

STUDIO TECNICO
Geom. DE ANGELIS FRANCO
Loc. San Venanzo – 06049 Spoleto – tel 335-5234216

TRIBUNALE di SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
PRISMA SPV SRL e PER ESSA DOVALUE SPA
contro
EREDITA' [REDACTED]

R.G.E. n. 89/2024

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 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto, Loc. San Venanzo, veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione immobiliare in oggetto all'udienza del 08-10-2024. Successivamente in data 11-11-2024 si trasmetteva, il verbale di giuramento telematico . In data 03/12/2024 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 13/12/2024 sono stato contattato dall' ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA (IVG), nominato custode Giudiziario del compendio Immobiliare, con il quale Istituto nella persona del signore Mirko Moscioni, si concordò la data del 27/01/2025 ore 10,10 per eseguire l'accesso forzato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Comune di Sellano, località Paraonda n. 8, riportati al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 7 Sub 2, graffata con la particella 8 Sub 7. per eseguire i necessari rilievi.

All'incontro , presenti i sigg.ri Mirko Moscioni incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, l'avvocato Silvia Sisti curatore dell'eredità giacente, Romualdo Montevero, tecnico fabbro e di una pattuglia di Carabinieri del distaccamento del Comune di Sellano, si dava inizio alle operazioni peritali, consistenti, nell'ispezionare dei locali, rilevazione delle misure e scatto delle foto. Alle ore 12,25 terminava l'incontro.

Venivano eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, la presentazione , al Comune di Sellano, della richiesta 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,**
- 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- 3. STATO POSSESSO**
- 4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**
- 5. PRATICHE EDILIZIE**
- 6. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**
- 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI**



1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà 1/1 al sig.re [REDACTED]

[REDACTED]:

- A) Porzione di fabbricato posto al piano primo sito in Comune di Sellano, Località Paraonda n. 8, piano 1, individuato al Catasto Urbano Foglio 5 Part. 8 Sub 7 graffata con la particella 7 Sub 2, zona censuaria U, categoria A\3, vani 4,5, classe 1, rendita Euro 209,17, superficie catastale Mq. 98 escluse aree scoperte.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento, posto al piano primo, (unico livello), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.. Il compendio immobiliare è raggiungibile dalla via pubblica (Strada Provinciale n. 466 di Sellano), percorrendo una strada bianca, interpoderale della lunghezza di ml. 450 circa, che insiste su terreni di altra proprietà, riportati al N.C.T. al foglio 5, particelle 47-148-23-514-33-183-184, (V. planimetria Catastale e foto n.1-2-3-10)

Il fabbricato ubicato in zona periferica, di natura agricola, dista km. 15 circa dal centro abitato di Sellano capoluogo. (V. foto n. 1-2-3-4-5-6), di remota costruzione, è stato danneggiato dal sisma del 1979 e successivi ed è stato oggetto negli anni 1980 di lavori di ristrutturazione , consistente nel rifacimento dei solai, del tetto e riconsolidamento della muratura, tutti lavori legittimati con **Concessione Edilizia per eseguire attività Edilizia o di trasformazione Edilizia, rilasciata alla signora [REDACTED] n. 67/82 Protocollo n. 3732.**

Successivamente nell'anno 1986 è stato oggetto di lavori eseguiti tutti all'interno, consistenti nel cambio d'uso dei locali, da soffitta ad abitazione, lavori legittimati con **Permesso a costruire in Sanatoria** rilasciata alla signora [REDACTED] **Pratica 16/2008 Prot. n. 3440/2008.**

Al sopralluogo il fabbricato disabitato, è stato trovato in pessime condizioni di manutenzione, con tutte le utenze, elettrica ed idrica disattivate, impianto termico inesistente e impianto fognario a dispersione nel terreno.

Il compendio è composto da un appartamento, una piccola area esterna destinata a verde e da un ballatoio



antistante la porta d'ingresso, (V. foto n. 4-7) ed è così disimpegnato: ingresso, cucina, soggiorno, (foto n. 11-13-14-15-16) disimpegno, due camera da letto, (foto n. 12-17-18) bagno e ripostiglio; (V. foto n 19-20) il tutto per complessivi Mq. 78,12 utili .

3 STATO di POSSESSO

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare ubicati in Comune di Sellano, loc. Paraonda n. 8, piano 1, individuati al Catasto Urbano **Foglio 5 Part. 8 Sub 7 graffata con la particella 7 Sub 2 zona censuaria U, categoria A/3, vani 4,5, classe 1, rendita Euro 209,17** risultano di piena proprietà 1/1 del signor [REDACTED], al quale sono pervenuti per atto di compravendita del 25/11/2008, numero di repertorio 54915/11208 notaio PASQUALINI GIAN LUCA sede Terni Trascritto il 01/12/2008nn. 6450/4183da potere di [REDACTED];
* [REDACTED] la piena proprietà dei terreni e fabbricato rurale di cui deriva l'immobile oggetto di procedura era pervenuta:

