

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

contro

R.G.E. n 66/2014

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 08-10-2015 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 16-11-2015, si è eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, siti in Comune di Foligno , Via Flaminia Vecchia n. 27, all'incontro presente la 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 delle Entrate di Perugia Servizi Catastali – Sezione di Spoleto, l'Agenzia delle Entrate di Spoleto – Servizio di Pubblicità Immobiliare 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. **DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**
9. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**



1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Proprietà:

- n. a / il proprietaria per la quota di 2\4
- n. a proprietaria per la quota di 1\4;
- n. a il proprietari per la quota di 1\4;

Immobile: siti in Comune di Foligno Via Flaminia Vecchia n. 27

- **1.1 GARAGE** individuato al N.C.E.U. al **Foglio 221, Particella 852 sub\3**, piano 1 sottostrada, zona censuaria 2, categoria C\6, Classe 4, Consistenza Mq. 44, Rc. €. 93,17;
- **1.2 ABITAZIONE** individuata al N.C.E.U. al **Foglio 221 Particella 852 sub 6**, graffata con la **particella 853**, piano terra, zona censuaria 2, classe 4, vani 8, Rc. €. 640,41;
- **1.3 CORTE** terreno individuato al N.C.T. **Foglio 176 Particella 853** ente urbano della superficie di mq. 110.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di una palazzina plurifamiliare la cui costruzione risale all'anno 1978 ed è rappresentato da una porzione elevata su due piani di cui uno interrato ed uno al piano terra con piccola corte annessa di mq. 110, ubicato in Comune di Foligno, Via Flaminia Vecchia n. 27. (V. foto n. 1-2-3-4-5-6-7) Trattasi di una zona residenziale con ottima dotazione di servizi pubblici. L'accesso carrabile e pedonale al fabbricato si ha direttamente da un'area di pertinenza comune ad altra unità immobiliari, individuata catastalmente con la **Particella 852 sub 5 del Foglio 221** (Bene Comune non Censibile) cui si giunge dalla via pubblica e dalla quale, tramite un cancello di ferro, si accede sia alla rampa terminante dinanzi alla porta carrabile d'ingresso al piano primo sottostrada (garage) e sia dinanzi l'ingresso al piano terra dell'abitazione. (V. foto n. 1-8-9).

L'edificio è costruito in struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio; tetto a capanna con manto di copertura in coppi. Il fabbricato si presenta nel complesso in buone condizioni.

Descrizione analitica del fabbricato:

PIANO TERRA (abitazione)

Ingresso dal vano scala condominiale, disimpegno, pranzo, cucina e retro cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni e due camere da letto, (V. foto n. 15-16-17-18-19-20-21-22) piccola corte antistante l'abitazione (V. foto n. 5-6-7).

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (garage)

Ingresso carrabile comunicante con la rampa ed ingresso pedonale dal vano scala condominiale, allo



stato attuale anziché essere un unico ambiente adibito a garage, come rappresentato nelle planimetrie catastali, è stato suddiviso in più ambienti, senza una destinazione specifica. (V. foto n. 10-11-12-13-14) inoltre è stato accertato l'esistenza di un vano, sottostante il vano retro cucina del piano terra (ex balcone) non riportato nelle planimetrie catastali, senz'altro si può ipotizzare ad una dimenticanza al momento in cui è stato elaborato l'accatastamento, pertanto si dovrà procedere ad un aggiornamento delle planimetrie catastali, il cui costo si può ipotizzare in €. 500,00, mentre per i divisori interni realizzati, si consiglia la rimozione.

All'interno della corte esclusiva è stato rilevata anche l'esistenza di un gazebo in struttura portante in ferro, non autorizzato e non conforme alle normative urbanistiche vigenti, pertanto dovrà essere rimosso. (V. foto n. 7)

3. STATO DI POSSESSO

I beni risultano essere di proprietà dei Sigg.ri

- n. a. il piena proprietà per la quota di 2\4;
- n. a. il piena proprietà per la quota di 1\4;
- n. a. il piena proprietà per la quota di 1\4;

Per quanto riguarda l'occupazione del bene, al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla Sig.ra , dai due suoi e dal Sig. dichiarazione resa dalla Sig. trascritta nel verbale d'accesso.

