

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

**R.G.E : 82/2014**

Esecuzione promossa da: **Italfondario S.p.A. mandataria di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A.**

Debitori:

Nomina C.T.U.: udienza 08/10/2015

Termine presentazione relazione: 07/03/2016

Udienza del 21/04/2016

## **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 pregiudizievoli .....omissis;
  - 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 bene .....omissis;
  - 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 comunicazioni inviate ai debitori;
  - Certificato di stato civile dell'esecutato;
  - Visure catastali aggiornate;
  - Visure RR.II. aggiornate;
  - Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
  - Copia atti di provenienza.





**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 primo e accessori al piano terra, sito nel Comune di Trevi, Loc. Pigge, Via Pietrarossa n. 12, immobile situato nel vocabolo Pigge di Trevi, località sulla costa delle colline Trevane, che si affaccia sulla vallata Spoletina, distante circa 6 Km da Trevi, circa 22 Km da Spoleto e circa 18 Km da Foligno. Zona con caratteristiche agricole costituita da costruzione rurali tipiche dell'Umbria e costruzioni recenti. L'accesso avviene dalla strada pubblica denominata Via Pietrarossa.

### **UBICAZIONE**

Comune	Prov.	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Trevi	Perugia	Loc. Pigge - Via Pietrarossa	12		1		Abitazione
Trevi	Perugia	Loc. Pigge - Via Pietrarossa			T		Magazzino

### **CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

#### **EDIFICIO**

Trattasi di fabbricato facente parte di costruzioni in aderenza del vocabolo Pigge, edificato prima del 1942. La porzione in esame è costituita da due unità immobiliari, un appartamento posto al piano primo e locali censiti come magazzini al piano terra con servitù di passaggio per l'accesso sulla particella n. 132 del foglio n.57.

#### **Caratteri generali dell'edificio**

L'edificio si sviluppa su due livelli di cui il piano terra è parzialmente seminterrato. La struttura portante è realizzata in muratura, con tamponature sempre in muratura, solai in latero-cemento e a volta, copertura a tetto con manto in coppi.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e si presenta con finiture esterne discrete. I canali di gronda e i discendenti sono in rame. Gli infissi esterni sono muniti di persiane.

Il piano interrato, a cui si accede da rampa di scale interna, è catastalmente censito come magazzino, ma alcuni locali sono stati trasformati per uso abitativo.

Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto ed è stato oggetto di ristrutturazione della copertura e modifiche interne negli anni 1979/80.

#### **IMMOBILI**

##### **A) Abitazione**

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

- ingresso - soggiorno;
- cucina;
- disimpegno;
- tre camere da letto;
- bagno.

L'appartamento è abitato dalla Sig.ra

#### **Le finiture sono le seguenti:**

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura, una camera in parquet;
- 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 GPL, l'impianto è funzionante, ma è carente della dichiarazione di conformità;

- impianto elettrico sotto traccia, è funzionante, ma è carente della dichiarazione di conformità;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è stato realizzato a dispersione, ma non è stata richiesta l'autorizzazione prevista dall'attuale normativa.

#### B) Magazzino

L'unità è censita come magazzino, ma con alcuni locali sono stati trasformati ad uso abitativo, è posta al piano terra con il lato est quasi totalmente interrato è costituita da:

- ingresso;
- camera;
- cucina;
- disimpegno;
- bagno;
- due locali ad uso magazzino;
- locale tecnico.

