

# RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari e terreni  
(N. 2/2010 R.G.E)

Ubicazione degli immobili:

Spoletto e Campello sul Clitumno (PG)

Proprietà:

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello



Montefalco lì 02/02/2011

TRIBUNALE DI SPOLETO  
Deposito in cancelleria oggi  
4 FEB. 2011

## INDICE

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

<i>PREMESSA</i> .....	3
<i>LOTTO 1</i> .....	4
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i> .....	4
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i> .....	16
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	24
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i> .....	25
<i>LOTTO 2</i> .....	27
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i> .....	27
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i> .....	37
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	41
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i> .....	41
<i>LOTTO 3</i> .....	43
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i> .....	43
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i> .....	47
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	50
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i> .....	50
<i>LOTTO 4</i> .....	51
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i> .....	51
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	57
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i> .....	57
<i>LOTTO 5</i> .....	58
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i> .....	58
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	61
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i> .....	61
<i>LOTTO 6</i> .....	62
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i> .....	62
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	66
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i> .....	66
<i>LOTTO 7</i> .....	67
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i> .....	67
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	72
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i> .....	72
<i>RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA</i> .....	73
<i>PRECEDENTI RELATIVI AGLI IMMOBILI LOTTO 1</i> .....	74
<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE LOTTO 5</i> .....	799
<i>COMUNICAZIONI OPERAZIONI PERITALI E VERBALI SOPRALLUOGHI</i> .....	86

## *PREMESSA*

Il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3929, in qualità di Esperto Tecnico e su incarico affidatogli dal Tribunale di Spoleto per la redazione di una relazione tecnica e di stima relativa all'esecuzione immobiliare N. 02/2010 R.G.E. promossa dalla ~~Banca Nazionale del Lavoro SpA~~ contro i \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, si è recato nei giorni scorsi, presso gli immobili oggetto di stima, al fine di visionarne ed accertarne la consistenza, lo stato di manutenzione e di conservazione, e quindi stimare il più probabile valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si ricaverebbe da una sua possibile vendita.

In particolare, gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due fabbricati con relativi annessi e diversi terreni, si prestano ad una suddivisione in più lotti di vendita identificati come di seguito.



## LOTTO 1

### *IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE*

Gli immobili compresi nel LOTTO 1 consistono in un fabbricato di civile abitazione ed un piccolo fabbricato ad uso magazzino siti in Loc. San Giacomo di Spoleto (PG) in Via Albania n°4 a circa cento metri dal centro cittadino.

#### *Brevi cenni storici*

San Giacomo è una frazione del comune di Spoleto, posta ad una altitudine di 239 m s.l.m. ed abitata da circa 2.000 residenti.

Il paese nasce intorno al 1279 per l'assistenza ai pellegrini che si dirigevano verso Roma o verso la lontana Santiago di Compostela, allora era formato da una villa senza cinta muraria, dall'odierna chiesa e da un ospedale. Nel 1378 gli abitanti ottennero il terreno dell'ospedale e ci costruirono il castello, per proteggersi dalle scorrerie delle bande armate, poi nel XV secolo le mura vennero abbattute per ordine del cardinale legato Vitelleschi, così si cominciarono a costruire abitazioni lungo la strada verso Spoleto.

La frazione è servita dalla stazione ferroviaria "S.Giacomo di Spoleto" posta sulla linea Roma-Ancona. Nella chiesa omonima (San Giacomo) si trova un affresco de Lo Spagna risalente al 1526 che rappresenta il famoso miracolo dei galli di Santo Domingo de la Calzada in Spagna a dimostrazione di un antico legame con le vie di pellegrinaggio in Europa. Il 23 novembre 2010, mentre erano in corso i lavori di restauro, la navata centrale è crollata.

La zona ove l'immobile è ubicato, è identificata nel P.R.G. vigente del Comune di Spoleto come "Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento (D3)".



Stralcio PRG

L'immobile principale è disposto su tre livelli di cui uno seminterrato adibito a garage e cantina e i due superiori ad uso residenziale, meglio identificati al vigente Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

- foglio 66, particella 715 subalterno 1, Cat. A/3, Classe 3 vani 5,5 e rendita di Euro 298,25;
- foglio 66, particella 715 subalterno 2, Cat. A/3, Classe 3 vani 5,5 e rendita di Euro 298,25;
- foglio 66, particella 715 subalterno 3, Cat. C/6, Classe 3 mq 34 e rendita di Euro 61,46.

