

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

- Porzioni di immobile facenti parte di un fabbricato sito in Comune di Nocera Umbra, Località Case Basse, costituita da appartamento posto al piano primo e secondo con piccola corte annessa al piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune Foglio 111, Particella 72 sub. 3, graffata alla particella 72 sub. 6 piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita Catastale €. 219,49, l'appartamento, occupa parte della superficie della porzione di fabbricato censito al N.C.T. Foglio 111 Particelle 70 Sub. 6 e 70 Sub 1, con diritto ai beni comuni non censibili, Foglio 111 Particella 72 Sub 7.

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui alla identificazione catastale, è adiacente ad altre unità residenziali tutte oggetto di lavori di riparazione, ricostruzione con miglioramento sismico ed adeguamento igienico sanitario, è ubicato nella Frazione Case Basse, località che dista da Nocera Umbra capoluogo circa Km.2. L'edificio si articola su un pendio con dislivello piuttosto accentuato ed è composto da cinque unità abitative, si erge per tre piani fuori terra, alle quali si accede direttamente dalla via pubblica. ( V. foto n. 1-2-3-4-5 )

L'unità immobiliare di cui all'esecuzione, si compone da una abitazione così disimpegnata:

- **Piano terra** corte esclusiva della superficie di circa mq 35,00 (di proprietà) oltre mq. 20,00 circa insistente su di un terreno ( particella 59 ) di altra proprietà, sopra detta porzione di corte è stata edificata una tettoia in legno. ( V. foto n. 8 ) Tali spazi sono raggiungibili sia dalla via pubblica e sia per mezzo di una scala in muratura dal piano primo dell'appartamento ( V. foto n. 6-7-9-10 )
- **Piano Primo** terrazzino, ingresso, cucina, per complessivi Mq. 45,67 utili ( V. foto n. 4-11-12-13 )
- **Piano Secondo** al quale si accede percorrendo una scala interna, corridoio, tre camere da letto, due bagni, tre cabine armadio e stileria il tutto per complessivi mq. 88,74 utili più due terrazzi per complessivi Mq. 21,06. ( V. foto n. 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 )

Si rileva che quanto rappresentato nella planimetria catastale non corrisponde a quanto accertato, mentre corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici allegati al **Permesso a Costruire in Sanatoria N. 3/11 del 13/Marzo/2013**, rilasciato dal Comune di Nocera Umbra.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel Ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Ipoteca Volontaria n. 5298 dell'08-09-2009** a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa con sede ad Arezzo (domicilio ipotecario eletto a Gualdo Tadino, Piazza Garibaldi n. 19) ed a carico dei Signori [redacted] e nato a Foligno il [redacted] ( debitore ipotecario) e [redacted] te nata a Foligno il 1 [redacted] ( terzo datore di Ipoteca ) per Euro 220.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 119.000,00, durata anni 15, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Antonio Fabi , Notaio in Gualdo Tadino del 03-09-2009 Rep. 73403\23613; gravante su :

### - beni del Signor [redacted]

La piena proprietà su immobile posto in Comune di Nocera Umbra, Via Case Basse n. 18, censito nel catasto Fabbricati al Foglio 111 particelle 72 sub3 – 72 sub 6 ( graffate ):

Risulta a margine della presente :

Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/09/2021 ai n. 3445 di formalità, beni estranei alla esecuzione

- **Ipoteca Giudiziale n. 155 del 22-01-2014** a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. in A.S. con sede in Spoleto ( domicilio ipotecario eletto in Perugia, Corso Vannucci n.30 presso Dip. –

richiedente Avv. Marini Bocci , Via Fonti Coperte n. 28 Perugia ) ed a carico del Sig. [redacted]  
[redacted] nato a Foligno il 02 [redacted] , per Euro 50.000,00 di cui Euro 37.192,93 per scorte derivanti  
da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 25-11-2013 rep. 3112 ; gravante su:  
**beni di proprietà del Sig. re** [redacted] immobili posti in Comune di Nocera Umbra,  
frazione Case Basse, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 111 particella 72 sub 3-72 sub 6  
(graffate),

Risulta a margine della presente :

Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/09/2021 ai n. 3445 di formalità, beni estranei alla  
esecuzione

