

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

R.G.E : 146/2016

Esecuzione promossa da: **Banca Popolare di Spoleto S.P.A.**

Debitore:

Nomina C.T.U.: udienza 23/02/2017

Termine presentazione relazione: 22/05/2017

Udienza del 06/07/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U Geom. **Antonello Valentini**

Via Mario Laureti n. 47

Loc. Collerisana

06049 Spoleto (PG)

antonello.valentini@geopec.it

INDICE

1. PREMESSE

1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

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

- 2.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.....omissis;
- 2.2 Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove.....omissis;
- 2.3 Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoliomissis;
- 2.4 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché.....omissis;
- 2.5 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).....omissis;
- 2.6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.....omissis;
- 2.7 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato.....omissis;
- 2.8 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del beneomissis;
- 2.9 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni..... omissis;
- 2.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... omissis;
- 2.11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....omissis;
- 2.12 Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato.....omissis;
- 2.13 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile.....omissis;
- 2.14 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.....omissis;
- 2.15 Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico.....omissis;
- 2.16 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....omissis;
- 2.17 Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione.....omissis;
- 2.18 Se l'immobile è pignorato solo pro-quota.....omissis;
- 2.19 Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.....omissis;
- 2.20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili.....omissis.

3. ALLEGATI (elaborati separati)

- Fascicolo/i del/i lotto/i;
- Copia comunicazione inviata al debitore;
- Certificato di stato civile dell'esecutato;
- Visure catastali aggiornate;
- Visure RR.II. aggiornate;
- Documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
- Atto di provenienza.

1 - Premesse

1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr. **Simone Salcerini**, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del giorno 23/02/2017 prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il decreto di nomina.

Dal giorno dell'udienza veniva concesso al sottoscritto l'accesso alla certificazione relativa alle risultanze catastali e dei RR.II...

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente comunicava al debitore, Sig. _____, con raccomandata A.R. del giorno 14/03/2017, la data per il sopralluogo fissata per il 06/04/2017 (vedasi Allegato).

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e le verifiche attraverso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e si inoltrava la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Spoleto, al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'edificazione degli immobili oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI

- il giorno 05/04/2017, ricevevo dall'Avv. _____ legale del debitore, una P.E.C. in cui mi si chiedeva di differire l'accesso agli immobili e nel contempo chiedeva al G.E. istanza di sospensione della procedura. In considerazione che tale sospensione non è stata accettata con P.E.C. del 2/05/2017 chiedevo all'Avv. _____ di avvisare il suo assistito che avrei effettuato il sopralluogo il giorno 08/05/2017.
- Il giorno 08/05/2017 sul posto era presente la Sig.ra _____, madre del Sig. _____, che impossibilitata a procedere a tale sopralluogo, mi chiedeva di posticiparlo per il giorno seguente 09/05/2017.
- Il giorno 09/05/2017 è stato effettuato il controllo delle dimensioni degli ambienti, il rilievo fotografico e acquisito alcune informazioni sugli immobili;
- il giorno 16/05/2017, al sottoscritto veniva fissato l'appuntamento presso gli uffici del Comune di Spoleto, per la verifica della documentazione urbanistica e l'impiegato comunale predisponendo il ritiro delle copie per il giorno 17/05/2017;

2 - QUESITI

2.1 Si è verificato la completezza della documentazione in atti, consistente nella certificazione notarile a cura del Dott. Giuseppe Brunelli, notaio in Perugia.

2.2 Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante: le planimetrie catastali sono state richieste tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate e la documentazione urbanistica al Comune di Spoleto.

2.3 Come da certificazione notarile in atti.

Dall'ispezione effettuata in data 20/05/2017, tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, risulta, rispetto alla certificazione notarile, un ulteriore pignoramento effettuato dalle Casse di Risparmio dell'Umbria S.P.A. su alcuni immobili oggetto di stima, e precisamente quelli censiti al foglio n. 14 con le particelle: n. 142/1 graffata con la 218/1, 218/2 e 220.

2.4 Non risultano vincoli o oneri condominiali.

2.5 Non è stata accertata l'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc..

2.6 Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri.

