

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Franco DE ANGELIS**  
Loc. San Venanzo – 06049 Spoleto – tel 335-5234216

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. N. 162/ 2021**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**

**OLYMPIA S.P.A. per Essa DOVALUE S.P.A**

**contro**

**..... OMISIS ..... -----**

**Tecnico incaricato**  
**Geom. Franco De Angelis**



Il sottoscritto De Angelis Franco iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Perugia al n. 1319, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto Loc. San Venanzo, veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione immobiliare in oggetto, con provvedimento del 15/07/2022. Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, presente nel fascicolo.

In data 03/10/2022 il sottoscritto ha inviato all'esecutato per Raccomandata A.R. la comunicazione di inizio operazioni peritali, fissate per il giorno 17/10/2022 alle ore 17,00, presso il proprio studio. All'incontro nessuno era presente. In data 10-11-2022 fu restituita al mittente la raccomandata inviata all'esecutato, *OMI 3815*

Successivamente il sottoscritto ha contattato telefonicamente il signor *omissis* con il quale furono presi accordi per eseguire un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento per la data del 17-01-2023 ore 9,30 ad iniziare da quelli posti in Zona industriale Zingaretti per poi ispezionare quelli posti in Via G. Garibaldi.

Come d'accordo, alla data stabilita, si è eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, siti in Comune di Nocera Umbra, all'incontro presente, il signore *omissis* figlio di *omissis* si sono eseguiti i necessari rilievi ed accertamenti e in data 22/02/2023, sempre alla presenza di signor *omissis*, si è provveduto ad ispezionare gli immobili siti in Zona Industriale Zingaretti per ulteriori accertamenti.

Successivamente venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, venivano esaminate le pratiche edilizie presso la sezione Urbanistica del Comune di Nocera Umbra e le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Sezione di Spoleto, l'Agenzia delle Entrate di Spoleto e Gualdo Tadino e svolte le opportune indagini di mercato. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente



## RELAZIONE

Che riteneva articolare nei seguenti capitoli :

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. STATO POSSESSO, PRECEDENTI PROPRIETARI
4. FORMALITA' E VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. PRATICHE EDILIZIE
6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

### 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, di piena proprietà 1/1 :

- A) Società *OMISSIS* con sede in Nocera Umbra PG  
C.F. *OMISSIS* con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni:

Comune di Nocera Umbra Zona Industriale Zingaretti ,

- 1) Porzione di locali di deposito e garage , individuato al N.C.E.U. al Foglio 59,  
Particella 246 sub 4, Categoria C/2, piano terra consistenza mq. 54, Rc. €. 78,09;
- 2) Porzione di locali ad uso ufficio, individuato al N.C.E.U. al Foglio 59, Particella 246  
sub 5, categoria A\10, piano 1, consistenza vani 4, Classe U. RC €. 898,64
- 3) Porzione di locali ad uso ufficio, individuato al N.C.E.U. al Foglio 59, Particella 246  
sub 6, categoria A\10, piano T, consistenza vani 3,5, mq. 90, Classe U. RC €. 786,31
- 4) Porzione di locali ad uso abitativo, individuato al N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 246  
Sub7, Piano 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6, mq. 86 Rendita €. 325,37;
- 5) Porzione di locali di deposito e garage , individuato al N.C.E.U. al Foglio 59,  
Particella 249 sub 6, Categoria C/2, piano terra consistenza mq. 34, Rc. €. 49,17
- 6) Porzione di locali ad uso ufficio individuato al N.C.E.U al Foglio 59 Particella 249 Sub  
7 Piano S1, Categoria A/10, Classe U, Consistenza vani 2,5, Rendita €. 561,65;
- 7) Porzione di locali ad uso abitativo, individuato al N.C.E.U. al Foglio 59, Part. 249  
Sub8, Piano T, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza, mq. 70 Rendita €. 101,23;
- 8) Porzione di locali ad uso abitativo individuato al N.C.E.U. al Foglio 59, Particella 249  
sub.9, Categoria A\3, classe 3, Consistenza Vani 1,5, Rendita €. 81,34;



Il terreno ove insiste il fabbricato è censito al Catasto Terreni al Foglio 59 Part.246 e 249 ente urbano.

