

# TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

RG Esec. n. 73/2022

Udienza: 25/01/2024

Giudice: Dott. Alberto Cappellini

Promossa da

***INTRUM ITALY Spa***

***quale mandataria di Intesa Sanpaolo Spa***

contro

Tecnico Incaricato Dott. Agr. Patriarchi Lorenzo con studio in Foligno (PG) in Via degli Eroi, 44,  
Telefono 3478934505, email: patriarchi.lorenzo@gmail.com



Il sottoscritto Dott. Agr. Lorenzo Patriarchi, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali di Perugia al n. 1084 con studio in Foligno (PG) in Via degli Eroi, 44, in forza del decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c, emesso dal Giudice Dott. Alberto Cappellini nella procedura RG Esec. n. 73/2022, di seguito procede a redigere la valutazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel predetto decreto e inerenti il compendio pignorato.

## **QUESITO 1 e 2**

I beni di cui all'atto di pignoramento ed oggetto della presente procedura esecutiva sono ascritti al NCEU del Comune di Spoleto al Foglio 97, part. 21 sub. 3 graffata 22 e al NCT del Comune di Spoleto al Foglio 97, part. n. 21 sub. 1, part. 8, part. 145, part. 148, part. 150 e part. 143 (**All. 1**).

Il compendio pignorato è costituito di n. 2 fabbricati ad uso abitazione popolare iscritti al NCEU del Comune di Spoleto (Fg. 97 part. 21 sub 3 graffata 22), da una porzione di fabbricato iscritto al NCT del Comune di Spoleto (Fg. 97 part 21 sub. 1), per il quale non è rinvenibile la visura planimetrica, oltre ai terreni censiti al NCT del Comune di Spoleto (Fg 97 part.le 8 - 145 - 148- 150 -143).

Detti fabbricati sono siti in Spoleto (PG), loc. Casenove snc e consistono in:

- n. 2 fabbricati ad uso popolare posti al piano terra e piano primo di 4,5 vani cat A/4 distinti al NCEU Fg. 97 part. 21 sub. 3 graffato 22;
- porzione di fabbricato non accatastato al NCEU ma censito al NCT Fg. 97 part. 21 sub. 1, pertanto non è rinvenibile né la superficie né la categoria;
- terreni ad uso agricolo adiacenti gli immobili di cui sopra.

### Provenienza del cespite:

Alla data del 28/07/2002 (data riportata al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 28/07/2022) i cespiti in oggetto (**Foglio 97 particelle 21 sub 1, 8, 145 e 148**) figuravano essere intestati a nome di:

(PIENA PROPRIETA' 2/6)

(PIENA PROPRIETA' 1/6)

(PIENA PROPRIETA' 1/6)

(PIENA PRPPRIETA' 1/6)



(PIENA PROPRIETA' 1/6)

Provenienza ante ventennio:

Successione n. 43 vol. 383, registrata a Spoleto il 19/04/1994 e trascritta a Spoleto il 20/05/1994 al n. 1416 reg. part.; eredità devoluta in virtù di legge in morte di \_\_\_\_\_ apertasi in data 23/03/1993 per diritti di piena proprietà.

Atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto del 23/05/2007 rep. N. 16780/4075 e trascritto a Spoleto il 06/06/2007 al n. 2105 reg. part.; a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ per diritti di 1/1 di piena proprietà (particelle 21 sub 1, 8, 145 e 148) e diritti di 1/2 di piena proprietà (particella 150).

Provenienza del cespite:

Alla data del 28/07/2002 (data riportata al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 28/07/2022) il cespite in oggetto (**Foglio 97 particelle 143, 21 sub 3 e 22 graffate**) figurava essere intestato a nome di:

(PIENA PROPRIETA' 1/2)

(PIENA PROPEIETA' 1/2)

Provenienza ante ventennio:

Successione n. 59 vol. 428, registrata a Spoleto il 13/12/2001 ed ivi trascritta; eredità devoluta in virtù di legge in morte di \_\_\_\_\_ apertasi in data 05/07/2001 per diritti di 1/3 di piena proprietà.

