

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 263/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità immobiliare a NARDO' via Pilanuova 118, della superficie commerciale di **113,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà del compendio immobiliare pignorato costituito dall'unità immobiliare posta al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza sito in via pilanuova, in posizione periferica rispetto al centro abitato. L'unità immobiliare è con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di uno scoperto ed un vano scala, entrambi in comune con l'appartamento posto al primo piano di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo vede l'unità immobiliare allo stato rustico, essendo priva delle opere di finitura edilizia nonché degli impianti di servizio, il tutto in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. L'intervento edilizio all'epoca della sua edificazione prevedeva la realizzazione di un abitazione costituita da sette vani, oltre ad un balcone antistante ed uno retrostante al fabbricato, di pertinenza esclusiva; si specifica che, in base alla documentazione disponibile ed al titolo di provenienza, solo una porzione del terrazzo retrostante l'unità immobiliare risulta essere di proprietà del debitore esecutato, mentre la restante parte risulta essere invece di pertinenza dell'appartamento al primo piano, di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo vede comunque un unico ampio terrazzo senza alcuna separazione tra le due zone di differente proprietà. L'unità immobiliare è stata realizzata in completa assenza di autorizzazione edilizia, ed a seguito degli abusi è stata presentata un'istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, per regolarizzare tutte le difformità ai vari piani del fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare è parte. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 92,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 76,00, oltre alle due terrazze con superficie lorda complessiva di circa mq. 60,00, al vano scala con superficie lorda di circa mq. 22,00 e lo scoperto di accesso antistante la pubblica via, in comune, di circa mq. 17,00. L'anzidetto scoperto non è comunque provvisto di alcuna delimitazione in corrispondenza dell'area condotta a giardino laterale adiacente, di pertinenza dell'appartamento al piano terra, di proprietà di terzi. Sul ballatoio del secondo piano è presente infine una scala a chiocciola per l'accesso al piano copertura, protetto da una chiusura in ferro che, nel momento del sopralluogo, risultava completamente bloccata e pertanto non è stato possibile prendere visione del piano sovrastante. L'altezza interna netta rilevata è di mt. 2,75; si rilevano alcune difformità urbanistiche meglio descritte al paragrafo 8 della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 448 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Pila nuova n. 118, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

113,05 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.177,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Data della valutazione:	06/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/09/2023 a Lecce ai nn. 35792/29327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Donazione Accettata, con atto stipulato il 05/03/1993 a firma di Notaio A. Novelli ai nn. 15892/3091 di repertorio, trascritto il 05/04/1993 a Lecce ai nn. 10076/8423

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. **5592/Cond.86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata il 30/04/1986 con il n. 14347 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Commissariale n° 181 del 04/04/2002, l'immobile ricade in zona B/11 - Residenziali Urbane di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze ; - uffici privati e studi professionali ; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche ; - agenzie di credito e assicurazioni ; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio ; - ristoranti, bar ed attività ricreative. - edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo). Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti : - manutenzione ordinaria e straordinaria; - risanamento igienico ed edilizio ; - ristrutturazione edilizia e ricostruzione; - nuova costruzione ed ampliamento; con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni: - Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,50 mc/mq. - Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq. - Altezza massima; H max = 14,00 m. - Numero dei piani fuori terra: NP = 3 + piano terra - Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G., o in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti . Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di: - allineamenti stradali preesistenti; - nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m. 5,00. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale. Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. Per le aree residenziali del I° P.E.E.P. vigente classificate come zone B.11, si applicano gli indici e le prescrizioni stabiliti nel relativo Piano di Zona approvato. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato oggetto di una richiesta di concessione edilizia di sanatoria ai sensi della legge 47/1985, pratica edilizia tuttora NON ritirata. In data 11/1/2024 è stato trasmesso al debitore esecutato, tra gli altri soggetti destinatari, l'ultimo avviso con richiesta di integrazione degli elaborati documentali necessari al ritiro del permesso di costruire in sanatoria entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della comunicazione in difetto del quale l'ufficio urbanistica del Comune di Nardò provvederà all'emissione dell'avviso di avvio del procedimento ai sensi dell'ex artt. 4-7-8 e 10 bis della legge 241/90 e dal successivo provvedimento di diniego di sanatoria edilizia. Nell'anzidetta comunicazione, relativamente al solo secondo piano si riporta testualmente: *nella pianta del piano secondo, si riscontrano le seguenti incongruenze 1) non è stata riportata l'intera sagoma del terrazzo esistente (piano secondo); 2) la torretta scala è stata riportata in maniera errata così come si evince dalla documentazione fotografica; 3) non sono riportate le quote del terrazzino/balcone antistante.* • La sezione riporta murature portanti che non coincidono tra loro, nel caso le stesse non siano portanti e/o costituite da struttura mista con pilastri in c.a. indicare la posizione dei pilastri all'interno dell'abitazione, atteso che dalla documentazione fotografica si evince la presenza di pilastri in c.a.. • sull'elaborato grafico non è stato rappresentato il retro prospetto.. • il certificato di idoneità statica deve essere redatto da un tecnico laureato e riportare le norme di riferimento e la corretta descrizione strutturale dell'immobile; • sulla perizia giurata, nella descrizione delle strutture verticali, non vengono menzionati i pilastri. Stante quanto sopra si invita la S. V. a trasmettere: elaborato grafico che rappresenti fedelmente l'effettivo stato dei luoghi, l'esatta indicazione di tutte le quote degli ambienti ed il retro prospetto. In sostituzione di quelli già prodotti: documentazione fotografica dei vari piani del retro prospetto e del terrazzo: certificato di idoneità statica in bollo redatto in maniera corretta e firmato da tecnico laureato: perizia giurata che integri e rettifichi quella già trasmessa. o venga acquisita la firma dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** sulle generalità e firma dei comproprietari." **NOTA BENE:** La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di 90 gg. dalla espressa richiesta d'integrazione notificata dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione in sanatoria per carenza di documentazione ai sensi dell'art.2 comma 37 lettera d) della Legge 662/96. L'aggiudicatario potrà, previa verifica di fattibilità da parte dell'ufficio tecnico comunale, integrare la pratica edilizia di condono con la documentazione necessaria richiesta limitatamente al solo secondo piano, con oneri comunali che saranno conteggiati dall'ufficio nel momento della presentazione della pratica edilizia; a questi oneri, che al momento non sono determinabili, dovranno sommarsi i costi per la progettazione e redazione degli allegati obbligatori richiesti dall'ufficio, a firma di un tecnico abilitato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri (importo stimato forfettario omnia): € 5.000,00