**Ipoteca Giudiziale n. 880 del 02-04-2014** a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio  
società Cooperativa con sede in Arezzo, Corso Italia n. 162 presso l'Avv. Alessandro Angiolini ed  
a carico della società " [redacted] con sede a Gualdo Tadino e  
del signore [redacted] nato a Foligno il [redacted] , per euro 210.000,00 di cui Euro  
138.756,27 per scorte derivanti da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 25-  
03-2014 rep. 2014\58 ; gravante su **beni di proprietà del Sig. re F** [redacted]  
immobili posti in Comune di Nocera Umbra, frazione Casebasse, censiti nel catasto fabbricati al  
Foglio 111 particella 72 sub 3-72 sub 6 (graffate),

Risulta a margine della presente :

Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/09/2021 ai n. 3445 di formalità, beni estranei alla  
esecuzione

**Ipoteca Giudiziale n. 1281 del 14-05-2014** a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma  
( Domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. Monica Agrimano in Gualdo Tadino, Corso Italia n.  
22) ed a carico della società [redacted] con sede a Gualdo Tadino e  
del signor [redacted] nato a Foligno il [redacted] per Euro 152.750,00 di cui Euro  
150.924,19 per scorte derivanti da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civili di Perugia in data  
28-04-2014 rep. 1142\2014 gravante su **Beni di proprietà del signor** [redacted] immobili  
posti al Comune di Nocera Umbra , frazione Case Basse censite nel catasto fabbricati al Foglio 111  
particella 72 sub 3-72 sub 6 (graffate)

Risulta a margine della presente :

Annotazione di restrizione di beni annotata il 17/09/2021 ai n. 2296 di formalità, beni estranei alla  
esecuzione.

Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/09/2021 ai n. 3448 di formalità, beni estranei alla  
esecuzione+

**Pignoramento immobiliare n. 16391 del 14-10-2014** a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto ( richiedente Avv. Marina Bocci per Banca Popolare di Spoleto, Via Fonte Coperte n. 28 Perugia ) ed a carico del signor [redacted] to a Foligno il [redacted], atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto in data 08-09-2014 rep. 828\1; gravante su beni di proprietà del signor [redacted] immobili posti al Comune di Nocera Umbra , frazione Case Basse censite nel catasto fabbricati al Foglio 111 particella 72 sub 3-72 sub 6 (graffate)

Risulta a margine della presente :

Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/09/2021 ai n. 3449 di formalità, beni estranei alla esecuzione.

**- Pignoramento Immobiliare n. 9859 del 22-06-2015** a favore: BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA'

LIMITATA . con sede in Arezzo, e contro: [redacted] a Foligno (PG) il [redacted] J [redacted] ata a Foligno (PG) il C [redacted] ubblico ufficiale: Unep Tribunale di Spoleto, in data 01/06/2015 rep. 576.

( Colpisce Foglio 111 p.lla 72 sub 6 e 3 )

Risulta a margine della presente :

Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/09/2021 ai n. 3450 di formalità, beni estranei alla esecuzione.

**- Pignoramento Immobiliare n. 3836 del 25-02-2022** a favore: PURPLE SPV S.R.L.

UNIPERSONALE con sede in Conegliano (TV), domicilio Ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE PER C/O INTRUM ITALY (GIA' CAF) Via Olnetto n. 17 Milano ) e **Contro:** [redacted]

[redacted] ato a Foligno (PG) il C [redacted] ubblico Ufficiale Unep Tribunale di Spoleto in data 01/02/2022 rep. 86. ( Colpisce Foglio 111 p.lla 70 sub 6 e 1

## 6. PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Nocera Umbra – Area Governo del Territorio, Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia ( SAUPE), ed informazioni rese dal geometra Fabio Cappelletti , progettista architettonico e direttore dei lavori del progetto di riparazione e/o ricostruzione con miglioramento sismico ed adeguamento igienico sanitario si è accertato che il complesso immobiliare di cui è parte la porzione oggetto di pignoramento immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi alla ditta **Sig. BENSI GABRIELE** in qualità di presidente del Consorzio e dai Sigg. f [redacted]

[redacted] ni [redacted]

[redacted] in qualità di proprietari

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 242/2009 del 16/03/2009** per eseguire sul terreno distinto al catasto al foglio 111 Particelle 70-72-69-59, lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 3 /2011 del 13/03/2013** per aver realizzato opere in difformità ai Sensi della L.R. 21 del 03/11/2004 Art. 17;
- **Deposito della relazione a strutture ultimate in data 29-Gennaio-2010, Protocollo n. 43718**
- **Collaudo Statico delle Strutture in Cemento Armato del 04-03-2013, protocollo n. 96928;**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' non ancora rilasciato.**