L'unità immobiliare è in uso al Sig. \_\_\_\_\_

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate, volta e archi con mattoni a vista;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno massello con vetri;
- 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 GPL, l'impianto è funzionante, ma è carente della dichiarazione di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, è funzionante, ma è carente della dichiarazione di conformità;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è stato realizzato a dispersione, ma non è stata richiesta l'autorizzazione prevista dall'attuale normativa.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

A) Abitazione								
Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di pond.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza med.	Esposizione	Stato
Piano primo	Ingresso	2.24				2.90	est	Discreto
Piano primo	Soggiorno	25.54				2.90	nord/est	Buono
Piano primo	Cucina	10.73				2.90	est	Buono
Piano primo	Disimpegno	9.74				2.88	interno	Buono
Piano primo	Bagno	6.98				2.85	interno/ovest	Buono
Piano primo	Camera	24.13				2.85	ovest	Buono
Piano primo	Camera	11.98				2.85	ovest	Buono
Piano primo	Camera	13.06				2.87	sud	Buono
	sommano	<b>104.40</b>	<b>148.00</b>	<b>100%</b>	<b>148.00</b>			



<b>B) Magazzino promiscuo</b>								
Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di ponder.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza m.	Esposizione	Stato
Piano terra	Cucina	16.95				2.55	sud	Discreto
Piano terra	Disimpegno	7.80				2.35	interno	Discreto
Piano terra	Disimpegno	11.50				2.15	interno	Buono
Piano terra	Camera	23.32				3.60	ovest	Buono
Piano terra	Bagno	2.95				2.47	sud/ovest	Discreto
Piano terra	Ingresso	4.40				2.65	sud	Discreto
Piano terra	Locale tecnico	1.60				2.65	sud	Discreto
Piano terra	Magazzino	21.04				2.40	nord	Discreto
Piano terra	Magazzino	7.20				2.36	est	Discreto
	<b>sommano</b>	<b>96.76</b>	<b>147.00</b>	<b>100%</b>	<b>147.00</b>			

Individuazione catastale

#### Catasto dei fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Trevi	57	131	4	A/3	2	6 vani	€ 303.68
Trevi	57	131	3	C/2	3	98 mq	€ 126.53

#### Lotto 2

Ex fabbricato rurale ad uso magazzino su due piani, terra e primo, annesso ad uso garage, corte e uliveto, siti nel Comune di Trevi, Loc. Pigge, Via Pietrarossa, immobili situati nel vocabolo Pigge di Trevi, località sulla costa delle colline Trevane, che si affaccia sulla vallata Spoletina, distante circa 6 Km da Trevi, circa 22 Km da Spoleto e circa 18 Km da Foligno. Zona con caratteristiche agricole costituita da costruzione rurali tipiche dell'Umbria e costruzioni recenti. L'accesso avviene dalla strada pubblica denominata Via Pietrarossa. Uliveto confinante con

#### UBICAZIONE

Comune	Prov.	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Trevi	Perugia	Loc. Pigge - Via Pietrarossa	12		1		Abitazione
Trevi	Perugia	Loc. Pigge - Via Pietrarossa			T		Magazzino

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

##### EDIFICIO

Ex fabbricato rurale edificato prima del 1942, magazzino su due livelli a servizio delle lavorazioni agricole. Il garage realizzato negli anni '70 è oggetto di condono edilizio. La particella n. 132 del foglio n. 57 sarà gravata dalla servitù di passaggio per l'accesso dell'unità immobiliare, magazzino / abitazione, censita con la particella n. 131 sub. 3 del foglio n. 57.

##### Caratteri generali dell'edificio

L'edificio si sviluppa su due livelli, il lato nord è contro-terra. La struttura portante è realizzata in muratura, con tamponature sempre in muratura, solai in latero-cemento, copertura piana utilizzata come lastrico solare.

Non è in un buono stato di conservazione ed è stato oggetto di rifacimento della copertura e



modifiche interne negli anni '80.

Garage realizzato in blocchetti di cemento e solaio piano in latero cemento.

#### IMMOBILI

A) Il magazzino al piano terra è costituito da tre locali e al piano primo da due ambienti ed è utilizzato dal Sig.

Non sono presenti finiture.

Non sono presenti impianti.

B) Garage al piano terra costituito da un unico locale con pareti esterne ed interne solamente intonacate, pavimentazione in massetto ed è utilizzato dal Sig.

