

**C.T.U. GEOM. PIETRO BERNELLI**

Cod. Fiscale BRN PTR 49D28 I921E - Partita I.V.A. 00381830546  
06049 SPOLETO (PG), via Cerquiglia nc. 2 - Tel. 0743.48980 = e-mail: [pietro.bernelli@geopec.it](mailto:pietro.bernelli@geopec.it)

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare  
promossa da

contro

avanti il Tribunale di Spoleto, iscritta al n° 149/2015 R.G.E.

**Creditori intervenuti :**

Prossima udienza già fissata al 09.03.2017 – G.E. Dott. Simone Salcerini.

\*\*\*\*\*

***RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO***

***(Fascicolo n. 2)***

*Spoleto, li 20 Gennaio 2017*



## *RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)*

### *ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI*

Il lotto è costituito da un fabbricato di abitazione con annessa corte esclusiva oltre che da capannone ad uso stalla, il tutto sito nella periferia Nord/Ovest del Comune di Nocera Umbra, in Fraz. Colsaino, Voc. Serpigliano nc. 11, confinante con  
salvo se altri.

Il fabbricato di abitazione, risulta disposto su due piani fuori terra (piano terra e primo), oltre che da un piano interrato (volume tecnico), ed è così formato:

- da una abitazione al piano primo contraddistinta alla lettera **"A"**, abitata da composta da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un wc, per una superficie totale utile di 133,93 mq; detta abitazione è corredata da due terrazzi contraddistinti alla lettera **"AI"**, per una superficie totale utile di 19,11 mq;

- da una abitazione al piano terra contraddistinta alla lettera **"B"**, abitata dalla madre composta da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un wc, per una superficie totale utile di 133,92 mq; detta abitazione è corredata da due portici della superficie totale utile di 41,41 mq contraddistinti alla lettera **"BI"** e da un locale fondo della superficie utile di 24,79 mq contraddistinto alla lettera **"B2"**.

L'accesso alle abitazioni è autonomo attraverso un vano scala comune alle due u.i; inoltre, si precisa che il fabbricato di abitazione è attualmente anche costituito da un piano interrato o p. 1° sottostrada con n° 10 locali totalmente allo stato grezzo, per una superficie totale utile di 210,88 mq, indicato quale "volume tecnico" nel progetto di costruzione, del quale non si tiene conto ai fini della valutazione per i motivi più avanti spiegati.

La corte esterna della superficie di 2.382,00 mq. è contraddistinta alla lettera **"C"**.

Il capannone adibito a stalla, disposto su un solo piano fuori terra, è costituito da n° 3 locali adibiti attualmente uno a stalla e due a rimessa attrezzi per una superficie utile interna complessiva di 440,39 mq, ed è contraddistinto alla lettera **"D"**.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegate planimetrie in scala 1/500, 1/100 e 1/200, che riportano l'attuale situazione edificata degli immobili oggetto di espropriazione con indicazione delle superfici utili di ogni singolo vano (All. n. 1); per il riepilogo delle superfici, le destinazioni, l'esposizione, etc., vedasi l'allegato Foglio Tabellare N. I° (All. n.2).

Gli immobili pignorati, oggetto di esecuzione immobiliare, sono attualmente riportati nel catasto fabbricati del Comune di Nocera Umbra, più precisamente:

- l'intero fabbricato di abitazione con annessa corte esclusiva, al Foglio 67 con la Particella 154 Sub. 3, Zona Censuaria Unica, Categ. A/3, Classe 2<sup>a</sup>, 9,5 vani, rendita catastale di € 441,57, piano T e 1°; l'indirizzo riportato nella relativa visura catastale risulta Vocabolo Colsaino snc anziché Vocabolo Serpigliano nc. 11;
- il capannone destinato a stalla, al Foglio 67 con la Particella 154 Sub. 4, Zona Censuaria Unica, Categ. D/10, rendita catastale di € 1.864,00, piano T; l'indirizzo riportato nella relativa visura catastale risulta Vocabolo Colsaino snc anziché Vocabolo Serpigliano nc. 11.

Gli immobili risultano ancora intestati catastalmente  
 \_\_\_\_\_ padre dell'esecutato \_\_\_\_\_, per la  
 quota di 1000/1000.

Il tutto come da documentazione catastale acquisita ulteriormente dallo scrivente C.T.U. il 20/12/2016, precisamente: stralcio di mappa NCT in scala 1/2000; visure catastali attuali storiche NCT Fg 67 Partt. 154 e 161; elenco subalterni Fg 67 Part. 154; visure catastali attuali NCEU Fg 67 Part. 154 Sub. 3 e 154 Sub. 4; elaborato planimetrico NCEU Fg. 67 Part. 154 e le planimetrie catastali degli immobili eseguiti (All. n. 3).

La visura catastale storica informatizzata, Partita 5172 NCT/Nocera Umbra, intestata a  
 \_\_\_\_\_  
 quali primi intestatari all'impianto NCT, sono allegata alla "Relazione Generale" (All. D).

### **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA**

Gli immobili in questione sono costituiti da:

- un fabbricato principale di abitazione di tre piani, di cui uno interrato, composto da due ben distinte unità immobiliari di civile abitazione, una posta al piano terra ed abitata dalla \_\_\_\_\_ (madre dell'esecutato) e l'altra posta al piano primo ed abitata dall'esecutato \_\_\_\_\_; il piano interrato o piano 1° sottostrada risulta totalmente allo stato grezzo e nei relativi progetti di costruzione risulta quale "volume tecnico" completamente interrato e senza aperture di qualsiasi genere;
- un capannone disposto su un solo piano (terra) composto da tre locali stalla, di cui due attualmente utilizzati per il rimessaggio di attrezzature agricole;
- una corte esclusiva al fabbricato di abitazione che è anche di accesso al capannone (stalla).

Gli immobili sopra descritti concretizzano, a parere dello scrivente, un unico lotto autonomo ed indipendente, in quanto interamente destinato e a servizio dell'attività agricola, ricompresi in una maggior consistenza (terreni di circa Ha. 15.71.85, come risultanti dalle visure catastali)..

La zona in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è situata nella periferia Nord/Ovest del Comune di Nocera Umbra ed è scarsamente abitata, con caratteristiche prettamente agricole.

In base al vigente P.R.G. la suddetta zona ricade in una "Zona E - Aree agricole", dove sono ammessi principalmente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli esistenti alla data del 13/11/1997 ampliamenti per un incremento massimo di 100 mq di S.U.C. (Superficie utile

coperta); per attività produttive agricole sono anche ammessi interventi di nuova edificazione, come risulta previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il tutto così risultante dagli accertamenti effettuati e già in sintesi descritti a pag. 10 della “*Relazione Generale*” (vedi *All. N* - legenda e stralcio di cartografia di P.R.G.).

## **STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari in oggetto, rappresentate dal fabbricato di abitazione con annessa corte e dal capannone destinato a stalla, che formano il presente Lotto UNICO, risultano di proprietà legale dell'esecutato \_\_\_\_\_ unico erede del defunto padre \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, attesa la rinuncia all'eredità della coniuge superstite e madre dell'esecutato \_\_\_\_\_ (vedi atto di rinuncia all'eredità, *All. M/1* della “*Relazione Generale*”); a tutt'oggi non risulta presentata la regolare Denuncia di Successione e, pertanto, non è stata ancora accettata l'eredità da parte dell'esecutato.

L'intero compendio immobiliare, per quanto è stato possibile accertare e constatare, è nel pieno possesso dell'esecutato \_\_\_\_\_ che utilizza il fabbricato destinato a stalla e la corte esclusiva del nuovo fabbricato di abitazione per le normali mansioni agricole oltre che abitare stabilmente nell'abitazione posta al piano primo insieme al figlio \_\_\_\_\_ mentre la madre \_\_\_\_\_ abita nell'abitazione posta al piano terra; il tutto come anche da dichiarazioni verbali del predetto \_\_\_\_\_ nel corso dei due sopralluoghi effettuati.

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI**

### Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo, per quanto è stato possibile accertare.

### Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto si rileva dalla “*certificazione ipo-catastale del 31 Agosto 2015*”, allegata al fascicolo, nella quale si evincono soltanto i due pignoramenti immobiliari già descritti anche nella “*premessa*” della “*Relazione Generale*” (pagg. 3 e 4), avvenuti a distanza di 6 mesi uno dall'altro, aventi per oggetto lo stesso immobile con la stessa descrizione catastale e Stessi soggetti a “*favore*” e “*contro*”, precisamente:

- 1° atto di pignoramento immobiliare (

- 2° atto di pignoramento immobiliare

### Altri pesi o limitazione d'uso

Allo stato attuale l'intero compendio immobiliare sottoposto ad espropriazione non risulta gravato da altri pesi o limitazioni d'uso, ad eccezione:

a) - dell'ipoteca volontaria iscritta

*N.B.= Questa iscrizione gravava e grava ancora su vari terreni che all'epoca erano in comproprietà tra i due fratelli tra i quali vi erano quelli contrassegnati al Fog. 67 con le Particelle originarie nn. 130, che ha poi originato la Part. n. 335, e n. 74 che ha poi originato la Part. n. 336, entrambe poi soppresse ed unite alla originaria Particella 154 del Fog. 67 che è risultata della superficie totale di 2.990 mq. Solo successivamente i due fratelli hanno proceduto alla divisione immobiliare, giusto rogito Notaio*

b) - dell'ipoteca volontaria iscritta al N. 3350 R.P. del 02 Maggio 2005

contro i \_\_\_\_\_ per i diritti di proprietà 1/1 e  
\_\_\_\_\_ tale debitore non datore di ipoteca.