- in parte, per atto di compravendita del 10/05/1979 Notaio PAOLO BIAVATI Sede di Perugia trascritto il 22/05/1979 nn. 1736/1248 da Potere S [REDACTED];

In parte per atto di compravendita del 10/07/1980 Numero di repertorio Notaio SACCHI FABIO trascritto il 07/08/1980 nn. 30132134 da potere [REDACTED]

4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel Ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli **ISCRIZIONE NN 6451/1426 del 01/12/2008** Ipoteca volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA Fondiario del 06/02/2009 Numero di repertorio 54916/11209 Notaio PASQUALINI GIAN LUCA sede di Terni a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. sede Milano Codice Fiscale 13263030150 (Domicilio Ipotecario eletto MILANO VIA Tortona 33), contro [REDACTED]
[REDACTED], capitale €. 90.000,00 Totale €. 135.000,00 Durata 30 anni Grava su Sellano Foglio 5 Particella 7 Sub 2 graffata Foglio 5 Particella 8 Sub 7 **TRASCRIZIONE NN: 2767/2170 del 15/07/2014** nascente VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/06/2014 Numero Repertorio 587/2014 emesso UFFICIO GIUDIZIARIO sede



SPOLETO (PG)A favore Unicredit SPA sede Roma Codice Fiscale 00348170101, contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Sellano Foglio 5

Particella 7 Sub. 2 Graffata Foglio m5 Particella 8 Sub 7.;

TRASCRIZIONE NN. 3397/2838 dell' 11/07/2014 nascente verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/06/2024 numero di repertorio 1193 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO sede Spoleto (PG).

A Favore PRISPA SPV S.R.L. Sede Roma Codice Fiscale 05028250263 Richiedente PRISMA SPV S.R.L.

Lungotevere Flaminio 18 ROMA , CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Sellano Foglio 5 Particella 7 Sub 2 Graffata Foglio 5 Particella 8

Sub 7.

5 -PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico Settore Urbanistico, Edilizia Privata del Comune di **SELLANO** , si è accertato che i titoli abilitativi rilasciati, e domande di condono edilizio presentate per gli immobili siti in **Località Paraonda**, individuati al N.C.E.U. al **Foglio 5, particella 8 Sub 7 Graffata Part. 7 Sub 2**, sono:

- **Concessione Edilizia per eseguire attività Edilizia o di trasformazione Edilizia, rilasciata alla signora [REDACTED] n. 67/82 Protocollo n. 3732**

Permesso a costruire in Sanatoria rilasciata alla signora [REDACTED] **Pratica 16/2008 Prot. n. 3440/2008.**

6. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICA

Conformità Catastale

Confrontando quanto oggi rilevato, con quanto riportato nelle planimetrie catastali allegate in atti, non si sono accertate divergenze.

Conformità Urbanistica

Confrontando quanto oggi rilevato, con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica Edilizia non si sono accertate divergenza .



7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condiz.
Ingresso - tinello - soggiorno	32,00	1	32,00	Insufficienti
Disimpegno zona notte	5,35	1	5,35	Insufficienti.
Letto 1	16,81	1	16,81	Insufficienti
Letto 2	16,70	1	16,70	Insufficienti
Ripostiglio	2,10	1	2,10	Insufficienti
W.C.	5,16	1	5,16	Insufficienti
Superfici pareti portanti Interne e perimetrali	12,90	0,50	6,45	
Ballatoio esterno	8,50	0,25	2,15	
Area esterna	10,50	0,15	1,57	
Superficie commerciale totale			88,29	

Caratteristiche Edilizie ed impianti immobile

Caratteristiche Strutturali

- Struttura portante in elevazioni muratura di pietrame e parte in blocchi di tufo
- Solai legno e latero-cemento
- Tetto a capanna manto di copertura in coppi vecchi
- Gronda zampini in cemento e tavelloni

Componenti Edilizie

- Infissi esterni finestre portelloni in legno
- Infissi interni legno
- Porte interne legno
- Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate le pareti dei
bagni e angolo cottura maiolicate
- Soffitti rivestiti rivestiti con doghette di legno
- Pareti esterne intonacate
- Pavimenti imattonelle di maiolica



Caratteristiche impianti

- | | |
|-------------|---------------------------------------|
| - Elettrico | non funzionante, in quanto non attivo |
| - Idrico | non funzionante, in quanto non attivo |
| - Termico | non esistente |

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 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:

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell’Umbria



Valutazione delle superfici fabbricate

Superficie Commerciale Mq. 88,29 x € 700,00 = € 61.803,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

- Spese per cancellazioni formalità - € 250,00

Sommano € 61.552,00

Arrotondamento € 61.500,00

Diconsi Euro SessantunomilaCinquecento /00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto 10-04-2025

IL C.T.U

Geom. Franco De Angelis

Allegati:

- documentazione Catastale
- documentazione Urbanistica
- documentazione fotografica
- verbale accesso

