arrotondato per eccesso a € 7.107,00 diconsi euro settemilacentosette/00**

LOTTO n. 1.6 riferimento n. 6

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.6	6	17	580,66	9871,22	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	108	C/6	5	17	31,61

VALORE di STIMA € 9.871,22**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE					€ 9.871,22
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.480,68		€ 1.480,68
VALORE FINALE					€ 8.390,54

Valore di VENDITA del Lotto n. € 8.390,54**arrotondato per difetto a € 8.390,00 diconsi euro ottomilatrecentonovanta/00****LOTTO n. 1.7 riferimento n. 7**

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.7	7	17	580,66	9871,22	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	109	C/6	5	17	31,61

VALORE di STIMA € 9.871,22**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE					€ 9.871,22
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.480,68		€ 1.480,68
VALORE FINALE					€ 8.390,54

Valore di VENDITA del Lotto n. € 8.390,54**arrotondato per difetto a € 8.390,00 diconsi euro ottomilatrecentonovanta/00**

LOTTO n. 1.8 riferimento n. 8

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.8	8	17	580,66	9871,22	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	115	C/6	5	17	31,61

VALORE di STIMA € 9.871,22**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE					€ 9.871,22
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.480,68		€ 1.480,68
VALORE FINALE					€ 8.390,54

Valore di VENDITA del Lotto n. € 8.390,54**arrotondato per difetto a € 8.390,00 dicono euro ottomilatrecentonovanta/00****LOTTO n. 1.9 riferimento n. 9**

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.9	9	16	580,66	9.290,56	Garage

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	119	C/6	5	16	29,75

VALORE di STIMA € 9.290,56**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE					€ 9.290,56
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 1.393,58		€ 1.393,58
VALORE FINALE					€ 7.896,98

Valore di VENDITA del Lotto n. € 7.896,98**arrotondato per eccesso a € 7.897,00 dicono euro settemilaottocentonovantasette/00**

LOTTO n. 1.10 riferimento n. 10

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.10	10	259	638,72	165.428,48	Magazzino

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	126	C/2	3	259	387,91

VALORE di STIMA € 165.428,48**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 165.428,48
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 24.814,27	€ 24.814,27
VALORE FINALE				€ 140.614,20

Valore di VENDITA del Lotto n. € 140.614,20**arrotondato per difetto a € 140.614,00****diconsi eurocentoquarantamilaseicentoquattordici/00****LOTTO n. 1.11 riferimento n. 11**

Lotto	n.riferimento	mq	€/mq.	valore	Descrizione
Lotto 1.11	11	238	638,72	152.015,36	Magazzino

CATASTALE

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
45	652	127	C/2	3	238	356,46

VALORE di STIMA € 152.015,36**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 152.015,36
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolute, opere di straordinaria manutenzione,	15%	€ 22.802,30	€ 22.802,30
VALORE FINALE				€ 129.213,06

Valore di VENDITA del Lotto n. € 129.213,06**arrotondato per difetto a € 129.213,00 diconsi euro centotoventinoveduecentotredici/00**

RIEPILOGO VALORI LOTTI IMMOBILI in loc. BODOGLIE (garage e magazzini)

Lotto	n.riferimento	Foglio	Particella	Ubicazione	VALORE
Lotto 1.1	1	45	652 sub.86	1°PS.	8.390,00
Lotto 1.2	2	45	652 sub.87	1°PS.	8.390,00
Lotto 1.3	3	45	652 sub.88	1°PS.	7.551,00
Lotto 1.4	4	45	652 sub.90	1°PS.	7.897,00
Lotto 1.5	5	45	652 sub.106	1°PS.	7.107,00
Lotto 1.6	6	45	652 sub.108	1°PS.	8.390,00
Lotto 1.7	7	45	652 sub.109	1°PS.	8.390,00
Lotto 1.8	8	45	652 sub.115	1°PS.	8.390,00
Lotto 1.9	9	45	652 sub.119	1°PS.	7.897,00
Lotto 1.10	10	45	652 sub.126	1°PS.	140.614,00
Lotto 1.11	11	45	652 sub.127	1°PS.	129.213,00
VALORE COMPLESSIVO				€	342.229,00