Il piccolo fabbricato ad uso magazzino disposto su un solo livello dista pochi metri dal fabbricato principale meglio identificato nel vigente Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

- foglio 66, particella 812 subalterno 2, Cat. C/2, Classe 3, superficie 12 mq e rendita di Euro 22,31.

La corte comune ai fabbricati sopra descritti risulta edificabile ai fini industriali e artigianali per una superficie di circa 675mq.

Di seguito la relativa planimetria catastale.





La costruzione principale risale presumibilmente ai primi anni sessanta, realizzata con struttura portante in muratura di tufo e orizzontamenti in travi tipo sap. E' evidente la presenza di cordoli su tutti i livelli di piano tranne che per la copertura la quale probabilmente è realizzata con travi varesi e tavelloni. Esternamente il fabbricato non risulta essere intonacato. Gli infissi esterni sono costituiti da tapparelle e finestre in legno verniciato in cattivo stato di conservazione.

Internamente l'immobile è suddiviso in due appartamenti cui si accede con una scala comune che collega altresì il garage e la cantina.

L'appartamento posto al piano primo, di una superficie commerciale di circa 120mq, risulta abitato

Lo stesso è costituito da un ingresso, una cucina-soggiorno, due camere e due bagni.

Tutte le stanze sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Le finiture interne sulla parte giorno e su un bagno sono state ammodernate, mentre nella restante porzione dell'unità risultano le finiture risalenti all'epoca di costruzione.

L'appartamento posto al piano secondo si presenta con rifiniture e fondellature quasi totalmente demolite, ciò lascia presumere un inizio di ristrutturazione. La superficie commerciale complessiva è di circa 120 mq.

Il seminterrato, composto da corridoio, cantina, cantina e garage, si presenta al grezzo con rifiniture mai realizzate. Le due cantine sono legate catastalmente ai due appartamenti sopra citati. La superficie commerciale è di circa 25 mq per quella legata al piano primo, e di circa 20 mq per quella legata al piano secondo.

Il restante garage ha una superficie commerciale di circa 36 mq.

Gli impianti, sia idrico-sanitario che elettrico, risultano da adeguare al piano seminterrato e primo, totalmente da realizzare al piano secondo.

Il piccolo fabbricato esterno ad uso magazzino ha una superficie commerciale di 15 mq, si sviluppa su un solo livello ed è costruito in blocchi di cemento con copertura in tavelloni. Lo stesso risulta essere in cattivo stato di conservazione come si evince dalle fotografie allegate.

Segue documentazione fotografica di riferimento.

