

Geom. Franco DE ANGELIS
Loc. San Venanzo – 06049 Spoleto – tel 335-523421

TRIBUNALE di SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

LUCIO D’ALESSANDRI

contro

[REDACTED]

R.G.E. n. 89/2023

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Geom. Franco De Angelis



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 – Loc. San Venanzo, Via San Benedetto, veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione immobiliare in oggetto all'udienza del 17-11-2023. Successivamente in data 27-12--2023 si trasmetteva, il verbale di giuramento telematico . In data 15/01/2024 presso il proprio ufficio alle ore 16,00 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 26/02/2024 esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Comune di BEVAGNA, Via Giacomo Matteotti n.78, per eseguire i necessari rilievi, all'incontro era presente il signore [REDACTED] [REDACTED] coniuge della signora [REDACTED] comproprietaria degli immobili di seguito descritti ai punti lettera **A e B.** del capitolo identificazione Catastale. Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, facevo richiesta al Comune di Bevagna , della documentazione necessaria ad accertare la conformità urbanistica dei fabbricati, inoltre venivano eseguite ispezioni presso la Conservatoria dei RR. II. di Spoleto e l'Agenzia del Territorio di Perugia – sezione di Spoleto atte ad effettuare visure di aggiornamento dei beni sottoposti ad esecuzione e svolte le opportune indagini di mercato, predispone la seguente

RELAZIONE

che ritiene di articolare nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE e STATO DI POSSESSO**
- 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILE IMMOBILI**



3. STORIA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

4. IPOTECHE E PREGIUDIZIEVOLI

5. PRATICHE EDILIZIE

6. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA'URBANISTICA E CATASTALI

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO DI POSSESSO

- 1) Diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un Mezzo) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]
(Bene personale)

- A) Porzione di **Fabbricato ad uso Commerciale** Comune di Bevagna (PG), Corso Giacomo Matteotti, posto al piano terreno, il tutto individuato al Catasto Urbano **Foglio 39, Part. 311, Subalterno 16**, rendita catastale €. 315,40, categoria C/1, Classe 3, Piano T, consistenza mq. 31, dati superficie mq. 38;

Intestazione Catastale attuale dell'immobile

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di proprietà per 1\2; -
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di proprietà per 1/2;

- 2) Diritti di comproprietà pari a 63/384 (sessantatre trecentoottantaquattro

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
(Bene Personale)



- **B)** Porzione di **Fabbricato ad uso residenziale** da cielo a terra Comune di Bevagna (PG), Via del Gonfalone n. 9-9/A, (oggi P.zza del Mattatoio) posto al piano T/1-2, individuato al Catasto Urbano **Foglio 39, Part. 581**, rendita catastale €. 230,08, categoria A/4, Classe 2, consistenza Vani 5,5, dati di superficie Totale 160 mq.;

Intestazione Catastale attuale dell'immobile-

██████████ nato a ██████████ il ██████████. Diritto di proprietà **63/384**; - -
██████████ nata a ██████████ il ██████████. Diritto di proprietà per **321/384**, Regime, bene personale ;

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILE

- **1)** La porzione immobiliare descritta al paragrafo **A** del capitolo Identificazione Catastale, è posta al piano terra di un fabbricato di remota costruzione, ubicato all'interno del centro storico di Bevagna capoluogo (V. foto n. 1-2-3-4) ed è composta di un locale principale ad uso commerciale, della superficie utile di mq. 27,40, più piccolo vano accessorio posto sul retro, di mq. 3,60 utili. Internamente l'immobile è intonacato, pavimento in mattonelle di graniglia, infisso della porta d'ingresso, prospiciente la via pubblica in vetro e ferro con serranda avvolgibile in ferro. (V. foto n. 5-6-7) L'immobile al sopralluogo risultava libero, pertanto a disposizione dei proprietari.

- **2)** La porzione immobiliare descritta al paragrafo **B** del Capitolo Identificazione



catastale, è parte di un fabbricato di remota costruzione, ubicato all'interno del centro storico di Bevagna capoluogo, adiacente alle mura Castellane, con destinazione residenziale. (V. foto n. 1-2)

L'immobile al sopralluogo è risultato occupato, dalla Sig.ra [REDACTED] (invalida civile) madre del [REDACTED], coniuge della [REDACTED]. [REDACTED] a tale proposito il sig.re [REDACTED] mi consegna certificazione dalla quale risulta l'invalidità civile della madre, signora [REDACTED] non esiste contratto di locazione.