Il tutto come si evince dalla "certificazione ipo-catastale del 31 Agosto 2015", allegata al fascicolo di causa.

### Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, relativi alla esecuzione immobiliare in oggetto, così come rilevati dalla "certificazione ipo-catastale del 31 Agosto 2015", che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, precisamente le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli per le quali i costi necessari ammontano ad € 658,00 (tasse fisse e/o minimi), precisamente:

#### **1. ISCRIZIONE N. 2045 R.P. del 06 Luglio 1995 –**

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario della somma totale di totali £. 5.950.000 (di cui il capitale pari a £. 3.500.000) \_\_\_\_\_ repertorio n. 379, gravante su parte dell'intero attuale immobile per le ragioni spiegate al punto a) del superiore paragrafo "Altri pesi o limitazione d'uso":

- a favore dell' \_\_\_\_\_

- contro il signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti indivisi di proprietà di 1/2 ciascuno.

#### **2. ISCRIZIONE N. 3350 R.P. del 02/05/2005 –**

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario decennale della somma totale di € 100.000,00 (di cui il capitale pari a € 50.000,00), gravante sugli immobili in oggetto (NCT/Nocera Umbria, Fog. 67 Part. 154 dell'errata superficie di m 3.305 anziché quella esatta di 2.990 mq),



costituenti il presente Lotto UNICO, giusto atto Notarile di mutuo a rogito

- a favore della

- contro

- debitore non datore di ipoteca

**3. TRASCRIZIONE N. 2374 R.P. del 12/02/2015 –**

Atto esecutivo o cautelare, ovvero Verbale di Pignoramento Immobili del 19/01/2015 del Tribunale di Spoleto, Repertorio n. 196912, per la somma di € 32.994,86 oltre agli accessori ed interessi, spese e quanto altro risultante al saldo, come evincenti dall'atto di pignoramento medesimo gravante sugli immobili costituenti il presente Lotto UNICO:

- a favore

- contro

per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà.

**4. TRASCRIZIONE N. 9604 R.P. del 17/06/2015 –**

Atto esecutivo o cautelare, ovvero Verbale di Pignoramento Immobili del 12/06/2015 del Tribunale di Spoleto, Repertorio n. 768, per la somma di € 32.994,86 oltre agli accessori ed interessi, spese e quanto altro risultante al saldo, come evincenti dall'atto di pignoramento medesimo gravante sugli immobili costituenti il presente Lotto UNICO:

- a favore

- contro

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà.

In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

- la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca volontaria è soggetta alla tassa fissa per imposta ipotecaria di € 35,00, come nel caso in oggetto;

- la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa fissa di € 200,00 per imposta ipotecaria, di € 35,00 per tassa fissa e € 59,00 per bollo, per un totale minimo di € 294,00, come nel caso in oggetto.

Difformità urbanistico-edilizie

Gli accertamenti svolti presso il Comune di Nocera Umbra hanno rilevato le pratiche edilizie descritte dettagliatamente a pag. 7, 8 e 9 della "Relazione Generale" (All. G e M/2), ovvero Concessione Edilizia n° 134 del 17/10/1988 e Concessione Edilizia in Variante n. 58 del 23/08/1989 relative alla costruzione del capannone destinato a stalla, oltre alla Concessione Edilizia N° 210 del 27/04/2000, successiva Concessione Edilizia in Variante N° 321 del 19/02/2002, ulteriore Concessione Edilizia in Variante N° 13 del 05/02/2003 relative alla demolizione del preesistente fabbricato di abitazione e ricostruzione del nuovo fabbricato di abitazione.

Ciò premesso, ai fini della verifica della conformità urbanistica degli immobili pignorati, si sono comparati, per quanto possibile, gli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo (Concessione Edilizia in Variante n°58 del 23/08/1989 per il capannone destinato a stalla e la Concessione Edilizia in Variante N° 13 del 05/02/2003 per il nuovo fabbricato di abitazione) con l'elaborato grafico redatto dallo scrivente C.T.U. e rappresentante l'attuale stato dei luoghi, riscontrando le seguenti difformità edilizie:

con riguardo al nuovo fabbricato di abitazione

- diversa destinazione d'uso del piano terra del fabbricato di abitazione che, come si evince dalla Concessione Edilizia in Variante N° 13 del 05/02/2003, risultava essere fondi e cantine e non destinato a civile abitazione come invece è attualmente;
- presumibile diversa destinazione d'uso del piano 1° sottostrada del fabbricato di abitazione, che come si evince dalla Concessione Edilizia in Variante N° 13 del 05/02/2003, risultava essere un volume tecnico, quindi non accessibile, completamente interrato. Allo stato attuale i locali di questo piano risultano invece accessibili, anche se allo stato grezzo, poiché il lato Ovest risulta completamente fuori terra e le pareti portanti sia perimetrali che quelle interne presentano aperture varie di porte e di finestra che lasciano pensare ad una futura utilizzazione;
- diversa destinazione d'uso dell'attuale locale "letto 1" al piano primo del fabbricato di abitazione, che come si evince dalla Concessione Edilizia in Variante N° 13 del 05/02/2003, risultava essere cantina;
- piccole modifiche alle aperture di porte sui fondelli interni al piano terra, nonché diversa posizione dell'apertura di porta-finestra nell'attuale vano cucina al piano terra del fabbricato di abitazione;

con riguardo al capannone destinato a stalla

- realizzazione di un divisorio all'interno del capannone per avere così n. 3 locali anziché n. 2 come autorizzati con la citata Concessione Edilizia in Variante n° 58 del 23/08/1989.

Relativamente al nuovo fabbricato di abitazione, nel caso che si volesse procedere anche all'utilizzazione del piano 1° sottostrada (da volume tecnico a volume utilizzabile, gli oneri concessori di sanatoria possono ammontare verosimilmente a circa € 5.575,00 (euro cinquemilacinquecentosettantacinque/00), determinati come appresso:

- € 2.828,00 per la sanatoria del cambio d'uso del piano terra e di parte del piano primo;
- € 2.747,00 per la sanatoria del piano 1° sottostrada.

*N.B.= Per brevità i relativi conteggi non si accludono alla presente relazione, restando comunque a disposizione della procedura espropriativa per ogni eventuale richiesta.*

Per la sanatoria del suddetto piano 1° sottostrada, bisogna contemplare anche altre opere accessorie (consistenti: -nei riporti di terra per l'interramento di tutto il lato Ovest ad eccezione della larghezza di una sola rampa di accesso; -nella tamponatura delle attuali aperture presenti sul detto lato Ovest ad eccezione di quella unica che dovrà rimanere di accesso a questo piano; -nella probabile realizzazione di due pareti in c.a. per delimitare l'unica possibile rampa di accesso al

piano che, comunque, non potrà essere della larghezza superiore a 5 mt), che si possono quantificare all'incirca equivalenti al costo della sanatoria per il piano interrato stesso.

Per questo motivo, al momento, nella valutazione non si è tenuto conto distintamente della superficie utile di detto piano 1° sottostrada o interrato, avendolo considerato invece ricompreso nei valori unitari assegnati alle superfici abitabili di tutti i vani del fabbricato di abitazione.

Per la sanatoria delle suddette difformità e per l'inevitabile aumento delle Unità Immobiliari occorre presentare necessariamente una pratica urbanistica, ovvero un Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Nocera Umbra, previo pagamento dei diritti di segreteria di € 51,65.

I relativi costi per la redazione della pratica urbanistica con il Permesso di Costruire in Sanatoria, sono riportati successivamente alla voce che descrive la valutazione complessiva del bene.

#### Difformità catastali

Gli immobili in oggetto risultano accatastrati ma le attuali planimetrie esistenti negli atti catastali (vedi All. n. 3) presentate il 25/08/2016 non rappresentano l'attuale situazione edificata.

Pertanto, ad avviso dello scrivente è necessario presentare negli uffici competenti una "denuncia di variazione catastale" per l'aggiornamento sia della planimetria del fabbricato di abitazione che della planimetria del capannone, il cui presunto costo ammonta a totali € 1.500,00 (di cui € 1.250,00 per onorario tecnico e € 250,00 per diritti erariali: di cui € 100 per la stalla; € 50 per ciascuna delle due abitazioni e € 50 per l'interrato o parte di esso del fabbricato di abitazione); a tale variazione catastale dovrà allegarsi anche un "elaborato planimetrico" dal quale dovrà evincersi la nuova subalternazione corrispondente a tutte le unità immobiliari ricadenti sulla particella oggetto di pignoramento.

