

Perugia, 3 agosto 2015

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE.

N. 123/12 + 58/13 R.G. Es.

UDIENZA: 17/09/2015

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Salcerini Simone

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 2

Allegati n. 11

e documentazione fotografica

Il CTU

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Perugia, 3 agosto 2015

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 123/12 + 58/13 R.G. Es.

UDIENZA: 17/09/2015

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Salcerini Simone

PROMOSSA DA:

- [REDACTED] con sede in Spoleto

- [REDACTED]

CONTRO:

- [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED]

- [REDACTED], nata [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 2

Allegati n. 11

Il CTU

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Rediga quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

1) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

2) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

3) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione dell'indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato all'acquisizione dei suindicati elementi.

4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per eventuali difformità urbanistico-catastali: difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali.

5) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso.

6) La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della

eventuale relazione notarile;

7) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.

8) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. L'esperto indicherà altresì le

eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)

9) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

10) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura."

In data 16 febbraio 2015 il sottoscritto ha inviato agli esecutati per raccomandata AR la comunicazione di inizio operazioni peritali fissato per il giorno 2 marzo 2015. La stessa non è stata ritirata dai destinatari e non essendo stato possibile contattare gli esecutati in altro modo, in data 2 marzo 2015 il CTU ha fatto istanza di accesso con ausilio della forza pubblica e di proroga. All'istanza il G.E. ha risposto nominandolo custode dei beni pignorati (Allegato n. 1). In data 7 maggio 2015 il sottoscritto ha inviato nuova comunicazione di accesso agli esecutati, anche questa mai ritirata; pertanto in data 27 maggio 2015, alla presenza [REDACTED] [REDACTED] CTU ha proceduto al sopralluogo sugli immobili pignorati (Allegato n. 2 - verbale di sopralluogo).

RISPOSTE AL QUESITO

1. Il bene oggetto di pignoramento consiste in un compendio immobiliare ubicato in Comune di Spoleto, loc. Torrecola, composto da una porzione di fabbricato ad uso abitativo da cielo a terra, elevato su un piano fuori terra e due interrati, da un fabbricato ad uso accessorio agricolo e stalla con corte pertinenziale annessa e da terreni agricoli di superficie complessiva, al netto dell'area di sedime dei fabbricati, pari a mq 4.570 circa, oltre a diritti indivisi pari a 2/3 su corte di superficie complessiva pari a 310 mq (Allegato n. 3 - estratto di mappa).

Il fabbricato ad uso abitativo è così suddiviso:

- locale ad uso fondo e cantina al piano secondo sottostrada;
- ripostiglio e cantina al piano primo sottostrada;
- cucina al piano terra (Allegato n. 4 - planimetria catastale).

L'annesso agricolo è suddiviso in fienile e stalle (Allegato n. 5 – planimetria catastale).

Il compendio confina con ~~_____~~
~~_____~~ salvo altri.

Risultanze catastali

L'abitazione è così censita al C.F. del Comune di Spoleto:

**Foglio 271 – p.lla 282 sub. 1 – Cat. A/4 – Classe 2 – Consistenza 4 vani –
Rendita € 159,07**

L'annesso agricolo è così censito al C.F. del Comune di Spoleto:

**Foglio 271 – p.lla 139 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 129 mq – Rendita
€ 199,87**

I terreni sono così censiti al C.T. del medesimo Comune:

**Foglio 271 – p.lla 138 – Qualità bosco ceduo – Classe 3 – Superficie 1.040
mq – R.D. € 1,07 – R.A. € 0,16**

**Foglio 271 – p.lla 140 – Qualità bosco ceduo – Classe 3 – Superficie 2.020
mq – R.D. € 2,09 – R.A. € 0,31**

Foglio 271 – p.lla 139 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 1.660 mq

Fanno inoltre parte del compendio oggetto di pignoramento i ~~diritti indivisi~~

~~pari a 2/3 su corte censita al C.T. al foglio 271 – part. 141 – Qualità/Classe~~
Area rurale – Superficie 310 mq (Allegato n. 6 – visure catastali)

Si evidenzia che sulla part. n. 141 insiste un piccolo fabbricato in muratura,
elevato su due piani, con una superficie in pianta pari a mq 14 circa. Tale
manufatto non risulta inserito in mappa né accatastato al C.F.

