



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
contro

R.G.E. N. 133 /2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone Salcerini

LOTTO N. 001

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Dott. Luca Bellingacci



PREMESSA

Il sottoscritto **dott. agr. Luca Bellingacci**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 477 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – frazione S. Giacomo, c.so Flaminio 65, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto e prestava giuramento di rito all'udienza del 08.03.2018.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, 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, di cui all'art. 567 co. 2 del C.P.C., presente nel fascicolo. Successivamente, avvisava le parti a mezzo pec e lettera raccomandata (allegati) del giorno e dell'ora in cui sarebbe avvenuto il sopralluogo dell'immobile pignorato. Alla data fissata del 07/05/2018, lo scrivente eseguiva regolare sopralluogo con acquisizione della documentazione fotografica.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: venivano eseguite ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Spoleto, venendo così in possesso di tutta la documentazione urbanistica necessaria. Venivano inoltre svolte le opportune indagini di mercato. Tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistico-catastali si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE DI STIMA

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. PRATICHE EDILIZIE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Beni in Comune di Spoleto

Lotto n. 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto ai piani terra e 1° di caseggiato con locali annessi ad uso ripostiglio e tettoia con corte privata annessa, il tutto sito in Comune di Spoleto (PG), loc. Crocemarroggia n. 16.

In catasto: Catasto Fabbricati del comune di Spoleto, foglio 185, particella 34 sub 1, categoria A3, classe 2, consistenza vani 7,5, Rendita € 348,61 (appartamento) e Catasto Terreni, foglio 185, particella 120, qualità Ente Urbano, superficie mq. 760 (area pertinenza e annessi). (Vedi allegati).

Coerenze: Strada comunale, ; , salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

B. A appartamento ad uso residenziale posto ai piani terra e 1° di caseggiato con locali annessi ad uso ripostiglio e tettoia con corte privata annessa, il tutto sito in Comune di Spoleto (PG), loc. Crocemarroggia n. 16.

Caratteristiche zona: zona residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole.

Principali collegamenti pubblici (km): strada comunale (0)



2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è risultato abitato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca volontaria iscritta il 2004 al n. **del R.P.**, a favore , ed a carico di

Il gravame si riferisce a:

immobile censito al catasto fabbricati del comune di Spoleto al foglio 185 particella 34 sub 1.

4.2.2. Trascrizioni(Pignoramenti):

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Pignoramento immobiliare trascritto in data 2017 al n.



di **R.P.** a favore

ed a carico di

Derivante da Atto Giudiziario (Verbale pignoramento immobili) del
UNEP Tribunale di Spoleto del /2017 rep. .

Il gravame si riferisce a: **intero lotto.**

4.3 Vincoli di natura condominiale: nessuno.

4.4 Vincoli di natura demaniale ed uso civico

4.4.1 Vincoli demaniali: nessuno.

4.4.2 Usi civici: Non rinvenuti.



6. Pratiche edilizie-Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 Pratiche edilizie: L'appartamento oggetto dell'esecuzione è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Spoleto:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. del 998, domanda presentata da per gli abusi consistenti nell'aumento della superficie utile del fabbricato, nella costruzione di garage e ripostigli in Spoleto – Loc. Crocemarroggia
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità: non presente.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: L'immobile risulta conforme a quanto previsto nelle concessioni edilizie.

6.3 Accertamento di conformità Catastale: L'immobile risulta conforme.



7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO A

C. L'immobile oggetto dell'esecuzione, sito in comune di Spoleto – Loc. Crocemaroggia, è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto ai piani terra e 1° di caseggiato con locali annessi ad uso ripostiglio e tettoia con corte privata annessa, il tutto sito in Comune di Spoleto (PG), loc. Crocemaroggia n. 16. Gli immobili sono in buono stato d'uso e manutenzione (appartamento) ed in condizioni scadenti gli annessi ad uso ripostiglio.