Provenienza del cespite:

Alla data del 28/07/2002 (data riportata al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 28/07/2022) il cespite in oggetto (**Foglio 97 part. 150**) figurava essere intestato a nome di:

(PIENA PROPRIETA' 6/24)

(PIENA PROPEIETA' 6/24)

(PIENA PROPRIETA' 4/24)

(PIENA PROPRIETA' 2/24)

(PIENA PROPRIETA' 2/24)

(PIENA PRPPRIETA' 2/24)



(PIENA PROPRIETA' 2/24)

Provenienza ante ventennio:

Successione n. 43 vol. 383, registrata a Spoleto il 19/04/1994 e trascritta a Spoleto il 20/05/1994 al n. 1416 reg. part.; eredità devoluta in virtù di legge in morte di \_\_\_\_\_ apertasi in data 23/03/1993 per diritti di 1/2 di piena proprietà.

Atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto del 23/05/2007 rep. n. 16780/4075 e trascritto a Spoleto il 06/06/2007 al n. 2105 reg. part. a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ per diritti di 1/1 di piena proprietà (particelle 21 sub1, 8, 145, 148) e diritti di 1/2 di piena proprietà (particella 150).

A seguito dei sopra descritti titoli, in base ad atti di compravendita a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto del 23/05/2007 rep. N. 16780/4075 e trascritti a Spoleto il 06/06/2007 al n. 2101 reg. part. ed al n. 2102 reg. part., i cespiti passavano a nome di:

(PIENA PROPRIETA' 1/1)

Bene personale

A seguito del decesso di \_\_\_\_\_ avvenuto in data \_\_\_\_\_ non è stata trascritta la denuncia di successione ma risultano solo accettazioni con beneficio di inventario:

**a.** Atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto del 23/10/2014 rep. n° 27558/10924 e trascritto a Spoleto il 10/11/2014 al n° 3302 reg. part.; a favore di \_\_\_\_\_

per i diritti di 1/4 ciascuna di piena proprietà, contro \_\_\_\_\_ deceduta a \_\_\_\_\_ e per diritti di 1/2 di piena proprietà.

**b.** Atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario a rogito Notaio Fabio di Russo di Spoleto del 18/11/2014 rep. n° 27658/10992 e trascritto a Spoleto il 24/11/2014 al n° 3470 reg. part.; a favore di \_\_\_\_\_

per i diritti di 1/4 ciascuna di piena proprietà, contro \_\_\_\_\_ deceduta a \_\_\_\_\_ e per diritti di 1/2 di piena proprietà.



## **QUESITO 3 e 6**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 23/05/2022 rep. n° 576 e trascritto a Spoleto il 29/06/2022 al n° 2507 reg. part. e n° 3220 reg. gen. e rettificato con formalità trascritta a Spoleto in data 28/07/2022 al n° 2948 reg. part. e n° 3826 reg. gen., a seguito della irregolare indicazione dei dati anagrafici di \_\_\_\_\_ che è nata a \_\_\_\_\_, anziché a \_\_\_\_\_. Pignoramento effettuato a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. nei confronti di \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ per la somma di € 325.450,27, oltre interessi e spese successive e gravante sul cespite oggetto della presente esecuzione (distinto al N.C.E.U. al Foglio 97 particelle 21/3-22 graffate – 143 – 150 – 21/1 – 145 – 148 – 8).

### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

A favore di: CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.p.a.

Contro:

Rogito: Ipoteca volontaria a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto 23/05/2007 rep. n° 16781/4076 ed iscritta a Spoleto il 06/06/2007 al n° 799 reg. part. e n° 3342 reg. gen..

Importo ipoteca: € 272.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 136.000,00.

Scadenza: anni 28.

Gravante il cespite in oggetto (al N.C.T. Foglio 97 particelle 21/3-22 graffate – 143 – 150 – 21/1 – 145 – 148 – 8).

Annotazioni a margine:

N. 553 del 3/07/2008 – Erogazione a saldo.

A favore di: CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.p.a.

Contro:

Rogito: Ipoteca volontaria a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto 12/11/2007 rep. n° 17530/4558 ed iscritta a Spoleto il 15/11/2007 al n° 1648 reg. part. e n° 6583 reg. gen..