2.7 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Lotto 1

Porzione di fabbricato ad uso abitativo al piano terra con annesso laboratorio e garage, sita nel Comune di Spoleto, Fraz. Azzano n. 15, località della vallata Spoletina, distante circa 10 Km dal centro di Spoleto. Zona con caratteristiche agricole costituita da costruzioni rurali tipiche dell'Umbria e costruzioni recenti. L'accesso avviene dalla strada comunale di San Paolo.

UBICAZIONE

Comune	Prov.	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Spoleto	Perugia	Loc. Azzano	15		T-1		Abitazione
Spoleto	Perugia	Loc. Azzano	15		T		Garage
Spoleto	Perugia	Loc. Azzano	15		T		Laboratorio

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

EDIFICIO

Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte di costruzioni sparse della Frazione di Azzano, edificato prima del 1969, il laboratorio è stato costruito prima degli anni ottanta ed è oggetto di condono edilizio. La porzione in esame è costituita da tre unità immobiliari, un appartamento posto al piano terra con annessi e lastrico solare al piano primo del laboratorio, garage e laboratorio.

Caratteri generali dell'edificio

L'edificio principale si sviluppa su due livelli, piano terra e primo. La struttura portante è realizzata in muratura, con tamponature sempre in muratura, solai in latero-cemento, copertura a tetto con manto in tegole.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e si presenta con finiture esterne discrete, ma necessitano di manutenzione. I canali di gronda e i discendenti sono in lamiera zincata. Gli infissi esterni sono muniti di persiane.

IMMOBILI

A) Abitazione

L'unità abitativa è posta al piano terra ed è costituita da:

- soggiorno con angolo cottura;
- salottino;
- disimpegno;
- due camere da letto;
- bagno;
- tre locali accessori;
- un lastrico solare.

L'appartamento era abitato dalla nonna materna del Sig. _____, Sig.ra _____, deceduta il _____, ora risulta libero, gli accessori e il lastrico solare sono in uso dell'unità immobiliare censita come laboratorio.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno massello;
- infissi delle finestre in legno;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento unico per entrambe le unità immobiliari, con termosifoni alimentati

da caldaia a gas metano, l'impianto è funzionante, ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità;

- impianto elettrico sotto traccia, è funzionante, ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

B) Garage

L'unità è costituita da un solo locale destinato a garage per mezzi a due ruote, attualmente è utilizzato come passaggio e centrale termica.

L'unità immobiliare è in uso alla Sig.ra _____, madre del Sig. _____.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in monocottura;
- infissi interni in legno e ferro.

Impianti:

- impianto elettrico canalizzato funzionante, ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità;

C) Laboratorio

L'unità è censita come laboratorio, ma è stata trasformata, utilizzando anche gli annessi del precedente immobile, ad uso abitativo, per la valutazione si farà riferimento all'attuale destinazione riportata in catasto, in quanto ancora deve essere definito il condono edilizio n. 244/86 per sanare il laboratorio.

L'unità immobiliare è in uso alla Sig.ra _____ con la figlia.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate per la zona abitata, solo intonacate e pannelli sandwich per gli accessori;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno;
- infissi delle finestre in legno con inferriate;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento unico per entrambe le unità immobiliari, con termosifoni alimentati da caldaia a gas metano, l'impianto è funzionante, ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia e canalizzato, è funzionante, ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

A) Abitazione

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di pond.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza med.	Esposizione	Stato
Piano terra	Soggiorno con angolo cottura	31.02		100%	0.00	3.00	sud/est	Discreto
Piano terra	Salottino	17.56		100%	0.00	3.00	nord/est	Discreto
Piano terra	Disimpegno	6.99		100%	0.00	3.00	interno/ovest	Discreto
Piano terra	Camera	17.56		100%	0.00	3.00	sud/ovest	Discreto
Piano terra	Camera	17.26		100%	0.00	3.00	nord/ovest	Discreto
Piano terra	Bagno	5.92		100%	0.00	3.00	ovest	Discreto
			112.80	100%	112.80			
Piano terra	Locale 1	7.22		25%	0.00	1.95	sud/est	Mediocre
Piano terra	Locale 2	4.48		25%	0.00	1.95	sud/est	Mediocre
			12.00	25%	3.00			
Piano terra	Locale 3	8.40	11.90	25%	2.98	2.60	ovest	Mediocre
Piano primo	Lastrico solare	25.00	25.00	30%	7.50			Mediocre
Piano primo	Lastrico solare	37.86	45.00	10%	4.50			Mediocre
	sommano	179.27	206.70		130.78			