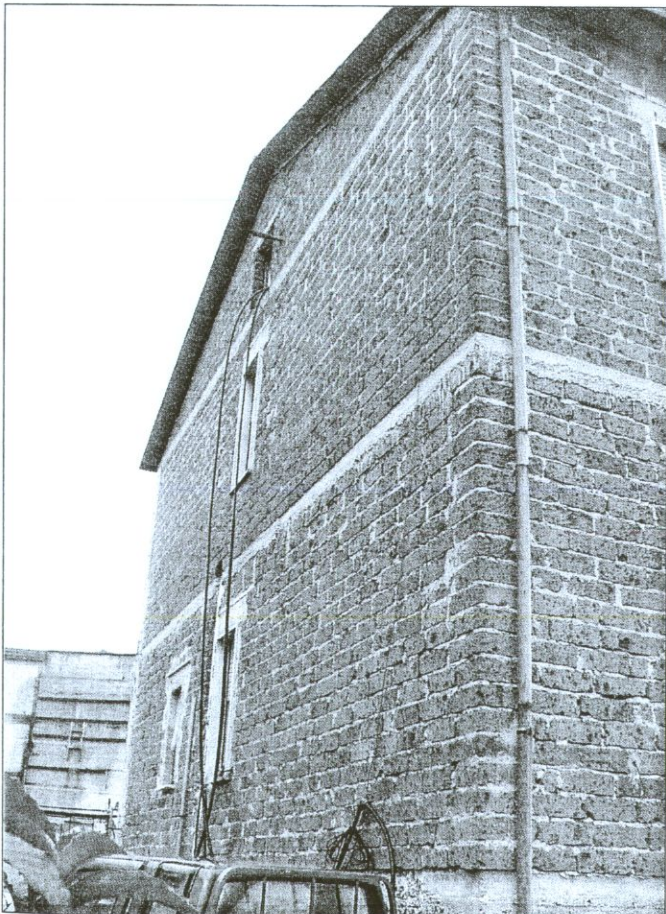


Immagine aerea con identificazione di Via Albania ove si trovano gli immobili





Facciata esterna lato ingresso al fabbricato



Facciata esterna retro del fabbricato



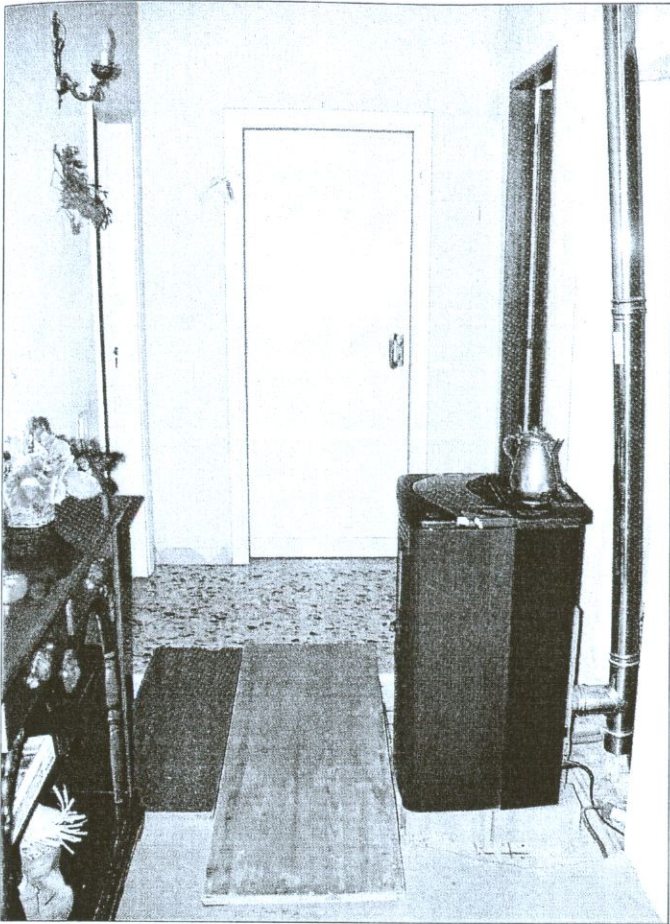


Facciata esterna lato garage



scala



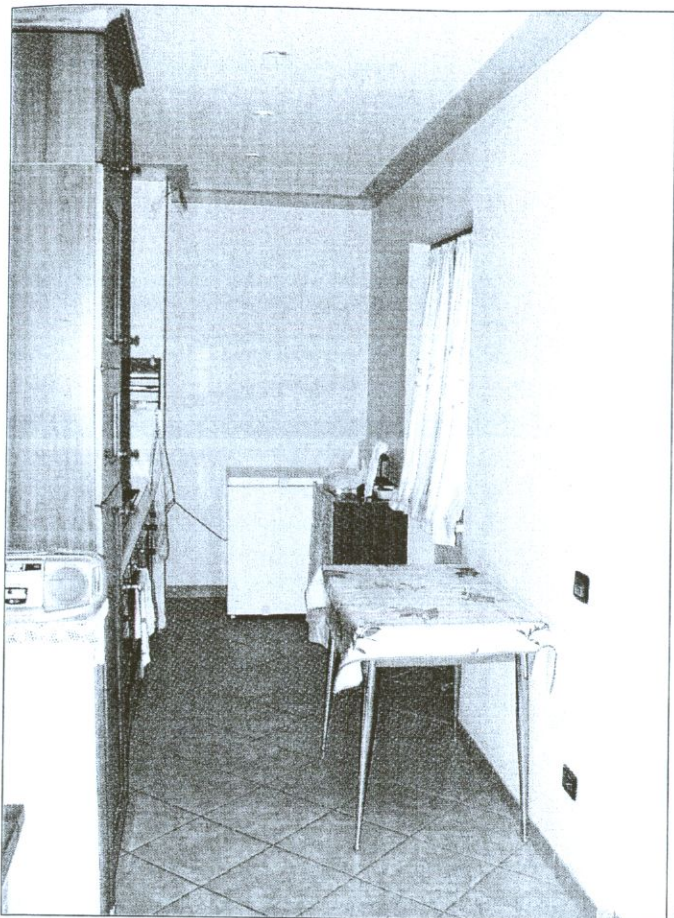


ingresso

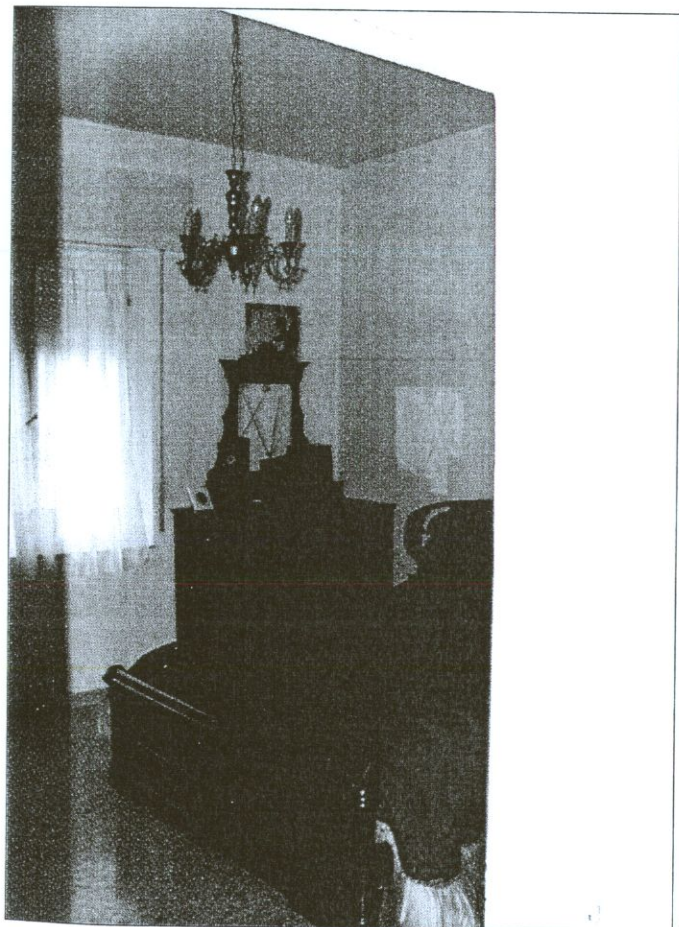


soggiorno





cucina



camera

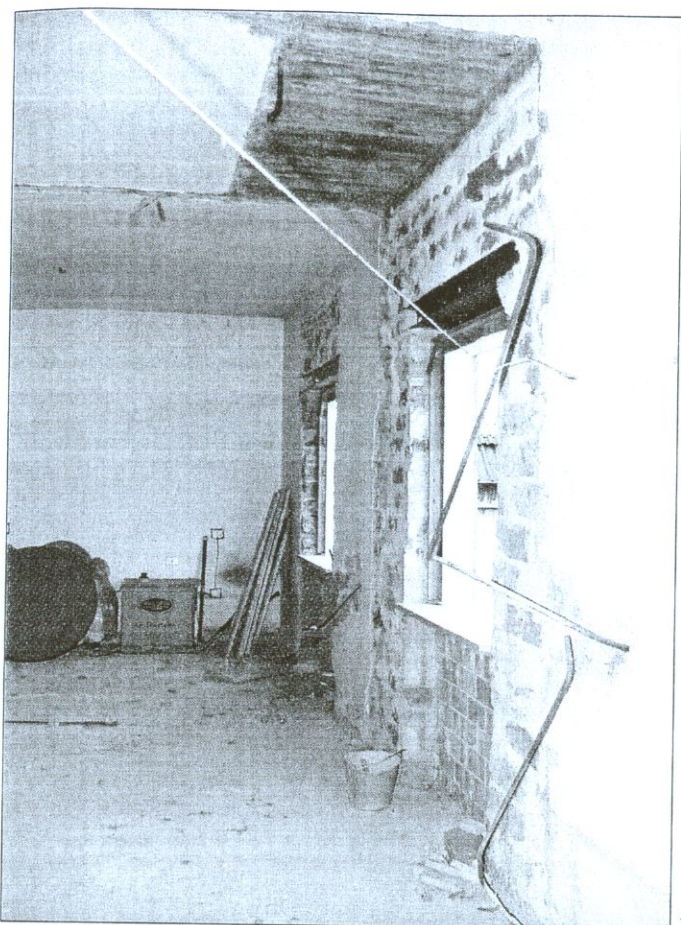


bagno



bagno



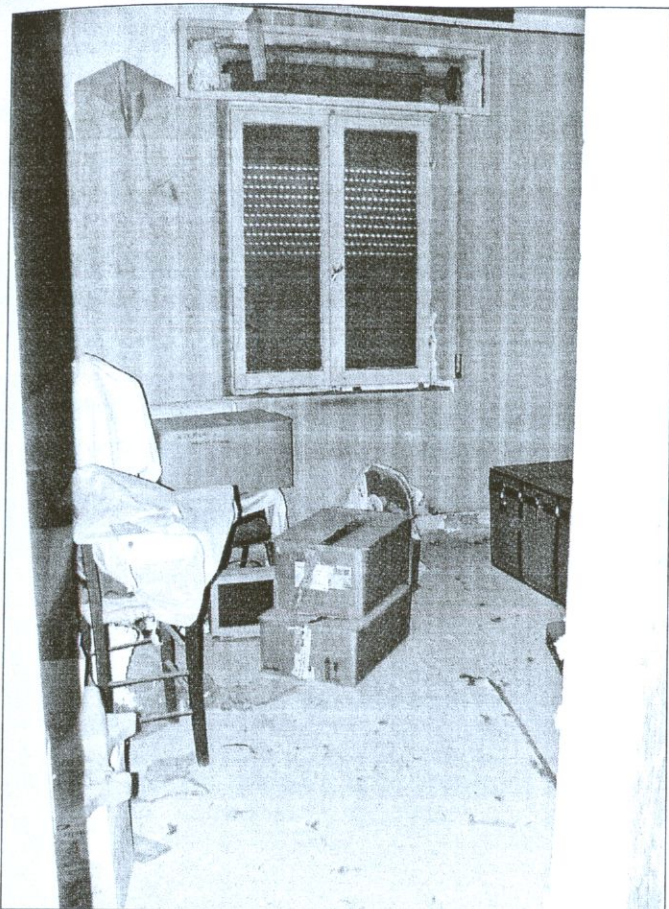


interno appartamento piano secondo



interno appartamento piano secondo



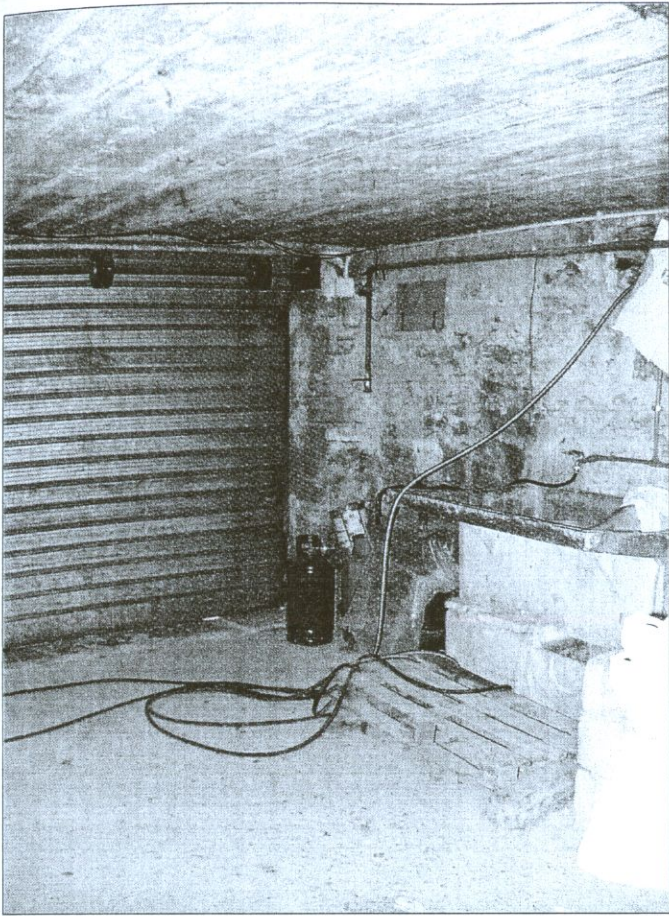


interno appartamento piano secondo

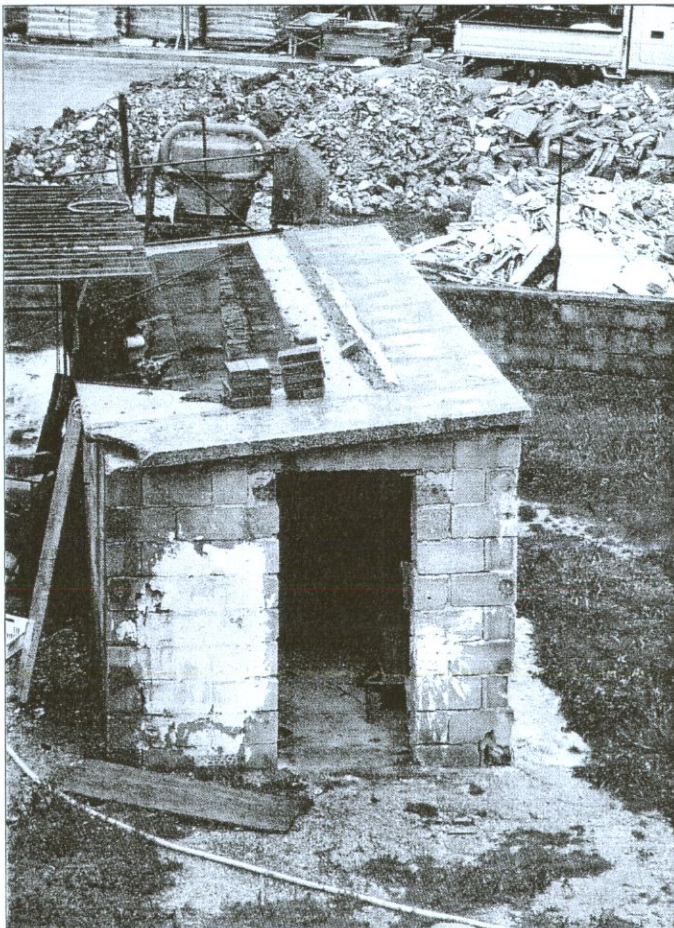


cantina





garage



capanna uso magazzino