Il tutto da predisporre e presentare, a parere dello scrivente, soltanto dopo l'eventuale assegnazione d'asta e la regolarizzazione in sanatoria ai fini urbanistici.

#### Altre informazioni per l'acquirente

Per quanto è stato possibile accertare, per gli immobili costituenti il presente Lotto UNICO non sono previste spese straordinarie né ci sono cause civili pendenti nei confronti di terze persone, ad eccezione delle due ipoteche e dei due pignoramenti, come riportato a pag. 5 e 6 della presente relazione.

La proprietà degli immobili costituenti il presente lotto UNICO risulta come sotto trascritta:

1) – fino al 24/09/1984: di piena proprietà

2) – dal 25/09/1984 al 12/12/2008: di piena proprietà del Sig.

giusto Atto di Divisione Notaio

<sup>1</sup> (Trascritto a Perugia al N.



..... ), la cui nota di trascrizione si trova allegata alla documentazione ipocatastale in atti;

3) – dal 13/12/2008 al 04/06/2014: di proprietà legale degli eredi di ..... ovvero la coniuge superstite ..... per 1/2 ed il figlio unico ..... per 1/2, seppure non fosse stata presentata la regolare denuncia di successione;

4) – dal 05/09/2014 ad oggi: di piena proprietà del sig. .... di fatto in virtù della rinuncia all'eredità della coniuge del defunto ..... e madre dell'esecutato, giusta Dichiarazione di rinuncia alla eredità del ..... eseguita presso il Tribunale di Spoleto .....

*N.B. = A tutto oggi non risulta ancora presentata la denuncia di successione per morte di Bonifazi Dino.*

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL' ABITAZIONE "A" – Piano Primo -**

All'abitazione in questione vi si accede da un vano scala in comune con l'abitazione posta al piano terra.

La superficie complessiva dell'abitazione è di utili 133,93 mq ed i locali costituenti l'unità abitativa hanno un'altezza utile interna di 2,73 mt; i vani, di dimensioni sufficienti, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente ad eccezion fatta per il disimpegno e l'ingresso.

La planimetria con indicate le superfici utili interne dell'abitazione è riportata nell'All. n. 1; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne medie, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, tutto è specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato, si ha:

- la struttura portante risulta in muratura armata di blocchi di laterizio tipo "Poroton", i solai di interpiano e di plafonatura in latero-cemento, mentre quello di copertura (tetto) a falde inclinate in muricci e tavelloni, con sovrastante manto di copertura;
- pareti interne divisorie in laterizio forato posto in foglio dello spessore di 10 cm, intonacate e tinteggiate, così come i soffitti;
- pavimenti costituiti da mattonelle di grès ceramico delle dimensioni di 30x30 cm;
- vano bagno completo di sanitari (lavabo con mobile, vasca idromassaggio con doccia incorporata, bidet e tazza con cassetta ad incasso), pavimento in mattonelle di grès ceramico colorato 31x31 cm e rivestimento alle pareti fino all'altezza di 2,20 mt in mattonelle di grès ceramico colorato 31x60, il tutto completo della rubinetteria d'uso;
- vano wc al piano primo completo di sanitari (mobile lavabo senza lavandino, doccia completa di box, bidet e tazza con cassetta ad incasso), pavimento in mattonelle di grès ceramico colorato 25x25



cm e rivestimento alle pareti fino all'altezza di 2,31 mt in mattonelle di grès ceramico colorato in parte da 25x25 ed in parte da 25x30, il tutto completo della rubinetteria d'uso;

- locale cucina con rivestimento di parte delle pareti fino all'altezza di 1,80 mt in mattonelle di grès ceramico colorato 20x20;

- portoncino di ingresso in legno; finestre e portefinestre in legno mogano con specchiature in vetrocamera; persiane esterne in PVC; le porte interne sono in legno ordinario del tipo tamburato in noce tanganica.

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti tecnologici, del tipo sottotraccia e di qualità ordinaria:

- impianto idro-sanitario autonomo, completo di apparecchi ed accessori vari e delle relative tubazioni, ed attualmente allacciato alla rete pubblica;

- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato con caldaia murale a gas GPL, tubazioni in rame e radiatori in alluminio; inoltre l'abitazione risulta provvista di un termocamino ad aria posto nel locale soggiorno;

- impianto elettrico autonomo, completo degli accessori d'uso del tipo sottotraccia, allacciato alla rete pubblica.

L'abitazione risulta completamente finita ed abitabile e lo stato di conservazione è buono.

#### ***DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRAZZI "A1"***

Trattasi di due terrazzi a cui si accede dall'abitazione contraddistinta alla lettera "A", più precisamente dalla cucina e dal soggiorno; la superficie utile complessiva dei terrazzi è di utili 19,11 mq.

Per la planimetria vedasi l'All. n. 1, per il dettaglio analitico della superficie utile dei terrazzi, la tipologia, l'esposizione e lo stato di manutenzione, vedasi il Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Relativamente alle caratteristiche costruttive dei terrazzi, questi sono rifiniti con un pavimento in mattonelle di grès ceramico 15x30 cm ed un parapetto costituito da un muretto in muratura ordinaria.

Lo stato di conservazione risulta buono.

#### ***DESCRIZIONE ANALITICA DELL' ABITAZIONE "B" – Piano Terra -***

All'abitazione in questione vi si accede da un vano scala in comune con l'abitazione posta al piano primo.

La superficie complessiva dell'abitazione è di utili 133,92 mq ed i locali costituenti l'unità abitativa hanno un'altezza utile interna di 2,78 mt; i vani, di dimensioni sufficienti, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente ad eccezione fatta per il disimpegno e l'ingresso.



La planimetria con indicate le superfici utili interne dell'abitazione è riportata nell'All. n. 1; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici utili, le altezze interne medie, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, tutto è specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato, si ha:

- la struttura portante risulta in muratura armata di blocchi di laterizio tipo "Poroton", i solai di interpiano e di plafonatura in latero-cemento, mentre quello di copertura (tetto) a falde inclinate in muricci e tavelloni, con sovrastante manto di copertura;
- pareti interne divisorie in laterizio forato posto in foglio dello spessore di 10 cm, intonacate e tinteggiate, così come i soffitti;
- pavimenti costituiti da mattonelle di grès ceramico delle dimensioni di 40x40 cm;
- vano bagno completo di sanitari (vasca da bagno, bidet e tazza con cassetta ad incasso), pavimento in mattonelle di grès ceramico colorato 33x33 cm e rivestimento alle pareti fino all'altezza di 2,14 mt in mattonelle di grès ceramico colorato 20x25, il tutto completo della rubinetteria d'uso;
- vano wc completo di sanitari (lavabo con mobile, doccia completa di box, bidet e tazza con cassetta ad incasso), pavimento in mattonelle di grès ceramico colorato 40x40 cm e rivestimento alle pareti fino all'altezza di 2,07 mt in mattonelle di grès ceramico colorato 20x25, il tutto completo della rubinetteria d'uso;
- locale cucina con rivestimento di parte delle pareti fino all'altezza di 1,80 mt in mattonelle di grès ceramico colorato 20x20;
- portoncino di ingresso in legno; finestre e portefinestre in legno mogano con specchiature in vetrocamera; persiane esterne in PVC; le porte interne sono in legno ordinario del tipo tamburato in noce tanganica.

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti tecnologici, del tipo sottotraccia e di qualità ordinaria:

- impianto idro-sanitario autonomo, completo di apparecchi ed accessori vari e delle relative tubazioni, ed attualmente allacciato alla rete pubblica;
- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato con caldaia murale a gas GPL, tubazioni in rame e radiatori in alluminio; inoltre l'abitazione risulta provvista di termocamino ad acqua, sprovvisto di rivestimento, posto nel locale cucina;
- impianto elettrico autonomo, completo degli accessori d'uso del tipo sottotraccia, allacciato alla rete pubblica.

L'abitazione risulta completamente finita ed abitabile e lo stato di conservazione è buono.

### ***DESCRIZIONE ANALITICA DEI PORTICI "B1"***

Trattasi di due portici al piano terra, di cui uno d'ingresso; la superficie utile complessiva dei portici è di utili 41,41 mq ed hanno un'altezza utile interna di 2,78 mt.

Per la planimetria ed il dettaglio analitico delle superfici utili dei portici vedasi l'All. n. 1; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici utili, l'esposizione e lo stato di manutenzione, tutto è specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Relativamente alle caratteristiche costruttive dei portici, questi sono rifiniti con un pavimento in mattonelle di grès ceramico.

Lo stato di conservazione risulta buono.

### ***DESCRIZIONE ANALITICA DEL FONDO "B2"***

Trattasi di un locale fondo a cui si accede dall'abitazione contraddistinta alla lettera "B"; la superficie utile complessiva è di utili mq. 24,79.