Non sono presenti finiture.

Non sono presenti impianti.

C) Uliveto con piante in discrete condizioni.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

##### A) Magazzino

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di pond.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza med.	Esposizione	Stato
Piano terra	Magazzino	9.27				2.30	nord/ovest	Mediocre
Piano terra	Magazzino	14.80				2.56	ovest	Mediocre
Piano terra	Magazzino	13.76				2.56	sud/ovest	Mediocre
			<b>51.03</b>					
Piano primo	Magazzino	9.20				2.76	nord/ovest	Mediocre
Piano primo	Magazzino	31.06				2.80	sud/ovest	Mediocre
			<b>51.03</b>					
	sommano	<b>78.08</b>	<b>102.06</b>	<b>100%</b>	<b>102.06</b>			

##### B) Garage

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di ponder.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza m.	Esposizione	Stato
Piano terra	Garage	13.71				1.90	nord	Discreto
	sommano	<b>13.71</b>	<b>16.78</b>	<b>100%</b>	<b>16.78</b>			

##### C) Uliveto

Comune	Foglio	Particella	Sup. mq.	Stato
Trevi	57	800	400	Discreto
Trevi	57	802	305	Discreto
	sommano		<b>705.00</b>	

Individuazione catastale

#### Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.	Red. Dominicale	Red. Agrario
Trevi	57	132	Ente urbano		532		
Trevi	57	800	Uliveto	3	400	€ 1.14	€ 0.31
Trevi	57	802	Uliveto	3	305	€ 0.87	€ 0.24



### Lotto 3

Magazzino ad uso artigianale al piano terra, sito nel Comune di Campello sul Clitunno, Loc. Pissignano, Via Tre Ponti, immobile situato lungo la vecchia Strada Statale Flaminia, distante circa 14 Km da Spoleto e circa 17 Km da Foligno. Zona con caratteristiche agricole e industriali sorte lungo la strada che prima della variante a 4 corsie era arteria di comunicazione principale.

#### UBICAZIONE

Comune	Prov.	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Campello sul Clitunno	Perugia	Loc. Pissignano - Via Tre Ponti			T		Magazzino

#### CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

##### EDIFICIO

Ex fabbricato rurale edificato negli anni '60, come stalla e fienile in seguito trasformato in magazzino, Caratteri generali dell'edificio

L'edificio si sviluppa su un unico livello. La struttura portante è realizzata in pilastri in cemento armato, con tamponature sempre in muratura, copertura a volta in cemento prefabbricato e controsoffitto in cartongesso.

Non è in un buono stato di conservazione.

##### IMMOBILI

Il magazzino al piano terra è costituito da un locale principale, un piccolo ufficio e un W.C. con antibagno, precedentemente adibito a tipografia e utilizzato dal Sig.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti tinteggiate;
- pavimenti in massetto di cemento;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi delle finestre e dei portoni in ferro;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento con termoconvettore alimentato da caldaia a gas, l'impianto non è funzionante ed è carente della dichiarazione di conformità;
- impianto elettrico non è funzionante ed è carente della dichiarazione di conformità;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è stato realizzato a dispersione, ma non è stata richiesta l'autorizzazione prevista dall'attuale normativa.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

##### Magazzino

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Perc. di ponder.	Sup. lorde pond. mq.	Altezza m.	Esposizione	Stato
Piano terra	Magazzino	141.44				4.62	sud	Mediocre
Piano terra	Ufficio	10.66				2.80	interno	Mediocre
Piano terra	Antibagno	3.42				2.80	interno	Mediocre
Piano terra	W.C.	3.24				2.80	ovest	Mediocre
	sommano	<b>158.76</b>	<b>173.00</b>	<b>100%</b>	<b>173.00</b>			

#### Individuazione catastale

##### Catasto dei fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Campello sul Clitunno	21	488	2	C/2	6	158 mq	€ 146.88



**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 per l'abitazione, cambio di destinazione e modifiche interne per il magazzino.