**N.B.**

Si fa presente che per raggiungere dalla via pubblica l'immobile sopra individuato, occorre percorrere un'area pertinenziale esclusiva da destinarsi parte a verde, parte a parcheggi e la restante ad area di manovra, della superficie complessiva di Mq. 2.563, tutta di proprietà per diritti di 1/1 della OMISSIS , immobili non elencati nell'Atto di Pignoramento, individuati Catastalmente al :

**Foglio 59 del Comune di Nocera Umbra:**

- Part. 251 di mq. 37, Semin. Arborato, cls. 2, Rd. €.0,11, Ra. €. 0,15;
- Part. 252 di mq. 41, Semin. Arborato, cls. 2, Rd. €.0,12, Ra. €. 0,17;
- Part. 244 di mq. 400, Semin. Arborato, cls. 2, Rd. €.1,22, Ra. €. 1,65;
- Part. 245 di mq. 950, Semin. Arborato, cls. 2, Rd. €.2,89, Ra. €. 3,93;
- Part. 292 di mq. 670, Semin. Arborato, cls. 2, Rd. €. 2,04, Ra. €.2,77;
- Part. 294 di mq. 365, Semin. Arborato, cls. 2, Rd. €.1,11, Ra. €. 1,51;
- Part. 297 di mq. 100, Semin. Arborato, cls. 2, Rd. €.0,30, Ra. €.0,41;

**Si consiglia prima dell'aggiudicazione, di aggiornare l'Atto di Pignoramento Immobiliare, inserendo i sopra elencati beni immobili.**

- B) proprietà esclusiva : OMISSIS nato a Nocera Umbra il 15-08-1941 CF. OMISSIS con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni

**Comune di Nocera Umbra Via Giuseppe Garibaldi n. 33 ; con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni, particella 111 Sub 1 corte comune non censibile :**

- 1) **Porzione di fabbricato ad uso Ufficio o Studi Privati** individuato al N.C.E.U **Foglio 87 Particella 111 Sub 5**, categoria A/10, classe U, consistenza vani 3, superficie mq. 77 piano terra, Rendita Catastale €. 673,98;
- 2) **Porzione di fabbricato ad uso Ufficio o Studi Privati** individuato al N.C.E.U **Foglio 87 Particella 111 Sub 9**, categoria A/10, classe U, consistenza vani 4, mq. 69 piano terra, Rendita Catastale €. 898,64;
- 3) **Porzione di fabbricato ad uso Ufficio o Studi Privati** individuato al N.C.E.U **Foglio 87 Particella 111 Sub 10**, categoria A/10, classe U, consistenza vani 3, Mq. 53, piano terra, Rendita Catastale €. 673,98;



## 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **Il compendio immobiliare di cui alla identificazione catastale:**

**Sub A)** Trattasi di un fabbricato posto nella parte pianeggiante della piana nella Conca che prospice la valle del Rio di Valle Feggio, del Comune di Nocera Umbra, il manufatto adiacente ad altro fabbricato di altra proprietà, realizzato al centro di un terreno individuato nel P.R.G. vigente del Comune di Nocera Umbra come Zona "D", industriale. Detta zona Industriale, è sita alla periferia della città di Nocera Umbra. L'area risulta servita e usufruisce di tutti i necessari servizi pubblici e reti di distribuzione. ( V. foto esterne n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 )

Il fabbricato di recente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia, in quanto danneggiato dagli eventi Sismici del 1997, ( lavori iniziati nel 2008, sono stati portati a termine nel 2012) .