Importo ipoteca: € 130.000,00 per concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 65.000,00.



Scadenza: anni 29.

Gravante il cespite in oggetto (al N.C.T. Foglio 97 particelle 21/3-22 graffate – 143 – 150 – 21/1 – 145 – 148 – 8).

Annotazioni a margine:

N. 554 del 3/07/2008 – Erogazione a saldo.

#### **TRASCRIZIONI A FAVORE E/O CONTRO:**

Non risultano trascrizioni e/o contro.

#### **QUESITO 4**

Non risultano oneri condominiali, né spese condominiali insolute.

#### **QUESITO 5**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Nell'atto di compravendita Rep. n. 16780, Racc. n. 4075, a rogito del Notaio Dott. Fabio Di Russo testualmente si legge che le parti venditrici: *“Garantiscono, ... la completa libertà di quanto ceduto da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ...”* (all. 5)

#### **QUESITO 7, 8 e 9**

Il compendio pignorato oggetto della presente esecuzione è sito nel comune di Spoleto (PG), Fraz. Casenove n. 16.

Il compendio consiste di n. 2 fabbricati catastalmente classificati A4 (uso abitativo popolare), di una porzione di fabbricato, oltre al terreno adiacente detti fabbricati.

Si rappresenta che in sede di sopralluogo, eseguito in data 29/9/2023, congiuntamente con l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, non è stato possibile l'accesso ai fabbricati in quanto un primo immobile è parzialmente crollato, mentre l'altro è completamente intercluso da alta e fitta vegetazione. Si vedano le foto allegate e il verbale dell'addetto dell'IVG (all. 2).



Per semplificare di seguito i 2 fabbricati verranno indicati con le lettere A e B così come riportati nella planimetria (all. 1).

#### Fabbricato A

In sede di sopralluogo è stato solamente possibile visionare l'esterno del fabbricato A il quale è risultato inaccessibile a causa del crollo del tetto (all. 7). Esso risulta diroccato e fatiscente pertanto la composizione e la superficie dello stesso sono state valutate sulla base della suddetta planimetria.

Il fabbricato A si compone:

- al sub 3 di un piano terra formato da un ingresso, una cucina con retro e dal vano scale che porta al piano superiore formato da una camera da letto e da un wc (v. planimetria);
- oltre al sub 1 riguardo il quale non esiste la planimetria dettagliata pertanto non possiamo sapere se suddiviso in più piani e non si conosce la superficie che è stata approssimativamente calcolata in loco.

La superficie complessiva del sub 3 è di circa 48 mq, quella del sub 1 è di circa 25 mq.

#### Fabbricato B

Non è stato possibile visionare il bene né all'interno né all'esterno in quanto completamente intercluso pertanto non sono possibili valutazioni sullo stato di manutenzione.

Esso è separato fisicamente dal fabbricato A e dista da quest'ultimo circa 30 metri.

In base alla planimetria, il fabbricato B si compone di n. 4 vani di cui 3 cantine ed un pollaio.

La superficie, calcolata sulla base della planimetria, è di circa 36 mq.

Fanno altresì parte del compendio pignorato anche dei terreni agricoli siti in Spoleto (PG), loc. Casenove snc risultanti dal Catasto Terreni al Fg. 97 part.le 143 – 150 – 148 – 145 – 8.

- uliveto classe 2 di 180 mq di superficie, reddito dominicale 0,79 € e reddito agrario di 0,37 € (Fg. 97, part 143);
- incolto classe U di 50 mq di superficie, reddito dominicale 0,01 € e reddito agrario di 0,01€ (Fg. 97, part 150);
- seminativo classe 3 di 170 mq di superficie, reddito dominicale 0,66 € e reddito agrario di 0,79 € (Fg. 97, part 148);
- seminativo arborato classe 3 di 250 mq di superficie, reddito dominicale 0,97 € e reddito agrario di 1,10 € (Fg. 97, part 145);



- uliveto classe 2 di 120 mq di superficie, reddito dominicale 0,52 € e reddito agrario di 0,25 € (Fg. 97, part 8).

I dati indicati nel pignoramento sono conformi a tale descrizione e consentono l'individuazione univoca del bene.