Lotto 2

Costituzione delle unità immobiliari per ex fabbricato rurale e garage, attualmente è stato presentato soltanto il tipo mappale n. 170805 del 13/05/2009.

Lotto 3

Denuncia di variazione catastale per modifiche interne.

**2.10** Lo strumento urbanistico del Comune di Trevi approvato con D.P.G.R. n. 549 del 30/08/1983 e D.P.G.R. n. 512 del 22/10/1990 e Variante P.R.G. n. 6 approvata con Determinazione Dirigenziale Regione Umbria n. 10412 del 15/12/2000, P.R.G. Parte strutturale adottato con Delibera C.C. n. 6 del 26/01/2010, individua i terreni oggetto di esecuzione nel modo seguente:

Foglio	Particella	Superficie	Strum. Urbanistico	Caratteristiche zona	Note
57	800	400	B0 e Area di particolare interesse naturalistico ambientale	Centri di valore ambientale	Piano adottato "CU" Tessuto esistente di formazione storica
57	802	305	B0 e Area di particolare interesse naturalistico ambientale	Centri di valore ambientale	Piano adottato "CU" Tessuto esistente di formazione storica

Il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Trevi il 10/02/2016 con il prot. n. 4650

## 2.11 Conformità Urbanistica

Lotto 1

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto
346	Concessione Edilizia	8669	30/08/1979	Ristrutturazione copertura e modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche

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

Parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra e modifiche interne con opere anche sulle strutture portanti.

Interventi sanabili urbanisticamente, strutturalmente è necessaria una verifica statica sulle opere realizzate e relativo progetto di adeguamento.

Costi relativi sanatoria:

- Pratica edilizia;
- Deposito strutturale e collaudo;
- Accatastamento;

Per un importo di € 11'000,00.



Lotto 2

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto
1290	Concessione Edilizia	4557	20/08/1986	Ristrutturazione di un fabbricato rurale
276	Domanda condono		24/03/1986	Condono solo presentato

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

Modifiche interne con opere anche sulle strutture portanti, completamento del solaio per l'ex fabbricato rurale e definizione del condono per il garage.

Interventi sanabili urbanisticamente, strutturalmente è necessaria una verifica statica sulle opere realizzate e relativo progetto di adeguamento.

Costi relativi sanatoria:

- Pratica edilizia;
- Deposito strutturale e collaudo;
- Accatastamento.

Costi relativi alla definizione del condono:

- Pratica edilizia;
- Deposito strutturale e collaudo;
- Accatastamento.

Per un importo di € 3'414,42.

Lotto 3

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto
	Autorizzazione		12/06/1963	Costruzione stalla con fienile
196	Concessione edilizia in sanatoria	2229	03/04/1993	Cambio di destinazione d'uso da fienile ad uso commerciale

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

Sono stati realizzati tramezzi e servizi, interventi sanabili urbanisticamente.

Costi relativi:

- Pratica edilizia;
- Accatastamento.

Per un importo di € 3'288,00.



## 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
Trevi	57	131	4				
Trevi	57	131	3				

### Lotto 2

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutato	Tipo occupazione
Trevi	57	132					
Trevi	57	800					
Trevi	57	802					

### Lotto 3

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutato	Tipo occupazione
Campello sul Clitunno	21	488	2				



### 2.13 Situazione anagrafica ditta esecutata

Dal certificato di stato civile del Comune di Trevi del 20/01/2016, che si allega, risulta che il Sig.