B) Garage

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di ponder.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza m.	Esposizione	Stato
Piano terra	Garage	16.95	17.28			2.45	nord	Mediocre
	sommano	16.95	17.28	50%	8.64			

C) Laboratorio

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di ponder.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza m.	Esposizione	Stato
Piano terra	Laboratorio	36.33				2.70	nord	Discreto
Piano terra	Laboratorio	20.38				2.70	ovest	Discreto
Piano terra	Magazzino	19.76				2.30	sud/ovest	Discreto
Piano terra	W.C.	1.95				2.70	nord	Discreto
	sommano	78.42	95.28	100%	95.28			

Individuazione catastale

Catasto dei fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Spoletto	14	142	1	A/3	2	5,5 vani	€ 255.65
Spoletto	14	218	1				€ 28.92
Spoletto	14	220		C/6	3	16 mq	€ 201.42
Spoletto	14	218	2	C/3	2	78 mq	

Lotto 2

Porzione di fabbricato ad uso abitativo al piano terra, sita nel Comune di Spoleto, Fraz. Azzano n. 52, località della vallata Spoletina, distante circa 10 Km dal centro di Spoleto. Zona con caratteristiche agricole costituita da costruzione rurali tipiche dell'Umbria e costruzioni recenti. L'accesso avviene dalla strada comunale.

UBICAZIONE

Comune	Prov.	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Spoletto	Perugia	Loc. Azzano	52		T		Abitazione

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**EDIFICIO**

Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte del centro abitato della Frazione di Azzano, edificato prima del 1969. La porzione in esame è costituita da un appartamento posto al piano terra con corte comune.

Caratteri generali dell'edificio

L'edificio principale si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo (torretta). La struttura portante è realizzata in muratura, con tamponature sempre in muratura, solai in latero-cemento e in travi in ferro e laterizio, copertura a tetto con manto in coppi.

Le facciate sono in pietra a faccia vista e si presenta con alcune finiture esterne discrete. I canali di gronda e i discendenti sono in rame.

IMMOBILI**Abitazione**

L'unità abitativa è posta al piano terra ed è costituita da:

- soggiorno con angolo cottura;
- disimpegno;
- due camere da letto;
- un bagno;
- una cantina;
- corte comune.

L'appartamento è abitato dal Sig.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno massello;
- infissi delle finestre in legno con inferriate;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia a gas metano, l'impianto è

funzionante, ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità;

- impianto elettrico sotto traccia e canalizzato, è funzionante, ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di pond.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza med.	Esposizione	Stato
Piano terra	Soggiorno con angolo cottura	40.31		100%	0.00	2.90	sud	Discreto
Piano terra	Disimpegno	5.25		100%	0.00	2.90	interno	Discreto
Piano terra	Camera	10.20		100%	0.00	2.90	est	Discreto
Piano terra	Camera	12.94		100%	0.00	2.90	est	Discreto
Piano terra	Bagno	5.52		100%	0.00	2.90	interno	Discreto
		74.22	99.00	100%	99.00			
Piano terra	Cantina	23.84	35.64	50%	17.82	2.30	nord	Mediocre
Piano terra	Corte comune 50%	31.00	31.00	10%	3.10		nord	Discreto
	sommano	129.07	165.64		119.92			

Individuazione catastale

Catasto dei fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Spoletto	5	583	22	A/3	3	4	€ 216.91

Lotto 3

Porzione di fabbricato ad uso magazzino al piano primo e secondo, sita nel Comune di Spoleto, Fraz. Azzano n. 52, località della vallata Spoletina, distante circa 10 Km dal centro di Spoleto. Zona con caratteristiche agricole costituita da costruzione rurali tipiche dell'Umbria e costruzioni recenti. L'accesso avviene dalla strada comunale.

UBICAZIONE

Comune	Prov.	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Spoletto	Perugia	Loc. Azzano	52		1-2		Magazzino

EDIFICIO

Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte del centro abitato della Frazione di Azzano, edificato prima del 1969. La porzione in esame è costituita da un appartamento posto al piano terra con corte comune.

Caratteri generali dell'edificio

L'edificio principale si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo (torretta). La struttura portante è realizzata in muratura, con tamponature sempre in muratura, solai in latero-cemento e in travi in ferro e laterizio, copertura a tetto con manto in coppi.