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

Che gravano sulle seguenti unità immobiliari; Comune di Foligno, Via Flaminia Vecchia n. 27 individuati al N.C.E.U.

- **Foglio 221, Particella 852 sub\3**, piano 1 sottostrada, zona censuaria 2, categoria C\6, Classe 4, Consistenza Mq. 44, Rc. €. 93,17;
- **Foglio 221 Particella 852 sub 6**, graffata a unità identificata **da particella 853 (corte)**, piano terra, zona censuaria 2, classe 4, vani 8, Rc. €. 640,41
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il **01-07-2004** al n. **21340** del registro generale e al n. **4855** del registro particolare, di Euro 120.000,00, Notaio Boemi Giuseppe del 30-06-2004, rep. 40286\7628, a favore Banca Toscana S.p.a. sede Firenze cf.



05272250480 a fronte di un capitale di Euro 60.000,00, durata 10 anni, a carico
nato a _____ il _____, titolare della piena proprietà, debitore non datore
_____ nata a _____ il _____

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il **05-10-2005** al n. **32911** del registro generale e al n. **8381** del registro particolare, di Euro 210.000,00, Notaio Boemi Giuseppe del 30-09-2005, rep. 42932\8542, a favore Cassa Risparmio di Foligno S.p.a. sede Foligno cf. 00152110540 a fronte di un capitale di Euro 140.000,00, durata 15 anni, a carico _____ nato a _____ il _____, titolare della piena proprietà, debitore non datore _____ sede Foligno cf. _____
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento iscritta il **07-08-2006** al n. **28143** del registro generale e al n. **6371** del registro particolare, di Euro 179.400,00, Notaio Boemi Giuseppe del 01-08-2006, rep. 44743, a favore Banca Popolare Dell'Etruria e Del Lazio-Società Cooperativa A Responsabilità Limitata sede Arezzo cf. 00367210515, durata 10 anni, a carico _____ nato _____ il _____ titolare della piena proprietà, debitore non datore _____ sede Foligno cf. _____
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il **26-10-2009** al n. **28720** del registro generale e al n. **6513** del registro particolare, di Euro 375.000,00, Notaio Fino Maria Luigia del 10-09-2009, rep. 242123\13282, a favore Cassa Di Risparmio Foligno S.p.a. sede Foligno cf. 001521109540, a fronte di un capitale di Euro 250.000,00 carico _____ nata a _____ titolare di 1/4 di piena proprietà, _____ nato _____ il _____, titolare di 1/4 di piena proprietà, _____ a _____ il _____ titolare di 1/2 piena proprietà, debitore non datore _____ sede _____ cf. _____
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 07-05-2014 al n. **9011** del registro generale e al n. **6747** del registro particolare, Tribunale di Spoleto del 21-03-2014 rep. 248\2014, a favore Casse Di Risparmio Dell'Umbria S.p.a. sede Terni cf. 01943160547, a carico _____ a _____, titolare della quota di 1/4 di piena proprietà, _____ nato a _____ il _____, titolare della quota di 1/4 di piena proprietà, _____ nata a _____ il _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Dal periodo del 08-05-2014 al 02-01-2016 lo scrivente eseguiva un'altra ispezione, presso



l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, **accertando nessuna nuova formalità a carico.** (Si allega copia ispezione)

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a _____ nato a _____, per la quota di 1/4 di piena proprietà, e a _____ per la quota di 1/4 di piena proprietà, per successione a _____ nato a _____ il _____ de deceduto il _____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, come da denuncia di successione Ufficio del Registro di Foligno del 05-10-2009 volume 613 denuncia n.90 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il **05-03-2010** al n.**5957** del registro generale e al n.**3542** del registro particolare.

Si rileva accettazione tacita di eredità Notaio Fino Maria Luigia del 19-10-2009 rep.242123 e trascritta presso l'Ufficio del territorio il **26-10-2009** al n. **28719** del registro generale e al n. **17637** del registro particolare.

