

STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –
tel -fax 0743-234055

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.E. n 309/2014

Giudice dell'Esecuzione Dr. SIMONE SALCERINI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

[REDACTED]

Tecnico incaricato
Geom. Franco De Angelis

[REDACTED]

FRANCO DE ANGELIS STUDIO TECNICO PIAZZA D'ARMI N. 2 - 06049 SPOLETO (PG) - TEL. 0743-234055 - FAX 0743-234055

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 Via di P.zza D'Armi 2, veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'Udienza del 05-05-2016 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici. 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 presente nel fascicolo.

Successivamente, in data 08-06-2016 e 20-06-2016, alle ore 9,30 eseguivo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, per effettuare i necessari rilievi ed accertamenti.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, in data 21-06-2016 facevo richiesta al Comune di Gualdo Cattaneo della documentazione necessaria ad accertare la conformità urbanistica dei fabbricati.

Inoltre venivano eseguite ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto e Agenzia del Territorio di Perugia – sezione di Spoleto ad effettuare visure di aggiornamento dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare e svolte alcune indagini di mercato 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
3. STATO POSSESSO, PRECEDENTI PROPRIETARI, VINCOLI ED ONERI GIURIDI
4. PRATICHE EDILIZIE
6. GIUDIZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliari poste tutte in Comune di Gualdo Cattaneo, (PG) Frazione Grutti, Via Torino n. 20 e 20\A, consistenti in:

Sub A) Piena proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni

- **Fabbricato di abitazione;** individuato al N.C.E.U. al **Foglio 75, Particella 318 sub\6** , P.1-2, Categoria A\2, Classe 1, Vani 6, Rendita €. 387,34.

- Appartamento, ad uso abitativo, disposto ai piani primo e secondo, della consistenza catastale complessiva di 6 (sei) vani, confinante con le parti comuni del fabbricato, gli affacci esterni su due lati, salvo se altri.

Sub B) Proprietà per 1\2 cad\uno in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]

- **Porzione di Fabbricato;** individuato al N.C.E.U. al **Foglio 75 particella 318, subalterno 7**, Via Torino, piano, T, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza mq 23, Rendita €. 51,08;

1) Locale, ad uso laboratorio, della superficie catastale di 23 (ventitre) metri quadrati, confinante con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] su due lati o successivi aventi causa, salvo se altri;

- **Fabbricato;** individuato al N.C.E.U. al **Foglio 75, particella 391**, Via Torino, piano: T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 103 mq, Rendita catastale €. 170,22

2) Fabbricato, ad uso rimessa con annessi della superficie catastale complessiva di 103 (centotre) metri quadrati, confinante complessivamente con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] successivi aventi causa, salvo altri.

Sub C) Proprietà per 1\4 cad\uno in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 2\4 in regime di separazione dei beni della Sig.ra

[REDACTED]

Rateo di terreno; individuato al Catasto Terreni al **Foglio 75, Particella 370**, qualità pascolo arborato, Classe 2, superficie ha 0.04.40, Reddito Dominicale Euro 0,41, reddito agrario euro 0,16.

Appezamento di terreno ubicato in Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Frazione Grutti, della superficie catastale di metri quadrati 440 (quattrocentoquaranta), confinante con la via pubblica su due lati e con il terreno distinto con la particella 371, o sue eventuali successive modifiche, salvo se altri.

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di cui alla identificazione catastale [REDACTED]
Sub A) è composto da un appartamento, disposto al piano primo e secondo (V. foto n.1-2-3-4-5):

raccolta n.46, registrato a Terni il 20 novembre 2014 e trascritto a Spoleto il 21 novembre 2014 al n.3412 di formalità;

- al Signor [redacted] sopra generalizzato, il terreno, sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Dottor Francesco Alcini, già Notaio in Marsciano, in data 5 maggio 1962, repertorio n.7868, registrato a Perugia il giorno 11 giugno 1962 al n. 5447 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 22 giugno 1962 al n. 2717 di formalità;

2) risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie risultanti da detti documenti e registri, ciò ad eccezione di:

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 3 dicembre 2014 al n.3604 d formalità, a favore della signora [redacted]

[redacted], sopra generalizzato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, la piena proprietà del bene immobile in oggetto.