Il manufatto completamente demolito e successivamente ricostruito con la stessa sagoma e quindi stesse volumetrie dell'esistente si eleva per due piani fuori terra. Allo stato attuale al piano:

- **terra** si possono considerare due unità immobiliari **A/1, uffici privati** e **A/2 locali di deposito e uffici privati.**

- **piano primo** raggiungibile percorrendo una scala interna comune, **A/3 residenziale** e **A/4 uffici privati.**

Le strutture del nuovo fabbricato sono costituite da un telaio spaziale di:

- fondazione travi continue gettate in opera in cls e ferro;
- muratura in elevazione blocchi antisismici Poroton;
- tramezzi interni in laterizio sei fori;
- solai in latero cemento ad esclusione di quello di copertura realizzato a muricci;
- manto di copertura in tegole di cemento e gronda in zampini in legno e pianelle ;
- scale di collegamento al piano in c.a.

Le finiture interne si possono considerare per tutte e quattro le unità immobiliari di media scelta, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni solo al piano primo, in alluminio, infissi interni in legno, bagni maiolicati alle pareti. L'adduzione ai vari servizi sono tutti presenti, Enel, Gas e le condotte di scarico sono collegate alla rete pubblica.

Al momento del sopralluogo solo l'unità immobiliare **A/1** risultava provvista di impianto di riscaldamento, con termoconvettori.

L'accesso dalla via pubblica si ha, percorrendo la corte comune a tutte le unità immobiliari presenti che come già riferito nella identificazione catastale, non è stata oggetto di pignoramento immobiliare.



Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

In considerazione della natura, della consistenza e l'uso che ne viene oggi fatto è consigliabile considerare un unico lotto di vendita, ( A/1+A/2+A/3+A/4) il tutto è a disposizione dei proprietari,

omissis

### Consistenza

- A/1 piano terra con destinazione ufficio, con ingresso sia dal vano scala comune che da ingresso indipendente dall'esterno è composto da quattro stanze più un bagno per complessivi Mq. 92,66 utili. ( V. elaborato grafico stato di fatto e foto interne n. 12-13-14-15-16-17-18-19 )
- A/2 piano terra con destinazione ufficio e magazzini, ingresso dal vano scala comune è Composto da tre stanze più un bagno per complessivi Mq. 65,42 utili. ( V. elaborato grafico stato di fatto foto interne n. 20-21-22-23-24-25)
- A/3 piano primo con destinazione residenziale, ingresso dal vano scala comune è composto da sei stanze più due bagni, per complessivi Mq. 118,79 utili e piccolo balcone di Mq. 2,00. ( V. elaborato grafici stato di fatto e foto interne n. 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35 )
- A/4 piano primo con destinazione uffici, ingresso dal vano scala comune è composto da due stanze più bagno per complessivi Mq. 38,36 utili e piccolo balcone di Mq. 2,00. ( V. elaborato grafico stato di fatto e foto interne n. 36-37-38-39-40 )

### Il compendio immobiliare di cui alla identificazione catastale:

**Sub B)** L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento immobiliare, tutte poste al piano terra è sito in Comune di Nocera Umbra, capoluogo, Via G. Garibaldi 33, zona dotata di tutti i servizi commerciale e pubblici.

L'edificio edificato negli anni 70, disimpegnato su tre piani fuori terra, costruito in struttura portante in muratura, realizzato con regolare Licenza Edilizia e successivi condoni ai sensi della L. 47/85. Negli anni il piano terra è stato a più riprese oggetto d'interventi di ristrutturazione edilizia. L'intero edificio non ha subito danni a seguito del sisma del 1997, quindi non sono stati eseguiti lavori sulla parte strutturali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da tre unità immobiliari tutte poste al piano terra, destinate ad attività assimilabili a commerciali, studio privato o uffici tutti di proprietà del signor omissis

Le finiture interne si possono considerare per tutte e tre le unità immobiliari di media scelta, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno.



