



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
Generali Italia S.P.A.
contro

R.G.E. N. 124 /2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini

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 all'udienza del 30.11.2023.

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 31/01/2024 lo scrivente eseguiva regolare sopralluogo con acquisizione delladocumentazione 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 Montefalco, 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 un 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 Montefalco

Lotto n. 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per 1/1 dei seguenti immobili siti in Comune di Montefalco (PG) loc. Colle San Clemente:

- 1) Porzione di fabbricato ad uso magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al Foglio 12 Particella 12 sub 1, categoria C2, Classe 1, Consistenza mq 15, Rendita € 19,37, piano terra;
- 2) Fabbricato su unico livello composto da quattro ripostigli e capanna ad uso magazzino-rimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al Foglio 7 Particella 198, categoria C2 Classe 1 Consistenza mq 36 Rendita € 46,48, piano terra;
- 3) Appartamento ad uso abitazione, composto da cucina, sala, due camere e bagno al P1 e ingresso e ripostiglio al PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al Foglio 12 Particella 311 sub 3, categoria A4 Classe 2 Consistenza 5 vani, Rendita € 209,17, piano 1 e 2;
- 4) Terreni olivati, vitati e seminativi ed incolti ubicati in Comune di Montefalco loc. Colle San Clemente censiti al Catasto Terreni al foglio 7 con le particelle:
 - 191, uliveto, classe 3, mq 2.755, RD € 6,69, RA € 2,13;
 - 193, seminativo, classe 3, mq. 1.105, RD € 4,29, RA € 5,14;



- 197, seminativo, classe 3, mq. 1.110, RD € 4,31, RA € 5,16;

Coerenze: , strada comunale, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

B. L'appartamento di cui al punto 3 del paragrafo precedente si trova al piano primo di complesso immobiliare plurifamiliare con ingresso indipendente e ripostiglio ad uso centrale termica al piano T, con cortile condominiale annesso.

Al locale ad uso magazzino descritto al punto 1 del paragrafo precedente, si accede con ingresso posto nel vano scale di accesso all'appartamento sopradescritto.

Il fabbricato descritto al punto 1 del precedente paragrafo gode di ampia corte privata annessa di circa mq 1.420 tra coperto e scoperto (Ente Urbano censito al Catasto Terreni al FG. 7 p.lla 198) con accesso diretto ai terreni descritti al punto 4 del precedente paragrafo.

Caratteristiche zona: zona residenziale/agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali/agricole.

Principali collegamenti pubblici (km): 0.

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili censiti al fg. 12 p.lla 12 sub 1 e al fg. 12 p.lla 311 sub 3 sono risultati abitati dal sig.

e dalla sua famiglia che utilizzano anche gli altri immobili descritti nel lotto

1. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione, comodato o comunque di cessione a qualsiasi altro titolo degli immobili pignorati, ad oggi non si è avuto riscontro.



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. Trascrizioni:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Domanda giudiziale (Revocazione donazione) trascritta a Spoleto in data 11/03/2022 al n. 908 RP a favore di

ed avente ad oggetto la revocazione della donazione di cui all'atto a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo tadino in data 23/07/2021 rep. n. 100.573/42.628, registrato a Perugia il 28/07/2021 al n. 18000 serie 1T e trascritto a Spoleto il 30/07/2021 al n. 2725 RP

Derivante da Atto del Tribunale di Spoleto in data 03/03/2022, rep. 596.

Il gravame si riferisce a: Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al foglio 7 p.lla 198, al foglio 12 p.lla 311 sub 3 ed al Catasto Terreni al foglio 7 p.lle 191-193 e 197.



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.

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari esecutati sono pervenuti in possesso dell'immobile in seguito ai passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

- Titolari dal 03/06/1993:

(Proprietà per 4/6),

(Proprietà per 1/6) e

Proprietà per 1/6.

Atto: Certificato denuncia di successione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno in data 12/11/1993 al n. 56 vol. 492, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 29/04/1994 al n. **1220 RP.**

Note: Successione in morte di

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al foglio 7 p.lla 198, al foglio 12 p.lla 311 sub 3 ed al Catasto Terreni al foglio 7 p.lle 191-193 e 197.



- Titolari dal 15/02/2020:

(Proprietà per 1/2) e

Proprietà per 1/2.

Atto: Certificato denuncia di successione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 04/01/2021 al n. 459327/88888/20, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 12/01/2021 al n. **78 RP.**

Note: Successione in morte di

e deceduta il 15/02/2020.

L’eredità della signora è stata oggetto di accettazione tacita in forza di atto a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino in data 23/07/2021 rep. n. 100.573/42.628, trascritto a Spoleto il 30/07/2021 al n. 2723 RP.

