



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
contro

R.G.E. N. 202 /2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone Salcerini

LOTTI N. 001 e 002

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL C.T.U.

(IN BASE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 180/2019)

Tecnico Incaricato: Dott. Luca Bellingacci



PREMESSA

Il sottoscritto **dr. 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 all'udienza del 13.04.2017.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente provvedeva a redigere la relazione di stima del compendio immobiliare che veniva depositata telematicamente in data 20/11/2017.

Successivamente all'udienza del 07/12/2017 il G. E. disponeva che il CTU, senza ulteriormente comparire, provvedesse ad integrare la propria perizia ricostruendo la storia del bene da un punto di vista del diritto di usufrutto, indicando in particolare se l'usufruttuaria deceduta fosse l'unica titolare del diritto oppure fosse cusufruttuaria, concedendo termine fino al 28/02/2018 per il deposito della relazione integrativa.

In data 07/02/2018 lo scrivente depositava l'integrazione alla CTU del 2017.

Successivamente all'udienza del 14/11/2019 il G.E. disponeva che il CTU provvedesse ad integrare la propria relazione alla luce dei beni pignorati nella **Procedura Esecutiva 180/2019** che riuniva alla presente procedura Esecutiva, disponendo inoltre il termine per il deposito al 31/01/2020.

In data 29.01.2020 lo scrivente CTU depositava istanza di proroga di giorni 30 per il deposito della propria relazione peritale.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Per quanto riguarda i beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 35 particella 66 sub 5 e al Catasto Terreni al Foglio 35 particella 66 ed oggetto nel lotto 001 della relazione del CTU nella P. E. 202/2016 depositata in data 20/11/2017, con la nuova P. E. 180/2019 sono stati sottoposti a
non pignorati nella P. E.



202/2016. A questo punto dunque potrà essere sottoposta a vendita la piena proprietà di detti beni, il cui valore complessivo, già definito nella relazione del CTU del 20.11.2017 e già sottoposto agli adeguamenti e correzioni della stima, è di € 94.200,00.

Avremo quindi per la **piena proprietà** dei beni descritti nel lotto 1 della relazione del CTU del 20.11.2017 il **prezzo base d'asta di € 94.200,00 (Novantaquattromiladuecento/00)**.

Per quanto riguarda i beni di proprietà di _____ per la quota di 11/48 ciascuno e di _____ per la quota di 26/48, distinti al Catasto fabbricati del comune di Trevi al Foglio 35 particella 74 sub 1, cat. A4, classe 2, vani 3,5, R.C. € 124,72, Piano T-1 ed i beni di proprietà di _____ per la quota di 1/6 ciascuno e di _____ per la quota di 4/6, distinti al Catasto fabbricati del comune di Trevi al Foglio 35 particella 73 sub 2, area urbana, si è proceduto alla stima in un unico lotto.

LOTTO N. 002

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 Trevi

Lotto n. 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di fabbricato ad uso residenziale con area urbana esclusiva di pertinenza disposto al piano T-1 e composto da 3,5 vani più accessori, sito in Comune di Trevi (PG), frazione Parrano, vocabolo Castellina n.9.

In catasto: Catasto Fabbricati del comune di Trevi, foglio 35, particella 74 sub 1, cat. A4, classe 2, vani 3,5, R.C. € 124,72, Piano T-1 e foglio 35 particella 73 su 2 area urbana. (Vedi allegati).

Coerenze: strada, Fedi, Narcisi, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

B. Porzione di fabbricato ad uso residenziale con area urbana esclusiva di pertinenza, composto da 3,5 vani più accessori, disposto al piano T (cantina e fondo) e al piano primo (abitazione) sito in Comune di Trevi (PG), frazione Parrano, vocabolo Castellina n.9.

Caratteristiche zona: zona residenziale/agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali/agricole.