Si specifica inoltre che, in base alla documentazione disponibile, solo una porzione del terrazzo retrostante l'unità immobiliare risulta essere di proprietà del debitore esecutato, mentre la restante parte risulta essere di pertinenza dell'unità immobiliare al primo piano, di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi rappresenta comunque un unico ampio terrazzo senza alcuna separazione tra le due porzioni di proprietà differente.



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Successivamente al ritiro della concessione edilizia in sanatoria si dovrà procedere alla presentazione di un titolo edilizio in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, a firma di un tecnico abilitato; rispetto agli elaborati progettuali depositati si rileva infatti che gli originari vani pranzo, tinello e bagno hanno, nello stato dei luoghi, una diversa distribuzione in pianta. Alternativamente, e con costi analoghi, si dovrà provvedere al ripristino dello stato di progetto, così come depositato in atti. In ogni caso si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale depositata in atti, a mezzo di una pratica Doc.Fa a firma di un tecnico abilitato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri (importo stimato forfettario omnia): € 2.200,00
- Pratica Doc.Fa catastale a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri: € 800,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NARDO' VIA PILANUOVA 118

UNITÀ IMMOBILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare a NARDO' via Pitanuova 118, della superficie commerciale di **113,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà del compendio immobiliare pignorato costituito dall'unità immobiliare posta al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza sito in via pilanuova, in posizione periferica rispetto al centro abitato. L'unità immobiliare è con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di uno scoperto ed un vano scala, entrambi in comune con l'appartamento posto al primo piano di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo vede l'unità immobiliare allo stato rustico, essendo priva delle opere di finitura edilizia nonché degli impianti di servizio, il tutto in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. L'intervento edilizio all'epoca della sua edificazione prevedeva la realizzazione di un abitazione costituita da sette vani, oltre ad un balcone antistante ed uno retrostante al fabbricato, di pertinenza esclusiva; si specifica che, in base alla documentazione disponibile ed al titolo di provenienza, solo una porzione del terrazzo retrostante l'unità immobiliare risulta essere di proprietà del debitore esecutato, mentre la restante parte risulta essere invece di pertinenza dell'appartamento al primo piano, di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo vede comunque un unico ampio terrazzo senza alcuna separazione tra le due zone di differente proprietà. L'unità immobiliare è stata realizzata in completa assenza di autorizzazione edilizia, ed a seguito degli abusi è stata presentata un'istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, per regolarizzare tutte le difformità ai vari piani del fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare è parte. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 92,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 76,00, oltre alle due terrazze con superficie lorda complessiva di circa mq. 60,00, al vano scala con superficie lorda di circa mq. 22,00 e lo scoperto di accesso antistante la pubblica via, in comune, di circa mq. 17,00. L'anzidetto scoperto non è comunque provvisto di alcuna delimitazione in corrispondenza dell'area condotta a giardino laterale adiacente, di pertinenza dell'appartamento al piano terra, di proprietà di terzi. Sul ballatoio del secondo piano è presente infine una scala a chiocciola per l'accesso al piano copertura, protetto da



una chiusura in ferro che, nel momento del sopralluogo, risultava completamente bloccata e pertanto non è stato possibile prendere visione del piano sovrastante. L'altezza interna netta rilevata è di mt. 2,75; si rilevano alcune difformità urbanistiche meglio descritte al paragrafo 8 della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 448 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Pila nuova n. 118, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***