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile sono utilizzate le indicazioni della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria, sono state quindi considerate:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.;

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stato effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% del box;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Scv [mq]	Condizioni
Appartamento	98	1	98	Buone
Accessori (Cantine, ripostigli, tettoie)	73	0,3	22	Scadenti

Superficie convenzionale vendibile (arrotondata): **mq. 120**



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Fondazioni:</i>	non visibili
<i>Strutture:</i>	muratura di pietra
<i>Copertura:</i>	travi Varese e pianelle

Componenti Edilizie

<i>Cortile:</i>	presente
<i>Scala condominiale:</i>	in travertino
<i>Infissi esterni:</i>	in alluminio
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno
<i>Manto di copertura:</i>	coppi
<i>Pareti esterne:</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Pavim. Interna:</i>	monocottura
<i>Rivestimenti:</i>	maioliche nei bagni
<i>Portone d'ingresso:</i>	in legno
<i>Tramezzature interne:</i>	muratura di laterizio.

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	presente e funzionante (sotto traccia)
<i>Idrico:</i>	presente e funzionante
<i>Termico:</i>	presente, autonomo con radiatori (alimentazione a gpl)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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 il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello 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 sono apportate 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 vengono 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 nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all’andamento delle aste giudiziarie; è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l’asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d’offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.



Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni 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

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Primarie Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Scve [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Abitazione ed annessi	120	€ 900,00		€ 108.000,00
Valore complessivo dell'immobile:				€ 108.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 15% circa per differenza oneri tributari su base catastale e reale ed assenza di garanzia per vizi, ed eventuali spese di adeguamento impianti: € **16.200,00**



Per tale motivo si prospettano i seguenti prezzi base d'asta:

Prezzo base d'asta dell'intero immobile: € 91.800,00

(Euro Novantunomilaottocento/00).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 30/09/2018

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci



Data presentazione: 06/05/1993 - Data: 11/04/2018 - n. PG0039946 - Richiedente TRIB SPOLETO

MODULARIO
F. 119, rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

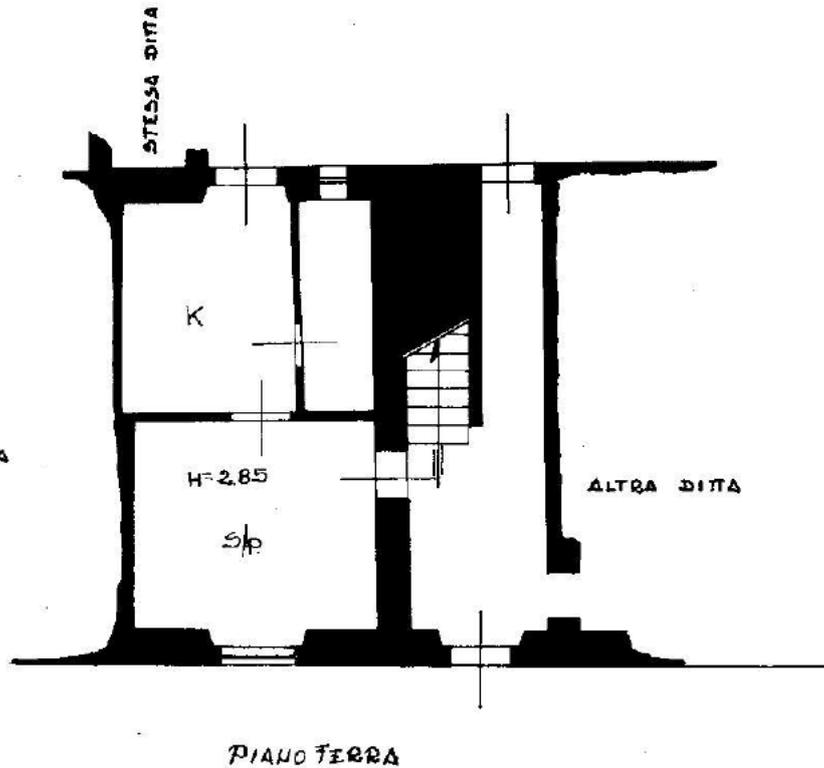
MOD. BN ICEU

LIRE
250

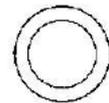
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SPOLETO** via **Loc. GROCCINABROGGIA** civ.

