

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro

R.G.E. n. 93/2021

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

INTEGRAZIONE

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, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, in data 03-09-2024 veniva richiamato dal ,G.E. dott. Cappellini Alberto a rispondere alle osservazione mosse dell'avvocato Riccardo Rossi, delegato alla vendita e precisamente “ **Da alcune verifiche è emerso che le quote di proprietà indicate nella certificazione Notarile, nella nota di trascrizione e nella relazione del C.T.U. risulterebbero errate, in quanto indicano una piena proprietà di 1/3 dei beni pignorati a favore di ciascuno degli esecutati [REDACTED]. Tuttavia la sig.ra [REDACTED] risulta essere figlia di [REDACTED], deceduta in data [REDACTED], mentre [REDACTED] sono figli di [REDACTED], morto in data [REDACTED] a sua volta figlio di [REDACTED]. Pertanto ad [REDACTED] dovrebbe andare la quota di 2/4 dei beni in Successione, mentre ad [REDACTED] quota ciascuno di 1/4, come peraltro risulta dalle visure catastali aggiornate “.**

Svolte alcune indagini, si evidenzia la veridicità di quanto rilevato dall'avvocato Riccardo Rossi, per cui dalla nuova certificazione notarile presente agli atti e dalle aggiornate visure catastali, si predisponde la seguente

RELAZIONE

Che ritiene articolare nei seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
2. STATO POSSESSO
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI
4. QUOTA DI POSSESSO

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- A) **Fabbricato da cielo a terra con corte annessa della superficie di Mq. 515** Comune di Spello Via Del Crocifisso n. 15, piano T-1, il tutto individuato al Catasto Urbano **Foglio 63, Part. 106**, zona censuaria U, categoria A\3, vani 5, classe 3, rendita Euro 296,96;

-B) **Fabbricato con corte annessa della superficie di Mq. 420** Comune di Spello Via Del Crocifisso n. 15 il tutto, Piano T, individuato al Catasto Urbano **Foglio 63, Part. 561**, zona censuaria U, categoria C/6, consistenza mq. 7, superficie catastale mq. 8 classe 3, rendita Euro 4,34;

-C) **Terreno della superficie di Mq. 530** , Comune di Spello, Via del Crocifisso individuato al Catasto Terreni **Foglio 63, Particella 232**, seminativo arborato, Rd. €. 4,11, Ra. €. 2,01

DI PROPRIETA' dei signori:



- [REDACTED], piena
proprietà per diritti pari a 2/4;

- [REDACTED], piena proprietà per
diritti pari a 1/4;

- [REDACTED] piena proprietà
per diritti pari 1/4;

2 STATO di POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare risultano di piena proprietà dei signori:

- [REDACTED] piena
proprietà per 2/4

- [REDACTED] piena proprietà
per 1/4;

- [REDACTED] piena proprietà
per 1/4;

Si segnala :

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a favore dell'esecutata [REDACTED] che accetta con il beneficio di inventario, l'eredità della propria madre; (Successione non trascritta)

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] favore dell'esecutata

La signora [REDACTED], madre esercente la potestà sui minori [REDACTED]

accetta per conto dei medesimi minori l'eredità con beneficio di inventario della defunta [REDACTED]

giusta autorizzazione del Giudice tutelare del Tribunale di Spoleto in data [REDACTED] (Successione non



trascritta)

[REDACTED] gli immobili pervennero per i seguenti atti:

- la quota per intero in piena proprietà degli immobili Spello Foglio 63 Part. 561 (ex 106B), Spello Foglio 63 Particella 232 è pervenuta con atto di divisione del [REDACTED] Notaio FABI ANTONIO sede Gualdo Tadino (PG), comproprietà con [REDACTED]

- la quota per intero in piena proprietà degli immobili Spello Foglio 63 Part. 106 (ex 106/a è pervenuta per atto di divisione del [REDACTED] trascritto il 15/07/2000 nn [REDACTED] a Spello (PG) Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED], la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Spello Foglio 63 Particelle 561 e 232 era pervenuta per successione , in morte di [REDACTED] registrata il [REDACTED] 2008 AL NN [REDACTED] devoluta per legge al fratello e alla sorella

N.B. Risulta trascritta in data [REDACTED] accettazione tacita da atto in Notar Fabi Antonio del [REDACTED]

* [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Spello Foglio 63 Particella 561 e 232 , è pervenuta per atto di divisione del 10/ 07/2000, numero di repertorio [REDACTED] Notaio Napolitano Luigi sede di Foligno (PG) trascritto il [REDACTED] da comproprietà con [REDACTED] nata il [REDACTED]

* [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Spello Foglio 63 Particelle 106 e 232 era pervenuta per successione , in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] devoluta per legge (ai nipoti ex frate)



N.B. Risulta trascritta in data 01/10/2021 [redacted] accettazione tacita da atto in Notar Napolitano Luigi del [redacted]

Si Segnala:

** atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del [redacted] Napolitano Luigi Sede di Foligno (PG) trascritto il [redacted] con il quale il signore [redacted] costituiva a carico della particelle 232 e 561 del Foglio 63 del N.C.T. ed a favore della particella 106 dello stesso foglio , assegnata alla signora [redacted] che accettava, servitù di passaggio pedonale e carrabile su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari tre a partire dalla strada comunale di Via del Crocifisso secondo il tracciato evidenziato in arancione nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "b". Si precisa inoltre che su tale tracciato esiste l'accessorio assegnato al signor [redacted] che si obbliga, previa autorizzazione degli organi competenti, a demolire entro un anno dal giorno della stipula del trascrivendo atto.*

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

3.1 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 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 determinata, per il fabbricato, mentre per il terreno edificabile a metro cubo (MC) che



moltiplicato per il valore unitario i €/Mq e €/Mc individua il più probabile valore Venale (VV)

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:**3.2**

Fonti di informazione

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria

Valutazione delle superfici fabbricato

Superficie Commerciale Mq. 92,10 x €550,00 = €. 50.655,00

3.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

- Spese per cancellazioni formalità	- €.	450,00	
- Spese per regolarizzazione Catastale	- €.	1.500,00	
- Spese per regolarizzazione urbanistica	- €.	2.500,00	
Sommano	€.	46.205,00	€. 46.205,00

3.4 Valutazione delle superfici terreno edificabile

- Superficie terreno edificabile Mq. 1.455			
- Volumetria Assentita 2 Mc./Mq. MC. 2.910			
- Volumetria Fabbricato Esistente MC. 420			
- Volumetria da realizzare MC. 2.490 x €. 40,00 = €. 99.600,00			€. 99.600,00
Valore Totale dell'otto			€. 145.805,00
Arrotondamento			€. 146.000,00

Diconsi Euro CentoQuarantaseimila /00

4. QUOTE DI POSSESSO

- Antonini Elisabetta proprietaria per 2/4	Valore €.	73.000,00
- Antonini Giulia proprietario per 1/4	Valore €.	36.500,00
- Antonini Mattia proprietario per 1/4	Valore €.	36.500,00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoleto 07-11-2024

IL C.T.U

Geom. Franco De Angelis

Allegati:

- documentazione Catastale