Per la planimetria con indicate le superfici utili del vano vedasi l'All. n. 1; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, la superficie utile, l'esposizione e lo stato di manutenzione, tutto è specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Relativamente alle caratteristiche costruttive del locale fondo, si ha:

- pareti interne intonacate e tinteggiate, così come il soffitto;
- pavimenti costituiti da mattonelle di grès ceramico delle dimensioni di 40x40 cm;
- finestre in legno mogano con specchiature in vetrocamera; persiane esterne in PVC; la porta d'ingresso è in legno ordinario del tipo tamburato in noce tanganica.

Il locale fondo è provvisto dei seguenti impianti tecnologici, del tipo sottotraccia e di qualità ordinaria:

- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato con caldaia murale a gas GPL, tubazioni in rame e radiatori in alluminio;
- impianto elettrico autonomo, completo degli accessori d'uso del tipo sottotraccia, allacciato alla rete pubblica.

Lo stato di conservazione risulta buono.

### ***DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CORTE "C"***

La corte esclusiva in oggetto, della superficie totale di circa 2.382 mq, al netto delle aree di sedime dei due fabbricati, è circostante agli stessi e risulta pressoché pianeggiante; catastalmente risulta corte esclusiva del fabbricato di abitazione ma in realtà è anche a servizio del capannone.

Per la planimetria vedasi l'All. n. 1, mentre per la superficie, l'esposizione etc..., vedasi l'allegato Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2); per la situazione catastale vedasi l'All. n. 3.

L'intera corte è sprovvista di recinzione e l'accesso avviene attraverso una strada privata in breccia che si immette nella strada comunale indicata nella mappa catastale "Col Saino".

La corte presenta per la maggior parte un manto erboso naturale, ad eccezione di alcune zone pavimentate con breccia.



## DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE "D"

Trattasi di un capannone disposto su un solo piano fuori terra, contraddistinto alla lettera "D", a cui si accede dalla corte di pertinenza esclusiva del fabbricato di abitazione.

La superficie complessiva del capannone è di utili 440,39 mq ed i locali costituenti detto fabbricato hanno un'altezza utile interna variabile da 3,70 mt a 4,45 mt; i vani sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo locale; la planimetria con indicate le superfici interne del capannone è riportata nell'All. n. 1.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne medie, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, tutto è specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato, si ha:

- la struttura portante risulta in struttura prefabbricata in cemento armato (pilastri e travi) con tamponature esterne in lastre sempre di c.a. prefabbricate, la copertura in lastre di fibrocemento;
- pareti interne divisorie in parte in lastre di c.a. prefabbricate ed in parte in blocchi di cemento;
- pavimenti costituiti da un massetto cementizio del tipo industriale rifinito al quarzo;
- infissi di finestra in ferro con specchiature di vetro semplice e porte in ferro.

Lo stato di conservazione risulta normale.

## PRECISAZIONI RELATIVE AL PIANO 1° SOTTOSTRADA

Trattasi di un piano 1° sottostrada, posto sottostante alle abitazioni descritte alle lettere "A" e "B", della superficie utile complessiva di utili mq. 210,88.

In base ai titoli abilitativi rilasciati e relativi alla demolizione e ricostruzione del fabbricato di abitazione, doveva rappresentare un volume tecnico non accessibile e non utilizzabile, avente soltanto la funzione di poter realizzare e poggiare le fondazioni su uno strato di terreno idoneo.

Per la planimetria con indicate le superfici interne dei vari locali vedasi l'All. n. 1; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici utili, l'esposizione e lo stato di manutenzione, tutto è specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Relativamente alle caratteristiche costruttive di detto vano, questo è realizzato con pareti in cemento armato, privo di qualsiasi tipo di rifinitura quali pavimentati, impianti, intonaci, etc.

Lo stato di conservazione risulta attualmente allo stato grezzo.

Il suddetto piano 1° sottostrada o interrato, che allo stato attuale risulta interrato per tre lati ad eccezione del lato Ovest, deve essere sanato e due sono le possibilità, almeno per quanto accertato presso l'Ufficio Urbanistica di Nocera Umbra:

- la prima possibilità, consiste nel presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per richiedere il completamento dei lavori previsti dalle autorizzazioni edilizie sopra citate, prevedendo la tamponatura delle aperture esterne di porte e finestre e procedere al rinterro di questo lato, in modo



da rendere inaccessibile tale piano e, quindi, ricondurlo al cosiddetto “volume tecnico”, con costi approssimativi pressoché uguali a quelli della seconda possibilità di seguito descritta;

- la seconda possibilità, consiste nel presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per richiedere il cambio di destinazione da “volume tecnico” ad un “volume utilizzabile”, per il quale comunque occorre fare alcune opere quali di parziale rinterro del lato scoperto Ovest lasciando soltanto libera una larghezza di 5 mt per la rampa di accesso ai suddetti locali di questo piano 1° sottostrada o interrato, previa realizzazione di due muri in c.a. per il contenimento del terreno ai lati della rampa.

Proprio per questa ragione, essendo al momento non facilmente individuabile l'operazione di sanatoria più corretta, si è ritenuto di considerare la superficie utile di detto piano ricompresa nei valori unitari assegnati alle superfici abitative delle abitazioni.

Il tutto sommariamente già descritto alle superiori pagg. 7 e 8 della presente.

#### ***VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI TUTTI I BENI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO.***

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione, destinazione, delle caratteristiche costruttive e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso di manutenzione e di conservazione degli immobili pignorati, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili, riferiti al metro quadrato di superficie utile, si è proceduto alla valutazione complessiva, il tutto come dettagliatamente riportato nell'allegato Foglio Tabellare N. II° (All. n. 4), comprese le dovute e previste detrazioni.

*N.B. = - I valori unitari attribuiti dallo scrivente sono quelli corrispondenti alla attuale situazione dello immobile pignorato, al lordo delle detrazioni.*

*- I valori unitari assegnati alle abitazioni ricomprendono l'incidenza della superficie utile del piano 1° sottostrada o interrato.*

Il tutto come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica (All. n. 5).

Come già sopra riferito (pag. 9), in merito alla impiantistica, questa in generale risulta del tipo sottotraccia, apparentemente conforme alle attuali norme in base a quanto è stato possibile visionare, con qualità ordinaria dei materiali.

Infine, con riguardo alla eventuale divisibilità degli immobili componenti il lotto, tenuto conto che l'intero compendio immobiliare presenta caratteristiche ed utilizzazioni ai fini agricoli, a parere dello scrivente e per le motivazioni sopra esposte, si ritiene inscindibile e indivisibile.

In ordine ai costi, a migliore chiarimento di quanto sopra esposto, di seguito si riassumono i valori finali necessari ed utili ai fini di che trattasi:

**1) - Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto UNICO**, per la quota di 1/1 della piena proprietà risulta di € 529.822,20 opportunamente **arrotondato a € 530.000,00 (euro cinquecentotrentamila/00)**, al netto delle dovute detrazioni (vedi Foglio Tabellare II°, All. n. 4);



2) - *Vincoli e oneri giuridici* gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura (vedi pagg. 5 e 6 della presente), **pari a € 658,00 (euro seicentocinquantottomila/00);**

3) - *Oneri per la regolarizzazione urbanistica in sanatoria del fabbricato di abitazione:*

a - "*Oneri Concessori*" dovuti per le difformità rilevate (vedi pag.7 della presente), di € 2.828,00 per la sanatoria del cambio d'uso del piano terra e di parte del piano primo e € 2.747,00 per la sanatoria del piano 1° sottostrada, **per un totale presunto di € 5.575,00 (euro cinquemilacinquecentosettantacinque/00);**

b - diritti di segreteria a favore del comune di Nocera Umbra per il Permesso di Costruire in Sanatoria (vedi pag.7 della presente) di € 51,65 (euro cinquantuno/65), **per un totale di € 51,65 (euro cinquantuno/65);**

c - *Onorario professionale* per la pratica urbanistica "Permesso di Costruire" in Sanatoria per le difformità rilevate, **circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00);**

4) - *Oneri per la regolarizzazione catastale:*

- onorario per la redazione della "*denuncia di variazione*" al catasto fabbricati, circa € 1.250,00 oltre a € 250,00 per i diritti erariali (vedi pag. 8 della presente), **per un totale di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).**

5) - *richiesta agibilità/abitabilità:*

- per la richiesta di agibilità si indicano i diritti di Segreteria a favore del Comune di Nocera Umbra di € 54,00 (euro cinquantaquattro/00) oltre ad onorario professionale di circa € 400,00 (euro quattrocento/00), per un totale di circa **€ 454,00 (euro quattrocentocinquantaquattro/00).**

Infatti, in considerazione delle difformità urbanistiche sopra descritte (pagg. 6 e 7) e di quelle catastali (pag. 8), l'agibilità potrà essere richiesta soltanto dopo la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate, ovvero dopo la ultimazione delle opere, e dopo quelle catastali, presentando tutta la documentazione necessaria ivi comprese le "dichiarazioni di conformità" dell'impiantistica tutta, elettrica/TV e termoidraulica.