Principali collegamenti pubblici (km): la strada comunale si trova a circa 0,3 km dall'immobile e la strada di accesso è molto stretta, senza sbocco ed è possibile parcheggiare una sola automobile nell'area urbana di pertinenza esclusiva annessa ai locali posti al piano T.

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 dalla sig.ra

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: Non rinvenuti.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Non rinvenute.

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 (Concessione a garanzia di mutuo) iscritta il 01/02/2010 ai nn. **488/97**, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma (RM) c. f. 09339391006 ed a carico di

nato a Trevi (PG) il 01/05/1944 c.f.

per la quota di 11/16 in usufrutto (terzo datore),

nata a Collegno (TO) il 07/08/1952 c.f.

per la quota di 5/16 in usufrutto (terzo datore),

nata a Foligno il 06/11/1979 c.f.

per Euro 200.000,00 (capitale) ed Euro 400.000,00(totale).

Derivante da: Atto Pubblico a rogito Notaio Sartore Andrea di

Foligno del 28/01/2010 rep. 13150/3664.

Il gravame si riferisce a: Intero lotto.



4.2.2. *Trascrizioni(Pignoramenti):*

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.
Pignoramento immobiliare trascritto in data 27/09/2019 ai nn.
3777/2938 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in
Roma (RM) c. f. 09339391006 ed a carico di

nata a Foligno il

per la quota di proprietà di 11/48 (Fg. 35 part. 74
sub 1) e per la quota di proprietà di 1/6 (Fg. 35 part. 73 sub 2)

per la quota di proprietà di 26/48 (Fg. 35 part. 74
sub 1) e per la quota di proprietà di 4/6 (Fg. 35 part. 73 sub 2).

nato a Torino (TO)

per la quota di proprietà di 11/48 (Fg. 35 part.
74 sub 1) e per la quota di proprietà di 1/6 (Fg. 35 part. 73 sub 2).

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento
immobili) dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 05/09/2019 rep.
971.

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: Non rinvenuti.

4.4.2 Usi civici: Non rinvenuti.



-Titolari dal 24/10/1994: _____ nato a Trevi (PG) il 01/05/1944 c.f. _____
_____, per la quota di proprietà di 4/16, _____ nata a Trevi il
04/12/1939 _____ per la quota di proprietà di 4/16.

Atto: Atto per causa di morte (Certificato di denunciata successione in morte di _____
del 05/06/1995 rep. 15/504 Ufficio del Registro di Foligno, trascritto presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/09/1995 ai nn. 3458/2530.

Il titolo di proprietà riguarda: **beni in Comune di Trevi, censiti al Catasto Fabbricati al
FG. 35 mappale 74/1.**

- Titolari dal 16/09/1975: _____ nata a Trevi (PG)
_____ per la quota di proprietà di 1/8, _____ nata a Trevi il
_____ per la quota di proprietà di 4/8,
_____ nata a Trevi il _____ per la quota di proprietà
di 1/8, _____ per la
quota di proprietà di 1/8 e _____ nato a Trevi il _____
_____ per la quota di proprietà di 1/8.

Atto: Atto per causa di morte (Certificato di denunciata successione in morte di _____
_____, registrata all'U. R. di Foligno il 19/12/1975 Vol. 446 n. 23,
voltura in atti dal 28/12/1988, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia in data 04/02/1987 ai nn. 431/377. Inoltre Voltura d'Ufficio del 16/09/1975 in atti dal
22/05/1995. Registrazione UR di Foligno Vol. 446 n. 23 del 19/12/1986 RETT. VOLT.
20890/88 (n. 6119.1/1995).

Il titolo di proprietà riguarda: **beni in Comune di Trevi, censiti al Catasto Fabbricati al
FG. 35 mappale 74/1.**



- **Titolari dal 23/04/2016:** _____ **nata a Foligno**
_____, **per la quota di proprietà di 1/6,** _____ **nato a Torino (TO)**
_____, **per la quota di proprietà di 1/6 e** _____
_____, **nata a Collegno (TO)** _____ **per la quota di**
proprietà di 4/6.