### 3 STATO DI POSSESSO e PRECEDENTI PROPRIETARI

Quanto descritto nel punto "A" All'esecutato la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per i seguenti atti:

- compravendita atto del 31/10/1976, Pubblico Ufficiale Frillici a sede a Bevagna (PG), Repertorio n. 5796 – UR Sede Foligno (PG), Registrazione n. 2689 registrato in data 11/11/1976;
- Compravendita trascritta il 28/06/1996- Registro Particolare 8492 Registro Generale 12168 Pubblico Ufficiale Frillici Angelo Repertorio 107745 del 05/06/1996;
- Divisione trascritta il 28/06/1996- Registro Particolare 8499 Registro Generale 12175, pubblico Ufficiale Frillici Angelo Repertorio 107745 del 05/06/1996;
- Permuta trascritta il 28/06/1996 Registro Particolare 8496 Registro Generale 12172 Pubblico Ufficiale Frillici Angelo repertorio 107745 del 05/06/1996

Quanto descritto nel punto "B" All'esecutato la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per :

- Atto di divisione trascritto il 28/06/1996 Registro Particolare 8499 Registro Generale 12175 Pubblico Ufficiale Frillici Angelo repertorio 107745 del 05/06/1996.

Dall'estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, il signor *OMISSIS* risulta essere coniugato con la signora *OMISSIS* e non sono presenti Annotazione.

### 4 FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

**ISCRIZIONE NN. 22983/3965 del 02-09-2011 IPOTECA VOLONTARIA** nascente di Concessione a GARANZIA DI MUTUO del 03/08/2011 Numero di repertorio 78417/27110 Notaio Fabi Antonio sede di Gualdo Tadino PG .

A favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma Codice Fiscale 003448170101,

contro *OMISSIS* Sede Nocera Umbra PG Codice

Fiscale *OMISSIS* nato a Nocera Umbra PG *OMISSIS* Codice

Fiscale *OMISSIS*

capitale €. 210800,02 Totale €. 421.602,00 Durata 15 anni



L'adduzione ai vari servizi sono tutti presenti, Enel, Gas e le condotte di scarico sono collegate alla rete pubblica.

L'accesso dalla via pubblica si ha, percorrendo la corte comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato ( V. foto n. 2-3-4 )

### **Consistenza**

- **B/1 ) Particella 111 sub 5** Ufficio con ingresso posto sul retro del fabbricato composto da due vani e bagno, per complessivi mq. 66,80 utili, si sono accertate delle tracce di infiltrazione di acque meteoriche, parete a ridosso della collina. L'unità immobiliare risulta essere occupata in parte per una superficie di Mq. 25 circa, dalla Società " *OMISSIS* " di Nocera Umbra, **con regolare Contratto di Locazione Registrato al n. 411 Serie 3T Anno 2022**, la locazione avrà la durata di sei anni decorrenti dal 19/04/2022.

( V. elaborato grafico stato di fatto e foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 )

- **B/2 ) Particella 111 Sub 9** Studio dentistico, con ingresso fronte strada, composto da quattro stanze più servizi della superficie complessiva mq. 57,98 utili, si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare risulta essere occupata dalla dott.ssa *OMISSIS* Non risultano contratti di locazione/affitto/comodato.

( V. elaborato grafico stato di fatto e foto n.12-17-18-19-20-2 )

- **B/3) Particella 111 sub 10** Ufficio con ingresso posto sul retro del fabbricato composto da due vani e bagno, per complessivi mq.47,09 utili, si presente nel complesso in buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare risulta essere occupata dalla " *OMISSIS* " di Nocera Umbra. ( V. elaborato grafico stato di fatto e foto n. 13-14-15-16 )

**N.B.** L'immobile occupato dalla *OMISSIS* non è stato possibile ispezionarlo internamente, causa l'assenza di chi lo occupa , per cui la relativa descrizione è stata possibile esaminandolo dall'esterno e da quanto riportato nelle planimetrie catastali. Non risultano contratti di locazione/affitto/comodato.