17.b Immobili in loc. Collevaenza

Per quanto concerne il lotto 2.1 si procederà per:

STIMA per COMPARAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale-

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI (D.P.R.138/98)

Tipologia ambienti	Categorie catastali							
	A/1-A/2-A/3-A/4/A/5 A/6-A/9-A/11		A/7-A/8		B/1-B/2- B/3-B/4 B/5-B/6- B/7	C/1	C/6	
A	1,00		1,00		1,00			
I						1,00	1,00	
L						0,50	0,50	
B	0,50*		0,50*		0,50*	0,50*	0,50*	
C	0,25*		0,25*		0,25*	0,25	0,25*	
D	0,30* Fino a mq. 30	0,10*per l'eccedenza	0,30*fino a mq. 30	0,10* l'eccedenza	0,10*	0,10	0,30* fino a mq. 30	0,10* l'eccedenza
E	0,15* fino a mq. 30	0,05* l'eccedenza	0,15* fino a mq. 30	0,05* l'eccedenza	0,10*	0,10	0,15*fino a mq.30	0,05* l'eccedenza
F	0,10*fino alla sup.definita A	0,02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz.solo per la quota eccedenteil quintuplo della superf. lettera A			0,20	0,10*fino ala superficie definita lettere I e L ragguagliata	0,02* per la superficie eccedente

Lettera	Significato
A	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C/1 e C/6)
I	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C/1 e C/6)
L	Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C/1 e C/6)
B	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora comunicanti con gli stessi
C	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora non comunicanti con gli stessi
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), anche attraverso scale
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), pertinenze esclusive della U.I. trattata
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della U.I. trattata.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta				Superfici accessorie e scoperte			
Destinazione ambiente	S.U. mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata	Destinazione accessorio	S.n.r. mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
1	Ingresso	7,43	1				
2	Disimp.	5,05	1	7,43	terrazzo	4,10	0,3
3	Disimp.	4,00	1	5,05	terrazzo	4,45	0,3
4	Soggiorno	10,90	1	4,00	portico	11,85	0,4
5	Pranzo	33,55	1	10,90	garage	53,80	0,5
6	Bagno	4,30	1	33,55	ripostiglio	36,60	0,5
7	Cucina	9,50	1	4,30	c.t.	13,20	0,5
8	Camera	13,45	1	9,50	corte	171,77	0,1
9	Bagno	5,35	1	13,45	"	212,75	0,02
10	Camera	11,80	1	5,35	posto auto	15,00	0,25
11		0	0	11,80		0	%
12		0	0	0,00		0	%
Divisori		2,98	100%	0,00		0	%
Pareti portanti		8,7	50%	2,98		0	100%
Sommano				4,35		0	50%
A				B			
112,66				76,28			

Coefficienti correttivi									
Sup. Totale	Piano	Ristrutt.	Da ristrutt.	Conservaz.	Occupato	Panoram.	Rumoros.	Altro	Sup. corretta
A+B	188,94	1	1	0,8	1	1	1	1	151,15

VALORE MEDIO COMPARATIVO									
Tipologia	A) Banca dati Ufficio Entrate			B) Camera di Commercio Umbria			C) Borsino Immobiliare TODI		
	Conserv.	min.	max.	Conserv.	min.	max.	Conserv.	min.	max.
Villino	Media	€ 840,00	€ 1.250,00	Media	€ 650,00	€ 1.100,00	Media	€ 702,00	€ 1.074,00

VALORE MEDIO A+B+C / 3 € 936,00 € 936,00 al mq.

VALORE IMMOBILE		
Superficie corretta	Valore medio al mq.	Importo
151,15	€ 936,00	€ 141.479,77



In considerazione che l'immobile è stato sottoposto ad interventi di demolizioni interne con rimozione di opere di finitura, per cui non risulta utilizzabile è stata ridotta la superficie di calcolo con conseguente riduzione del valore per equipararlo al mercato nelle condizioni in cui è allo stato attuale.

