

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

UNICREDIT SPA

contro

R.G.E. n 43/2016

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 17-11-2016 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 03-02-2017, si è eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, siti in Comune Marsciano Loc. San Biagio della Valle, Via P.tta Dante n. 10, all'incontro presente il Sig.re _____ 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 Marsciano, 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:

- _____ nato a _____ il _____ per i diritti di piena proprietà (bene personale).

Immobile: sito in Comune di Marsciano Loc. San Biagio della Valle, Via P.tta Dante n. 10 individuato al N.C.E.U. al **Foglio 11, Particella 45**, piano T-1-2, categoria A\4, Classe 1, Consistenza , vani 4,5, superficie catastale mq.87, Rc. € 167,33;

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato residenziale, ubicato in loc. San Biagio della Valle, Piazzetta Dante n. 8\10, disimpegnato su tre livelli. Trovasi in pessimo stato sia di manutenzione che di staticità, tanto che è stato reso inagibile con ordinanza dal Sindaco del Comune di Marsciano del 05-05-2010 N. 446 a seguito degli eventi sismici del 15-12-2009, con la quale si ordina il proprietari Sig. _____ di provvedere all'evacuazione immediata dell'immobile. (si allega copia ordinanza)

Per tale causa l'accesso all'immobile si è limitato alla sola ispezione dall'esterno, del piano terra e primo, (V. foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8) realizzate dallo scrivente.

La documentazione fotografica a cui si fa riferimento a causa dell'inaccessibilità al fabbricato, è quella allegata alla pratica edilizia.

PIANO TERRA (fondi)

Accessi da piazzetta comunale e composto da due vani; (V. foto n.9A-9B-9C)

PIANO PRIMO

- raggiungibile da scala esterna è composto da cucina, camera da letto e wc; (V. foto n. 11-12-13-15-16-16A)

PIANO SECONDO

- raggiungibile da scala interna è composto da disimpegno e tre camere. (V. foto n. 17-18-19-20-20A-21-22-23-24-26)

3. STATO DI POSSESSO

I beni sono di proprietà del Sig.

- _____ nato a _____ il _____ proprietario di piena e intera proprietà dei beni, dall'estratto per il riassunto dell'atto di matrimonio il Sig. ...



..... risulta essere coniugato con la Sig.ra in regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Che gravano sulle seguenti unità immobiliari; Intero Fabbricato posto in Comune di Marsciano, Loc. San Biagio della Valle, Via P.tta Dante n. 10 individuati al N.C.E.U.

- **Foglio 11, Particella 45**, piano T-1-2, categoria A/4, Classe I, Consistenza vani 4,5, Rc. €. 167,33;
- **Ipoteca Volontaria n. 301 del 23/01/2002** a favore di s.p.a. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari n.10) ed a carico del signor nato a il per Euro 123.950,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 61.975,00, durata anni 20, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Adriano Pischetola, Notaio in Perugia, del 18/01/2002 rep. 16212;
- **Ipoteca Volontaria n. 3849 del 20/06/2003** a favore di s.p.a. con sede in Bologna (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via XX Settembre) ed a carico del signor nato a il per Euro 190.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 95.000,00, durata anni 20, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Antonio Fabi, Notaio in Gualdo Tadino, del 17/06/2003 rep. 41786;
- **Ipoteca Giudiziale n.703 del 13/03/2015** a favore della s.p.a. con sede in Spoleto (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Corso Vannucci n.30, presso la Filiale) ed a carico del signor nato a il 10-03-1980, per Euro 35.000,00 di cui Euro 33.528,59, per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice del Tribunale di Perugia in data 13/02/2015 rep. 263;
- **Ipoteca Giudiziale n.1699 del 05/06/2015** a favore della s.p.a. con sede in Spoleto (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Corso Vannucci n.30, presso la Filiale) ed a carico del signor nato a il per Euro 70.000,00 di cui Euro 64.424,90, per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice del Tribunale di Spoleto in data 08/04/2015 rep. 476;
- **Pignoramento Immobiliare n.3338 del 29/02/2016** a favore di s.p.a. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Gualdo Tadino, Corso Italia n.22 presso lo Studio dell'Avv. Monica Agrimano che la rappresenta e difende; il difensore, ai sensi dell'art.176 comma 2 Cod.Proc.Civ. dichiara di voler ricevere le comunicazioni presso il proprio numero di fax 075/91.42.789 o ai seguenti indirizzi di posta elettronica:; pec:); ed a carico del signor nato a il; atto giudiziario notificato dall'UNEP



presso il Tribunale di Spoleto il 12/02/2016 rep. 137/2016; (il pignoramento immobiliare di cui alla presente nota è stato eseguito per l'importo di Euro 77.831,88 oltre agli interessi legali maturati e maturandi a decorrere dal 24/05/2015 e fino all'effettivo soddisfo).