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

**N.B.** Fatta richiesta alla Agenzia delle Entrate, sede di Gualdo Tadino di accesso agli atti data 06/02/2023, per verificare l'effettiva registrazione dei contratti di locazione dei suddetti immobili oggetto di esecuzione Immobiliare, è risultato che per una parte del solo immobile descritto al punto **B/1** è in essere un contratto di locazione.

**In considerazione della natura, della consistenza e l'uso che ne viene oggi fatto è consigliabile considerare tre lotti di vendita.**





Grava su Nocera Umbra Foglio 59 Particelle 246 Sub 4- Sub 5-Sub 6- Sub 7 e Part. 249 Sub 6- Sub 7- Sub 8- Sub 9, Nocera Umbra Foglio 87 Particella 111 Sub 3- Sub 4- Sub 5

**ISCRIZIONE NN. 18441/2657 del 23/07/2018** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente d RUOLO E AVVISO DA ADDEBITO ESECUTIVO del 19/07/2018 Numero di repertorio 2698/8018 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE SEDE DI ROMA .  
A favore AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Sede di Roma codice fiscale 13756881002 ( Domicilio ipotecario eletto STRADA DELLE FRATTE 21 LOC: STROZZA CAPPONI PERUGIA,

contro Om18815 data Nocera Umbra PG 23/10/1949 Codice Fiscale  
Om18815

capitale €. 528.024,66 Totale €. 1.056.049,32 ;

Grava su Nocera Umbra Foglio 59 Particella 249 Sub 5, Particella 249 Sub 4, Nocera Umbra Foglio 59 Particella 73, Nocera Umbra Foglio 40 Particella 25, Nocera Umbra Foglio 59 Particella 246 Sub 3 e Particella 246 Sub 2;

**ISCRIZIONE NN. 27179/3468 del 08/10/2021** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente d RUOLO E AVVISO DA ADDEBITO ESECUTIVO del 08/10/2021 Numero di repertorio 3483/8021 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE SEDE DI ROMA .  
A favore AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Sede di Roma codice fiscale 13756881002 ( Domicilio ipotecario eletto STRADA DELLE FRATTE 21 LOC: STROZZA CAPPONI PERUGIA,

contro Om18815 C. Sede NOCERA UMBRA  
Codice Fiscale Om18815

capitale €. 1.441.059,48 Totale €. 2.882.118,96

Grava su Nocera Umbra Foglio 57 Particella 341, Nocera Umbra Foglio 59 Particella 217, Nocera Umbra Foglio 70 Particella 318, Particella 357, Nocera Umbra Foglio 71 Particella 305, Particella 306, Particella 5, Particella 98, Nocera Umbra Foglio 59 Particella 249 Sub 9, Particella 249 Sub 9, Particella 249 Sub 7 Particella 249 sub 6, Particella 249 Sub 8, Nocera Umbra Foglio 70 Particella 632 Sub 2, Nocera Umbra Foglio 70 Particella 663

**TRASCRIZIONE NN.50/5 del 03/01/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/12/2021 Numero di Repertorio 1335/2021 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI Sede di Spoleto (PG)



A favore di OLYMPIA SPV S.R.L. sede di CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05256490268 ( Richiedente AVVOCATO ANDREA COLACCI CODICE FISCALE CLCNDR54B10L117C Via Ercole Barbarasa n. 23 ),

Contro OMISSIS ..... C. sede di Nocera Umbra (PG)  
Codice Fiscale OMISSIS OMISSIS | nato il OMISSIS a Nocera Umbra (PG),  
Codice Fiscalew OMISSIS

Grava su Nocera Umbra Foglio 59 Particelle 246 Sub 4, Sub 5, Sub 6, Sub 7, Particelle 249 Sub 6, Sub 7, Sub 8, Sub 9, Nocera Umbra Foglio 87 Particelle 111 Sub. 5, Sub 9, Sub 10.

