

TRIBUNALE di SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da



contro



R.G.E. n. 93/2021

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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 all'udienza del 30-01-2023. Successivamente in data 07-03-2023 si trasmetteva, il verbale di giuramento telematico. In data 07/04/2023 presso il proprio ufficio alle ore 16,30 lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, presente nel fascicolo. Successivamente, dopo aver rinviato ad un primo appuntamento su richiesta dell'Avvocato Melania Di Leva, quale amministratore di sostegno [REDACTED], in data 12/06/2023 esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Comune di Spello, Via Del Crocifisso n. 15, per eseguire i necessari rilievi, all'incontro nessuno era presente, non consentendo allo scrivente di ispezionare gli immobili dall'interno.

In data 31-07-2023 sospendevo le operazioni peritali e portavo a conoscenza della S.V. dei problemi incontrati, chiedendo indicazioni come procedere.

Con Ordinanza del 06-09-2023 la S.V. nominava il Custode Giudiziario “ **Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria**” con il quale Istituto nella persona del signore Mirko Moscioni si è eseguito regolare accesso all'interno degli immobili oggetto di pignoramento in data 16-10-2023

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, facevo richiesta al Comune di Spello del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, della documentazione necessaria ad accertare la conformità urbanistica dei fabbricati, inoltre venivano eseguite ispezioni presso la Conservatoria dei RR.

Il. di Spoleto e l'Agenzia del Territorio di Perugia – sezione di Spoleto atte ad effettuare visure di aggiornamento dei beni sottoposti ad esecuzione e svolte le opportune indagini di mercato, predispone la seguente

RELAZIONE

che ritiene di articolare nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE,**
- 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- 3. STATO POSSESSO**
- 4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**
- 5. PRATICHE EDILIZIE**
- 6. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**
- 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI**

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà 1/1 [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

- A) **Fabbricato da cielo a terra con corte annessa della superficie di Mq. 515** Comune di Spello Via Del Crocifisso n. 15, piano T-1, il tutto individuato al Catasto Urbano **Foglio 63, Part. 106**, zona censuaria U, categoria A/3, vani 5, classe 3, rendita Euro 296,96;

- B) **Fabbricato con corte annessa della superficie di Mq. 420** Comune di Spello Via Del Crocifisso n. 15 il tutto, Piano T, individuato al Catasto Urbano **Foglio 63, Part. 561**, zona censuaria U, categoria C/6, consistenza mq. 7, superficie catastale mq. 8 classe 3, rendita Euro 4,34;

- C) **Terreno della superficie di Mq. 530**, Comune di Spello, Via del Crocifisso individuato al Catasto Terreni **Foglio 63, Particella 232**, seminativo arborato, Rd. €. 4,11, Ra. €. 2,01.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato posto su due livelli fuori terra, adiacente ad altra costruzione residenziale e corte annessa della superficie complessiva di mq. 1.465, accesso diretto dalla via pubblica, è ubicato in zona periferica e dista circa km. 3 dal centro abitato di Spello capoluogo. (V. foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12) Il fabbricato di remota costruzione, (1950) al sopralluogo è risultato disabitato, privo di ogni rifinitura sia esterna che interna, trovasi in pessime condizioni sia di staticità che di manutenzione ed è così composto:

- **Piano terra** due stanze ad uso fondo con ingressi indipendenti, sottoscale, sul retro del fabbricato è presente una tettoia aperta ed un piccolo vano con destinazione forno; (V. foto n. 13-14-15)

Piano primo al quale si accede per mezzo di una scala parte esterna e parte interna al fabbricato, è composto da cucina, soggiorno, camera da letto e piccolo bagno; (V. foto n. 16-17-18-19-20-21-22-23-24)
La piccola rimessa identificata al punto B descrizione catastale, risulta essere stata demolita.

Si segnala:

- che a carico dei terreni riportati al Catasto Terreni Foglio 63, particelle 232 e 561 esiste una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile, a favore della particella 106 dello stesso foglio, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3,00, a partire dalla strada Comunale di Via del Crocifisso, raggiunge la particella 106, il tutto come meglio evidenziato con colorazione celeste nella planimetria allegata A; (V. foto n. 2-6-7)

L'area censita al N.C.T. (Foglio 63 particelle 106-561-232/ parte) della superficie complessiva di Mq.1455 circa è destinata dal **piano regolatore Generale** vigente, Approvato con Atto di C.C. n° n 14 del 05-04-02 e successive varianti, del Comune di Spello come zona;

- **Macrozona "MB1" nella parte strutturale** su tutte le particelle 106-561 e parte della particella 232

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI TIPO SEMINTENSIVO, tali zone sono parte della perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78;

- **SOTTOZONA "B1" nella parte operativa** su tutte le particelle 106-561 e parte della particella 232

ZONA DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVE - ESISTENTI dove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni edilizie con possibilità di sopraelevazioni o ampliamenti nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione, costruzione di nuovi fabbricati nei lotti edificabili di completamento, il tutto regolamentata dai seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità 2 mc/mq di terreno
- Rapporto di copertura 30% Sup. Fon.
- Distacchi dalle strade ml.7,50
- Distacchi dai confini ml 5,00
- Altezza massima ml. 7,50
- Indice di permeabilità fondiaria 50% Sup. Fon.
- Indice Piantumazione 1/ 100 mc.