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al foglio 7 p.lla 198, al foglio 12 p.lla 311 sub 3 ed al Catasto Terreni al foglio 7 p.lle 191-193 e 197.

- Titolare dal 10/11/1994:

Proprietà per 1/1.

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Notaio Luigi Napolitano di Foligno in data 10/11/1994 rep. n. 11.404/3.089, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Foligno in data 21/11/1994 al n. 1458, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 16/11/1994 al n. **3141 RP.**

Il titolo di proprietà riguarda: Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al foglio 12 p.lla 12 sub 1.



- **Titolari dal 23/07/2021:**

, residente in **Giano dell'Umbria**,
frazione Fabbri n. 1/6, coniugato in regime di separazione dei beni (Diritti di proprietà per ½);

-

, **di stato civile**
libero (Diritti di proprietà per ½);

-

, **coniugato in**
regime di comunione dei beni- bene personale (Diritto reale di uso generale e vitalizio).

Atto: Atto notarile pubblico (Divisione e donazione) a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino in data 23/07/2021 rep. n. 100.573/42.628, registrato a Perugia il 28/07/2021 al n. 18000 serie 1T e trascritto a Spoleto il 30/07/2021 ai numeri 2724 RP (Divisione), 2725 RP (Donazione accettata) e 2726 RP (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito).

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al foglio 7 p.lla 198, al foglio 12 p.lla 12 sub 1.

- **Titolari dal 23/07/2021:**

-

coniugato in
regime di separazione dei beni (Diritti di proprietà per ½);



-

di stato civile

libero (Diritti di proprietà per ½);

-

, coniugato in

regime di comunione dei beni- bene personale (Diritto reale di abitazione generale e vitalizio).

Atto: Atto notarile pubblico (Divisione e donazione) a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino in data 23/07/2021 rep. n. 100.573/42.628, registrato a Perugia il 28/07/2021 al n. 18000 serie 1T e trascritto a Spoleto il 30/07/2021 ai numeri 2724 RP (Divisione), 2725 RP (Donazione accettata) e 2726 RP (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito).

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montefalco al foglio 12 p.lla 311 sub 3.

- Titolari dal 23/07/2021:

-

,coniugato in

regime di separazione dei beni (Diritti di proprietà per ½);

-

, di stato civile

libero (Diritti di proprietà per ½);

Atto: Atto notarile pubblico (Divisione e donazione) a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino in data 23/07/2021 rep. n. 100.573/42.628, registrato a



Perugia il 28/07/2021 al n. 18000 serie 1T e trascritto a Spoleto il 30/07/2021 ai numeri 2724 RP (Divisione), 2725 RP (Donazione accettata) e 2726 RP (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito).

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Montefalco al foglio 7 p.lle 191-193 e 197.

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

6.1 Pratiche edilizie: L'immobile oggetto dell'esecuzione e descritto al punto 1 e al punto 3 del paragrafo 1 è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967. Successivamente risulta una C.E. n. 51/84 Prot. 4616 del 27.08 84 riguardante opere al piano terra dell'edificio distinto al FG. 12 p.lla 311, che non hanno quindi interessato l'appartamento oggetto dell'esecuzione posto nel medesimo edificio ma al piano primo.

L'immobile oggetto dell'esecuzione e descritto al punto 2 del paragrafo 1 è stato edificato agli inizi degli anni ottanta con Concessione Edilizia n. 85 del 10.07.1979 prot.3796.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito dei sopralluoghi svolti sugli immobili, venivano riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto previsto nelle concessioni edilizie:

- 1) Per quanto riguarda l'immobile descritto al punto 2 del paragrafo 1, la capanna annessa ai locali ad uso magazzino-ripostigli è stata ampliata rispetto a quella assentita ed inoltre al suo interno è stato costruito un locale ad uso ripostiglio. E' stata inoltre variata la destinazione d'uso dei locali della parte edificata che furono assentiti come magazzino, pollaio e porcile. Nel magazzino è stata ricavata una cucina con lavello e caminetto ed il pollaio ed il porcile sono divenuti ripostigli comunicanti con la cucina. Tutte queste modifiche in difformità alla planimetria presente nella C.E. sono comunque presenti nella



planimetria catastale. Nella corte di tale edificio sono inoltre presenti una serie di strutture con colonne di cemento, tetti in lamiera, pareti di rete metallica, box in lamiera, adibite a ricovero per animali e magazzini, tutte evidentemente abusive. Sono inoltre presenti grandi quantitativi di residui di cantieri edilizi.

A seguito dei colloqui avuti con i tecnici del Comune di Montefalco è emersa la possibilità di sanare le difformità dell'immobile con un costo per oneri e spese tecniche di circa € 10.000,00. Per quanto riguarda tutte le strutture presenti nella corte annessa, queste vanno sicuramente demolite e smaltite così come i residui di cantiere con un costo stimato per demolizione e smaltimento mdi circa € 10.000,00.