Per casi specifici, che non si possono prevedere al momento ma da considerare soltanto all'atto della richiesta di agibilità, il Comune di Nocera Umbra potrebbe applicare anche una sanzione di € 500,00 (euro cinquecento/00), oltre ai diritti di segreteria presumibilmente quantificabili nella somma di circa € 50,00, per un totale approssimato di circa **€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00).**

L'importo totale presunto, per quanto indicato alle voci da n. 2 a n. 6, risulta di **€ 9.738,65 (euro novemilasettecentotrentotto/65)**, esclusa la eventuale sanzione dovuta per la richiesta di agibilità di **€ 550,00 (euro seicento/00)** come sopra indicata che al momento non può essere con certezza né asserita dovuta né in che misura quantificata.

Per quanto riguarda la denuncia di successione al defunto  
è stata ancora presentata, a favore dell'esecutato  
proprietà pari a 1/1 attesa la rinuncia effettuata dalla madre

si ribadisce che non  
per i diritti della piena  
pertanto



non è stata presentata neppure la conseguente “*accettazione di eredità*”; **il costo presumibile delle varie imposte, tasse e tributi, può indicarsi forfettariamente in circa € 1.000,00 (euro mille/00)**, tenuto conto delle varie agevolazioni fiscali sia per la 1<sup>a</sup> casa che per quelle attinenti all’attività agricola dell’esecutato Bonifazi Francesco.

Infine, si ribadisce ancora quanto già descritto a pag. 5 della “*Relazione Generale*” che in parte si riporta di seguito: << *Il nuovo fabbricato di abitazione ..... omissis ..... la mappa catastale allegata .... omissis ..... evidenziava che l’area di sedime dell’intero nuovo fabbricato ricomprendeva anche una parte del terreno individuato nel NCT di Nocera Umbra al Fog. 67 con la Part. 161 che non risulta gravato dai pignoramenti sopra indicati.>>. La Part. 161 del Fog. 67 è stata soppressa ed unita alla **Part. 154 stesso foglio**, risultandone una superficie totale di 3.090 mq comprensiva dell’area di sedime dei fabbricati.*

In fede.

Spoletto, li 20 Gennaio 2017

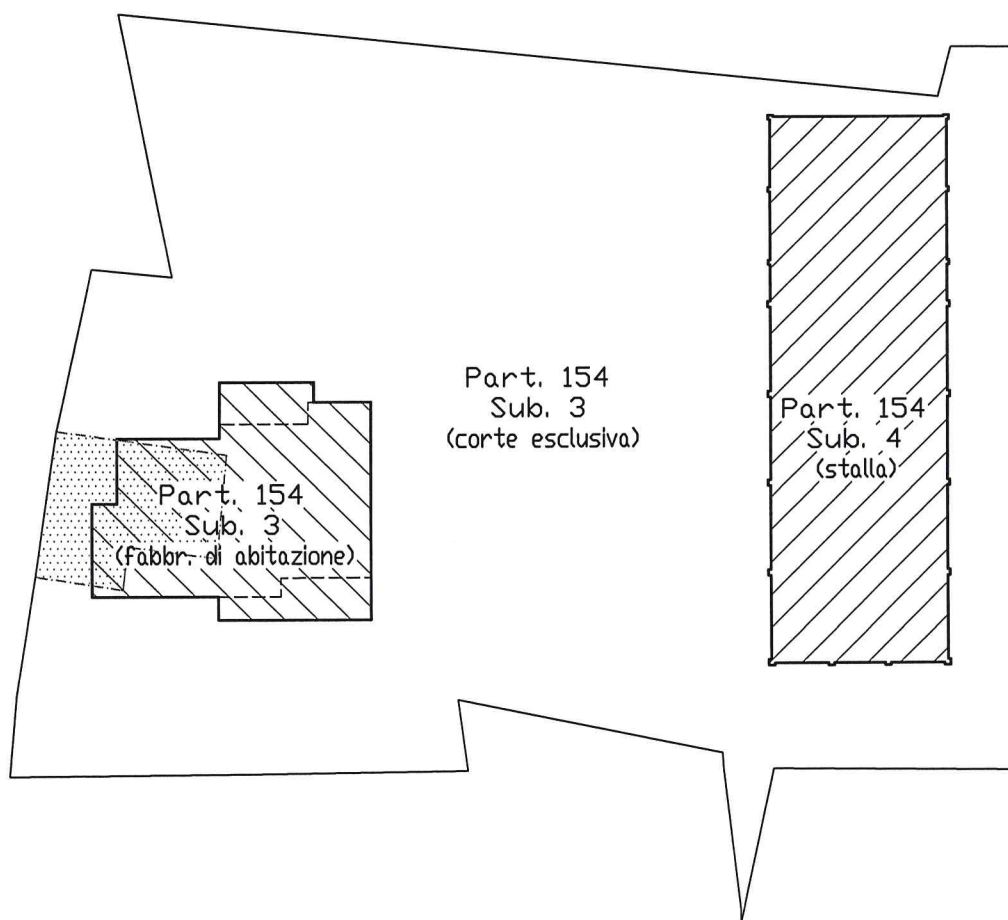
Il C.T.U.


(Geom. Pietro Bernelli)





COMUNE DI NOCERA UMBRA  
Stralcio catastale  
catasto fabbricati  
Foglio 67 Partt. 154 Sub. 3 e Sub. 4  
scala 1/500



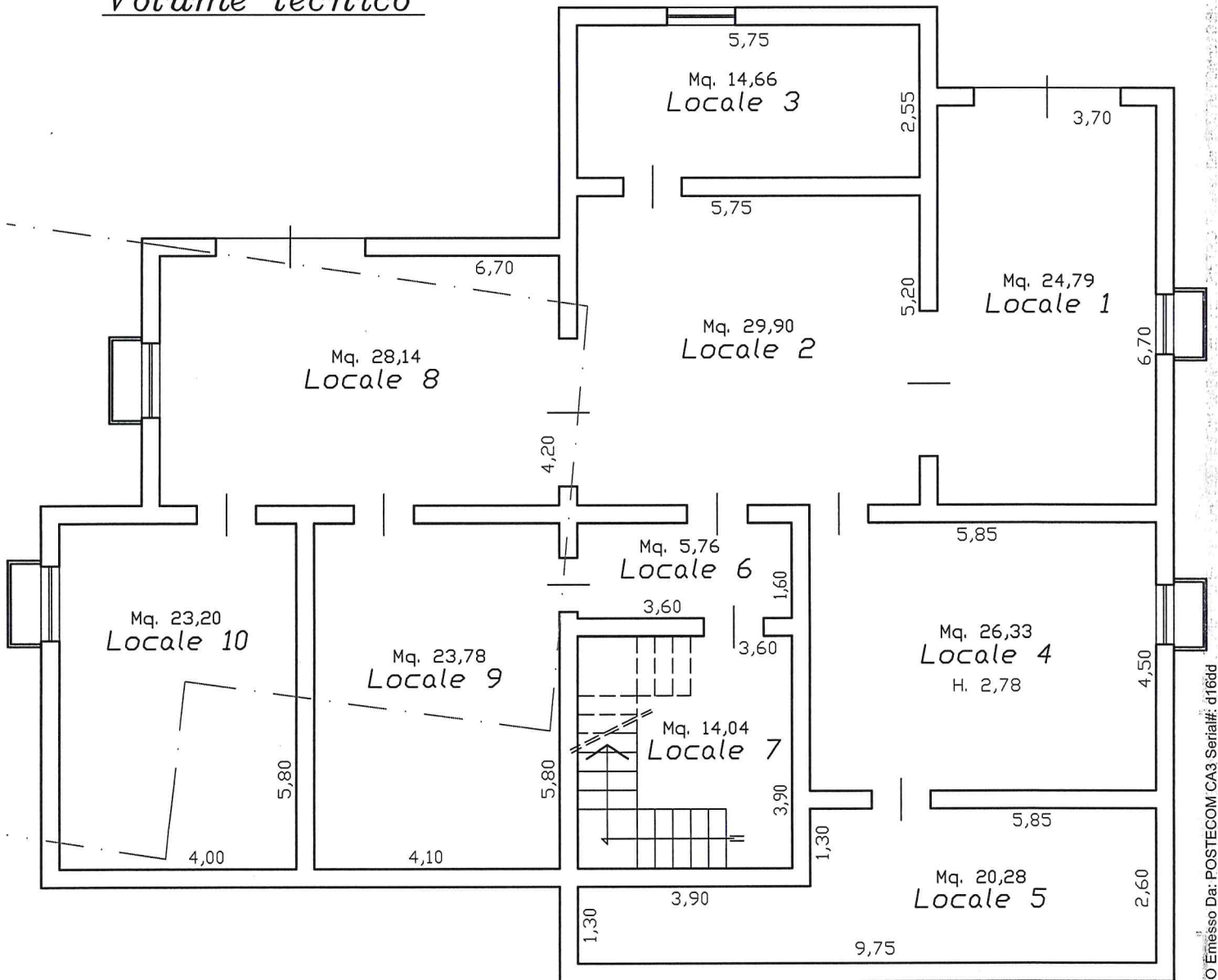
-  ex Part. 161 del Fog. 67 di 100 Mq, unita alla Part. 154 con T.M. Prot. n° 141726 del 21/07/2016
- area di sedime fabbricato 63 Mq,
  - area scoperta 37 Mq.