Mentre il terreno identificabile al N.C.T. Foglio 63, particella 232/ parte della superficie complessiva di Mq. 10 circa è qualificato come **STRADA**

3 STATO di POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare risultano di piena proprietà 1/3 cad/uno dei signori:



Si premette che a favore dei nominativi esegutati, non si rilevano atti di provenienza per gli immobili oggetto di esecuzione.

Si segnala.

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED]

[REDACTED] a favore dell'esecutata [REDACTED] che accetta con il beneficio di inventario, l'eredità della propria madre; (Successione non trasentta)

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] [REDACTED] sede di Spoleto (PG), trascritta il [REDACTED] a [REDACTED] favore dell'esecutata [REDACTED]

La signora [REDACTED], madre esercente la potestà sui minori [REDACTED] accetta per conto dei medesimi minori l'eredità con beneficio di inventario della defunta [REDACTED] giusta autorizzazione del Giudice tutelare del Tribunale di Spoleto in data [REDACTED] (Successione non trasentta)

[REDACTED] agli immobili pervennero per i seguenti atti:

- la quota per intero in piena proprietà degli immobili Spello Foglio 63 Part. 561 (ex 106B), Spello Foglio 63 Particella 232 è pervenuta con atto di divisione del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio FABBI ANTONIO sede Gualdo Tadino (PG)), trascritto il 09/09/2008 nn. 25434/15155 da [REDACTED] comproprietà con [REDACTED]

- la quota per intero in piena proprietà degli immobili Spello Foglio 63 Part. 106 (ex 106/a è pervenuta per atto di divisione del [REDACTED] Notaio Napolitano Luigi di Foligno trascritto il [REDACTED] da comproprietà con [REDACTED]

[REDACTED], la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Spello Foglio 63 Particelle 561 e 232 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata il [REDACTED]

devoluta per legge al fratello e alla sorella

N.B. Risulta trascritta in data 01/10/2021 ai nn [REDACTED] accettazione tacita da atto in Notar Fabi Antonio del 22/09/2008 rep. [REDACTED]

[REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Spello Foglio 63 Particella 561 e 232, è pervenuta per atto di divisione del 10/07/2000, numero di repertorio [REDACTED] Notaio Napolitano Luigi sede di Foligno (PG) trascritto il [REDACTED] da comproprietà con [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Spello Foglio 63 Particelle 106 e 232 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nato [REDACTED] deceduta il [REDACTED] registrata [REDACTED], trascritta IL 17/11/1999 AL [REDACTED] devoluta per legge (ai nipoti ex frate)

N.B. Risulta trascritta in data [REDACTED] ai nn [REDACTED] accettazione tacita da atto in Notar Napolitano Luigi del [REDACTED]

Si Segnala:

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del [REDACTED] Notaio Napolitano Luigi Sede di Foligno (PG) trascritto il [REDACTED] con il quale il signore [REDACTED] costituiva a carico della particelle 232 e 561 del Foglio 63 del N.C.T. ed a favore della particella 106 dello stesso foglio, assegnata alla [REDACTED] che accettava, servitù di passaggio pedonale e carrabile su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari tre a partire dalla strada comunale di Via del Crocifisso secondo il tracciato evidenziato in arancione nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "b". Si precisa inoltre che su tale tracciato esiste l'accessorio assegnato al signor [REDACTED] che si obbliga, previa autorizzazione degli organi competenti, a demolire entro un anno dal giorno della stipula del trascrivendo atto.

4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN 4217/702 del 12/02/2009 Ipoteca volontaria derivante da mutuo Fondiario del 06/02/2009 Numero di repertorio 1020/663 Notaio VENTRUSO FLORA sede di Trevi (PG) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Spoleto in data 25/09/2009 ai numeri 2745/602 a favore di Banca DELLE MNARCHE S.P.A. sede di Ancona Codice fiscale 01377380421 (Domicilio Ipotecario ANCONA VIA MENICUCCI 4/6.

Contro

quale

debitore non datore di ipoteca

Capitale €. 160.000,00 Totale €. 320.000,00 Durata 15 anni.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE NN 13160/2012 del 12/02/2009 Ipoteca volontaria derivante da mutuo Fondiario del 22/05/2012 Numero di repertorio 77981/17876 Notaio PIRONE MARCO sede di Spoleto (PG) a favore di Banca DELLE MNARCHE S.P.A. sede di Ancona Codice fiscale 01377380421 (Domicilio Ipotecario ANCONA VIA MENICUCCI 4/6.