Le facciate sono in pietra a faccia vista e si presenta con alcune finiture esterne discrete. I canali di gronda e i discendenti sono in rame.

IMMOBILIMagazzino

L'unità è posta al piano primo e secondo ed è costituita da:

- locali in ristrutturazione
- corte comune.

Il magazzino è utilizzato dal S:

Senza impianti e finiture.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di pond.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza med.	Esposizione	Stato
Piano primo	Magazzino	26.88		100%	0.00	2.80	nord	In ristrutturazione
Piano primo	Magazzino	80.12		100%	0.00	3.34	est	Mediocre
Piano secondo	Magazzino	26.88		100%	0.00	2.23	nord	Mediocre
		133.87	147.60	100%	147.60			
Piano terra	Corte comune 50%	31.00	31.00	10%	3.10		nord	Discreto
	sommano	164.87	178.60		150.70			

Individuazione catastale

Catasto dei fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Spoletto	5	583	5	C/2	2	122	€ 226.83

2.8 A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2.9 E' necessario eseguire gli aggiornamenti catastali per le seguenti motivazioni:

Lotto 1

Denuncia di variazione catastale per modifiche interne.

Lotto 2

Denuncia di variazione catastale per modifiche interne.

Lotto 3

Denuncia di variazione catastale per modifiche interne.

2.10 Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Spoleto individua il lotto 1 in zona BRR residenziale esistente periurbana, mentre i lotti 2 e 3 in zona AB tessuti di edilizia tradizionale.

2.11 Conformità Urbanistica

Lotto 1

Il fabbricato censito con la particella n. 142 è antecedente al 1969, gli altri corpi di fabbrica sono stati oggetto di condono edilizio n. 244/86 ancora da definire per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

L'immobile **è ancora da regolarizzare.**

Costi relativi sanatoria:

- Pratica edilizia;

Per un importo di € 2'000,00.

- Accatastamento.

Per un importo di € 600,00.

Lotto 2

Il fabbricato è antecedente al 1969, l'unità immobiliare è stata oggetto del Permesso di Costruire n.36397 del 15/10/2013 per cambio di destinazione d'uso.

L'immobile **è conforme** agli atti autorizzativi citati.

Rispetto al suddetto permesso di costruire sono state apportate alcune modifiche ai tramezzi, opere libere non soggette ad atti autorizzativi, sarà necessario solamente predisporre una denuncia di variazione.

Costi relativi:

- Accatastamento.

Per un importo di € 600,00.

Lotto 3

Il fabbricato è antecedente al 1969, la porzione della torretta (piano primo e secondo) dell'unità immobiliare è oggetto di contributi relativi ai danni del terremoto del 1997 (P.I.R. di Azzano U.M.I. 3 Edificio n. 10041), Per i lavori al P.I.R. è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 51635 del 31/12/2004 e il rinnovo n. 25356 del giorno 02/10/2010.

Ad oggi i lavori non sono terminati, vige l'obbligo di terminarli entro l'anno per evitare di dover restituire il contributo, che per la porzione in parola era pari a € 40'468 di cui € 35'720 sono stati già erogati.

L'immobile **è ancora in ristrutturazione.**

Costi relativi:

- Rinnovo pratica edilizia;
Per un importo di € 1'500,00
- Accatastamento.
Per un importo di € 600,00.

2.12 Stato di possesso

Come riportato nella certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si sintetizza nello schema sottostante:

Lotto 1

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutato	Tipo occupazione
Spoletto	14	142	1				
	14	218	1				
Spoletto	14	220					Comodato senza contratto
Spoletto	14	218	2				Comodato senza contratto

Lotto 2

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutato	Tipo occupazione
Spoletto	5	583	22				

Lotto 3

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutato	Tipo occupazione
Spoletto	5	583	5				

2.13 Situazione anagrafica ditta eseguita

Dal certificato dell'ufficio anagrafe del Comune di Spoleto del 17/05/2017, che si allega, risulta che i è in stato libero.