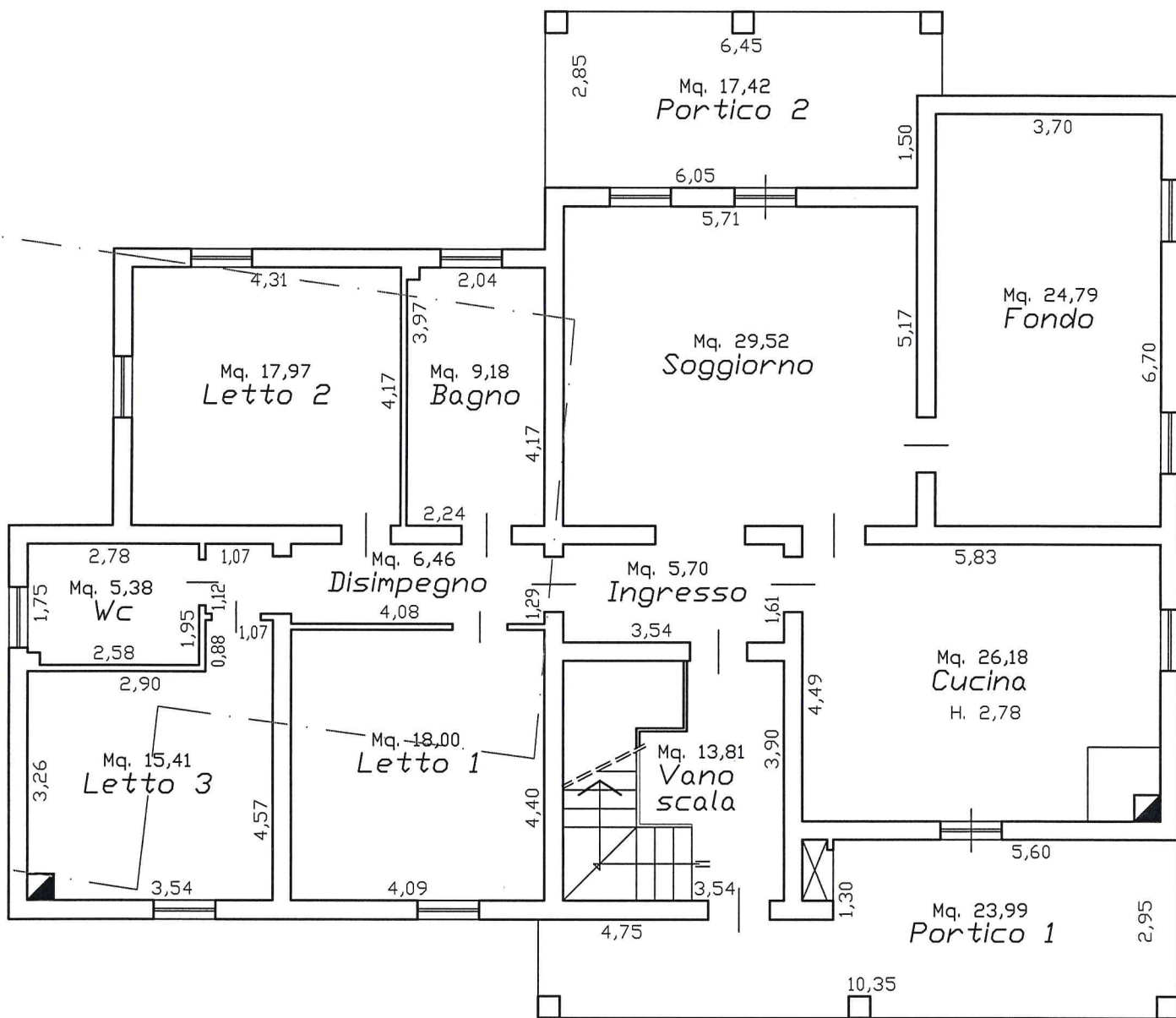
Planimetria della porzione di fabbricato ad uso abitazione, sita nel Comune di Nocera Umbra in Fraz. Colsaino Voc. Serpigliano, censita nel catasto fabbricati al Fog. 67 con la Part. 154 Sub. 3