## *CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE*

Da indagini effettuate presso il Comune di Spoleto si evince che l'ultima autorizzazione rilasciata relativa all'immobile sopra descritto risulta la concessione edilizia n. 18044 del 30/01/1996 avente ad oggetto "Costruzione di un edificio ad uso artigianale" dove si prevedeva la realizzazione di un ampliamento al fabbricato di civile abitazione destinato a magazzini, rimessa attrezzi e locali ufficio relativi ad una attività artigianale.

L'intervento prevedeva anche la demolizione del piccolo fabbricato esterno ad uso magazzino.

Pertanto fino alla data del rilascio della suddetta autorizzazione entrambi i fabbricati presentano una conformità urbanistica.

Da documentazione allegata alla concessione edilizia risulta che i lavori di cui sopra sono iniziati in data 01/06/1996, non risulta nulla invece riguardo la chiusura degli stessi.

Si evidenzia che rispetto al progetto previsto in concessione alcune opere interne risultano eseguite, l'ampliamento e la demolizione della capanna non sono state realizzate.

Risultano anche realizzate delle opere in difformità, in particolare si evidenzia l'apertura di una ulteriore finestra per dare luce ad un bagno.

La situazione grafica catastale è attualmente corrispondente alla situazione precedente alla realizzazione delle opere sopra evidenziate.

Si allegano planimetrie e visure catastali ove le quote di proprietà indicate non sono corrette a seguito di un errore riscontrato nei passaggi di proprietà del ventennio per cui si rimanda al successivo paragrafo dedicato alla provenienza.



**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2010

Data: 24/11/2010 - Ora: 16.52.16 Segue  
Visura n.: 1368046 Page: 3

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

N.	1	DIRITTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIE REALI
DATA DERIVANTI DA		del 18/04/2003 n. 3820/12003 in atti del 18/04/2003 (prov. coll. n. 130/340)		(1) Proprietà per 1/2

**4. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO (Codice 1921) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	Data alienazione	ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria				Classe	Consistenza
1	Urbidai	66	715	1	2		A/3	3	5,5 vani	Euro 298,25		Indirizzo Dati derivanti da ATA ALBANIA n. 4 piano 18 F VARIAZIONE TOPOGRAFICA n. del 07/10/2002 n. 24382 in atti del 07/10/2002 (prov. coll. n. 328/372) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA

**Intestazione degli immobili indicati al n. 4**

N.	1	DIRITTI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIE REALI
DATA DERIVANTI DA		ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 17/10/1994 Fasciazione n. 3067 1/1994 in atti dal 28/08/1998 Reperitorio n. 123017 Rogante: Registrazione UR COMPRAVENDITA		(1) Proprietà per 1/2 (1) Proprietà per 1/2

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2010

Data: 24/11/2010 - Ora: 16.52.16  
Visura n.: T368/046 Pag.: 4

Segue

### 5. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice 921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	ALTRE INFORMAZIONI	Data ultimo	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe				Consistenza
1	Urbana	119	347	11	2		C/6	3	46 m <sup>2</sup>	Euro 83,15	LOCALITA' SAN NICCOLO' piano 1S; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 17/10/2002 n. 43585 (protocollo n. 361663) 17/10/2002 (protocollo n. 361663) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA	Notifica

Immobile I: Notifica: 27/11/1999

### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/10/2010 Intestazione n. 3762 1/2010 in atti dal 19/11/2010 Repertorio n. 614 Rogante TRIBUNALE DI SPOLETO Sede SPOLETO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

### 6. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice 921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	ALTRE INFORMAZIONI	Data ultimo
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			
1	Urbana	66	715	2	2		A/3	3	5,5 anni	Euro 298,25	VIA ALBANIA n. 4 piano 1S - 2; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 07/10/2002 n. 24383 (protocollo n. 328373) 07/10/2002 (protocollo n. 328373) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA
2	Urbana	66	715	3	2		C/6	3	34 m <sup>2</sup>	Euro 61,46	VIA ALBANIA piano 1S; VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 07/10/2002 n. 24384 (protocollo n. 328374) 07/10/2002 (protocollo n. 328374) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2010

Data: 24/11/2010 - Ora: 16.52.16  
 Visura n.: 1368046 Page: 5

Segue

N.	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito	Agente	Dati derivanti da	ALTRE INFORMAZIONI
3	66	812	2	2	072	3	12 m <sup>2</sup>					
4	119	347	14	2	072	1	8 m <sup>2</sup>					

Immobile 4: Notifica: 27/3/1999  
 Totale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 54 Rendita: Euro 392,35

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATA	NAGRA/FICI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1				(1) Preputa per I/2
2				(1) Preputa per I/2
3				(1) Preputa per I/2

#### 7. Immobili siti nel Comune di SPOLETO (Codice 1921) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Reddito	Agente	Dati derivanti da	ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità	Classe					Superficie (mq)	Deduz.	
1	105	205			SEMIN ARBOR	3	62	20	A17	Euro 24,16 L. 46,774	Euro 27,31 L. 52,870	FRAZIONAMENTO del 29/04/1993 n. 1850-1/1993 in atti dal 22/06/1993	Riserve Ammortamento
2	105	206			SEMIN ARBOR	3	02	60	A17	Euro 1,14 L. 1,955	Euro 1,14 L. 2,210	FRAZIONAMENTO del 29/04/1993 n. 1850-1/1993 in atti dal 22/06/1993	Riserve Ammortamento

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CATASTO EDILIZIO URBANO

500

SPOLETO

ALBANIA - S. GIACOMO

4

1° S  
CANTINA

PLANIMETRIA CATASTALE  
RAPP. 1:2000  
FOL. 66 - N° 715/1



PIANO PRIMO  
ABITAZIONE



ORIENTAMENTO

1:2000

GIULIO MICHELE

GIULIO MICHELE

COMPTON

18 FEB 1974

Ufficio Tecnico - Spoleto - Via ... 24-02-54



CATASTO EDILIZIO URBANO

BN

500

SPOLETO

ALBANIA

S. GIACOMO

4

CANTINA

PLANIMETRIA CATASTALE

RAPP. 1:2000

FOL. 66 - N° 715/2



PIANO SECONDO  
ABITAZIONE



200

DOM. MICHELE

DOM. EM.

DOM. EM.