2.14 Immobili ~~esecutati~~/non occupati da coniuge separato**2.15** Caratteristiche impianti

Lotto 1

n.	Tipologia impianto	Caratteristiche	A norma/non a norma
1	Elettrico	Sottotraccia e canalizzato	Da verificare
3	Idrico - Sanitario	Tubazioni a filo muro	Da verificare
4	Termico	A radiatori con caldaia a gas metano	Da verificare
5	Fognario	Tubazioni in PVC	Da verificare

Lotto 2

n.	Tipologia impianto	Caratteristiche	A norma/non a norma
1	Elettrico	Sottotraccia e canalizzato	Da verificare
3	Idrico - Sanitario	Tubazioni a filo muro	Da verificare
4	Termico	A radiatori con caldaia a gas metano	Da verificare
5	Fognario	Tubazioni in PVC	Da verificare

Lotto 3

Non sono presenti impianti

2.16 Individuazione dei lotti

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti si è ritenuto di formare **più lotti** come di seguito individuati e sopra descritti:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Ubicazione	Descrizione
1	Spoletto	14	142/1- 218/1- 218/2- 220	Loc. Azzano	Abitazione e laboratorio
2	Spoletto	5	583/22	Loc. Azzano	Abitazione
3	Spoletto	5	583/5	Loc. Azzano	Magazzino

2.17 Valutazione lotti

STIMA PER COMPARAZIONE

Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 e D.P.R. 138/98. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Perugia, il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e il Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria.

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI

- A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale
- 100% Vani principali e v an accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
 - 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
 - 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
 - 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm
- B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)
- 50% Vani accessori comunicanti
 - 25% Vani accessori non comunicanti
- C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità
- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
 - 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
 - 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Lotto 1

Porzione	Destinazione	Sup. lorde pond. mq.	€/mq	Valore
A	Abitazione	130.78	€ 800.00	€ 104'620.00
B	Garage	8.64	€ 800.00	€ 6'912.00
C	Laboratorio	95.28	€ 300.00	€ 28'584.00

sommano € 140'116.00

Detrazioni

	Importo
Regolarizzazione urbanistica	€ 2'000.00
Deposito strutturale e collaudo	€ -
Adeguamenti impiantistici	€ -
A.P.E attestazione prestazione energetica	€ 240.00
Accatastamenti	€ 600.00

Sommano € 2'840.00 -€ 2'840.00

Valore del lotto € 137'276.00

Valore di VENDITA del Lotto n.1

€ 137'276,00

arrotondato a € 137'200,00 diconsi euro centotrentasettemiladuecento/00

Lotto 2

Livello	Destinazione	Sup. lorde pond. mq.	€/mq	Valore
Piano terra	Abitazione	119.92	€ 900.00	€ 107'928.00

sommano € 107'928.00

Detrazioni

	Importo
Regolarizzazione urbanistica e rilascio agibilità	€ -
Deposito strutturale e collaudo	€ -
Adeguamenti impiantistici	€ -
A.P.E attestazione prestazione energetica	€ 240.00
Accatastamenti	€ 600.00

Sommano

€ 800.00 -€ 840.00

Valore del lotto € 107'088.00

Valore di VENDITA del Lotto n.2

€ 107'088.00

arrotondato a € 107'000,00 diconsi euro centosettemila/00

Lotto 3

Livello	Destinazione	Sup. lorde pond. mq.	€/mq	Valore
Piano primo / secondo	Magazzino	150.70	€ 200.00	€ 30'140.00

sommano € 30'140.00

Detrazioni

	Importo
Regolarizzazione urbanistica e rilascio agibilità	€ 1'500.00
Deposito strutturale e collaudo	
Adeguamenti impiantistici	
A.P.E attestazione prestazione energetica	
Accatastamenti	€ 600.00

Sommano

€ 2'100.00 -€ 2'100.00

Valore del lotto € 28'040.00

Valore di VENDITA del Lotto n.3

€ 28'040.00

arrotondato a € 28'000,00 diconsi euro ventottomila/00

2.18 Immobile pignorato per intero/pro-quota

Lotto n. 1 Immobili pignorati per intero
Lotto n. 2 Immobile pignorato per intero
Lotto n. 3 Immobile pignorato per intero

2.19 Immobile pignorato per i seguenti diritti:

- a) Nuda proprietà;
- b) Usufrutto;
- c) Altro;
- Determinazione del valore del diritto pignorato;

2.20 Nel caso d'immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Spoletto, 22 maggio 2017

L'esperto

Geom. Antonello Valentini