

*STUDIO TECNICO*  
**Geom. Franco DE ANGELIS**  
*Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –*  
*tel -fax 0743-234055*

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**

**CAPITAL MORTGAGE**

**contro**

\_\_\_\_\_

**R.G.E. n 205/2014**

**Giudice dell'Esecuzione Dr. SIMONE SALCERINI**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Franco De Angelis**

---

## PREMESSA

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 – Via di P.zza d'Armi n 2, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 05-05-2016 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici.

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, presente nel fascicolo.

Successivamente in data 04-07-2016, si è eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, siti in Foligno, Via Monte San Damiano n. 12.

All'incontro presenti l'avvocato Leonardo Fava in qualità di Curatore dell'eredità giacente della Sig.ra \_\_\_\_\_ si sono eseguiti i necessari rilievi ed accertamenti.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, venivano esaminate le pratiche edilizie presso la sezione Urbanistica del Comune di Foligno, venivano eseguite ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Sezione di Spoleto, l'Agenzia delle Entrate di Spoleto e svolte le opportune indagini di mercato.

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 DEGLI IMMOBILI**
2. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
3. **STATO DI POSSESSO**
4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
5. **PRECEDENTI PROPRIETARI**
6. **PRATICHE EDILIZIE**
7. **GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**
8. **VINCOLI ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**
9. **DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARE**
10. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Proprietà. \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

- Porzione di immobile facente parte di un fabbricato sito in Comune di Foligno, Via Monte San Daniele n. 12, costituita da un appartamento posto al piano secondo e locale uso fondo posto al piano primo sottostrada, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune **Foglio 120: Particella 3923 sub. 6 (ex Particella 267 sub.6)**, piani S1 e 2, zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita Catastale €. 271,14.

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui alla identificazione catastale, è parte di una costruzione realizzata nell'anno 1962 dall'ISTITUTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI PERUGIA, ubicata appena fuori della cinta urbana di Foligno capoluogo. L'edificio si erge per quattro piani fuori terra ed un piano cantinato, ( V. foto n. 1-2-3 ) al quale si accede attraverso il corpo scala principale condominiale. ( V. foto interno n. 1-2 )

Il compendio immobiliare di cui all'esecuzione, si compone:

- **Fondino piano 1°S** unico vano ; ( V. foto n. 8 ) si rileva, che quanto rappresentato nella planimetria catastale non corrisponde a quanto posseduto dalla esecutata, precisamente quello riportato nelle planimetria catastale risulta acquistato dall' \_\_\_\_\_, ( si allega copia atto fornitomi dall'Avv. Leonardo Fava ) mentre quello ispezionato e posseduto dall'esecutata è quello evidenziato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente.
- **Appartamento piano terzo** ( secondo catastale ) al quale si accede dalla scala condominiale, è così composto: ingresso, cucina-tinello, due camera da letto, bagno e terrazzo; ( V. foto n. 3-4-5-6-7 )

## 3. STATO DI POSSESSO

I beni sopra descritti, sono di proprietà \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ e deceduta il \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

## 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 o provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

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

#### 4.2.1. Trascrizioni

Che gravano sui seguenti immobili:

- Porzione di immobile facente parte di un fabbricato sito in Comune di Foligno, Via Monte San Daniele, costituita da un appartamento posto ai piani terzo e locale uso fondo posto al piano 1\ sottostrada, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune **Foglio 120, Particella 3923 sub. 6** (ex **Particella 267 sub.6**), Via Monte San Daniele n. 12, piani S\1 e 2, zona censuaria I, Categoria A\4, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita Catastale €. 271,14.
- **Ipoteca Volontaria n. 1458 del 12-04-2001** a favore del Credito Italiano S.p.a. con sede in Genova (domicilio ipotecario eletto presso la propria filiale di Foligno, Via Cesare Battisti n.57) ed a carico dei \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ per Lire 190.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 95.000.000; durata anni 20; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno, del 10/04/2001 rep.33266; gravante la piena proprietà sull'unità immobiliare posta nel Comune di Foligno censita al catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub.6;
- **Ipoteca Volontaria n. 6714 del 29-08-2006** a favore della Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Roma, Viale Tupini n.180) ed a carico della \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ per Euro 140.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 70.000,00; durata anni 30; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno, del 25/08/2006 rep.44764/9218; gravante la piena proprietà sull'unità immobiliare posta nel Comune di Foligno censita al catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub.6;
- **Pignoramento Immobiliare n. 12943 del 05-08-2014** a favore di Capital Mortgage S.r.L. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Todi, Viale A. Cortesi n.32, presso blo studio dell'Avv. Luca Patalini) ed a carico della \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 29/07/2014 rep.719; gravante la piena proprietà sull'unità immobiliare posta nel Comune di Foligno censita al catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub.6; (si procede a pignoramento per la somma di Euro 76.334,76 oltre spese di notifica e successive occorrenze ed ulteriori interessi accessori)

## 5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

- Ante ventennio l'unità immobiliare oggetto di Pignoramento Immobiliare risultava essere di proprietà esclusiva del \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (coniugi in regime della comunione legale dei beni) per essere ad essi pervenuta in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Maria Luigia Fino, Notaio in Foligno, del 31/03/1988 rep.39894/3323, registrato a Foligno il 1/04/1988 al n.412, trascritto a Perugia in data 1/04/1988 al n.4321 di formalità;

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Napolitano, Notaio in Foligno, del 17/06/1955 rep.12236/3633, registrato a Foligno il 29/06/1995 al n.878, trascritto a Perugia in data 23/06/1995 al n.9636 di formalità i \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (coniugi in regime della comunione legale dei beni) vendevano al \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

ed alla \_\_\_\_\_ (nubile) i diritti di piena proprietà sull'unità immobiliare posta nel Comune di Foligno, Via Monte San Daniele n.12, censita al catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub.6;

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno, del 10/04/2001 rep.33265/5421, trascritto a Perugia in data 12/04/2001 al n.5736 di formalità i \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vendevano a \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (coniugi in regime della comunione legale dei beni) i

diritti di piena proprietà) sull'unità immobiliare posta nel Comune di Foligno, Via Monte San Daniele n.12, censita al catasto fabbricati al Foglio 120 particella 267 sub.6;

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno, del 25/08/2006 rep. 44763/9217, trascritto a Perugia in data 29/08/2006 al n.18045 di formalità i signori \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (coniugi in regime della comunione legale dei beni) i diritti di piena proprietà) vendevano alla signora \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ (nubile) i diritti di piena proprietà sull'unità immobiliare posta nel Comune di Foligno, Via Monte San Daniele n.12, censita al catasto fabbricati al Foglio n120 particella 267 sub.6.

## 6. PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Foligno – Area Governo del Territorio, Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia ( SAUPE), si è accertato che per il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito con **licenza n. 163\1963 Protocollo n. 2048 rilasciata a nome della Ditta Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Perugia.**

Causa il mancato ritrovamento della pratica edilizia, non ha consentito allo scrivente di accedere agli atti. ( Si allega lettera rilasciatami dal responsabile del SAUPE del Comune di Foligno, geometra Stefania Simonetti con la quale si comunica in non ritrovamento del fascicolo edilizio di riferimento)

## 7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Per le cause sopra esposte, lo scrivente al momento non può riferire in merito alla conformità Urbanistica dell'immobile. Per quanto riguarda il giudizio di conformità catastale, si è accertato per l'abitazione una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad una errata codificazione del piano (terzo e non secondo) . Ciò sotto il profilo urbanistico non costituisce illecito, mentre catastalmente si suggerisce l'aggiornamento delle planimetrie tramite una procedura denuncia di variazione catastale. Inoltre come già esposto nel capitolo " descrizione degli immobili" il fondino ispezionato non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali, pertanto occorrerà procedere ad una esatta identificazione dell'immobili eseguendo una denuncia di Variazione Catastale . Il costo per eseguire la variazione catastale di quanto sopra si presume essere di € . 500,00.