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a _____ nata a _____, per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione, da _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione, per atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, Tribunale Civile di Perugia, del 20-11-2006 rep.3251 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il **02-01-2007** al n.**82** del registro generale e al n. **48** del registro particolare.

L'immobile stesso è pervenuto a _____, per la piena proprietà bene personale, da _____ nato a _____ a il _____, _____ nata a _____ il _____, per atto di compravendita, Notaio Grifi Marcello, del **27-09-1985 rep.28980** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il **02-10-1985** al n.**15168** del registro generale e al n. **10422** del registro particolare . (si allega copia autentica rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia)

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) e da quanto rilevato dal Rogito Notarili d'acquisto del Sig. _____, si è accertato che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Licenza edilizia n. 81 del 27-01-1978 e successive N.ro 979 del 23-12-1978, N.ro. 612 del 15-09-1979 e N.ro 377 del 09-09-1985

**Concessione in Sanatoria n. 348 del 07- 06-2004 Prot. N. 5882\95 (Pratica n. 10\566)
rilasciata a nome _____ per la Tamponatura Porticati in Assenza di Titolo.**

Causa il mancato ritrovamento della pratica edilizia non ha consentito allo scrivente di accedere agli atti, (si allega lettera rilasciata dal responsabile del SUAPE geom. Stefania Simonetti del



Comune di Foligno, con la quale si comunica il non ritrovamento del fascicolo edilizio di riferimento. Si allega fotocopia del frontespizio della Concessione in sanatoria, consegnatami dalla Sig.ra

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 può senz'altro dichiarare la rispondenza del piano terra (abitazione) alle planimetrie catastale allegate alla Denuncio di Variazione del 15-04-2004, Protocollo n. PG 106114, mentre per il piano primo sottostrada (garage) occorrerà come già riferito, rimuovere tutti i divisori interni e procedere ad un aggiornamento catastale che preveda l'inserimento nelle planimetrie, del piccolo vano sottostante il retro cucina, (ex balcone) del piano terra.

8. 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 terra

Destinazione	Super, Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Ingresso Soggiorno	38,33	1	38,33
Pranzo	13,83	1	13,83
Cucina	5,98	1	5,98
Retro cucina	4,63	1	4,63
Disimpegno	9,78	1	9,78
Letto 1	17,13	1	17,13
Letto 2	12,92	1	12,92
Bagno	5,75	1	5,75
Bagno	2,46	1	2,46
Off.	5,00	1	5,00
Sommano			115,81
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	17,20	0,50	8,60
Superficie commerciale Totale			124,41



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Muratura in elevazione: telaio in cemento armato, con tamponature in laterizio
- Solai piano primo e copertura: latero-cemento
- Tetto a capanna: laterizio-cemento con manto di copertura in coppi

Componenti Edilizie

- Infissi esterni : persiane ad ante in legno - normale stato di manutenzione
- Infissi interni : ante in legno - normale stato di manutenzione
- Pareti esterne : intonacate - normale stato di manutenzione
- Pareti interne : intonaco e tinteggiate - normale stato di manutenzione
- Pavimenti interni: listoncini di legno parquet - normale stato di manutenzione
- Portone d'ingresso: in legno - normale stato di manutenzione
- Rivestimenti pareti w.c. maiolicati - normale stato di manutenzione

Caratteristiche impianti

- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia - funzionante da collaudare
- Idrico: con conduttori sotto traccia erogante acqua calda e fredda - funzionante da collaudare
- Termico: autonomo con corpi a termosifoni - funzionante da collaudare

Piano Primo sottostrada – da ripristinarsi ad uso garage

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Coeff.	Superficie Comm. Mq.
Locale 1	19,81	0,50	9,90
Locale 2	6,00	0,50	3,00
Locale 3	14,47	0,50	7,23
Locale 4	4,64	0,50	2,32
Locale 5	4,00	0,50	2,00
Sommano	48,90		24,45
Superficie pareti portanti int.-est.	7,38	0,50	3,69
Superficie Totale Commerciale			28,14



CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- pareti in elevazione: calcestruzzo armato
- solaio latero - cemento

Componenti Edilizie

- Infissi esterni: legno e ferro
- Pavimenti interni: piastrelle di monocottura

Caratteristiche impianti

- Elettrico: funzionante
- Idrico: funzionante

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

9.1 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.