## **QUESITO 10 e 11**

Stante lo stato dei fabbricati in questione si rendono necessarie delle variazioni catastali.

Nello specifico:

- 1) la redazione tipo mappale per modifica sagoma fabbricato part. 21 NCT presente in mappa;
- 2) la denuncia di accatastamento fabbricati Fg 97 part 21 sub 1 come fabbricato "*collabente*" categoria F2;
- 3) la denuncia di variazione per cambio di destinazione d'uso da Cat. A4 a categoria "*collabente*" (categoria F2) per i fabbricati censiti al Fg 97 part. 21 sub 3 graffato 22.

Da indagini effettuate presso studi tecnici la spesa per effettuare le suddette variazioni ammontano a circa € 1700,00.

Il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Spoleto Prot. 37187/2023 del 26/06/2023 (all. 3) ha evidenziato che i terreni siti nel Comune di Spoleto, Loc. Casenove di Uncinano riportati al NCT al Fg. 97, part. nn. 8 – 143 – 145 – 148- 150 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Zona EP - Area di particolare interesse agricolo, con componente ambientale N1 – Area di Elevato interesse naturalistico.

## **QUESITO 12**

I fabbricati oggetto di esecuzione sono stati edificati ante primo settembre 1967. Successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 7370 in data





20/12/2002 che, come testualmente indicato nella concessione (all. 3), è stata rilasciata per “*ampliamento fabbricato di civile abitazione e costruzione di un fabbricato ad uso accessorio*”.

Stante la costruzione ante 1967 la dichiarazione di agibilità risulta essere acquisita *de facto* ma, considerato lo stato fatiscente del fabbricato, non può considerarsi come tale.

Quanto all’esistenza di eventuali abusi l’impossibilità di accedere ai fabbricati non ha consentito di verificarne la presenza.

### **QUESITO 13 e 14**

I beni immobili pignorati non sono occupati da terzi e a tutt’oggi non risultano contratti di locazione come attestato dall’Agenzia delle Entrate (all. 4).

A seguito del decesso di \_\_\_\_\_ avvenuto in data \_\_\_\_\_ non è stata trascritta la denuncia di successione ma risultano solo accettazioni con beneficio di inventario:

Atto di accettazione di eredità con beneficio d’inventario a rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto del 23/10/2014 rep. n° 27558/10924 e trascritto a Spoleto il 10/11/2014 al n° 3302 reg. part.; a favore di \_\_\_\_\_

per i diritti di  $\frac{1}{4}$  ciascuna di piena proprietà, contro \_\_\_\_\_ deceduta a \_\_\_\_\_ e per diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà.

Atto di accettazione di eredità con beneficio d’inventario a rogito Notaio Fabio di Russo di Spoleto del 18/11/2014 rep. n° 27658/10992 e trascritto a Spoleto il 24/11/2014 al n° 3470 reg. part.; a favore di \_\_\_\_\_

per i diritti di  $\frac{1}{4}$  ciascuna di piena proprietà, contro \_\_\_\_\_ deceduta a \_\_\_\_\_ e per diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà.

Le signore \_\_\_\_\_

risultano essere nubili (all. 6).

### **QUESITO 16**

I fabbricati sono in completo stato di abbandono, il fabbricato A fatiscente e parzialmente crollato, il fabbricato B, completamente intercluso dalla vegetazione.

Considerato lo stato dei beni e l’impossibilità di effettuare il sopralluogo per i suddetti motivi, si presume che tutti gli impianti, elettrico, idrico e termico, dovranno essere rifatti da nuovo a seguito di ricostruzione/ristrutturazione.



## **QUESITO 19, 20 e 21**

Non ricorrono le fattispecie indicate nei quesiti 19, 20 e 21 (immobile pignorato solo pro – quota, solo nuda proprietà o solo usufrutto, immobile abusivo e non sanabile).

## **QUESITO 17 e 18**

Considerate le caratteristiche del bene, il sottoscritto ritiene opportuno identificare e individuare un unico lotto.

I fabbricati potranno valutarsi in base al valore di ricostruzione prendendo come riferimento il listino prezzi della C.C.I.A.A. dell'Umbria 2023.