Cat. del Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 11/04/2018 - Comune di SPOLETO (101921) - Foglio: 183 Particella: 34 - Subalterno 1 -
LOCALITÀ GROCCINABROGGIA piano: 1-1.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal GIOM.
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	
Ultima Planimetria in atti	
Identificativi catastali	iscritto all'atto de GIOMETRI
Data pres. situazione: 06/05/1993 - Data: 11/04/2018 - n. PG0039946 - Richiedente TRIB SPOLETO	del PROVINCIA
Tot. schede: 1 - Foglio di acq.: A4 (210x297) - Paff. di scata: 1-1	data Firma GIOM.

RISERVATO ALL'UFFICIO
6 MAR 2018
24848 13

Data presentazione: 06/05/1993 - Data: 11/04/2018 - n. PG0039946 - Richiedente TRIB SPOLETO

MODULARIO
F. no. rend. 497



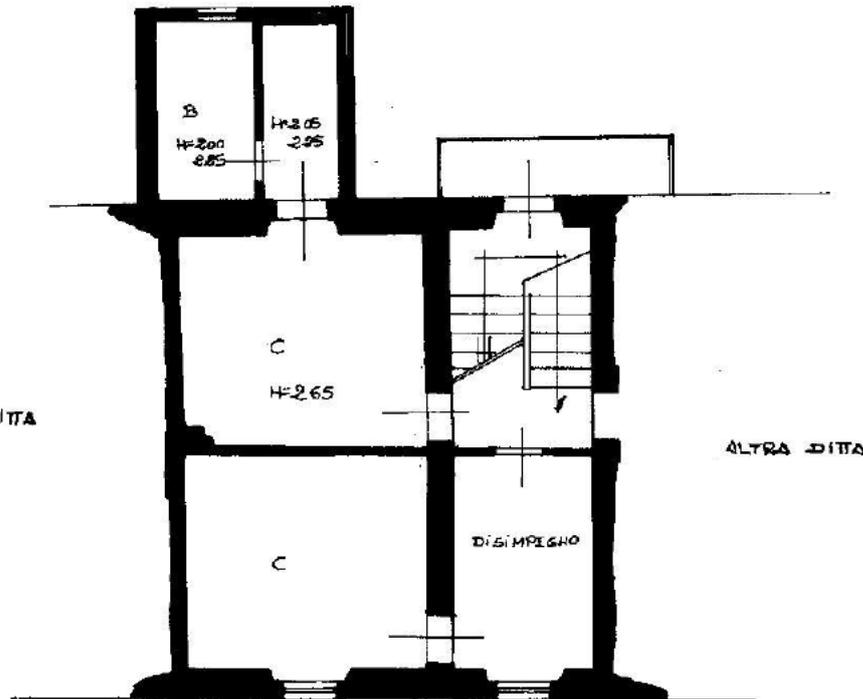
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

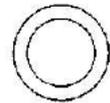
Planimetria di u.i.u. in Comune di SPOLETO via LOC. CROCEMARROGGIA civ.

Catastro di Spoleto - Situazione al 11/04/2018 - Comune di Spoleto - Foglio 133 - Particella 14 - Subalterno 1 - C.A.L.L.A. CROCEMARROGGIA piano: 1-1;



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Chiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compiuta dal GEOM.
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	
Ultima Planimetria in atti	
Identificativi catastali	Isritto all'albo dei GEOMETRI
Data presentazione: 06/05/1993	Data: 11/04/2018
Tot. fogli: 3	Foglio: 133
Forma di acq. A/4	Part. di scala: 1:1
	data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
6 MAR
24343753

Data presentazione: 06/05/1993 - Data: 11/04/2018 - n. PG0039946 - Richiedente TRIB SPOLETO