- Atto Giudiziario del 13-08-2015 al n. 1271 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo per un totale di €. 220.000,00 dei quali capitale €. 198.725,00, interessi €. 14.000,00 e spese €. 7.275,00, riguardante oltre gli immobili di cui alla presente esecuzione, altri immobili sempre ubicati in comune di Gualdo Cattaneo (Si allega Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data del 02-11-2016; -

Al momento del sopralluogo gli immobili, come riferito da [redacted], sono occupati dalla Sig.ra [redacted] e dalla figlia [redacted]

Quanto descritto ai Sub. B\1 e B\2

1) risultano appartenere, in ragione dei diritti pari ad $1/2$ di piena proprietà ciascuno, ai Signori [redacted]

- i diritti pari $1/2$ di piena proprietà di titolarità del Sig. [redacted] risultano essere pervenuti al medesimo in forza di acquisto fattore, unitamente a maggior consistenza, dal Signor [redacted]

[redacted] con atto di donazione a rogito del Dottor Francesco Maria Alvi, Notaio in Acquasparta, in data 18 novembre 2014 e trascritto a Spoleto il 21 novembre 2014 al n. 3412 di formalità;

- a sua volta, al Signor [redacted] sopra generalizzato:

- il terreno, sul quale è stato successivamente edificato il locale, ad uso laboratorio, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 75, particella 318,

subalterno 7, era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Dottor Francesco Alcini, già notaio in Marsciano, in data 5 maggio 1962, repertorio n.7868, registrato a Perugia il giorno 11 giugno 1962 al n.5447 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 22 giugno 1962 al n.2717 di formalità;

- il terreno, sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato, ad uso rimessa, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 75, particella 391, era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Dottor Francesco Alcini, già Notaio in Perugia, in data 25 novembre 1967, repertorio n.25.661, registrato a Perugia il giorno 13 dicembre 1967 al n.5386, volume 74 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28 dicembre 1967 al n.6902 di formalità.

2) risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie risultanti da detti documenti e registri, ciò ad eccezione di:

[redacted], Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, in data 7 dicembre 2015, n. [redacted] di formalità, a favore della signora [redacted] sopra generalizzato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà dei beni immobili in oggetto. - Atto Giudiziario del 13-08-2015 al n. 1271 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo per un totale di €. 220.000,00 dei quali capitale €. 198.725,00, interessi €. 14.000,00 e spese €. 7.275,00, riguardante oltre gli immobili di cui alla presente esecuzione, altri immobili [redacted] comune di Gualdo Cattaneo (Si allega Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data [redacted] [redacted])

Al momento del sopralluogo gli immobili, come riferito dal Sig. [redacted], sono a disposizione dei proprietari.

Quanto descritto Sub. C

Risulta appartenere ai Sigg.:

Proprietà per 1/4 cad\uno in regime di separazione dei beni

- [redacted]
- [redacted]

Proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni della Sig.ra [redacted]

- i diritti pari 1/4 di piena proprietà di titolarità del Sig.re [redacted] risulta essere pervenuti al medesimo in forza di acquisto fattone, unitamente a maggior consistenza, dal Signor [redacted]

[redacted] con atto di donazione a rogito del [redacted]

Dottor Francesco Maria Alvi, Notaio in Acquasparta, in data 18 novembre 2014, repertorio n.71, raccolta n.46, registrato a Terni il 20 novembre 2014 e trascritto a Spoleto il 21 novembre 2014 al n.3412 di formalità;

- a sua volta, al Signor [redacted] sopra generalizzato, quanto in oggetto risultava pervenuto in parte in forza della successione in morte della Signora [redacted]

[redacted] deceduta a intestato, in Gualdo Cattaneo, il giorno 20 ottobre 2003 (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno in data 6 maggio 2008 al n.34, volume 601 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 15 ottobre 2008 al n.3545 di formalità) ed in parte in forza della successione in morte del Signor [redacted] deceduto ab intestato in Gualdo Cattaneo (PG) il giorno 4 aprile 1993 (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno (PG) in data 19 settembre 1993 al n.5 volume 491 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 22 aprile 1994 al n.1139 di formalità).

2) risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie risultanti da detti documenti e registri, ciò ad eccezione di:

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 3 dicembre 2014 al n.3604 di formalità, a favore della signora [redacted]

[redacted] sopra generalizzato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, i diritti pari ad 1/4 della piena proprietà del bene immobili in oggetto

- Atto Giudiziario del 13-08-2015 al n. 1271 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo per un totale di €. 220.000,00 dei quali capitale €. 198.725,00, interessi €. 14.000,00 e spese €. 7.275,00, riguardante oltre gli immobili di cui alla presente esecuzione,

altri immobili sempre ubicati in comune di Gualdo Cattaneo (Si allega Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data del 02-11-2016; .

Al momento del sopralluogo gli immobili, come riferito dal Sig. [redacted] sono a disposizione dei proprietari.

4 PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata del Comune di Gualdo Cattaneo, si è accertato che i titoli abilitativi rilasciati, e domande di condono edilizio presentate sono:

Compendio immobiliare descritto al Sub A

Nulla Osta pratica n. 23 del 20-05-1962 rilasciata al Sig. [redacted] a costruire un laboratorio con soprastante abitazione;

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA n. 403 del 14-11-2014 Richiesta di Sanatoria

Edilizia presentato dal Sig. [redacted] data 29-09-1986 Protocollo 7090/916 N.

Progressivo 0113085006, riguardante lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia, quali opere interne e realizzazione locale cantina e accessori;

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 2488/05 del 16-06-2005 Prot. 5913, presenta dal Sig.

[redacted] avente per oggetto Variazione Spazi Interni e modiche di aperture tutte da realizzarsi al piano terra e primo.

Compendio immobiliare descritto al sub B\1 e B\2

- **LICENZA EDILIZIA n. 775/74 del 29-03-1974**, rilasciata ai Sigg. [redacted]

[redacted] per eseguire lavori di costruzione di un magazzino da adibire a deposito legnami;

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA n. 403 del 14-11-2014 Richiesta di Sanatoria

Edilizia presentato dal Sig. [redacted] data 29-09-1986 Protocollo 7090/916 N.

Progressivo 0113085006, riguardante lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia, quali:

Realizzazione rimessa attrezzi e locale accessori, realizzazione forno ed accessorio, Realizzazione di fabbricato Artigianale;

Agli atti risulta rilasciato, ne il certificato di Abitabilità e ne il certificato di Agibilità.

5 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

In relazione alla conformità Urbanistica

- relativamente al **Compendio immobiliare descritto al Sub A** si può senz'altro affermare che quanto rilevato è conforme a quanto autorizzato.

- relativamente al **Compendio immobiliare descritto al Sub B\1 e B\2**, si può senz'altro affermare che quanto rilevato è conforme a quanto autorizzato.

In relazione alla conformità Catastale

- relativamente al **Compendio immobiliare descritto al Sub A**, si sono rilevate alcune difformità nella suddivisione degli spazi interni, sia del piano primo che del piano secondo, pertanto occorrerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, il cui costo si può ipotizzare nella cifra di € 1000,00.

- relativamente al **Compendio immobiliare descritto al Sub B\1**, si è rilevato che nella planimetria catastale, non è rappresentata la porta d'ingresso la finestra, pertanto occorrerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, il cui costo si può ipotizzare nella cifra di € 1000,00.

Caratteristiche impianti

elettrico sottotraccia funzionante
 idrico funzionante
 termico gas autonomo a termosifone funzionante

Piano Secondo

| Destinazione | Superficie Netta [mq] | Coeff. | Superficie Commer. Mq | Condiz. |
|---------------------------------------|--------------------------|--------|--------------------------|---------|
| Vano 1 | 44.05 | 1 | 44,95 | Buone |
| Vano 2 | 19.85 | 1 | 19,85 | Buone |
| Vano 3 | 15.10 | 1 | 15,10 | Buone |
| Disimpegno | 2.24 | 1 | 2,24 | Buone |
| Bagno | 5.56 | 1 | 5,56 | Buone |
| Terrazzo | 25.24 | 0,25 | 6,30 | Buone |
| Super. pareti port. intern perim. p.1 | 12,00 | 0,50 | 6,00 | |
| Superficie commerciale totale | | | 100,00 | |

Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni mista muratura e c.a.
 Solai di piano e copertura latero cemento e legno
 Manto di copertura in coppi vecchi
 Canali di gronda e discendenti in lamiera zincata

Componenti Edilizie

infissi esterni finestre persiane in alluminio
 infissi interni finestre legno
 porte interne in legno
 pareti interne intonacate al civile e tinteggiate
 pavimenti piastrelle di monocottura zona giorno e palquett zona notte