### 5 PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata del Comune di Nocera Umbra si è accertato che i titoli abilitativi rilasciati, e domande di condono edilizio presentate sono:

#### Compendio immobiliare descritto al Sub A Comune di Nocera Umbra Zona Industriale Zingaretti.

Come già precedentemente riferito, l'immobile di proprietà della ( OMISSIS )  
OMISSIS è adiacente ad altro fabbricato di altra proprietà e di recente tutto il complesso immobiliare è stato oggetto di " **Intervento di Riparazione, Miglioramento Sismico ed Adeguamento Funzionale ai Sensi del DGR 5180/98**" per i quali è stato concesso un contributo alla sola OMISSIS di €. 302.136,98

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Pratica n.689/47 del 06/09/2006, rilasciata alla ditta OMISSIS** per opere eseguite in diffornita' alla Concessione Edilizia n. 24/2080;

- **PERMESSO A COSTRUIRE n. 216/1999, del 09-06-2008** rilasciata a OMISSIS io,  
OMISSIS  
e OMISSIS in qualità di procuratore Speciale di eseguire lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato danneggiato dagli eventi sismici adibito ad abitazione ed uffici ;

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. 84 del 13/12/2010** presentata in variante per modifiche. quali aperture e diversa distribuzione di di spazi interni

- **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI Prot. 2931 del 15/03/2012** trasmessa dal Direttore dei Lavori, geometra Materazzi Maurizio e sottoscritta dal Committente e dall'impresa costruttrice con la quale si dichiara:

- che, i lavori sono stati regolarmente eseguiti in conformità alle direttive tecniche eccc .....
- che la loro esecuzione ha consentito il raggiungimento della piena abitabilità dell'edificio e delle



condizioni atte a garantire il rientro della abitazioni dei nuclei familiari sgomberati.

**Compendio immobiliare descritto al Sub B Comune di Nocera Umbra Via G. Garibaldi 33.**

- LICENZA EDILIZIA n. 30/72 del 24/04/1972 e successivi condoni ai sensi della L. 47/85, N. 1100 /47 rilasciato al signor *OMISSIS* e 1037/47, rilasciato ai signori *OMISSIS* e *OMISSIS*, conseguentemente permesso di Abitabilità/uso del 01/09/1992.
- COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' Prot. 527 del 16/01/2012, presentata dalla signora *OMISSIS* ( Locatrice di parte dell'immobile posto al piano terra B/2 ), conclusa con Agibilità del 07/0/2012 Pro. N. 901
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' SCIA del 23/04/2022 Pratica n.111/2022 Presentata dal signor *OMISSIS*

**6 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

**In relazione alla conformità Urbanistica**

- **Compendio immobiliare descritto al Sub A, Comune di Nocera Umbra Zona Industriale Zingaretti** si sono accertate modeste modifiche interne sia al piano terra che al piano primo e più precisamente al piano terra, unità immobiliare A/1 la non realizzazione di un divisorio interno di confine con l'unità immobiliare A/2, al piano primo la realizzazione di un divisorio di confine tra l'unità immobiliari A/3 con A/4 così da permettere un diverso utilizzo.

Per la regolarizzazione quanto sopra si dovrà richiedere un titolo abilitativo in Sanatoria, ( Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 17 L.R. 21/2004 n. 21 ) prevedendo un costo per sanzioni, diritti di segreteria e bolli circa €. 2.500,00 + €. 1.500,00 di spese tecniche.

Successivamente sarà possibile acquisire il Certificato di Abitabilità, previa produzione dei necessari allegati, prevedendo un costo complessivo per spese tecniche e diritti di segreteria di circa €. 500,00.

- **Compendio immobiliare descritto al Sub B, Comune di Nocera Umbra Via G.- Garibaldi n. 33** si sono accertate piccole modifiche interne all'immobile B/2 e precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione quanto sopra si dovrà richiedere un titolo abilitativo in Sanatoria, ( Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 17 L.R. 21/2004 n. 21 ) prevedendo un costo per sanzioni, diritti di segreteria e bolli circa €. 1000,00 + €. 1500,00 di spese tecniche.