- 2) Negli immobili descritti ai punti 1 e 3 del paragrafo 1 risulta invece l'apertura di una porta su un muro portante ed (il recente rifacimento del tetto sopra le camere dell'appartamento, anche in questo caso in assenza di autorizzazione.)

A seguito dei colloqui avuti con i tecnici del Comune di Montefalco, (mentre per il rifacimento del tetto può configurarsi un'opera di manutenzione straordinaria in edilizia libera), per l'apertura della porta si prospetta una difficile sanabilità con comunque eventuali costi molto elevati. In questo caso però il ripristino dell'abuso comporterebbe la chiusura dell'apertura con la conseguente impossibilità dell'utilizzo del locale magazzino.

In ogni caso dunque non si può garantire all'eventuale aggiudicatario la fruizione di detto locale che pertanto non verrà considerato nella stima.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI DESCRITTI AL PUNTO A

- C. L'appartamento di cui al punto 3 del paragrafo 1 si trova al piano primo di complesso immobiliare plurifamiliare con ingresso indipendente al PT ed è composto da cucina, salotto,



due camere e un bagno al P1 e ripostiglio ad uso centrale termica al piano T, con cortile condominiale annesso.

Al locale ad uso magazzino descritto al punto 1 del paragrafo precedente, si accede con ingresso posto nel vano scale di accesso all'appartamento sopradescritto.

Il fabbricato descritto al punto 1 del precedente paragrafo è composto da un locale adibito a cucina con presenza di un caminetto e da tre locali ad uso ripostiglio e gode di ampia corte privata annessa di circa mq 1.420 tra coperto e scoperto (Ente Urbano censito al Catasto Terreni al FG. 7 p.lla 198) con accesso diretto ai terreni descritti al punto 4 del precedente paragrafo.

I terreni descritti al punto 4 del paragrafo 1 sono composti da un oliveto con 40 piante di olivo in buono stato di coltivazione di circa mq 1.600, un vigneto di circa mq. 500 in totale stato di abbandono e seminativo ed incolto di circa mq 2.800 con una superficie totale catastale di mq. 4.970.

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.
- e) 15% di lastrico solare di proprietà esclusiva accessibile dall'interno dell'alloggio;
- f) 35% di porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale;

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Scv [mq]	Condizioni
Appartamento al piano 1	92	1	92	Buone
Ripostiglio al piano T	5	0,5	2,5	Sufficienti
Fabbricato fg. 7 p.lla 198	38,7	1	38,7	Sufficienti
Capannone fg. 7 p.lla 198	34,4	1	34,74	Pessime
Terreni	4.970	1	4.970	Discrete

Superficie convenzionale vendibile arrotondata del fabbricato con la corte annessa: **mq. 95.**

Superficie convenzionale vendibile arrotondata del fabbricato fg. 7 p.lla 198: **mq. 38.**

Superficie convenzionale vendibile arrotondata del capannone fg. 7 p.lla 198: **mq. 34.**

Superficie convenzionale vendibile arrotondata dei terreni: **mq. 4.970.**

Nel caso del fabbricato al foglio 7 p.lla 198 la disponibilità dell'ampia corte di proprietà aumenta il valore unitario del fabbricato.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

1) Appartamento

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: non visibili

Strutture: muratura di laterizio, porticato con colonne in c.a.

Solai: latero- cemento

Componenti Edilizie

Cortile: presente, privato

Infissi esterni: in legno con persiane



<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, parquet nelle camere e maioliche nei bagni
<i>Rivestimenti:</i>	maioliche nel bagno
<i>Portone d'ingresso:</i>	in legno
<i>Tramezzature interne:</i>	muratura di laterizio.

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	presente (sottotraccia)e funzionante
<i>Idrico:</i>	presente e funzionante. Allaccio all'acquedotto comunale e pozzo.
<i>Termico:</i>	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/odetrazioni 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
Appartamento con corte annessa	95	€ 700,00		€ 66.500,00
Fabbricato fg. 7 p.lla 198	38	€ 300,00		€ 11.400,00
Capannone fg. 7 p.lla 198	34	€ 100,00		€ 3.400,00
Terreni	4.970	€ 1,30		€ 6.461,00
Valore complessivo del lotto:				€ 87.761,00

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 di adeguamento delle strutture: € **13.164,00**

Spese per sanatorie opere abusive, adeguamenti e demolizioni (circa) € **20.000,00**

Valore residuo dell'immobile € **54.597,00**

Prezzo base d'asta arrotondato € 54.600,00

(Euro Cinquantaquattromilaseicento/00).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 01/06/2024

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