MODULARIO
F. rog. rend. 487



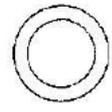
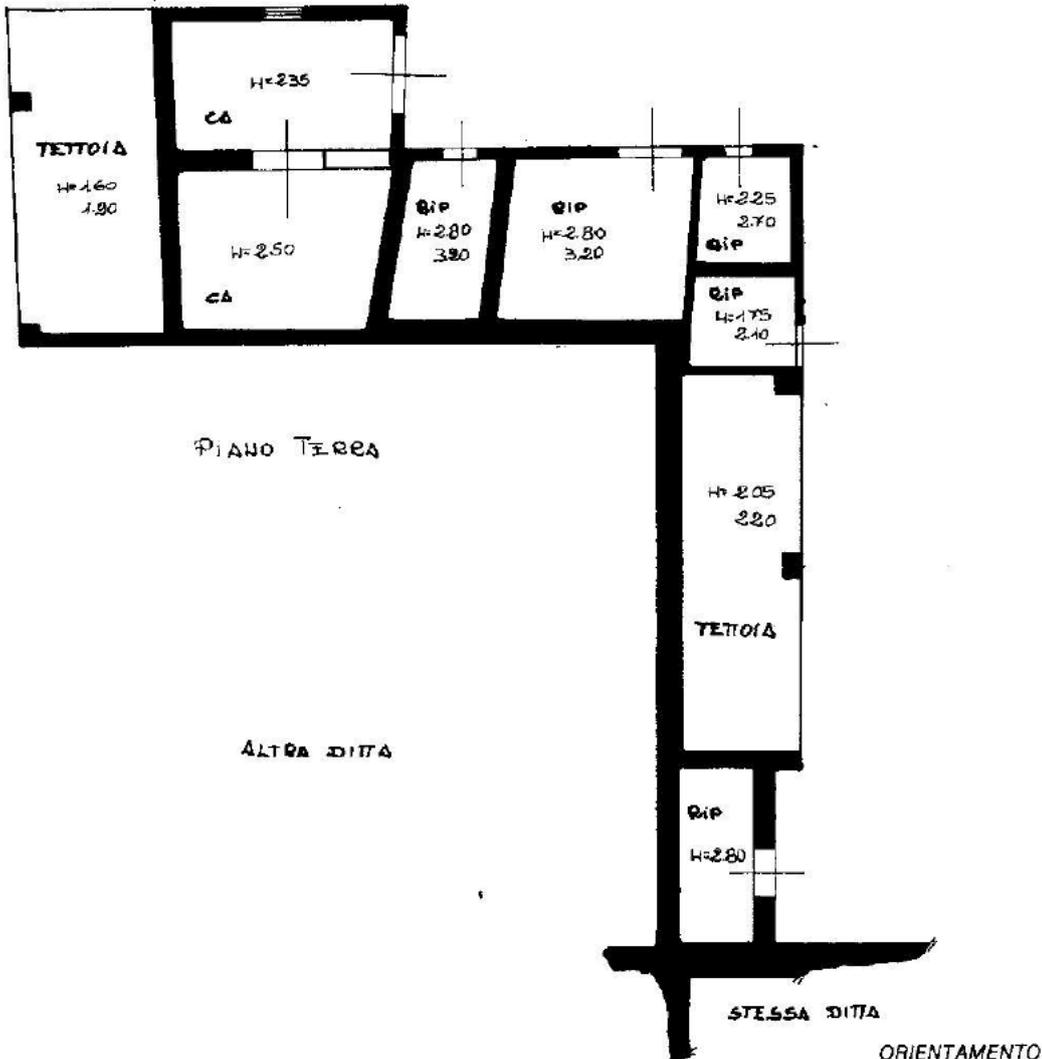
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di **SPOLETO** Loc. **CROCEMARBOGGIA** civ.

CATASTO dei fabbricati - Situazione al 11/04/2018 - Comune di SPOLETO (0921) - Foglio: 183 particella: 34 - Subalterno 1 -
LOCALITA' CROCEMARBOGGIA piano: 1-1;



SCALA DI 1:100

Denuncia di variazione **Denuncia di variazione**
Denuncia di variazione **Denuncia di variazione**

Compilata dal **GEOM.**

Identificativi catastali
Data presentazione: 06/05/1993
Foglio: 183 Particella: 34

iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
Data: 11/04/2018 n. PG0039946
data (21/04/2018) di Part. di scala: 1:1

RISERVATO ALL'UFFICIO

LETO

6 MAG 1993

2.4843.93

N=-43000

E=-20400

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARINA ANGELI

Vis. ord. (1.00 euro)



I Particella: 120

Comune: SPOLETO
Foglio: 185
Richiedente: BELLINGACCI

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Apr-2018 10:18:48
Prot. n. PG0039952/2018