2. Sommara descrizione del bene:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso abitativo da cielo a terra, elevato su un piano fuori terra e due interrati, da un fabbricato ad uso accessorio agricolo e stalla con corte pertinenziale annessa e da terreni agricoli di superficie complessiva, al netto dell'area di sedime dei fabbricati, pari a mq 4.570 circa, oltre a diritti indivisi pari a 2/3 su corte di superficie complessiva pari a 310 mq, il tutto ubicato in Comune di Spoleto, Loc. Torrecola. Trattasi di un piccolo borgo residenziale situato in zona rurale, raggiungibile dalla Strada Statale 3 e distante dal centro storico del Comune di Spoleto circa 10 km. L'accesso carrabile alla proprietà si ha direttamente dal borgo; si precisa che l'accesso al fabbricato ad uso abitativo avviene tramite la particella in comproprietà identificata con il n. 141. Il fabbricato ad uso abitativo è edificato in muratura mista e presenta copertura in lastre di cemento amianto; le condizioni di manutenzione e di conservazione sono scarse e lo stesso necessita di radicali interventi di ristrutturazione. L'annesso agricolo, al quale si accede dal fabbricato abitativo tramite il tracciato di una strada poderale ad oggi non percorribile con alcun mezzo poiché ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è realizzato in parte in muratura ed in parte con struttura portante in metallo e copertura in lamiera. Il fabbricato ad oggi non è accessibile in quanto completamente ricoperto da vegetazione spontanea.

3. Il compendio in oggetto è di [REDACTED] pervenuto a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Fabio di Russo in data 15/12/2007 Rep. n. 17714, trascritto a Spoleto in data 09/01/2008 al n.

10.000 per ogni atto, anche se composto di più fogli o più pagine.

60 di reg. part. (Allegato n. 7 – atto di vendita).

Per quanto riguarda l'occupazione del bene, al momento del sopralluogo è risultato libero. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 8).

4. Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati:

Il bene in oggetto risulta gravato da:

- ~~Ipoteca giudiziale iscritta in data 31/12/2010 al n. 1317 di reg. part., a favore di [redacted] con sede in Roma contro~~

- ~~Ipoteca giudiziale iscritta in data 09/02/2012 al n. 61 di reg. part., a favore di [redacted] con sede [redacted] contro [redacted]~~

- ~~Pignoramento trascritto in data 25/07/2013 al n. 2236 di reg. part., a favore di [redacted] con sede in Roma contro [redacted]~~

Dall'aggiornamento effettuato in data 31 luglio 2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare, è risultata un'ulteriore iscrizione:

- ~~Ipoteca legale iscritta in data 05/05/2015 al n. 168 di reg. part., a favore di~~

~~_____~~

(Allegato n. 9)

5. Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione.

6. Proprietà nel ventennio: dalla consultazione della relazione notarile allegata al fascicolo è risultato quanto segue:

Ante ventennio il lotto oggetto di pignoramento risultava di proprietà dei sig.ri

~~_____~~ e ~~_____~~ per acquisto con atto del Notaio Marco

Pirone del 29/04/1991 rep. n. 17707, trascritto a Spoleto il 24/05/1991 al n.

1682 di reg. part.

Successivamente il compendio è stato acquistato dalla sig.ra ~~_____~~

con atto di compravendita redatto dal Notaio Fabio Di Russo in data

12/12/2002 rep. n. 4811, trascritto a Spoleto in data 19/12/2002 al n. 4036 di

reg. part.

Infine il lotto è stato acquistato ~~_____~~ con atto di compravendita

redatto dal Notaio Fabio Di Russo del 15/12/2007 rep. 17714, trascritto a

Spoleto il 09/01/2008 al n. 60 di reg. part.

7. Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e

relativi costi, destinazione urbanistica dei terreni: sulla base delle

informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune

di Spoleto è risultato che per l'~~accessorio agricolo~~ ~~è stata rilasciata~~

~~concessione edilizia in sanatoria n. 25465 del 19 maggio 1996~~ (Allegato n.

10).

Relativamente al fabbricato abitativo, nell'atto di compravendita si dichiara che è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

Stante l'inaccessibilità dei piani interrati del fabbricato abitativo e dell'accessorio agricolo, il sottoscritto non può esprimere il parere di conformità ai progetti approvati e alle planimetrie catastali. Il piano terra dell'abitazione si presenta conforme alle planimetrie catastali.