#### **7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE**

##### **- Conformità Urbanistica**

Confrontando quanto autorizzato con quanto rilevato, non sono state accertate difformità, l'aggiudicatario dovrà provvedere a richiedere il Certificato di Abitabilità il cui costo presumibile è per spese tecniche e sanzioni è di **€. 2.000,00 circa**, ad eccezione della tettoia edificata dal signor [redacted] altra proprietà che a parere dello scrivente dovrà essere demolita e che pertanto non verrà presa in considerazione dalla presente stima .

##### **- Conformità Catastale**

Confrontando quanto riprodotto nelle planimetrie catastali con quanto accertato, sono state accertate difformità pertanto occorre che l'aggiudicatario provveda ad eseguire un nuovo accatastamento della unità immobiliare di proprietà, consistente come già riferito nella mia relazione redatta in data 14-03-2016, nella elaborazione di un tipo mappale, elaborato planimetrico e planimetria di u.i.u. il cui costo presumibile è di **€. 3.500,00 ( euro TremilaCinquecento/00)** più accessori di legge.

#### **8. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Eseguite le opportune verifiche si è accertato che non esiste regolamento condominiale.

#### **9. DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

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

risultate le seguenti:

**APPARTAMENTO piano Terra e Primo**

Destinazione	Super. Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Ingresso	4,62	1	4,62
Corpo Scala	14,10	1	14,10
Cucina	26,95	1	26,95
Corte	35,00	0,15	5,25
Superficie pareti portanti interne e perimetrali	6,90	1	6,90
<b>Superficie commerciale Totale</b>			<b>57,82</b>

**APPARTAMENTO piano Secondo**

Destinazione	Super. Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Corridoio	15,70	1	15,70
Bagno 1	3,45	1	3,45
Letto 1	12,00	1	12,00
Letto 2	16,25	1	16,25
Letto 3	12,84	1	12,84
Bagno 2	7,90	1	7,90
Stireria	6,05	1	6,05
Guardaroba	10,35	1	10,35
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	15,60	1	15,60
Terrazzi	21,60	0,25	5,40
<b>Superficie commerciale Totale</b>			<b>105,54</b>

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

- Struttura portante : In cemento armato e tamponature in blocchi termici
- Solai piano : In Latero-cemento con la presenza di travi in C.A.
- Tetto capanna : A capanna con manto di copertura in coppi

### Componenti Edilizie

- Infissi esterni : Legno - normale stato di manutenzione
- Infissi interni : Legno - normale stato di manutenzione
- Pareti esterne : intonacate da tinteggiate-normale stato di manutenzione
- Pareti interne : intonacate e tinteggiate- normale stato di manutenzione
- Pavimenti interni: Gres-Porcellanato piano terra e primo, Palquet piano secondo
- Portone d'ingresso: legno blindato-normale stato di manutenzione
- Rivestimenti pareti w.c. maioliche- normale stato di manutenzione

### Caratteristiche impianti

- Elettrico: funzionante
- Idrico: funzionante
- Termico : funzionante a termosifoni

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 10.1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello " sintetico comparativo ", cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si può apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengano a trovare al momento della stima. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nella zona in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite dei beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche simili a quelli in oggetto.

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

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragione di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

### 10.2 Fonti di informazione

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria

### 10.3 Valutazione delle superfici

**In considerazione della natura e consistenza degli immobili pignorati si è formato unico lotto di vendita.**

#### Appartamento piano Terra – Primo – Secondo

Superficie Commerciale Mq. 163,36 x € 900,00 = Valore complessivo € 147.024,00

### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- spese per cancellazione formalità - € 329,00
- spese per sistemazione catastali - € 3.000,00
- spese per sistemazione urbanistica ( Agibilità- Sanzioni ecc.) - € 1.500,00

**TOTALE € 142.195,00**

**ARROTONDAMENTO € 142.000,00**

**Diconsi Euro CentoQuarantaduemila/00**

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

Spoleto 29/11/2022

Il Tecnico

**Geom. FRANCO DE ANGELIS**