



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
2Worlds S.r.l.
contro

[REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

R.G.E. N. 98 /2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone Salcerini

LOTTI N. 001 [REDACTED]

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 31.01.2022.

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 28/03/2022, lo scrivente eseguiva regolare sopralluogo con acquisizione della documentazione 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 Spoleto, 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 due lotti. 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 Spoleto

Lotto n. 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento disposto al piano 2 di edificio multipiano con corte condominiale esclusiva di pertinenza annessa, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno e fondo al piano S1 e piena proprietà per la quota di 4/14 del garage condominiale piano S1, sito in Comune di Spoleto (PG), via Tito Sinibaldi 13.

In catasto: Catasto Fabbricati del comune di Spoleto, foglio 135, particella 864 sub 13, z.c. 2, categoria A2, classe 4, consistenza vani 8, Rendita € 826,33 (appartamento) e foglio 135, particella 864 sub 14, z.c. 2, categoria C6, classe 2, consistenza mq. 110, Rendita € 170,43 (garage). La corte condominiale esclusiva annessa è censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto, foglio 135 particella 713 (Ente Urbano). (Vedi allegati).

Coerenze: Placidilli, vano scale, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

- B.** Appartamento disposto al piano 2 di edificio multipiano con corte condominiale esclusiva di pertinenza annessa, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno e fondo al piano S1 e piena proprietà per la quota di 4/14 del garage condominiale piano S1, sito in Comune di Spoleto (PG), via Tito Sinibaldi 13.

Caratteristiche zona: zona residenziale nella periferia della città di Spoleto.



Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali.

Principali collegamenti pubblici (km): Via Tito Sinibaldi (0).

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è risultato concesso in affitto alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 02.07 2012 e registrato in data 24.07.2012 con durata fino al 30.06.2015, è stato prorogato di biennio in biennio fino al 30.06.2023. (Vedi allegato).

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.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Non rinvenute.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca Giudiziale iscritta il 22/02/2016 ai nn. **751/82**, a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede in Spoleto (PG) c. f. 01959720549 ed a carico di [REDACTED]



[REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 16.02.2016 rep. 56 del Tribunale di Spoleto.

Il gravame si riferisce tra l'altro a: Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 135 p.lla 864 sub 13 e sub 14.

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca Giudiziale iscritta il 13/06/2017 ai nn. **2270/299**, a favore di casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a. con sede in Terni (TR) c. f. 01943160547 ed a carico [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 09.02.2016 rep. 107 del Tribunale di Spoleto.

Il gravame si riferisce tra l'altro a: Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 135 p.lla 864 sub 13.

4.2.2. *Trascrizioni(Pignoramenti):*

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.
Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/09/2021 ai nn. **4231/3416** a favore di 2Worlds S.r.l. con sede in Conegliano (TV)



c. f. 04946290261 ed a carico [REDACTED]

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 14/07/2021 rep. 814/2021.

Il gravame si riferisce a: **intero lotto.**

4.3 Vincoli di natura condominiale: come previsti dalla legge. Le spese condominiali ammontano a circa € 600,00 per anno.

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 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.

- **Titolare dal 21/11/2009:** [REDACTED]

[REDACTED], **piena proprietà di 1/1.**

Atto: Certificato denuncia di successione del 11/01/2010 rep. 9/9990 dell'Ufficio del Registro di Spoleto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 22/02/2010 ai **nn. 903/577** (Non risulta trascritta accettazione di eredità).

Note: Successione in morte di [REDACTED]

Il titolo di proprietà riguarda: Beni in Spoleto Catasto Fabbricati foglio 135 mappale 864 sub 13.



- Titolari dal 23/05/2009:

Atto: Certificato denuncia di successione del 11/08/2009 rep. 16/468 dell'Ufficio del Registro di Spoleto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/10/2009 ai **nn. 5268/3396** (Non risulta trascritta accettazione di eredità).