Si precisa che il ~~manufatto in muratura ricadente sulla part. n. 141~~ viene cautelativamente considerato non conforme alla vigente legislazione in materia urbanistica, in quanto non è stato possibile reperire documentazione inerente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Spoleto né documentazione comprovante la data di costruzione. Si precisa inoltre che anche nell'atto di provenienza tale manufatto non viene mai citato. In considerazione di ciò il fabbricato ~~viene considerato da demolire.~~

Destinazione urbanistica:

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 06/07/2015 (Allegato n. 11), il P.R.G. vigente classifica i terreni in oggetto come segue:

- Part. 138: parte Eb – area boschiva, parte Eb-N – area boschiva in area di particolare interesse naturalistico, parte Ab – tessuti di edilizia tradizionale;
- Partt. 139-140-141: parte Eb – area boschiva, parte Ab – tessuti di edilizia tradizionale;
- Part. 282: Ab – tessuti di edilizia tradizionale.

8. Descrizione analitica: dopo aver esaminato la consistenza e le

caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

Compendio immobiliare ubicato in Comune di Spoleto, loc. Torrecola, composto da una porzione di fabbricato ad uso abitativo da cielo a terra, elevata su un piano fuori terra e due interrati, da un fabbricato ad uso accessorio agricolo e stalla con corte pertinenziale annessa e da terreni agricoli di superficie complessiva, al netto dell'area di sedime dei fabbricati, pari a mq 4.570 circa, oltre a diritti indivisi pari a 2/3 su corte di superficie complessiva pari a 310 mq, su cui insiste un manufatto in muratura non accatastato e non inserito in mappa.

“Descrizione analitica dell'immobile”:

L'abitazione oggetto della presente esecuzione si eleva su due piani interrati ed uno fuori terra così suddivisi:

- locale ad uso fondo e cantina al piano secondo sottostrada;
- ripostiglio e cantina al piano primo sottostrada;
- cucina al piano terra.

Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, ove possibile, e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno

spessore massimo di 50 cm;

- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Locale	Sup. netta	Altezza interna
Piano secondo sottostrada:		
Fondo	18,80	2,65
Cantina	14,80	2,65
Piano primo sottostrada:		
Cantina	22,28	2,65
Ripostiglio	19,80	2,65
Piano terra:		
Cucina	43,24	2,28<H<3,58

La superficie commerciale è pari a mq 184 circa.

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e necessita di radicali interventi di ristrutturazione.

L'annesso ha una superficie complessiva pari a mq 148,00 circa ed è in parte destinato a fienile ed in parte a stalla, box e voliera. Lo stesso si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

I terreni hanno giacitura collinare e si presentano in stato di abbandono, con presenza di piante arboree ed arbustive spontanee.

9. Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni

• Criterio estimativo

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;

- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

e Determinazione del valore

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

I valori unitari che seguono sono applicati, su ciascuna unità immobiliare, attraverso l'esecuzione di un calcolo analitico del quale, per ragioni di brevità, viene omessa la particolareggiata esposizione.

La valutazione del fabbricato ad uso abitativo è comprensiva del valore dei diritti indivisi pari a 2/3 sulla corte censita con la part. n. 141; inoltre tiene conto della presenza della copertura in lastre di cemento amianto.

Per quanto sopra esposto al punto 7 relativamente al manufatto ricadente sulla part. n. 141, prudenzialmente lo stesso non viene valutato; al valore finale del compendio andranno detratti i costi di demolizione in misura proporzionale ai diritti spettanti, stimati complessivamente pari ad € 1.000,00 sulla base del "Elenco regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti

sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche" Regione Umbria Edizione 2014.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

➤ Abitazione

mq 184 x €/mq 300,00 = € 55.200,00

➤ Annesso agricolo

A corpo € 15.000,00

➤ Terreni

mq 4.570 x €/mq 0,70 = € 3.199,00

Sommano: € 73.399,00 - (€ 1.000,00 / 3 x 2) = € 72.732,33

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

**Il valore arrotondato ad € 72.700,00 (Euro Settantaduemilasettecento/00),
rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà
indicato nel bando di vendita.**

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 17 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 11 ALLEGATI
- 10 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 agosto 2015

IL CTU

Dott. Agr. Riccardo Trabalza