L'edificio si sviluppa su tre livelli ed è così composto: -

Piano terra unico vano con ingresso carrabile, adibito in parte ad autorimessa e parte a legnaia. (V. foto n. 3-4)

Piano primo al quale si accede per mezzo di una scala interna al fabbricato, è adibito a cucina, soggiorno, camera da letto e bagno; (V. foto n. 5-6-7-8-9-10)

Piano secondo raggiungibile per mezzo di una scala interna è posto su due livelli adibito in parte a residenza, camera da letto e parte a magazzino soffitta ; (V. foto 11-12-13-14-15)

3 STORIA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

Relativamente al bene di cui alla Lettera A del capitolo Identificazione Catastale,

Proprietaria da oltre il ventennio risulta [REDACTED] nata a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in forza di atto di donazione ricevuto dal Notaio Antonelli Vincenzo già in Bevagna in data 06-Novembre-1964, registrato in



Foligno il 21-Novembre 1964 al numero 934, trascritto a Spoleto il 01-Dicebre 1964 al n. 5539 di Formalità;- in data 12 Novembre 2006, è deceduta la suddetta signora [REDACTED] di stato civile libera, senza lasciare disposizioni testamentarie, denuncia di Successione registrata a Foligno il 30 Gennaio 2007 al N. 37/590, Trasacritta a Spoleto al 1161 di formalità il 26-03-2007, pertanto l'intera proprietà lei spettante, è devoluta per legge al [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per $1/2$ (un mezzo) ciascuno;- in data 25- Giugno 2014 è deceduto il suddetto [REDACTED] senza lasciare disposizioni testamentarie, (Denuncia di Successione registrata a Macerata il 06-10-2014 al n. 1746/9990, trascritta a Spoleto il n. 3358 di formalità il 14- Novembre -2014, pertanto i diritti a lui spettanti pari ad $1/2$ (un mezzo) si sono devoluti per legge al Figlio [REDACTED], in precedenza generalizzato.

Relativamente al bene di cui alla Lettera B del capitolo Identificazione Catastale,

I proprietari da oltre un ventennio risultano i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti pari a 63/192 e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 129/192, parte in forza di Successione al fratello [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] apertasi in data 19-Giugno-1986, (Denuncia n. 13/445, trascritta a Spoleto il 18-Dicembre-1986 al n. 3575 di formalità), proprietario dei diritti pari a 21/96 e parte per titoli antecedenti al Ventennio ;

- in data 18-Agosto 2004 è deceduto il suddetto [REDACTED] senza lasciare



disposizioni testamentarie, (Denuncia di Successione, registrata Foligno il 01-
Agosto- 2005 al n 68/579, trascritta a Spoleto al n. 2922 di formalità il 28-
Settembre- 2005, pertanto i diritti a lui spettanti pari a 63/192 si sono devoluti per
legge al coniuge [redacted] ed al [redacted] e [redacted] per
63/576 ciascuno; In virtù della citata successione in morte di [redacted], i diritti a
lei spettanti pari a 21/192 si sono devoluti per legge ai [redacted] e
[redacted] per 21/384 ciascuno, In virtù della citata successione in morte di
[redacted], i diritti a lui spettanti pari a 63/384 si sono devoluti per legge al
figlio [redacted];

- in data 02 Luglio 2015 è deceduta [redacted] precedentemente generalizzata
senza lasciare disposizioni testamentarie, (denuncia di Successione registra a
Foligno il 09-Marzo- 2017 al n. 169/ 9990, trascritta a Spoleto al n. 1793 di formalità
il 17-Giugno 2017 pertanto i diritti a lui spettanti pari a 258/304 si sono devoluti per
legge alla Nipote [redacted] - **TRASCRIZIONE n. 2640** di formalità di cui al
verbale di pignoramento n. 1114/2023 eseguita presso l'Ufficio Provinciale di
Perugia

4. IPOTECHE E PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle
seguenti formalità pregiudizievoli:

- - trascrizione **n. 2640** di formalità di cui al verbale di pignoramento n. 1114/2023,
eseguita presso l'ufficio Provinciale di Perugia Servizio di pubblicità Immobiliare di



Spoleto in Data 14 Luglio 2023 a favore di [redacted] nato a [redacted]
il [redacted] ed a carico di [redacted] innanzi generalizzato;

OSSERVAZIONI

Per nessuna delle successioni ereditarie sopra riportate risulta trascritta (nemmeno in forma tacita la relativa accettazione di eredità ai sensi dell'Art. 2650 c.c. e i dati sopra riportati sono stati desunti dalla nota di trascrizione del certificati di dichiarazione delle successioni.

5. PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata del Comune di **Bevagna**, si è accertato che i titoli abilitativi rilasciati, e domande di condono edilizio presentate per l'immobile descritto al Capitolo :

A) Via Giacomo Matteotti N° 76, locale commerciale sono :

- **Licenza edilizia n. 341 del 09-04-1965** rilasciata alla Sig.ra [redacted] in [redacted] per la esecuzione di ampliamento di una porta-vetrina;

- **Autorizzazione Edilizia n. 42 del 23-0'2-1984**, rilasciata alla Sig.ra [redacted] [redacted] per lavori di ristrutturazione;

- **Denuncia di Inizio Attività n. 54 del 12-03-1996** rilasciata alla [redacted] [redacted] per eseguire opere di restauro e risanamento conservativo.

B) Via Del Gonfalone n. 9-9 A, (oggi P.zza del Mattatoio) abitazione sono:

- **Nulla Osta n. 1043 del 19-11-1970**, rilasciata al sig.re [redacted] per lavori di ristrutturazione quali rifacimento solai e ristrutturazione interna;



- **Concessione Edilizia n. 18/92 del 21-02-1992** Rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per la realizzazione della stuccatura delle Mura Castellane;

Concessione Edilizia n. 134 del 15-09-93 Rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per lavori non ultimati , autorizzati con Concessione Edilizia n. 18/92 .

6. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICHE

Confrontando quanto oggi rilevato, con quanto riportato nelle planimetrie allegare in atti si è accertato:

Per l'immobile descritto al paragrafo A (negozio)

Catastali

- Chiusura di una finestra per regolarizzare ciò, si dovrà procedere ad elaborare una Denuncia di variazione catastale DOCFA il cui costo presumibile è di **€. 500,00**

Urbanistica

Non si sono accertate divergenze

Per l'immobile descritto al paragrafo B (Abitazione)

Catastali e Urbanistica

Una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, primo e secondo, apertura di una finestra al piano primo vano soggiorno per regolarizzare tutto ciò, si dovrà procedere:

Catastalmente Predisporre una denuncia di variazione Catastale DOCFA il cui costo presumibile è di **€. 1.000,00;**



Urbanisticamente Predisporre una Scia in Sanatoria “ **Accertamento di**

Conformità” ai sensi dell’Art. 17 L.R. 21/2014 n. 21 . Si precisa che

l’Accertamento di Conformità, attiene ad un titolo abilitativo in sanatoria ,

prevedendo un costo per sanzioni e spese tecniche di circa **€. 3.500,00.**

7. DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE

Fabbricato Residenziale Via Del Gonfalone n. 9-9 A,

Destinazione	Sup. Ut	Coeff.	Superficie	Condiz.
Piano terra (fondo-garage)	52,00	0,50	26,00	Sufficen.
Piano Primo (cucina)	9,70	1	9,70	Sufficen.
Piano Primo (soggiorno)	18,00	1	18,00	Sufficen
Piano Primo (letto)	22,00	1	22,00	Sufficen
Piano Primo (Bagno)	5,00	1	5,00	Sufficen
Piano Primo (vano scala)	3,50	0,50	1,75	Sufficen
Superfici pareti portanti Interne e perimetr.	6,50	0,50	3,25	
Piano Secondo (magazzino)	13,40	1	13,40	Sufficen
Piano Primo (letto)	14,50	1	14,50	Sufficen
Piano secondo (magazzino)	22,00	0,50	11,00	Sufficen
Superfici pareti portanti Interne e perimetr.	6,50	0,50	3,25	
Superficie Commerciale Totale			127,85	



Caratteristiche Edilizie ed impianti immobile

Caratteristiche Strutturali

Struttura portante in elevazioni	muratura di pietrame
Solai	latero-Cemento, ferro tavelloni e legno
Tetto a capanna	con orditura principale in legno e
-	soprastante manto di copertura in coppi

Componenti Edilizie

Infissi esterni finestre	persiane in legno
Infissi interni	legno
infissi esterni i	in legno
pareti interne	intonacate al civile e tinteggiate le Parete dei
bagni e cucina	maiolicate alle pareti
pareti esterne	muratura faccia vista
pavimenti	battuta di cemento al piano terra, piano primo e soffitte ,piastrelle di maiolica

Caratteristiche impianti

Elettrico	funzionante
Idrico	funzionante
termico	termosifoni



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

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 “ , ciò raffrontando i beni precedentemente descritti, con le sue 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, 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 può 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 dei beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche similari a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato (Mq.) di superficie come sopra determinato

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

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria.

N.B. In considerazione della natura e consistenza degli immobili pignorati, si può senz'altro affermare che i beni individualmente non sono divisibili in più lotti per cui si è formato unico lotto di vendita per ogni singola unità immobiliare.

Valutazione delle superfici :

Relativamente al fabbricato Commerciale sito in Via Giacomo Matteotti n. 76

- Superficie Utile Mq. 31,00 x €. 1.500,00 €.

46.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima.

- Spese per cancellazioni formalità - €.

450,00

- Spese per regolarizzazione Catastale - €.

500,00

Sommano €.

45.550,00

Valore della quota di pertinenza dell'esecutato

[REDACTED] diritti parti a 1/2

Valore €.

22.775,00

Arrotondamento €.

23.000,00

Diconsi Euro VentiTremila/00



**Relativamente al fabbricato residenziale sito in Via Del Gonfalone n.9-9/a oggi
P.zza del Mattatoio**

Superficie Commerciale Mq. 127,85 x € 1.100 = € 140.635,00

Adeguamenti e correzioni della stima.

- Spese per cancellazioni formalità	- €.	450,00
- Spese per regolarizzazione Catastale	- €.	1.000,00
- Spese per regolarizzazione urbanistica	- €.	3.500,00
Sommano	€.	135.685,00

Valore della quota di pertinenza dell'esecutato

[REDACTED] diritti parti a 63/384

Valore € 22.260,82

Arrotondamento € 22.000,00

Diconsi Euro VentiDemila/00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto 16-07-2024

C.T.U. Geom. Franco De Angelis

Allegati:

planimetria rappresentante lo stato dei luoghi immobile A e B

documentazione Catastale

documentazione Urbanistica

documentazione fotografica

Verbali Incontri e documentazione INPS riguardante la [REDACTED]