Successivamente sarà possibile acquisire il Certificato di Abitabilità, previa produzione dei necessari allegati, prevedendo un costo complessivo per spese tecniche e diritti di segreteria di circa €. 500,00.



**In relazione alla conformità Catastale**

- **Compendio immobiliare descritto al Sub A, Comune di Nocera Umbra, zona industriale Zingaretti**, si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'intero immobile il cui costo è presumibile è di **€. 5.000,00**
- **Compendio immobiliare descritto al Sub B, Comune di Nocera Umbra Via G. Garibaldi 33**, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastali dell'immobile individuato catastalmente con la **particella 111 Sub 5 ( B/1 ) e Sub 9 ( B/2 )**, il cui costo presumibile è di **€. 800,00;**

**7 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

**Compendio Immobiliare descritto al Sub A Comune di Nocera Umbra Zona Industriale Zingaretti**

**A/1 Piano Terra**

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Ufficio	36,48	1	36,48	Buone
Ufficio	23,35	1	23,35	Buone
Ufficio	25,13	1	25,13	Buone
Bagno	5,50	1	5,50	Buone
Ripostiglio	2,20	1	2,20	Buone
Super. pareti port. intern perim. P.T	15,00	1	15,00	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>107,66</b>	

**A/2 piano Terra**

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Ufficio	21,46	1	21,46	Buone
Magazzino	23,37	1	23,37	Buone
w.c.	5,25	1	5,25	Buone
Magazzino	15,12	1	15,12	Buone
Super. pareti port. intern perim. p.T.	12,00	1	12,00	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>77,20</b>	



**A/3 Piano primo**

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Soggiorno	21,76	1	21,76	Buone
Cucina	21,59	1	21,59	Buone
Letto	15,58	1	15,58	Buone
Disimpegno	1,98	1	1,98	Buone
Bagno	5,22	1	5,22	Buone
Disimpegno	7,68	1	7,68	Buone
Letto	12,09	1	12,09	Buone
Archivio	12,09	1	12,09	Buone
Archivio	15,58	1	15,58	Buone
Bagno	5,22	1	5,22	Buone
Balcone	2,00	0,25	0,50	Buone
Super. pareti port. intern perim. P.T	21	1	21	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>140,29</b>	

**A/4 Piano Primo**

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Ufficio	18,00	1	18,00	Buone
Ufficio	14,94	1	14,94	Buone
w.c.	5,42	1	5,42	Buone
Balcone	2,00	0,25	0,50	Buone
Super. pareti port. intern perim. p.T.	7,00	1	7,00	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>45,86</b>	



Compendio Immobiliare descritto al Sub B Comune di Nocera Umbra C.so Garibaldi n.33

B/1 piano terra

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Ufficio	19,47	1	19,47	Buone
Bagno	5,54	1	5,54	Buone
Retro ufficio	41,79	0.75	31,34	Medio
Super. pareti port. intern perim: p.T.	8,50	1	8,50	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>64,85</b>	

B/2 piano terra

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Sala attesa	16,80	1	16,80	Buone
Studio	11,50	1	11,50	Buone
Sala sterilizzazione	11,95	1	11,95	Buone
Servizi	8,38	1	8,38	Buone
Ripostiglio	4,15	1	4,15	Buone
Disimpegno	5,20	1	5,20	Buone
Super. pareti port. intern perim. p.T.	6,50	1	6,50	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>64,48</b>	

B/3

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commer. Mq	Condiz.
Sala di attesa	13,01	1	13,01	Buone
Ufficio	31,09	1	31,09	Buone
Bagno	2,99	1	2,99	Buone
Super. pareti port. intern perim. p.T.	6,00	1	6,00	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>53,09</b>	



## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 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 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, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto secondo il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo iterativo di stima, si possono 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 . Il parametro tecnico cui la stima è riferita, è il metro quadrato ( Mq. ) di superficie , al lordo delle murature (superficie commerciale).