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:

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria

9.3 Valutazione delle superfici

- Appartamento piano terra

Superficie Commerciale Mq. 124,41 x €. 1.400,00 = Valore complessivo €. 174.174,00

- Garage piano primo sottostrada

Superficie commerciale Mq. 28,14 x €. 1.400,00 = Valore complessivo €. 39.396,00

Sommano €. 213.570,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- A) Appartamento piano terra

Rimozione gazebo €. 1.000,00

- B) Garage piano primo sottostrada

Rimozione divisori interni €. 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione

catastale €. 500,00

Sommano €. 2.500,00 - €. 2.500,00

TOTALE €. 211.070,00

Arrotondamento €. 211.000,00

Diconsi Euro DuecentoUndicimila\00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

Spoleto 19-02-2016

IL C.T.U.

Geom. FRANCO DE ANGELIS



Allegati:

- Bando di vendita immobile
- Elaborato grafico rappresentante lo stato attuale dei luoghi
- Elaborato grafico con indicato il punto di vista foto
- Documentazione Fotografica
- Documentazione Catastale, Titolo di provenienza e Ispezioni Ipotecarie
- Documentazione Urbanistica
- Lettere Convocazione inizio operazioni peritali e verbale accesso



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 66/2014)

Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a

Contro

LOTTO UNICO

Immobile: siti in Comune di Foligno Via Flaminia Vecchia n. 27

- **1.1 Porzione di fabbricato autorimessa**, individuato al N.C.E.U. al **Foglio 221, Particella 852 sub\3**, piano 1 sottostrada, zona censuaria 2, categoria C\6, Classe 4, Consistenza Mq. 44, Rc. €. 93,17;
- **1.2 Porzione di fabbricato appartamento di tipo civile**, individuato al N.C.E.U. al **Foglio 221 Particella 852 sub 6**, graffata a unità identificata da **particella 853**, piano terra, zona censuaria 2, classe 4, vani 8, Rc. €. 640,4;
- **1.3 Corte terreno** individuato al N.C.T. **Foglio 176 Particella 853** ente Urbano di Mq. 110.

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di una palazzina plurifamiliare ed è rappresentato da una porzione elevata su due piani di cui uno interrato (Garage) ed uno al piano terra (abitazione) con piccola corte annessa, ubicato in Comune di Foligno, Via Flaminia Vecchia n. 27.

Trattasi di una zona residenziale con ottima dotazione di servizi pubblici. L'accesso carrabile e pedonale al fabbricato si ha direttamente da un'area di pertinenza comune ad altra abitazione cui si giunge dalla via pubblica e dalla quale, tramite un cancello di ferro, si accede sia alla rampa terminante dinanzi alla porta carrabile d'ingresso al piano primo sottostrada (garage) sia dinanzi l'ingresso al piano terra dell'abitazione .

L'edificio è costruito in struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio; tetto a capanna con manto di copertura in coppi. Il fabbricato si presenta nel complesso in buone condizioni.



Descrizione analitica del fabbricato:

PIANO TERRA (abitazione)

Ingresso dal vano scala condominiale, disimpegno, pranzo, cucina e retro cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, ripostiglio e due camere da letto, per complessivi Mq. 115,81 utili e piccola corte esclusiva antistante l'abitazione di Mq. 110:

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (garage)

Ingresso carrabile comunicante con la rampa ed ingresso pedonale dal vano scala condominiale, per complessivi Mq. 48,90 utili.

VALORE Del Lotto €. 211.000,00

Diconsi Euro DuecentoUndicimila\00

IL C.T.U.

Geom. Franco De Angelis