### 2.14 Immobili occupato/non occupati da coniuge separato

### 2.15 Caratteristiche impianti

#### Lotto 1

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

Costi relativi all'adeguamento degli impianti € 3'984,00

#### Lotto 2

Non sono presenti impianti

#### Lotto 3

n.	Tipologia impianto	Caratteristiche	A norma/non a norma
1	Elettrico	Tubazioni a vista	Non a norma
3	Idrico - Sanitario	Tubazioni a vista	
4	Termico	Termoconvettore con caldaia a gas GPL	Non a norma
5	Fognario	Tubazioni in PVC	Non a norma

Costi relativi all'adeguamento degli impianti € 1'730,00

### 2.16 Individuazione dei lotti

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

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Ubicazione	Descrizione
1	Trevi	57	131/3-131/4	Loc. Pigge - Via Pietrarossa	Abitazione e magazzino
2	Trevi	57	132-800-802	Loc. Pigge - Via Pietrarossa	Magazzino, garage e uliveto
3	Campello sul Clitunno	21	488/2	Loc. Pissignano - Via Tre Ponti	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 ani 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

Livello	Destinazione	Sup. lorde pond. mq.	€/mq	Valore
Piano primo	Abitazione	148.00	€ 500.00	€ 74'000.00
Piano terra	Abitazione / Magazzino	147.00	€ 400.00	€ 58'800.00

**sommano € 132'800.00**

### Detrazioni

Detrazione	Importo
Regolarizzazione urbanistica e rilascio agibilità	3.00% € 132'800.00 € 3'984.00
Deposito strutturale e collaudo	1.50% € 132'800.00 € 1'992.00
Adeguamenti impiantistici	3.00% € 132'800.00 € 3'984.00
A.P.E attestazione prestazione energetica	€ 240.00
Accatastamenti	€ 800.00

**Sommano € 11'000.00 -€ 11'000.00**

**Valore del lotto € 121'800.00**



**Valore di VENDITA del Lotto n.1**

€ 121'800,00

**arrotondato a € 121'800,00 dicono euro centoventumilaottocento/00****Lotto 2**

Livello	Destinazione	Sup. lorde pond. mq.	€/mq	Valore
Piano terra / primo	Magazzino	102.06	€ 200.00	€ 20'412.00
Piano terra	Garage	16.78	€ 200.00	€ 3'355.44
Piano terra	Uliveto	705.00	€ 2.50	€ 1'762.50

**sommano € 25'529.94**

**Detrazioni**

Importo

Regolarizzazione urbanistica e rilascio agibilità	6.00%	€ 23'767.44	€ 1'426.05
Deposito strutturale e collaudo	5.00%	€ 23'767.44	€ 1'188.37
Adeguamenti impiantistici			€ -
A.P.E attestazione prestazione energetica			
Accatastamenti			€ 800.00

Sommano

**€ 3'414.42 -€ 3'414.42**

**Valore del lotto € 22'115.52**

**Valore di VENDITA del Lotto n.2**

€ 22'115,52

**arrotondato a € 22'100,00 dicono euro ventiduemilacento/00****Lotto 3**

Livello	Destinazione	Sup. lorde pond. mq.	€/mq	Valore
Piano terra	Magazzino	173.00	€ 200.00	€ 34'600.00

**sommano € 34'600.00**

**Detrazioni**

Importo

Regolarizzazione urbanistica e rilascio agibilità	3.00%	€ 34'600.00	€ 1'038.00
Deposito strutturale e collaudo	1.50%	€ -	€ -
Adeguamenti impiantistici	5.00%	€ 34'600.00	€ 1'730.00
A.P.E attestazione prestazione energetica			€ 120.00
Accatastamenti			€ 400.00

Sommano

**€ 3'288.00 -€ 3'288.00**

**Valore del lotto € 31'312.00**



**Valore di VENDITA del Lotto n.3** € 31'312,00  
**arrotondato a € 31'300,00 dicono euro trentunomilatrecento/00**

**2.18** Immobile pignorato per intero/pro-quota

Lotto n. 1 Immobili pignorati per intero  
Lotto n. 2 Immobili pignorati per intero  
Lotto n. 3 Immobili pignorati 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 li, 1° marzo 2016

L'esperto  
Geom. Antonello Valentini