Note: Successione in morte

Il titolo di proprietà riguarda: Beni in Spoleto Catasto Fabbricati foglio 135 mappale 864 sub 13.

- Titolare dal 21/11/2009:

piena proprietà di 4/14.

Atto: Certificato denuncia di successione del 11/01/2010 rep. 9/9990 dell'Ufficio del Registro di Spoleto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 22/02/2010 ai **nn. 903/577** (Non risulta trascritta accettazione di eredità).

Note: Successione in morte di

Il titolo di proprietà riguarda: Beni in Spoleto Catasto Fabbricati foglio 135 mappale 864 sub 14.



- **Titolari dal 23/05/2009:** [REDACTED]

Atto: Certificato denuncia di successione del 11/08/2009 rep. 16/468 dell'Ufficio del Registro di Spoleto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/10/2009 ai **nn. 5268/3396** (Non risulta trascritta accettazione di eredità).

Note: Successione in morte di [REDACTED]

Il titolo di proprietà riguarda: Beni in Spoleto Catasto Fabbricati foglio 135 mappale 864 sub 14.

- **Titolari dal 24/03/1964:** [REDACTED]

Atto: Atto Notarile del 24/03/1964 Rep. 43044 Notaio Filomena Vinci di Spoleto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 25/03/1964 ai **nn. 1894/1438**.

Il titolo di proprietà riguarda: Beni in Spoleto Catasto Fabbricati foglio 135 mappale 864 sub 13 e sub 14.

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

6.1 Pratiche edilizie: L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato edificato prima del 01/09/1967.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia e Catastale: A seguito dei sopralluoghi effettuati, si è riscontrato come rispetto alla planimetria presente al Catasto sia stata modificata la disposizione dei vani con lo spostamento di alcuni fondelli. Tali modifiche avvenute probabilmente nel periodo in cui non erano necessarie autorizzazioni per le modifiche interne, vanno comunque riportate al catasto con un costo di circa € 1.500,00.



7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO A

C. L'immobile oggetto dell'esecuzione, sito in Comune di Spoleto (PG), via Tito Sinibaldi 13, è costituito da un appartamento disposto al piano 2 di edificio multipiano con corte condominiale esclusiva di pertinenza annessa, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno e fondo al piano S1 e piena proprietà per la quota di 4/14 del garage condominiale piano S1, il tutto in buono stato di manutenzione.

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.

Per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%

* Per il computo delle aree scoperte pertinenziali è stato utilizzato il seguente criterio:



b) giardini/parchi di case indipendenti, 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Scv [mq]	Condizioni
Abitazione	135	1	135	Buone
Terrazze	16	0,25	4	Buone
Fondo	15	0,5	7,5	Buone
Garage	32	0,5	16	Buone

Superficie convenzionale vendibile **Scv**(arrotondata): **mq. 163**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: non visibili

Strutture: muratura di laterizio

Solai: travi in cemento

Componenti Edilizie

Cortile: presente, condominiale

Infissi esterni: in alluminio con tapparelle

Infissi interni: porte in legno laccato

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pavim. Interna: cotto

Rivestimenti: maioliche nel bagno

Portone d'ingresso: in legno

Tramezzature interne: muratura di laterizio.

Caratteristiche Impianti



<i>Elettrico:</i>	presente e funzionante (sottotraccia)
<i>Idrico:</i>	presente e funzionante (allaccio ad acquedotto comunale)
<i>Termico:</i>	autonomo con termosifoni (alimentazione a metano)

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/o detrazioni 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 costatare 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 fondo e garage condominiale	163	€ 1.100,00		€ 179.300,00



Valore complessivo dell'immobile: € **179.300,00**

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 impianti: € **26.895,00**

Spese per adeguamenti catastali ed urbanistici: € **1.500,00**

Valore residuo dell'immobile € **150.905,00**

Avremo pertanto arrotondato il seguente:

Prezzo base d'asta € 151.000,00

(Euro Centocinquantunomila/00).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 30/07/2022

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