## 8. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Eseguite le opportune verifiche si è accertato che non esiste regolamento condominiale

## 9. DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Le consistenze, con riferimento a quanto rilevato, espresse in termini di superficie commerciale, calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% della superfici calpestabile, 100 % delle superfici divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, sono risultate le seguenti:

### APPARTAMENTO piano n. 3 e fondo piano 1AS

Destinazione	Super, Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Ingresso	1,50	1	1,50
Cucina-Tinello	19,00	1	19,00
Soggiorno	13,50	1	13,50
Bagno	2,50	1	2,50
Letto	17,00	1	17,00
Terrazzino	3,00	0,30	0,90
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	15,60	0,50	7,80
Fondo	8,40	0,40	3,36
<b>Superficie commerciale Totale</b>			<b>65,56</b>

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

- Muratura in elevazione: pietrame e mattoni
- Solai piano : latero - cemento
- Tetto capanna con manto di copertura in coppi

### Componenti Edilizie

- Infissi esterni : alluminio - normale stato di manutenzione
- Infissi interni : alluminio - normale stato di manutenzione
- Pareti esterne : intonacate da tinteggiare - normale stato di manutenzione
- Pareti interne : intonaco e tinteggiate - normale stato di manutenzione
- Pavimenti interni: in piastrelle di monocottura - normale stato di manutenzione
- Portone d'ingresso: in legno - normale stato di manutenzione
- Rivestimenti pareti w.c. maioliche - normale stato di manutenzione

### Caratteristiche impianti

- Elettrico: non è stato possibile accertare il funzionamento
- Idrico: non è stato possibile accertare il funzionamento
- Termico non è stato possibile accertare il funzionamento

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 10.1 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.

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:

#### **10.2 Fonti di informazione**

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria

#### **10.3 Valutazione delle superfici**

##### **Appartamento piano Terzo e fondo piano 1\5**

Superficie Commerciale Mq. 65,56 x € 900,00= Valore complessivo € 59.004,00

#### **10.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 500,00

**Sommano** € 58.504,00

#### **10.5 Prezzo a base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e\o catastale a carico della procedura.

**Arrotondamento** € 58.500,00

**Diconsi Euro CinquantaOttoCinquecento\00**

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

Spoletto 07-11.-2016

**IL C.T.U.**

**Geom. FRANCO DE ANGELIS**



Allegati:

- Bando di vendita immobile
- Elaborata Grafico
- Pratica edilizia
- Planimetrie Catastale immobile
- Documentazione fotografica
- Titolo di provenienza
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali

*STUDIO TECNICO*  
**Geom. Franco DE ANGELIS**  
*Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –*  
*tel -fax 0743-234055*

**DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA**  
**( Esecuzione Immobiliare n 205/2014)**

**CAPITAL MORTGAGE**

**LOTTO UNICO**

**Descrizione analitica del fabbricato**

L'edificio ubicato appena fuori dalla cinta urbana di Foligno capoluogo, si erge per quattro piani fuori terra ed un piano cantinato, al quale si accede attraverso il corpo scala principale condominiale.

Il compendio immobiliare di cui all'esecuzione, si compone:

- **Fondino piano 1<sup>S</sup>** unico vano di mq. 8,40 utili;
- **Appartamento piano terzo** ( secondo catastale ) al quale si accede dalla scala condominiale, è così composto, ingresso, cucina-tinello, due camera da letto, bagno per complessivi mq. 53,500 utili e terrazzino di mq. 3;

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Foligno **Foglio 120, Particella 3923 sub. 6** (ex **Particella 267 sub.6**), piani S\1 e 2, zona censuaria 1, Categoria A\4, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita Catastale €. 271,14.

VALORE Del Lotto €. **58.500,00**

**Diconsi Euro CinquantaOttoCinquecento\00**

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

Spoletto 07-11.-2016

**IL C.T.U.**

**Geom. Franco De Angelis**