

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 e N. 136/2023

AGGIORNAMENTO DI STIMA RIGUARDANTE I BENI SITI IN

COMUNE DI NOCERA UMBRA , ZONA INDUSTRIALE ZINGARETTI

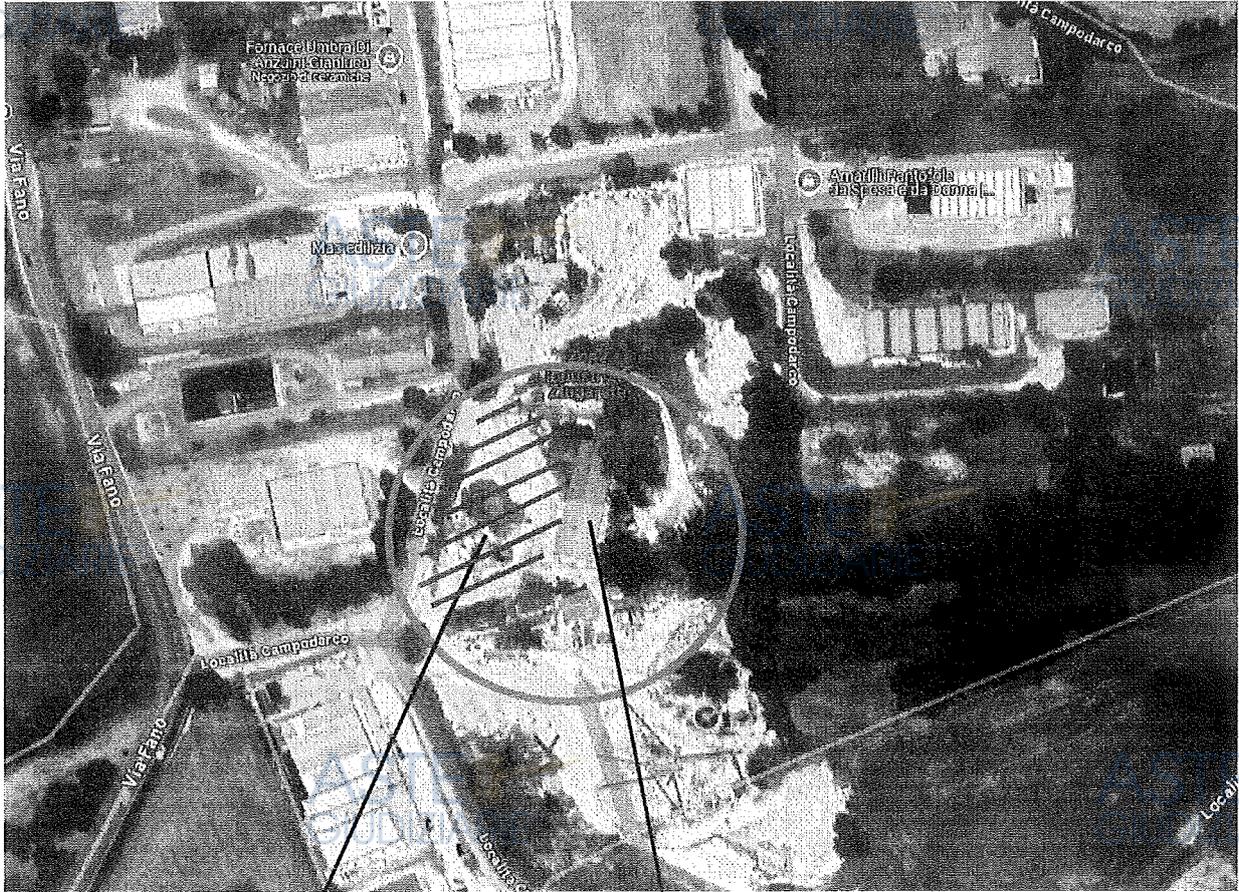
Esecuzione Immobiliare promossa da

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

contro

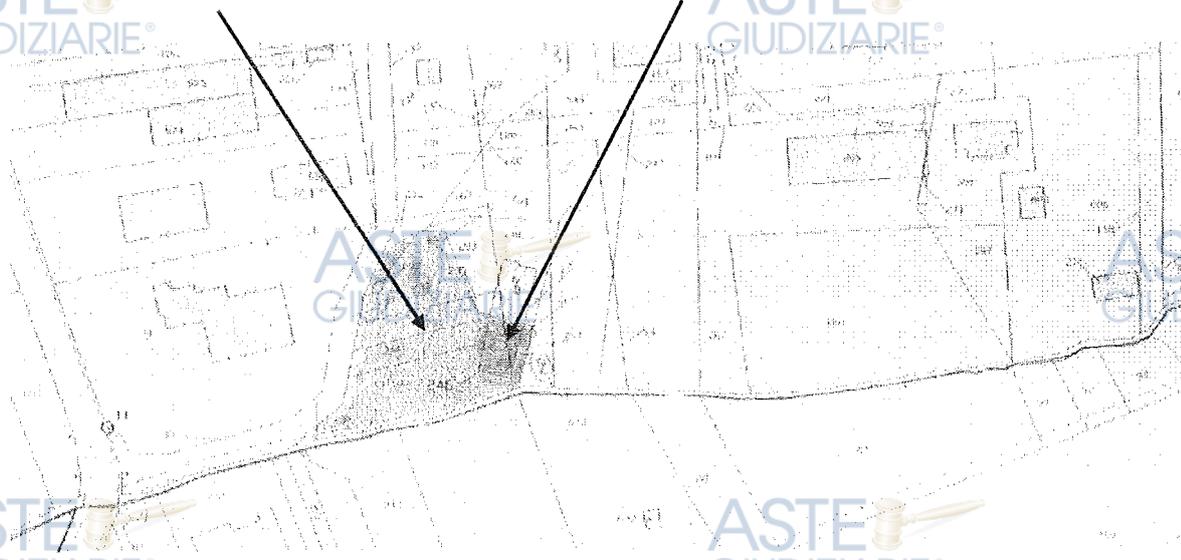
OMI 885





AREA DI PERTINENZA

PORZIONE DI FABBRICATO



CATASTALE 1:2000

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, espone quanto segue:

- Con **ORDINANZA del 28/05/2023**, il G.E. Dott. Alberto Cappellini mi invitava a procedere ad un supplemento di stima, riguardante i beni di cui alla procedura riunita, producendo relazione aggiornata che riguardi tutti i beni pignorati in entrambe la procedure.
- Successivamente venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico- amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, veniva richiesto presso la sezione Urbanistica del Comune di Nocera Umbra, il **Certificato di Destinazione Urbanistica** oltre ad eseguire ispezioni aggiornate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Sezione di Spoleto.

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 di cui alla nuova procedura (RGE n. 136/2023)**
3. **DESTINAZIONE URBANISTICA di cui alla nuova procedura (RGE n. 136/2023)**
4. **STATO POSSESSO, PRECEDENTI PROPRIETARI di cui alla nuova procedura (RGE n. 136/2023)**
5. **FORMALITA' E VINCOLI ED ONERI GIURIDICI di cui alla nuova procedura (RGE n. 136/2023)**
6. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI**

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Premesso che:

- Gli immobili pignorati, di cui alla procedura principale RGE n 162/2021 , Lotto 1 sono :

Proprieta' Società *AMISSIS* con sede in Nocera

Umbra PG C.F. *AMISSIS*, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni:

Comune di Nocera Umbra Zona Industriale Zingaretti ,

Porzioni di Fabbricati distinti al N.C.E.U.

-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;

Gli immobili pignorati, che vengono aggiunti con di la nuova procedura principale RGE n 136/2023 sono :

Proprietà Società (*omissis*) con sede in Nocera Umbra PG

C.F. *omissis* 2, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni:

Comune di Nocera Umbra Zona Industriale Zingaretti

Porzioni di terreni distinti al N.C.T.

Foglio 59 del Comune di Nocera Umbra:

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

Per complessivi mq. 2.563.



2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI di cui alla nuova procedura (RGE n. 136/2023

Le aree di terreno sopra elencate., sono terreni adiacenti e pertinenze esclusive del fabbricato principale. aree da destinarsi parte a verde, parte a parcheggio e parte ad area di manovra, ciò come previsto nella tavola di progetto (**8R Sistemazione Esterna**) allegata al permesso a costruire n.216/1999 del 09/06/2088, avente per oggetto “ Lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato danneggiato dagli eventi sismici del 27/09/1997 e seguenti, ai sensi della L.R. 30/99 e D.G.R. 5180/96

3. DESTINAZIONE URBANISTICA di cui alla nuova procedura (RGE n. 136/2023

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nocera Umbra in data **08/10/2024,**

CERTIFICA :

- che i terreni sopra elencati e distinti al **Foglio 59 Part. 251-252-244-245-292-294-297** risultano classificati al vigente P.R.G. zona **D** - Insedimenti produttivi direzionali e per i sevizi esistenti e di nuova previsione (Art. 96 e 97 R.R. 2/2015) Zona **D-IP** “ Zone per insediamenti prevalentemente produttivi, industriali e artigianali (Art. 34 N.T.A. allegate al P.R.G. Parte Operativa);
- che le prescrizione urbanistiche previste per la suddetta zona risultano specificate nelle Norme Tecniche di Attuazione - Sp7ap, allegate al Piano regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra - Parte Strutturale e OP, 4.ap allegate al piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra- Parte Operativa.

4. STATO DI POSSESSO , PRECEDENTI PROPRIETARI di cui alla nuova procedura (RGE n. 136/2023

Di quanto sopra descritto alla società eseguita i terreni sono pervenuti :

- in parte, particelle 251 e 252 , giusto atto di compravendita del 05/06/1996 notaio Angelo Frillici di Foligno trascritto il 28/06/1996 nn 12171/8495 da *omissis* ,
omissis , F *omissis* a, *omissis*

- in parte tutte le altre particelle giusto atto di mutamento di denominazione e ragione sociale del 12/05/1988 Notaio Frillici Angelo di Foligno trascritto il 28/ 09/1994 nn 18423/12651 da potere di *omissis*
SEDE NOCERA UMBRA .

A detta Società gli immobili erano pervenuti giusta atto di trasferimento di società del 21/01/1977 notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino trascritto il 01/04/1977 nn. 4866/3795 da potere di *omissis*
SEDE NOCERA



5. FORMALITA' E VINCOLI ED ONERI GIURIDICI di cui alla nuova procedura (RGE n. 136/2023)

Di quanto sopra elencato, nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE n. 34094 del 05/12/2023 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 07/11/2023 Numero di Repertorio 2077 UNEP presso il TRIBUNALE DI SPOLETO

A favore di OLYMPIA SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale 05256490268

Contro (*omissis*)

Codice Fiscale *omissis*

sede NOCERA UMBRA (PG)

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Come già riferito nella mia precedente relazione del 17/03/2023 e nella replica alle osservazioni mosse dal precedente del 12/07/2023 il valore degli immobili posti in Zona Industriale Zingaretti , stimati in **€. 324.000,00 (Diconsi Euro TrecentoVentiquattromila/00)** comprende sia il valore dei fabbricati che il valore dei terreni adiacenti sopra elencati.

Tanto dovevo per l'incarico conferito

Spoletto 05-10-2024

Il C.T.U.

Geom. Franco De Angelis