Contro

Capitale €. 90.000,00 Totale €. 180.000,00 Durata 15 anni.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione, unitamente ad altri

TRASCRIZIONE nn. 23040/11070 del 24/08/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE del 22/07/2021 Numero di Repertorio 729 emesso da Ufficio Giudiziario Tribunale di Spoleto Sede Spoleto (PG) A favore di

Richiedente

contro

Nata il

Grava su gli immobili oggetto di esecuzione .

5 -PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata del Comune di SPELLO , si è accertato che i titoli abilitativi rilasciati, e domande di condono edilizio presentate per gli immobili siti in **Via Del Crocifisso n. 15**, individuati al N.C.E.U. al **Foglio 63**, particella **part.561 e 106**, sono:

- **Domanda di Permesso a costruire Prot. n.** [REDACTED]

ed è relativo all'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione;

- **Domanda di Autorizzazione Edilizia N.** [REDACTED]

relativa al rifacimento del tetto e solaio di una porzione di fabbricato;

- **Concessione edilizia in Sanatoria n.** [REDACTED]

[REDACTED] per l'ampliamento fabbricato e costruzione accessori.

6. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICHE

Conformità Catastale

Confrontando quanto oggi rilevato, con quanto riportato nelle planimetrie catastali allegate in atti, si sono accertate alcune divergenze e precisamente:

Una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra del fabbricato principale e l'avvenuta demolizione del garage, per regolarizzare ciò, occorrerà procedere alla redazione di un tipo mappale e ad una Denuncia di variazione catastale DOCFA il cui costo presumibile è di €1.500,00

Conformità Urbanistica

Confrontando quanto oggi rilevato, con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica Edilizia e più precisamente alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n.** [REDACTED]

rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] si sono accertate le seguenti divergenze:

diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra del fabbricato principale e la demolizione del garage, eseguita senza nessuna autorizzazione per regolarizzare tutto ciò occorre procedere con la presentazione di una Scia in Sanatoria " **Accertamento di Conformità**" il cui costo presumibile tra sanzioni e spese tecniche ammonta a € 2.500,00.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condiz.
Appartamento Piano Primo				
Ingresso	4,00	1	4,00	Insuff.
Cucina	13,20	1	13,30	Insuff.
Soggiorno	13,30	1	13,30	Insuff.
Letto	15,40	1	15,40	Insuff.
W.C.	3,45	1	3,45	Insuff.
Superfici pareti portanti Interne e perimetrali	11,00	1	11,00	
Locali accessori Piano terra				
Fondo	24,80	0,50	12,40	Pessime
Fondo	20,00	0,50	10,00	Pessime
Sottoscala	2,00	0,50	1,00	Pessime
Accessori esterni forno-tettoia	11,00	0,25	2,75	Pessime
Superfici pareti portanti Interne e perimetrali	11,00	0,50	5,50	
Superficie commerciale totale			92,10	

Caratteristiche Edilizie ed impianti immobile

Caratteristiche Strutturali (Tutte in pessimo stato di manutenzione)

- Struttura portante in elevazioni muratura di pietrame piano terra e tufo piano primo
- Solai legno e latero-cemento
- Tetto a capanna con soprastante manto di copertura in coppi

Componenti Edilizie

- Infissi esterni finestre persiane in legno
- Infissi interni legno
- Porte interne in legno
- Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate le pareti dei bagni e cucina maiolicate
- Pareti esterne stuccate e tinteggiate
- Pavimenti battuta di cemento al piano terra e piastrelle piano primo
-

Caratteristiche impianti

- | | |
|-------------|-----------------|
| - Elettrico | non funzionante |
| - Idrico | non funzionante |
| - Termico | non funzionante |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 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 sue 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, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo iterativo di stima, si può 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 dei beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato (Mq.) di superficie come sopra determinata, per il fabbricato, mentre per il terreno edificabile a metro cubo (MC) che moltiplicato per il valore unitario i €/Mq e €/Mc individua il più probabile valore Venale (VV)

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

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria

Valutazione delle superfici fabbricato

Superficie Commerciale Mq. 92,10 x €550,00 = €. 50.655,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

- | | | |
|--|------|----------|
| - Spese per cancellazioni formalità | - €. | 450,00 |
| - Spese per regolarizzazione Catastale | - €. | 1.500,00 |
| - Spese per regolarizzazione urbanistica | - €. | 2.500,00 |

Sommano

€. **46.205,00** **€. 46.205,00**

8.4 Valutazione delle superfici terreno edificabile

- Superficie terreno edificabile Mq. 1.455
- Volumetria Assentita 2 Mc/Mq. MC. 2.910
- Volumetria Fabbricato Esistente MC. 420
- Volumetria da realizzare MC. 2.490 x € 40,00 = € 99.600,00

€. 99.600,00

Valore Totale dell'otto

€. 145.805,00

Arrotondamento

€. 146.000,00

Diconsi Euro CentoQuarantaseimila /00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto 24-01-2024

IL C.T.U

Geom. Franco De Angelis

Allegati:

- planimetria allegato A/B
- documentazione Catastale
- documentazione Urbanistica
- documentazione fotografica
- certificato di destinazione urbanistica