Caratteristiche impianti

elettrico sottotraccia funzionante
 idrico funzionante
 termico gas autonomo a termosifone funzionante

Compendio Immobiliare descritto al Sub B \1

| Destinazione | Superficie | | Coeff. | Superficie Commer. Mq | Condiz. |
|---------------------------------------|------------|------|--------|--------------------------|----------|
| | Netta | [mq] | | | |
| Laboratorio | 22,88 | | 1 | 22,90 | Mediocre |
| Super. pareti port. intern perim. p.1 | 4,00 | | 0,50 | 2,00 | |
| Superficie commerciale totale | | | | 24,90 | |

Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni muratura di tufo
 Solai di piano e copertura latero cemento
 copertura piana
 Canali di gronda e discendenti in lamiera zincata

Componenti Edilizie

infissi esterni finestre ferro
 infissi esterni porte legno
 Pareti interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate
 pavimenti battuta di cemento

Caratteristiche impianti

elettrico sottotraccia funzionante
 idrico non esistente

Compendio Immobiliare descritto al Sub B \2

| Destinazione | Superficie | | Coeff. | Superficie Commer. Mq | Condiz. |
|--|------------|------|--------|--------------------------|---------|
| | Netta | [mq] | | | |
| Autorimessa attrezzi | 78,20 | | 1 | 78,20 | Normale |
| Fondo | 5,44 | | 0,20 | 1,90 | Pessime |
| Stalletti | 4,65 | | 0,40 | 1,85 | Normale |
| Forno | 4,50 | | 0,40 | 1,80 | Normale |
| Fondo | 5,10 | | 0,40 | 2,00 | Normale |
| Fondo (non riportato Accatastamento) | - | | | - | |
| Super. pareti port. intern perim. p.1 | 17,00 | | 0,50 | 8,55 | Normale |
| Superficie commerciale totale | | | | 94,30 | |

Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni muratura di tufo

PUBBLICAZIONE DEL TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE III - GIUDIZIO DI FALLITA - N. 100/2014 - ALBO ALEONARDI

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Solai di piano e copertura | latero cemento |
| Tetto piano | |
| Canali di gronda e discendenti | in lamiera zincata |
| Componenti Edilizie | |
| infissi esterni finestre | in ferro |
| porte carraia | in p.v.c. |
| pareti interne ed esterne | non rifinite |
| pavimenti | battuta di cemento |
| Caratteristiche impianti | |
| elettrico | funzionante |
| idrico | no |
| termico | no |

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

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 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, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto secondo il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo iterativo di stima, si possono 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 . Il parametro tecnico cui la stima è riferita, è il metro quadrato (Mq.) di superficie , al lordo delle murature (superficie commerciale).

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

Fonti di informazione :

- Catasto di Perugia e Conservatoria dei RR.II. di Spoleto
- Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni.

Valutazioni delle superfici

In considerazione della natura e consistenza degli immobili pignorati si è formato un unico lotto di vendita.

Sub\A)

Piano primo Superficie Commerciale Mq. 110,55 x € 1.100,00 = € 121.605,00

Piano secondo Superficie Commerciale Mq. 100,00 x € 900,00 = € 90.000,00

Comprendente il valore dei diritti dell'area antistante il fabbricato B.C.N.C. Part. 318 Sub 4

Sommano € 211.605,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese regolarizzazione catastale - € 1.000,00

Sommano € 210.605,00

Arrotondamento € 210.500,00

Valore proprietà di [redacted] pari ad 1\1 € 210.500,00

Sub\B1 - B2)

B\1 Superficie Commerciale Mq. 24,90 x € 300,00 = € 7.470,00

B\2 Superficie Commerciale Mq. 94,30 x € 350,00 = € 33.005,00

comprendente l'area antistante il fabbricato B\2 Part. 391 corte

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese regolarizzazione catastale - € - 2.800,00

Sommano € 37.675,00

Valore proprietà di [redacted] ad 1\2 € 18.837,00

Sub\C)

E' composto da rateo di terreno della superficie di mq. 440, di natura edificabile Zona B\2 con indice di utilizzazione fondiaria di Mq. 0,44 \ Mq

Superficie Commerciale Mq. 440,00 x € 70,00 = € 30.800,00

Valore proprietà di [redacted] ri ad 1\4 € 7.700,00