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico nel quale è stata 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:

#### Fonti di informazione :

- Catasto di Perugia e Conservatoria dei RR.II. di Spoleto
- Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell’Umbria, edito dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni.



### Valutazioni delle superfici

In considerazione della natura e consistenza degli immobili pignorati si sono formati 4 Lotti di vendita.

#### LOTTO 1

Immobili siti in Comune di Nocera Umbra Zona Industriale Zingaretti

Di proprietà della Società OMISSIS con sede in  
Nocera Umbra PG C.F. OMISSIS con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni:

Sub/A = A/1+A/2+A/3+A/4

A/1	Superficie Commerciale	Mq. 107,66 x €.	800,00 =	€.86.128,00
A/2	Superficie Commerciale	Mq. 77,20 x €.	800,00 =	€. 61.760,00
A/3	Superficie Commerciale	Mq. 140,29 x €.	1.000,00 =	€.140.290,00
A/4	Superficie commerciale	Mq. 45,86 x €.	1.000,00 =	€. 45.860,00

**Sommano** €.**334.038,00**

#### Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese per cancellazioni formalità	- €.	450,00
- Spese per regolarizzazione Urbanistica	- €.	4.500,00
- Spese regolarizzazione catastale	- €.	5.000,00

**Sommano** €.**324.088,00**

**Arrotondamento** €.**324.000,00**

Comprendente il valore dei diritti dell'area antistante

\*\*\*\*\*

Immobili siti in Comune di Nocera Umbra C.so Garibaldi n. 33 di proprietà OMISSIS  
nato a Nocera Umbra il OMISSIS C.F. OMISSIS con tutti i relativi  
diritti, pertinenze ed accessioni;





### LOTTO N 2

**B/1 Porzione di fabbricato ad uso Ufficio o Studi Privati** individuato al N.C.E.U Foglio 87 Particella 111 Sub 5, categoria A/10, classe U, consistenza vani 3, superficie mq. 77 piano terra, Rendita Catastale €. 673,98;

Superficie Commerciale Mq. 64,85 x €. 900,00 = €. 58.365,00

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese per sistemazione catastale - €. 400,00

- Spese per cancellazioni formalità - €. 150,00

**Sommano** €. 57.815,00

**Arrotondamento** €. 58.000,00

Comprendente il valore dei diritti dell'area antistante

### LOTTO 3

**- B/2 Porzione di fabbricato ad uso Ufficio o Studi Privati** individuato al N.C.E.U Foglio 87 Particella 111 Sub 9, categoria A/10, classe U, consistenza vani 4, mq. 69 piano terra, Rendita Catastale €. 898,64;

Superficie Commerciale Mq. 64,48 x €. 1.100,00 = €. 70.928,00

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese per cancellazioni formalità €. 150,00

- Spese per sistemazione catastale - €. 400,00

- Spese per sistemazione urbanistica - €. 3.000,00

**Sommano** €. 67.378,00

**Arrotondamento** €. 67.500,00

Comprendente il valore dei diritti dell'area antistante

### LOTTO 4

**-B/3) Porzione di fabbricato ad uso Ufficio o Studi Privati** individuato al N.C.E.U Foglio 87 Particella 111 Sub 10, categoria A/10, classe U, consistenza vani 3, Mq. 53, piano terra, Rendita Catastale €. 673,98;

- Superficie Commerciale Mq. 53,09 x €. 1.000,00 = €. 53.090,00

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese per cancellazioni formalità - €. 150,00

**Sommano** €. 52.940,00

**Arrotondamento** €. 53.000,00

Comprendente il valore dei diritti dell'area antistante



Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto li 17/03/2023

IL C.T.U.

Geom. Franco De Angelis

Allegati :

- Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali
- Verbale accesso – Certificazione Agenzia delle Entrate - Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Signor *Amis815*
- Elaborato grafico rappresentate lo stato di fatto scala 1:100
- Visure e Planimetrie catastali --
- Documentazione fotografica --
- Copia autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici allegati