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

- Ante ventennio di proprietà del signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in comunione legale con la signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], congiuntamente in ragione di 1/2 di piena proprietà; e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in comunione legale con la signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], congiuntamente in ragione di 1/2 di piena proprietà, per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cesare Augusto Capo, Notaio in Perugia, del 23/06/1992 rep. 18422/5789, registrato a Perugia l'08/07/1992 al n. 3932 e trascritto a Perugia il 06/07/1992 al n. 11362 di formalità; (atto con il quale la signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] vendeva al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in comunione legale con la signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], congiuntamente in ragione di 1/2 di piena proprietà; e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in comunione legale con la signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], congiuntamente in ragione di 1/2 di piena proprietà la porzione di fabbricato da cielo a terra posta in Comune di Marsciano, Fraz. San Biagio della Valle, P.tta Dante n. 8, censita nel catasto fabbricati alla partita 783 al Foglio 11 Particella 45);
- Con denuncia di successione, devoluta per legge, in morte del signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted], presentata all'Ufficio del Registro di Perugia l'08/10/2001 al n.96 vol.997 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 19/03/2004 al n.5618 di formalità i diritti di 1/4 di piena proprietà ad esso spettanti sul fabbricato oggetto di attestazione furono devoluti alla moglie signora F [redacted] nata a Perugia il 14/02/1921 ed ai figli signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], in ragione ciascuno di 1/2 di piena proprietà;
- L'eredità relitta morendo dal signor signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted] fu accettata dagli eredi con atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Adriano Pischetola, Notaio in Perugia, del 17/01/2002 rep. 16208/3768 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 23/01/2002 al n.1566 di formalità;
- Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Adriano Pischetola, Notaio in Perugia, del 17/01/2002 rep. 16208/3768 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Perugia in data 23/01/2002 al n.1567 di formalità i signori _____ nata a _____ il _____ in ragione di 4/12, _____ nato nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ ciascuno in ragione di 1/12, _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ ciascuno in ragione di 3/12, vendevano al signor _____ nato a _____ il _____ di stato civile libero, la piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ed accessori posto in Comune di Marsciano Loc. San Biagio della Valle, Via P.tta Dante n. 10, e precisamente abitazione composta da un vano e fondo al piano terra, un vano e cucina al piano primo e due vani al piano secondo; il tutto censito nel catasto fabbricati al Foglio 11 Particella 45.

6. PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Marsciano – Area Governo del Territorio, Sportello Unico per le Attività Produttive e per l’attività Edilizia (SAUPE) si è accertato che per l’immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Artt. 124 e 125 l.r. 21-01-2015, n1) Restauro e risanamento Conservativo , Protocollo n. 5061 del 25-02-2016, Pratica n. 64\2016, presentata Dal Sig. _____ (lavori mai iniziati)

Inoltre è stato accertato presso l’ufficio Area Sisma e Sicurezza del Comune di Marsciano, pratica riferita all’immobile di proprietà del Sig. _____ (edificio n. 6008) al quale è stato concesso un contributo per la ricostruzione senza considerare le opere di finitura pari ad €. 89.656,88 (si allega copia comunicazione trasmessa dal geometra Aurelio Spillatura tecnico del Comune di Marsciano.

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA’ URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Conformità Urbanistica

Confrontando quanto riportato nelle tavole grafiche allegate al titolo abilitativo rilasciato , con quanto si è potuto rilevato, non si sono accertate divergenze.

Conformità Catastale

Confrontando quanto riportato nelle schede di accatastamento , con l’elaborato grafico rappresentante lo stato attuale dei luoghi allegato al titolo abilitativo, si sono riscontrate modeste divergenze di suddivisione interna .