Pianta Piano 1° Sottostrada  
Scala 1/100

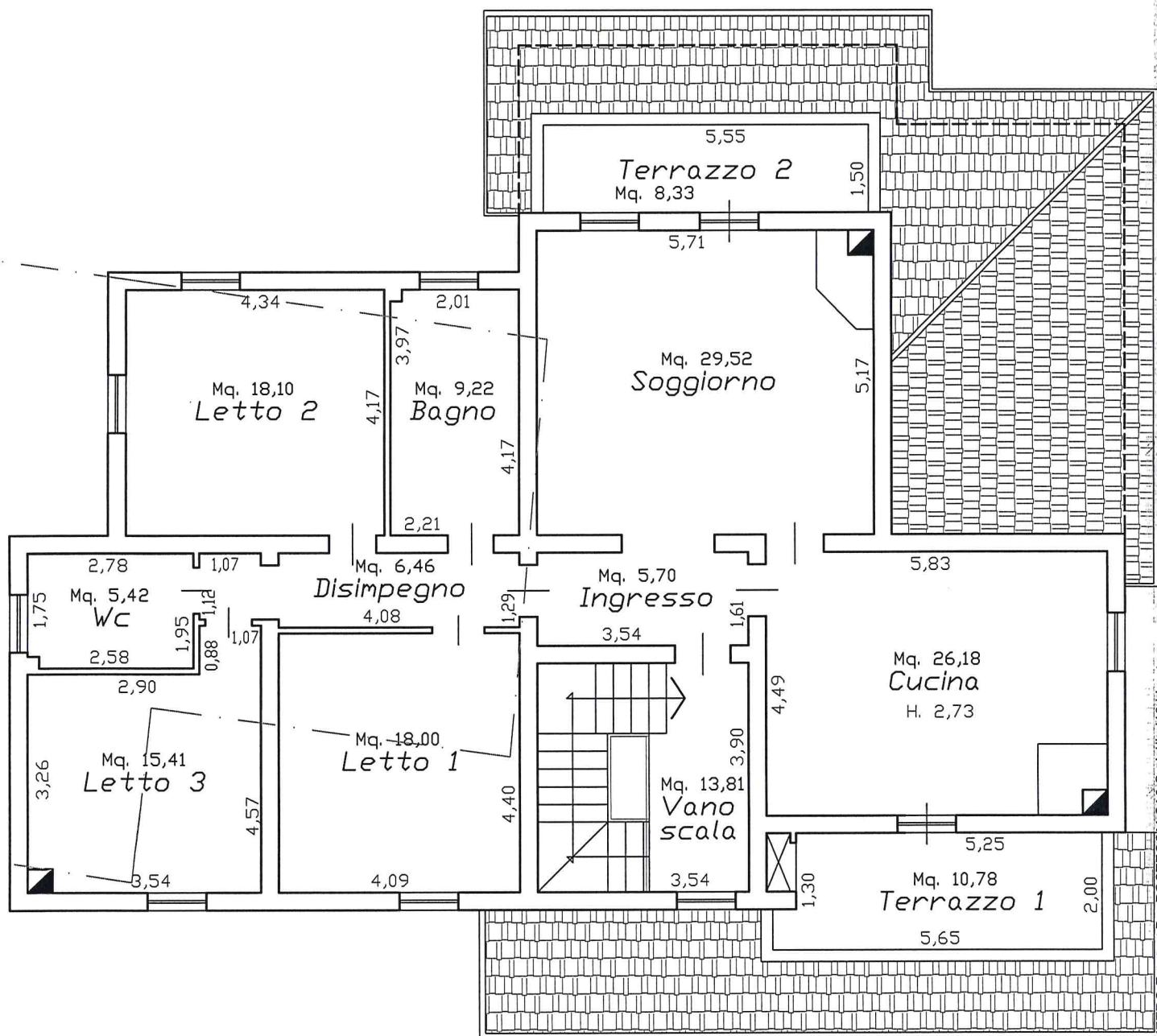
Volume tecnico



*Pianta Piano Terra*  
Scala 1/100

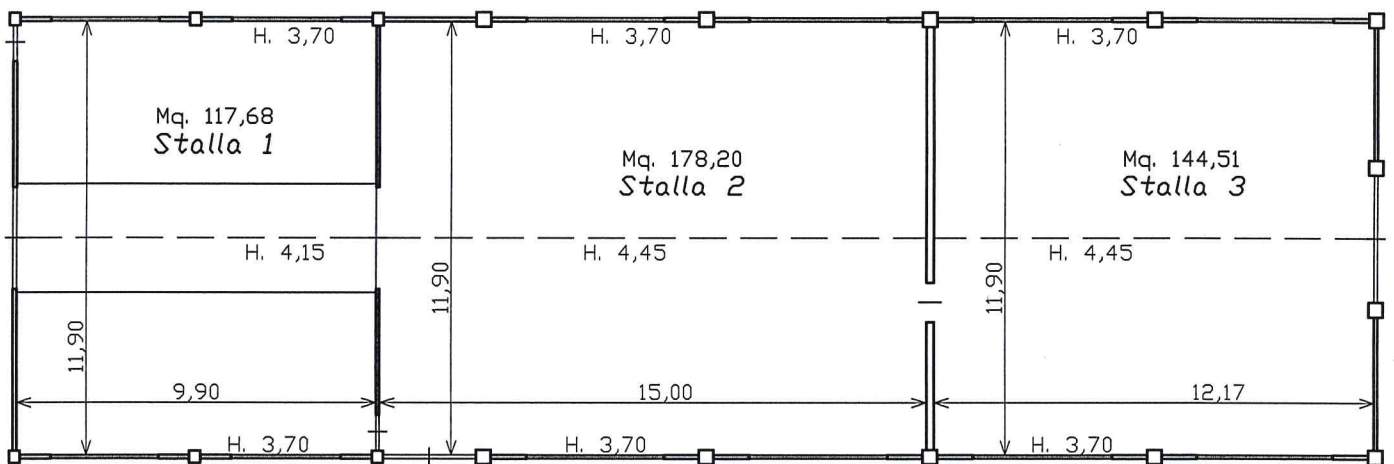


Pianta Piano Primo  
Scala 1/100



Planimetria del fabbricato ad uso stalla, sito nel  
Comune di Nocera Umbra in Fraz. Colsaino Voc.  
Serpigliano, censito nel catasto fabbricati al Foglio  
69 con la Part. 154 Sub. 4

Pianta Piano Terra  
Scala 1/200



ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 4311

Comune di Nocera Umbra

Sezione: Foglio: 67

Particella: 154

Protocollo n.

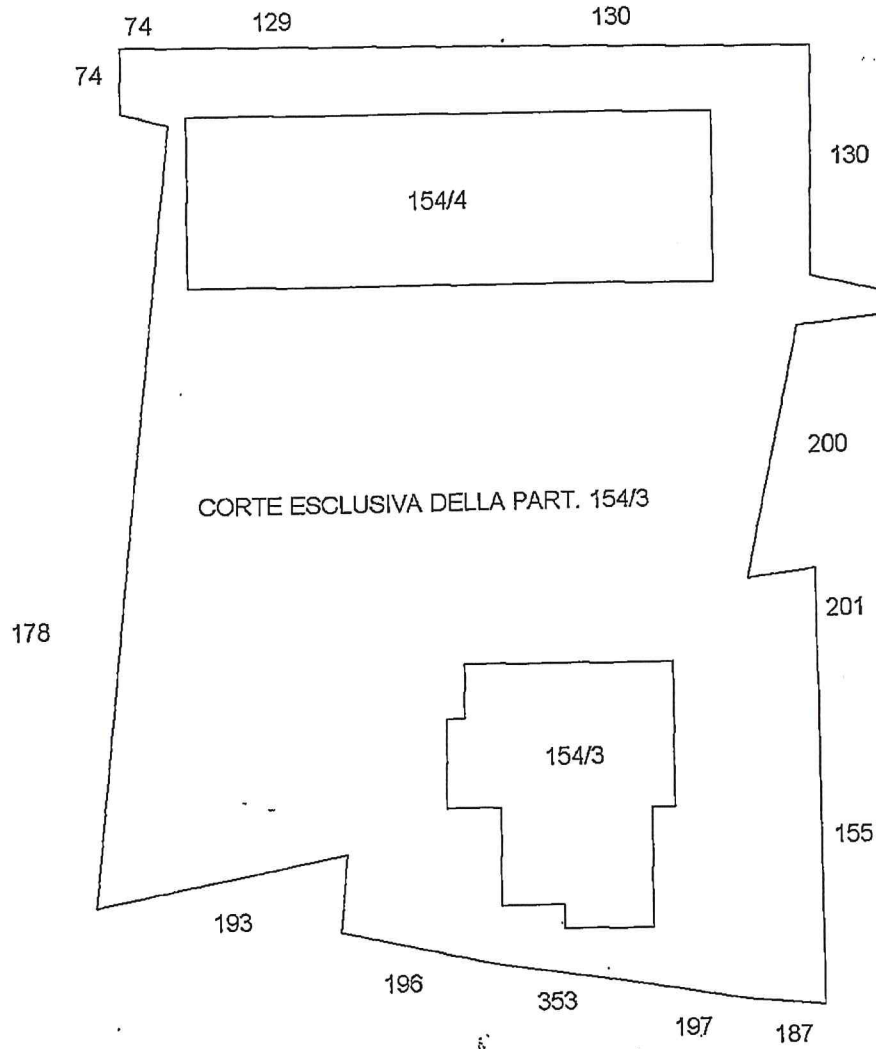
del

Tipo Mappale n. 141726

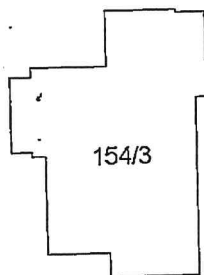
del 21/07/2016

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

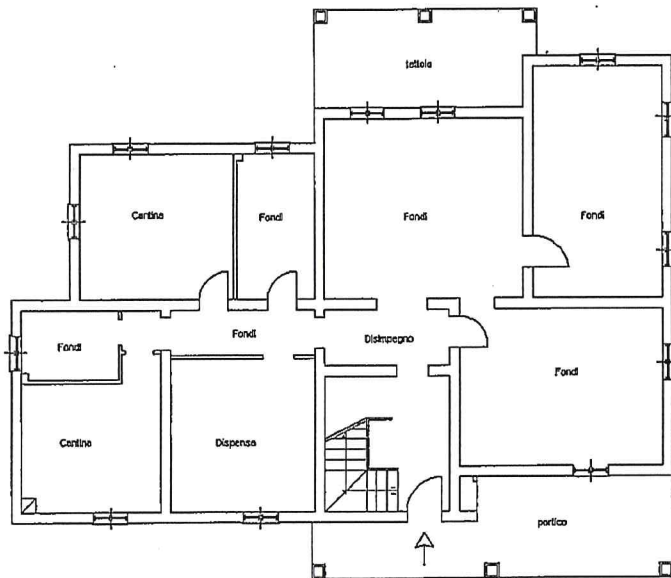


**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

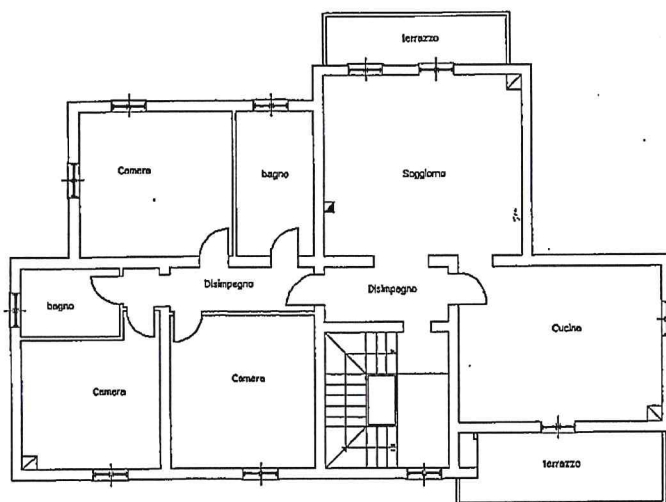
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nocera Umbra  
Vocabolo Colosaino \_\_\_\_\_ civ. SNC \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 67  
Particella: 154  
Subalterno: 3  
Isoritto all'albo: Geometri  
Prov. Perugia N. 4311