Vista terrazza



Vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km

ferrovia distante 20 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà del compendio immobiliare pignorato costituito dall'unità immobiliare posta al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza sito in via pilanuova, in posizione periferica rispetto al centro abitato. L'unità immobiliare è con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di uno scoperto ed un vano scala, entrambi in comune con l'appartamento posto al primo piano di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo vede l'unità immobiliare allo stato rustico, essendo priva delle opere di finitura edilizia nonché degli impianti di servizio, il tutto in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. L'intervento edilizio all'epoca della sua edificazione prevedeva la realizzazione di un abitazione costituita da sette vani, oltre ad un balcone antistante ed uno retrostante al fabbricato, di pertinenza esclusiva; si specifica che, in base alla documentazione disponibile ed al titolo di provenienza, solo una porzione del terrazzo retrostante l'unità immobiliare



risulta essere di proprietà del debitore esecutato, mentre la restante parte risulta essere invece di pertinenza dell'appartamento al primo piano, di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo vede comunque un unico ampio terrazzo senza alcuna separazione tra le due zone di differente proprietà. L'unità immobiliare è stata realizzata in completa assenza di autorizzazione edilizia, ed a seguito degli abusi è stata presentata un'istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, per regolarizzare tutte le difformità ai vari piani del fabbricato di maggior consistenza di cui l'unità immobiliare è parte. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 92,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 76,00, oltre alle due terrazze con superficie lorda complessiva di circa mq. 60,00, al vano scala con superficie lorda di circa mq. 22,00 e lo scoperto di accesso antistante la pubblica via, in comune, di circa mq. 17,00. L'anzidetto scoperto non è comunque provvisto di alcuna delimitazione in corrispondenza dell'area condotta a giardino laterale adiacente, di pertinenza dell'appartamento al piano terra, di proprietà di terzi. Sul ballatoio del secondo piano è presente infine una scala a chiocciola per l'accesso al piano copertura, protetto da una chiusura in ferro che, nel momento del sopralluogo, risultava completamente bloccata e pertanto non è stato possibile prendere visione del piano sovrastante. L'altezza interna netta rilevata è di mt. 2,75; si rilevano alcune difformità urbanistiche meglio descritte al paragrafo 8 della presente relazione.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco

mediocre ★★☆☆☆☆

scale: interna

mediocre ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato; il servoscala è assente

mediocre ★★☆☆☆☆



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna



Vista terrazzo



Vista interna

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

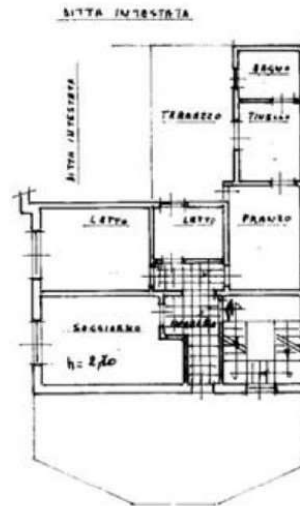
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare allo stato rustico	92,00	x	100 %	=	92,00
Superfici a terrazza	60,00	x	30 %	=	18,00
Vano scala interno in comune	22,00	x	10 %	=	2,20
Scoperto di accesso in comune	17,00	x	5 %	=	0,85



Totale:	191,00	113,05
---------	--------	--------



ultima planimetria depositata in comune



planimetria catastale



vista su GMaps

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo comparativo sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento da fonti di rette nonché è stata effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del territorio classificati per ambito territoriale omogeneo zona omi e per tipologia immobiliare tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione consistenza ed esposizione del lotto in esame non chiede lo stato di fatto dell'immobile allo stato rustico CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione un prezzo unitario per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile in esame pari a € 550,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,05 x 550,00 = **62.177,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.177,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.177,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità immobiliare	113,05	0,00	62.177,50	62.177,50
				62.177,50 €	62.177,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.177,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.126,63**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 50,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.000,00**

data 06/03/2024

il tecnico incaricato
Ing. Francesco Carmine Palumbo