Inoltre al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni forfetarie:

VALORE				€ 141.479,77
1	Garanzia per vizi occulti, spese in generale	15%	€ 21.221,96	€ 21.221,96
2	Spese tecniche per variazione catastale compreso oneri		€ 1.900,00	€ 1.900,00
VALORE FINALE				€118.357,81

Valore di VENDITA del Lotto n. € 118.357,81

arrotondato per eccesso a € 118.358,00 diconsi euro centodiciottomilatrecentocinquantotto/00

**Per quanto concerne il lotto 2.2 si procederà per:
STIMA con METODO dei Costi**

La particolare consistenza del fabbricato non consente di effettuare una comparazione con edificati simili.

Di conseguenza si procederà per la sua valutazione con il METODO dei COSTI, con valutazione dell'area di sedime, area residua e del costo della parte costruita e di tutti gli altri elementi validi per la determinazione del valore finale dell'immobile.

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Superficie :

Edificabile circa mq. 1.420 di cui 317,07 di sedime del fabbricato;

Agricola circa mq. 1.000, spazi a giardino, percorsi e parcheggio.

Edificabile valore medio € 90,00 x 1.420 = € 127.800,00

Agricolo con possibilità di trasformazione come da progetto approvato
valore medio € 30,00 x 1.000 = € 30.000,00

Valore totale dell'area 127.800,00 + 30.000,00 = € 157.800,00

COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO della parte di edificio realizzata

Per costo di costruzione si intende la spesa per la realizzazione di un fabbricato di pari consistenza con le stesse dimensioni e caratteristiche di quello attuale. Si può procedere con due sistemi di stima, per comparazione o analitica. Nel nostro caso, non essendoci fabbricati similari comparabili nelle immediate vicinanze, si opterà per una stima sintetica, valutando anche tutti i costi aggiuntivi ed accessori, così come riportato nel sottostante Q.T.E (Quadro Tecnico Economico) :



Stima sommaria costi di realizzazione così come, allo stato attuale, si presenta l'edificio

n.	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo €	Importo €
1	Scavi di sbancamento	mc	450,00	4,94	2.223,00
2	Scavi a sezione obbligata	mc	924,00	10,00	9.240,00
3	Vespaio di base magrone e varie	mc	320,00	26,50	8.480,00
4	Magrone pulizia fondale	mc	42,00	124,00	5.208,00
5	Fondazioni più casseforme	mc	71,20	187,00	13.314,40
6	Pareti più casseforme	mc	89,00	206,00	18.334,00
7	Acciaio fondazioni e pareti	kg	16.020,00	1,50	24.030,00
8	Solaio di calpestio P.T, cordoli e travi e casseforme	mq	373,23	70,00	26.126,10
9	Acciaio solaio di calpestio P.T, cordoli e travi	kg	2.500,00	1,50	3.750,00
10	Pareti perimetrali e pilastrature intermedie, casseforme ecc	mq	275,00	250,00	66.750,00
11	Drenaggi perimetrali e piano seminterrato	mc	50,00	78,00	3.900,00
12	Bocche di lupo aperture piano seminterrato	cad	14	250,00	3.500,00
13	Massetto piano seminterrato	mc	35,00	124,00	4.200,00
14	Rinterri parziali	mc.	300,00	3,11	933,00
Sommano					189.988,50
15	Maggiorazione per opere accessorie e minori	%	10		18.998,85
Totale					208.987,35

Q.T.E

Opere

a	Opere strutturali	€	208.987,35
b	Opere di finitura	€	0
c	Impianti	€	0
d	Costi per la sicurezza per la parte realizzata	€	8.000,00
SOMMANO LE OPERE			216.987,35

Somme a disposizione

f	I.V.A. sulle opere	€	8.679,49
g	Oneri concessori pagati per l'intera costruzione	€	21.846,00
h	Spese tecniche (sulla porzione di costruzione)	€	31.000,00
i	Oneri e IVA su spese tecniche	€	8.711,00
l	Allacci utenze e varie	€	1.000,00
m	Oneri finanziari (288.223,84 x 2,5% x 60%)	€	4.323,35
Somme a disposizione			75.559,84
TOTALE OPERE e SOMME A DISPOSIZIONE			292.547,19
UTILE del PROMOTORE			23.403,77