65  
PUBBL. 8  
S. GIACOMO



**CATASTO EDILIZIO URBANO**

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEL TERRITORIO

500

Comune di SPOLETO

Via ALBANIA S. GIACOMO

500

4

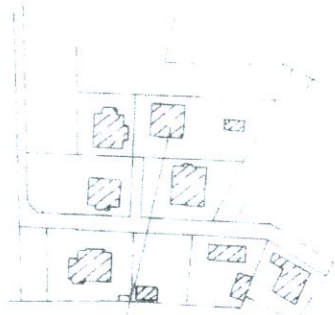
STAB. 44 LITTA

1° S  
GARAGE



STAB. 44 LITTA

PLANIMETRIA CATASTALE  
RAPP. 1:2000  
FOL. 66 - N° 715/3



FABBRICATO INTERBATO



ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

GEOM. MICHELE  
GUGLIELMI

GEOMETRI

28 FEB. 1984

66

Disprodotto dal 28/02/1991 con il D.M. 26/11/2010. Il P.R.G. è stato modificato con il D.M. 24/02/2011. La scheda è formata da fogli A/01/PK24-02-041 scala 1:200





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 11/11/1930 - 10/7)

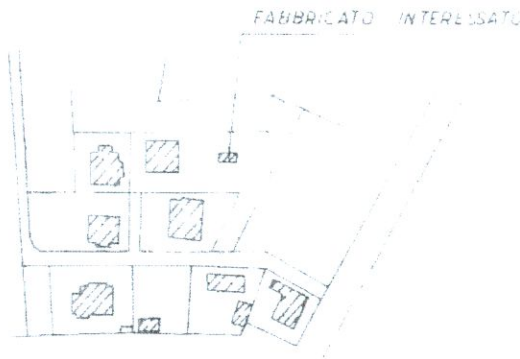
MAG. BN. 2204

500

Comunità: Spoleto - Comune di: SPOLETO - Via: ALBANIA - S. GIACOMO

4

PIANO TERRA  
RIMESSA ATREZZI - MAGAZZINO



PLANIMETRIA CATASTALE  
RAPP. 1:2000  
F.O.L. 66 - N° 812



ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

GEOM. MICHELE

GUGLIELMI

GEOMETRI

RESERATO P. 1110

28 FEB 1994

94

## *PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI*

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale dei beni oggetto del lotto e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento ai certificati notarili redatti dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 10/06/2010 che risultano estremamente accurati ed ancora attuali.

Dalle relazioni notarili si evince che le proprietà degli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 66 particelle 715 subalberni 2-3 e particella 812 subalberno 2 sono rispettivamente di 4/10 del \_\_\_\_\_ di 4/10 \_\_\_\_\_ e 2/10 \_\_\_\_\_.

Come nelle visure catastali, anche nel pignoramento immobiliare n.948 del 18/03/2010 erroneamente, per i suddetti immobili, è stata indicata la piena proprietà dei \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno.

L'appartamento posto al piano primo identificato al N.C.E.U. al foglio 66 particella 715 subalberno 1 risulta di proprietà di 1/2 del \_\_\_\_\_ e di 1/2 del \_\_\_\_\_.

In considerazione di quanto sopra esposto si è valutata la possibilità di costituire due distinti lotti di vendita corrispondenti alle diverse quote di proprietà presenti negli immobili, ma questa ipotesi è stata accantonata per l'impossibilità di creare adeguati spazi esclusivi e accessi indipendenti nella piccola corte esterna. Inoltre, sempre su tale corte, grava una servitù di passaggio a favore dell'immobile successivamente descritto ed individuato nel LOTTO 2.



## *CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE*

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

Il valore complessivo attribuito agli immobili compresi nel LOTTO 1 viene stimato in € 220.000,00 (duecentoventimila) così calcolato:

- garage al piano seminterrato di mq 36 commerciali per un valore pari a € 15.000,00 (quindicimila);
- appartamento al piano primo di mq 120 commerciali per un valore pari a € 90.000,00 (novantamila);
- cantina al piano seminterrato legata al piano primo di mq 25 commerciali per un valore pari a € 8500,00 (ottomilacinquecento);
- appartamento al piano secondo di mq 120 commerciali per un valore pari a € 80.000,00 (ottantamila);
- cantina al piano seminterrato legata al piano secondo di mq 20 commerciali per un valore pari a € 7500,00 (settemilacinquecento);

- piccolo magazzino esterno di mq 15 commerciali e corte edificabile di mq 675 per un valore complessivo pari a € 20.000,00 (ventimila).

Si evidenzia che la stima sopraindicata andrà ovviamente adeguata in ragione della quota di proprietà di 2/10 (come evidenziato nel paragrafo relativo alla provenienza dei beni) e pertanto, in considerazione di una più difficile vendita, la quota relativa al **LOTTO 1 può essere ragionevolmente stimata per un valore pari ad € 185.000,00 (centottantacinquemila).**