Per la valutazione del terreno si è optato per una stima comparativa, facendo un'indagine di mercato su altri immobili della zona simili per tipologia, ubicazione, oltre al raffronto con il listino prezzi del Bollettino Ufficiale della Regione Umbria supplemento ordinario n. 4 – Serie Generale n. 35 del 9 giugno 2021.

### **VALORE FABBRICATI**

Come detto la superficie dei fabbricati è stata calcolata sulla base delle planimetrie.

Il fabbricato A, come descritto ai punti 7, 8 e 9, ha una superficie commerciale complessiva di 48 mq (sub 3) + 25 mq (sub 1).

Il fabbricato B, come descritto ai punti 7, 8 e 9, ha una superficie commerciale complessiva di 36 mq.

I terreni, hanno una superficie catastale totale di 770 mq.

### **Fabbricato A + fabbricato B**

Considerata la fatiscenza dei fabbricati il valore non può essere stimato allo stato attuale ma al valore potenziale che esso potrà esprimere

Premesso ciò, la stima verrà eseguita sottraendo dal valore potenziale che i fabbricati potranno esprimere (valore del fabbricato ricostruito), le spese di ricostruzione.



Pertanto, considerato il listino prezzi della C.C.I.A.A. dell'Umbria 2023 per le costruzioni da nuovo in zona agricola nel Comune di Spoleto, si ritiene che il valore attribuibile al mq è pari ad € 1.700,00 al mq. Nello specifico:

Fabbricato A + fabbricato B = 109 mq

$109 \text{ mq} \times € 1.700,00 = € 185.300,00$

A detta cifra dovranno essere detratte le spese di ricostruzione che, dopo accurata ricerca, si stimano essere di circa € 1.300,00 al mq.

$109 \text{ mq} \times € 1.300,00 = € 141.700,00$

**Il valore potenziale dei fabbricati:**

$€ 185.300,00 - € 141.700,00 = € 43.600,00$

A detta somma devono essere sottratte anche le spese per le variazioni catastali che, come detto al punto 10, ammontano ad € 1700,00

$€ 43.600,00 - 1.700,00 = € 41.900,00$

VALORE TERRENI

- uliveto classe 2, Fg. 97, part.le 143 - 8 di 300 mq totali di superficie
- incolto classe U, Fg. 97, part. 150 di 50 mq di superficie;
- seminativo classe 3 Fg. 97, part.le 148 - 145 di 420 mq totali di superficie;

Considerati i valori riportati nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria si procede alla seguente valutazione:

**Uliveto non produttivo:** valore di € 10.000,00 Ha

$300 \text{ mq} = 0,03 \text{ Ha} \times € 10.000,00 = € 300,00$

**Incolto:** valore di € 5.000,00 Ha

$50 \text{ mq} = 0,005 \text{ Ha} \times € 5.000,00 = € 25,00$

**Seminativo:** valore di € 10.000,00 Ha

$420 \text{ mq} = 0,042 \text{ Ha} \times € 10.000,00 = € 420,00$



**Il valore totale dei terreni è pari ad € 745,00 (€ 300,00 + € 25,00 + € 420,00)**

### **STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO**

Il valore complessivo del compendio pignorato è pari ad € **42.645,00** di cui € 41.900,00 per n. 2 fabbricati (Fg 97 part.le 21 sub 1 e sub 3 graffata 22) ed € 745,00 per terreni (Fg 97 part.le 8 - 145 - 150 - 148 - 143).

Foligno, lì 2/12/2023

IL C.T.U

( Dott. Agr. Lorenzo Patriarchi )

#### **ALLEGATI:**

**All. 1)** Estratto di mappa, visure catastali e planimetrie;

**All. 2)** verbale dell'addetto dell'IVG;

**All. 3)** titoli abilitativi:

- concessione edilizia in sanatoria n. 7370;
- certificati destinazione urbanistica terreni

**All. 4)** attestazione Agenzia delle Entrate;

**All. 5)** atto di compravendita Rep. n. 16780, Racc. n. 4075, a rogito del Notaio Dott. Fabio Di Russo;

**All. 6)** certificati di stato civile;

**All. 7)** rilievo fotografico.