COSTO DI RICOSTRUZIONE porzione edificio	€	315.950,96
VALORE AREA di SEDIME	€	157.800,00

In considerazione che la potenzialità edificatoria non è stata completamente realizzata, si determina il valore della superficie da edificare nel modo seguente:

Superficie piano primo da edificare Mq. 373,23 x valore edificatorio € 90,00 = € 33.590,07

VALORE TOTALE	€	507.341,66
----------------------	---	-------------------



DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento è un fenomeno continuo di perdita di valore economico cui è sottoposto l'immobile. Il deprezzamento è caratterizzato da:

- Deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire;
- Obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori ed alle eventuali diverse disposizioni in materia di costruzioni edilizie;
- Obsolescenza esterna relativa a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.;

Calcolo Deterioramento fisico e Obsolescenza Funzionale:

Formula di calcolo

$$Dt = [(As+20)^2 / 140 - 2,86] \times V$$

Dove :

$$As = \frac{t}{n} \times 100 \quad t = \text{anni costruzione} \quad n. \text{ vita utile} = \frac{6}{100} \times 100 = 6$$

V = valore immobile al netto dell'area

Dt =	[(6+20) ² /140 - 2,86] x	315.950,96	=	6.219,72
------	-------------------------------------	-------------------	---	----------

Calcolo Deterioramento Obsolescenza esterna:

relativamente alle condizioni esterne, che possano influire sul deprezzamento, si può senz'altro asserire che l'attuale situazione economica generale e l'insufficiente livello di commerciabilità dell'immobile determinano un abbattimento del valore, giudizialmente, pari al -15%.

VALORE FINALE

A	COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO	€	315.950,96
B	DETERIORAMENTO FISICO E OBSOLESCENZA F.	€	-6.219,72
C	OBSOLESCENZA ESTERNA -5%	€	-15.797,54
D	OBSOLESCENZA FUNZIONALE -10%	€	-31.595,09
E	VALORE DELL'AREA DI SEDIME	€	157.800,00
F	VALORE EDIFICAZIONE RESIDUA	€	33.590,07
	VALORE AL 2017	€	453.729,30

Detrazioni e abbattimenti sui fabbricati

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE			
1	Garanzia per vizi occulti, spese insolite, ecc.	€ 45.372,93	€ 453.729,30
2	Regolarizzazione catastale in quota parte più oneri fiscali	€ 1900,00	€ 45.372,93
	VALORE FINALE		€ 1.900,00
			€ 406.456,37

Valore di VENDITA del Lotto n.2.2

FABBRICATO e pertinenze € 406.456,37

arrotondato per difetto a € **406.456,00**

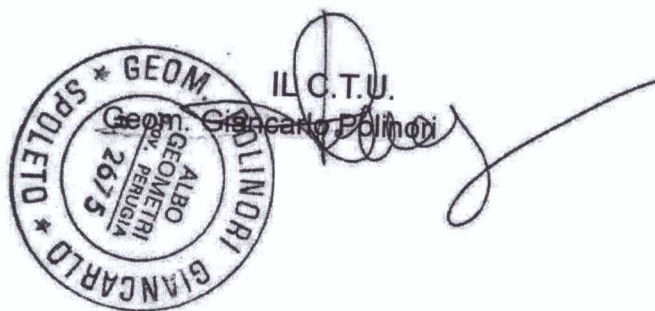
diconsi euro quattrocentoseimilaquattrocentocinquantesi/00



- 18)- Immobili pignorati per intero.
- 19)- Immobili pignorati per i seguenti diritti: (vedasi sopra)
- 20)- Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:
non ricorre il caso per nessuno degli immobili.

Spoletto li, 12/01/2017

IL C.T.U.
Geom. Giancarlo Polinori



The image shows a circular professional stamp for Geom. Giancarlo Polinori. The stamp contains the text: "GEOM. POLINORI" at the top, "ALBO GEOMETRI" on the right, "SPOLETO" on the left, and "2675" at the bottom. Below the stamp, the name "Geom. Giancarlo Polinori" is written in a cursive signature.