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:

Piano Terra

Destinazione	Super, Mq.	Coeff.	Sup Com Mq.
Fondo	11,45	0,50	5,73
Fondo	11,10	0,50	5,53
Bagno	3,96	0,50	1,99
Fondo sottoscale	7,56	0,30	2,26
Sommano	34,07		17,77
Superfici pareti portanti interne e perimetrali			8,85
Superficie commerciale Totale			26,62

Piano Primo

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Coeff.	Superficie Comm. Mq.
Cucina-Pranzo	11,35	1	11,35
Letto -Bagno	15,04	1	15,04
Sommano	26,39		26,39
Superficie pareti portanti int.-est.			8,85
Superficie Totale Commerciale			35,24

Piano Secondo

Destinazione	Superficie Netta Mq.	Coeff.	Superficie Comm. Mq.
Disimpegno-Vano scala	4,60	1	4,60
Letto 1	6,76	1	6,76
Letto 2	7,13	1	7,13
Letto 3	9,53	1	9,53



Sommano	28,11		28,02
Superficie pareti portanti int.-est.			8,85
Superficie Totale Commerciale			36,87

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- pareti in elevazione: pietra arenaria
- solai interpiano e copertura legno e piastrelle con manto di copertura in tegole romane

Componenti Edilizie

- Infissi esterni: legno cattivo stato di manutenzione
- infissi interni legno cattivo stato di manutenzione
- Pavimenti interni: piastrelle cattivo stato di manutenzione di monocottura

Caratteristiche impianti

- Elettrico: no
- Idrico: no
- Termico: no

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 “, 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 ordinari età.

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

piano terra superficie commerciale mq. 26,62

piano primo superficie commerciale mq. 35,24

piano secondo superficie commerciale mq. 36,87

Somma commerciale Mq. **98,73** x € 500,00 = Valore € **49.365,00**

Arrotondamento € **49.500,00**

Diconsi Euro QuarantanovemilaCinquecento\00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

Spoleto 15-03-2017

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

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare promossa da

UNICREDIT SPA

contro

R.G.E. n 43/2016

Giudice dell'Esecuzione Dr. SIMONE SALCERINI

Tecnico Incaricato: Geom. Franco De Angelis



All'udienza del 06-04-2017, il G.E. dott. Simone Salcerini, preso atto delle richieste delle parti dispone che il CTU, senza ulteriormente comparire, avendo già giurato, depositi un'integrazione della relazione peritale che abbia per oggetto " **eventuale possibilità per l'aggiudicatario e/o per il debitore (se del caso anche di nominando custode) di percepire contributi per gli eventi sismici che hanno colpito il Comune di Marsciano**".

RELAZIONE PERITALE

Premesso che

Come già riferito, l'immobile di proprietà del Sig. _____ è stato danneggiato dal sisma del 15-dicembre-2009 (edificio n. 6008) al quale è stato concesso un contributo, così distribuito:

- €. 89.656,88 opere strutturali .
- €. 15.757,46 opere di finiture ed impianti

Si allega copia della autorizzazione all'inizio lavori ed assegnazione del contributo, rilasciata dell'ufficio preposto del Comune di Marsciano nr. 535 del 04-07-2017.

Ciò premesso

In relazione al quesito posto, si riferisce quanto segue.

Con deliberazione della **Giunta Regionale 08-Maggio-2013 n. 411** la quale stabilisce modalità e procedure per la concessione dei contributi previsti dagli Artt. 4 e 5 della Legge Regionale 08-Febrero-2013, n. 3 in seguito agli eventi sismici del 15-12-2009, dispone

Articolo 3

Beneficiari del contributo

Beneficiari del contributo previsti dagli articoli 4 e 5 della l.r. n.3 sono i soggetti titolari, alla data del sisma del 15-Dicembre-2009, del diritto di proprietà sugli immobili danneggiati , ovvero i soggetti titolari, alla medesima data, di diritti reali di godimento sui suddetti immobili qualora autorizzati dagli stessi proprietari, a mezzo di procura speciale notarile, a dare attuazione agli interventi.

Di seguito, si riporta quanto disposto per gli interventi di ricostruzione nei territori delle regioni Marche ed Umbria, regioni interessate dalla crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997.

Legge 30 Marzo 1998 n. 61 Art. 4 comma 4, stabilisce che l'alienazione dell'immobile prima del completamento dei lavori provoca la decadenza dal contributo.



La norma contempla, però, una categoria ristretta di casi in presenza dei quali non opera la causa di decadenza dal contributo; **Alienazione dell'immobile ad un parente o affine entro il quarto grado, all'affittuario, al locatore, al mezzadro, all'ente pubblico.**

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto li 31-07-2017

Il C.T.U.
Geom. Franco De Angelis

Allegati:

- Determinazione del Responsabile Area Sisma Sicurezza del Comune di Marsciano, nr. 535 del 04-07-2017, avente per Oggetto autorizzazione inizio lavori ed assegnazione del contributo - Edificio n. 6008 Fog. 11 Part. 45 proprietario Roscini Fabio.