Atto: Atto per causa di morte (Certificato di denunciata successione) del 27/12/2016 rep. 795/9990/16 Agenzia delle Entrate di Foligno, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 31/01/2017 ai **nn. 382/289.**

Il titolo di proprietà riguarda: **beni in Comune di Trevi, censiti al Catasto Fabbricati al FG. 35 mappale 73/2.**

Titolare dal 10/11/1989: _____ **nato a Trevi (PG) il** _____
_____ **per la quota di proprietà di 1/1 in comunione dei beni con** _____

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) del 10/11/1989 rep. 942/268 a rogito Notaio Renato Caraffa di Trevi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 16/11/1989 ai **nn. 4773/3582.**

Il titolo di proprietà riguarda: **beni in Comune di Trevi, censiti al Catasto Fabbricati al FG. 35 mappale 73/2.**

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

6.1 Pratiche edilizie: L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato edificato prima del 1967 ed un ampliamento dell'abitazione originaria è stato sanato con **Concessione Edilizia in sanatoria N° 991 del 01/12/2003** rilasciata dal Comune di Trevi.

(Vedi allegati).

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:



A seguito dei sopralluoghi svolti sull'immobile, veniva riscontrata la conformità con la planimetria allegata alla Concessione Edilizia.

6.3 Accertamento di conformità Catastale: Nella planimetria presente al Catasto Fabbricati, non risulta riportato l'ampliamento oggetto della Concessione Edilizia N° 991. Il tecnico che a suo tempo curò l'accatastamento, contattato dallo scrivente CTU, ha affermato che avrebbe provveduto alla correzione della planimetria di che trattasi. Ove ciò non accadesse si dovrà procedere in fase di eventuale vendita, con una spesa di circa € 1.500,00. (Vedi allegati).

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO A

C. L'immobile oggetto dell'esecuzione, sito in Comune di Trevi (PG), frazione Parrano, Vocabolo Castellina 9, è costituito da una porzione di fabbricato ad uso residenziale con area urbana esclusiva di pertinenza, composto da ingresso, cucina, retro-cucina, disimpegno, 2 camere e bagno (abitazione al piano 1) e cantina e fondo al piano T, sito in Comune di Trevi (PG), frazione Parrano, vocabolo Castellina n.9. L'abitazione risulta in buono stato di manutenzione, mentre la cantina e il fondo sono in scadente stato di manutenzione.

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:



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

Destinazione	Superficie [Mq]	Coeff.	Scv [Mq]	Condizioni
Abitazione con corte annessa	92,6	1	92,6	Buone
Fondo e cantina	24,8	0,5	12,4	Scadenti
Superficie convenzionale vendibile: mq. 105				

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Fondazioni:* non visibili
- Strutture:* muratura di pietra e blocchi di lapillo
- Solai:* travi in cemento e pignatte

Componenti Edilizie

- Cortile:*
- Infissi esterni:* in legno con persiane
- Infissi interni:* porte in legno
- Manto di copertura:* tegole
- Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate
- Pavim. Interna:* monocottura
- Rivestimenti:* maioliche nel bagno
- Portone d'ingresso:* in legno
- Tramezzature interne:* muratura di laterizio.

Caratteristiche Impianti



<i>Elettrico:</i>	presente e funzionante
<i>Idrico:</i>	presente e funzionante
<i>Termico:</i>	autonomo con termosifoni

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 similari 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	Superficie (Scv) [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Abitazione	105	€ 900,00		€ 94.500,00
Valore complessivo dell'immobile:				€ 94.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Riduzione forfetaria del 15% circa per differenza oneri tributari ed assenza di garanzia per vizi, ed eventuali spese tecniche e di adeguamento impianti: **€ 14.175,00**

Valore residuo dell'immobile € 80.325,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) € 80.000,00

(Euro Ottantamila/00).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 27/02/2020

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