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
H= 2.70 ml



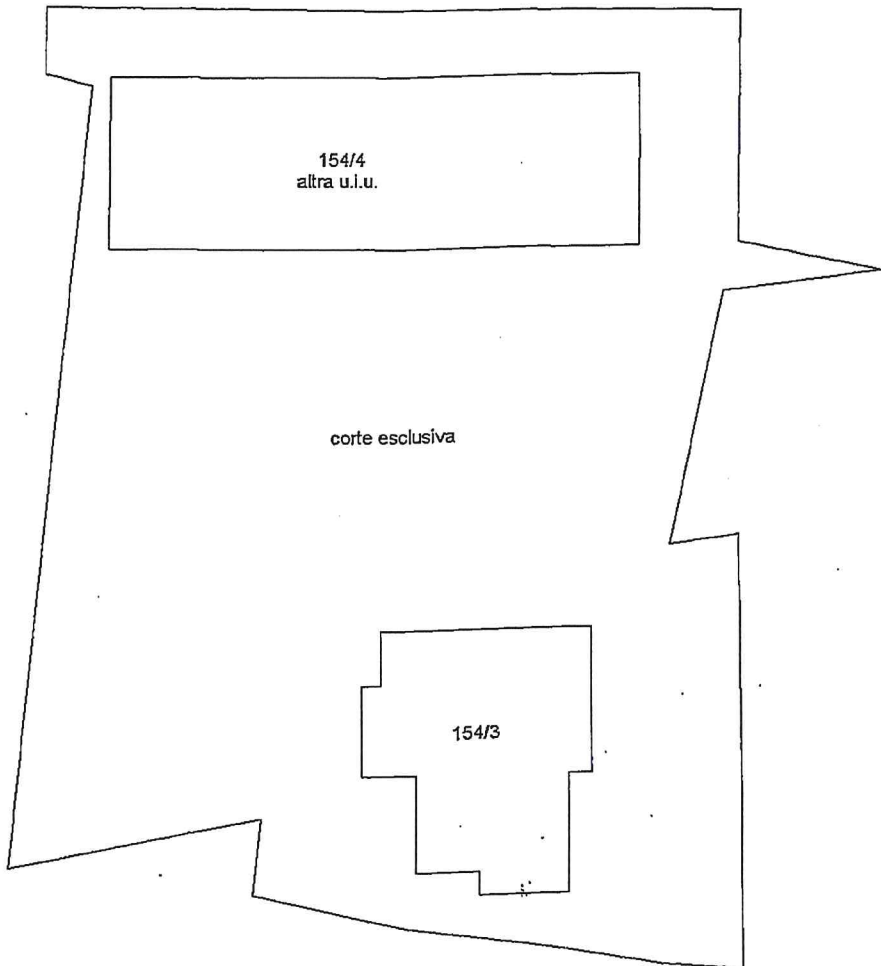
PIANTA PIANO PRIMO  
H= 2.70 ml



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nocera Umbra	
Vocabolo Colosaino	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri
Foglio: 67	Prov. Perugia
Particella: 154	N. 4311
Subalterno: 3	

Scheda n. 2. Scala 1:500



PIANO PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

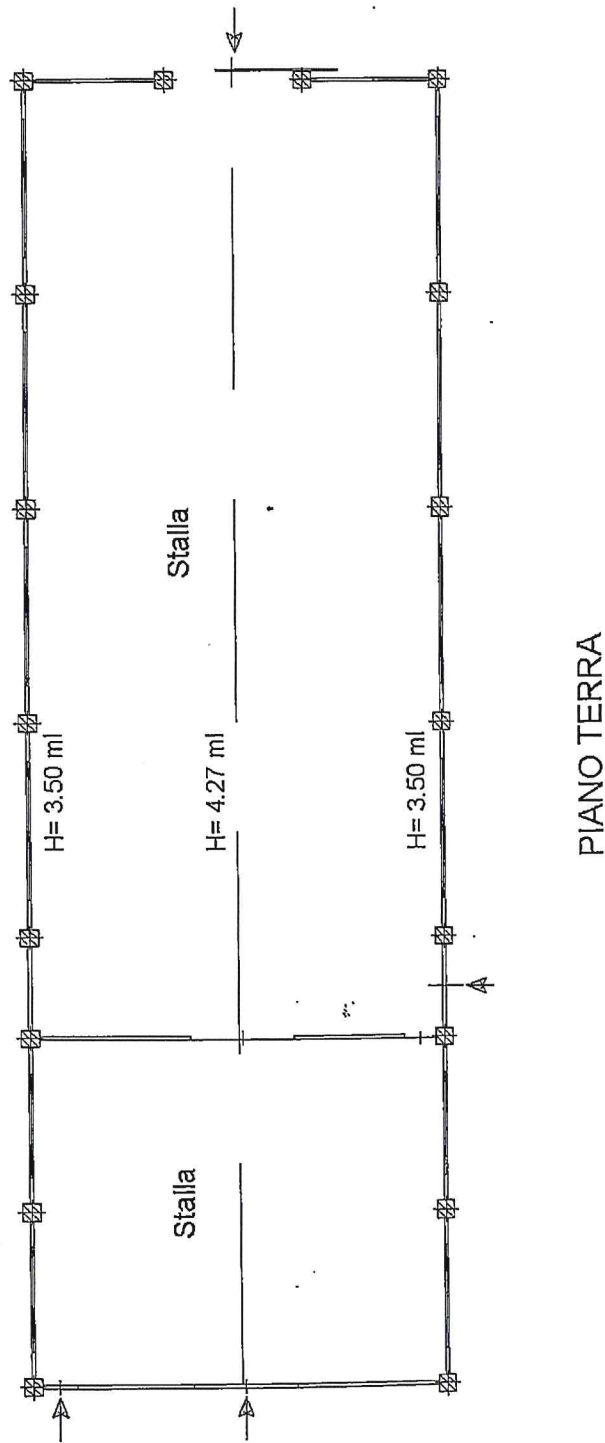


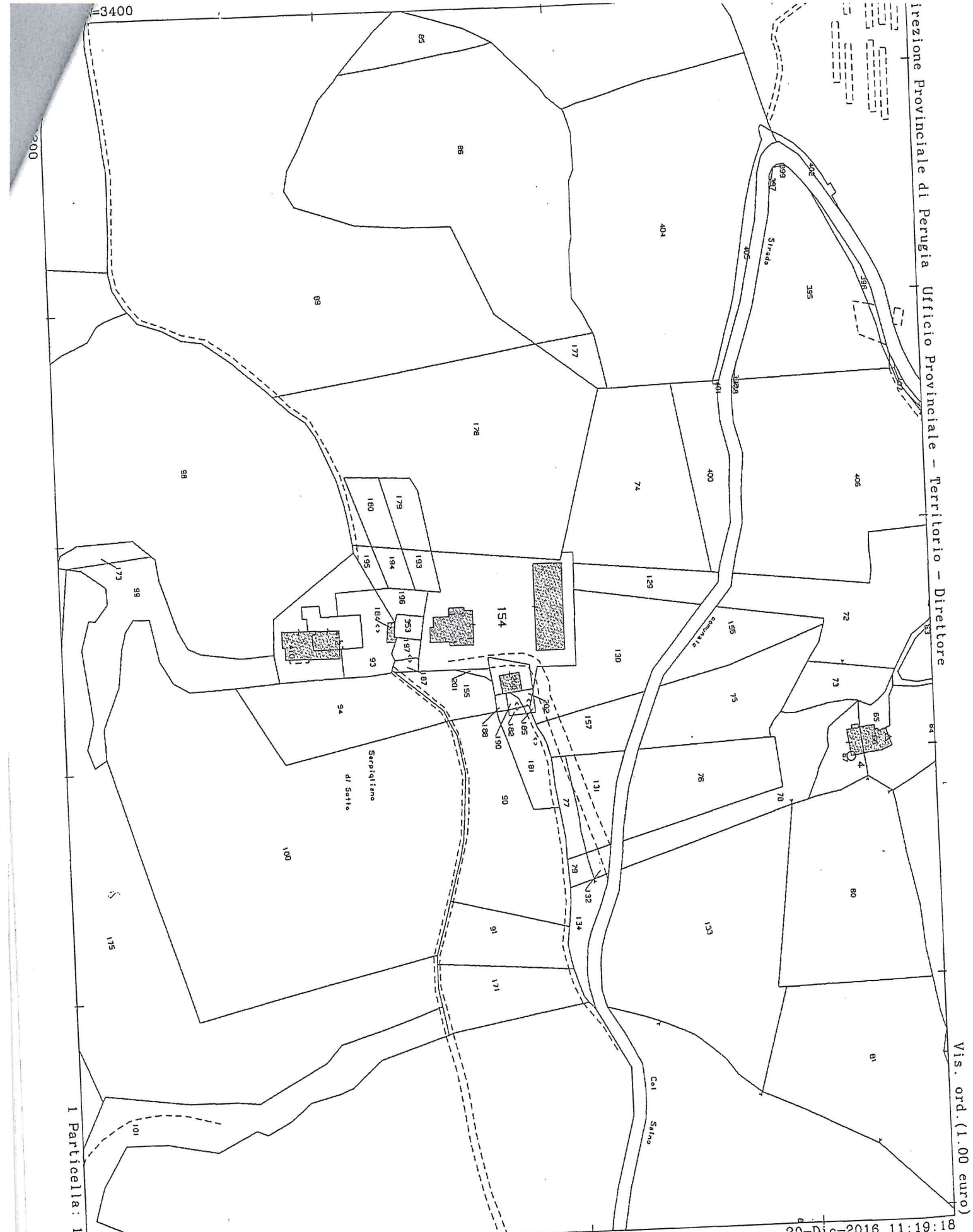


**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nocera Umbra	
Vocabolo Colsaino	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione: Foglio: 67	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 154	Prov. Perugia
Subalterno: 4	N. 4311

Scheda n. 1      Scala 1:200





Comune: NOCERA UMBRA  
 Foglio: 67  
 Richiedente:

Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Dic-2016 11:19:18  
 Prot. n. PG0225481/2016

Firmato Da:

