



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
contro

 **ASTAlegale.net**

R.G.E. N. 28/2011

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Roberto Laudenzi

LOTTI N. 001 e 002

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Dott. Luca Bellingacci*

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. agr. Luca Bellingacci**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 477 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – frazione S.Giacomo ,c.so Flaminio 65 , veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 19.10.2011 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 28.11.2011, esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Norcia (PG) , località Ospedaletto, per eseguire i necessari rilievi. Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: venivano eseguite ispezioni presso l'ufficio urbanistica del Comune di Norcia, la Conservatoria dei RR. II. di Spoleto e l'Agenzia del Territorio di Perugia – sezione 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 ED URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. PRATICHE EDILIZIE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Beni in Comune di Norcia

Lotto n. 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terreni con soprastante fabbricato di civile abitazione (1000/1000) con autorimessa e corte privata sito in Comune di Norcia, frazione Ospedaletto, via S. Filippo ;

In catasto: Catasto Terreni del Comune di Norcia , foglio n. 137, mappali 33, 34, 35 e 39 (all. 3).

Coerenze: strada comunale per due lati, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreni con sovrastante fabbricato in muratura di cemento armato disposto su tre piani (S1- T -1) di 7 vani più accessori con autorimessa e corte privata.

Il fabbricato appare in buono stato di manutenzione e dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento .(Fotografie all. 7)

Caratteristiche zona: piccola frazione in zona agricola, con traffico scarso .

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole

Principali collegamenti pubblici (km):strada provinciale (0)

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta in possesso degli esecutati.

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 e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno .

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Trascrizioni: nessuna

4.2.3. Pignoramenti:

Conservatoria RR.II. di Spoleto . Pignoramento immobiliare
trascritto in data 20/05/2011 al n. 2431 di R.G. e al n. 1748 di R.P.

3

 ASTAlegale.net

Derivante da atto

giudiziario del Tribunale di Spoleto del 09/03/2011 rep. 3/2011 .Il

gravame si riferisce a : **intero lotto.**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Il fabbricato di civile abitazione di che trattasi venne edificato nella metà degli
anni '80 con concessione edilizia n° 1503/83 del 25/06/1983 Prot. n° 4641/83.

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici comunali e presso gli uffici dei

tecnici che a suo tempo si occuparono della vicenda, è emerso come in fase di costruzione venisse rilasciata una concessione edilizia per variante in corso d'opera che però non fu mai ritirata e che quindi è irreversibilmente decaduta.

Dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi è però emerso che l'edificio non corrisponde agli elaborati allegati alla concessione edilizia 1503/83, dai quali differisce per variazione di volume, di posizione sul terreno ed anche di destinazione d'uso di alcuni locali. Tali variazioni sono evidenziate dal raffronto tra la planimetria allegata alla concessione edilizia 1503/83 (All. 5/1) e la planimetria predisposta dal C.T.U. sulla base dell'attuale stato dell'immobile. (All. 5/2).

Tali variazioni, probabilmente esplicitate nella concessione edilizia in variante ormai decaduta, dall'esame delle norme preposte e da informali colloqui con i tecnici comunali, risultano comunque sanabili in base alla L.R. 21/2004 anche se eseguite in totale difformità della Concessione Edilizia. Il costo di tale sanatoria è di circa Euro 20.000,00.

Per l'immobile adibito ad autorimessa costruito successivamente con concessione edilizia n° 2671 del 11/07/1986 prot. n° 2952.86, non sono state riscontrate difformità.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Il fabbricato di che trattasi non è mai stato accatastato al Catasto Fabbricati, tantoché ancora oggi le particelle su cui insiste risultano classificate come seminativi. Non è stato possibile però per il C.T.U. , come richiesto nei quesiti, procedere alla predisposizione della scheda ed al relativo accatastamento, in quanto lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quello assentito e non è

possibile accatastare lo stato attuale senza prima richiederne ed ottenerne la concessione in sanatoria.

La particella 39 del foglio 137, descritta al catasto come fabbricato rurale, risulta essere occupata per la maggior parte dalla strada comunale e per il resto risulta ricompresa nella corte del fabbricato descritto in precedenza.

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario è pervenuto in possesso dell'immobile in seguito a diversi passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

- Titolare dal 12.04.1981:

(Proprietà per 1/1).

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita).

Pubb. Notaio Pierluigi **Data:** 12.04.1981 **Rep. n°:** 6171

Uff. Iorio

Registrato U. R. di Spoleto **Data:** 28.04.1981 **Vol. / N°** 194 / 760

Trasc. Cons. RR. II. di **Data:** **R. G. n. :**

Spoleto **R. P. n. :**

Il titolo di proprietà Beni censiti al NCT del Comune di Norcia al foglio
riguarda: 137 particelle 33-34 e 35 .

- Titolari dal 12/04/1993:

Atto: Atto amministrativo

Pubb. Ufficio del **Data:** 12/04/1993 **Rep. n°:** 73698

Uff. Registro di Roma

Registrato U. R. di Roma **Data:** 11/10/1993 **Vol./N°:** 14976 / 13

Trasc. Cons. RR. II. **Data:** **R. G. n. :**

R. P. n. :

Il titolo di proprietà Beni censiti al NCT del comune di Norcia al foglio
riguarda: 137 particelle 33-34- 35 e 39.

6. PRATICHE EDILIZIE

Come esposto in precedenza, da accertamenti effettuati , si è potuto verificare che il fabbricato di civile abitazione di che trattasi venne edificato nella metà degli anni '80 con concessione edilizia n° 1503/83 del 25/06/1983 Prot. n° 4641/83.

L'immobile adibito ad autorimessa è stato costruito successivamente con concessione edilizia n° 2671 del 11/07/1986 prot. n° 2952.86 e la recinzione della proprietà è stata autorizzata con concessione edilizia n° 3110 del 29/06/1987 prot 3765/87.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO A

L'immobile oggetto dell'esecuzione , sito in Comune di Norcia (PG) , Frazione Ospedaletto, Via S. Filippo, è costituito da terreni con sovrastante fabbricato di civile abitazione con struttura in cemento armato tamponata con muratura di laterizio, esternamente intonacato e pitturato, disposto su tre piani(S1- T -1) di 7 vani più accessori con adiacente autorimessa di circa mq 97.

I terreni che costituiscono la corte del fabbricato, hanno una superficie di circa mq 900, sono circondati da muro con sovrastante recinzione metallica e sono adibiti a parcheggio e giardino.

Il tutto appare in buono stato di manutenzione e dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, 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% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, sono risultate le seguenti:

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condizioni
Locali ad uso abitazione	277	1	277	Buone
Terrazzi coperti e portici	28	0,35	9,8	Buone
Terrazzi scoperti	20	0,25	5	Buone
Autorimessa	97	1	97	Buone

Superficie Commerciale complessiva: mq 388,8.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni : c. a.

 *Solai:* latero-cemento

Strutture : c. a.

Componenti Edilizie

Cortile : presente

Infissi esterni: ante a battente in legno con persiane in legno buono stato

Infissi interni: ante a battente in legno in buono stato

Manto di copertura: coppi

Pareti esterne: intonaco tinteggiato

Pavim.interna: mattoni, parquet, piastrelle nei bagni

Portone d'ingresso: 2 ante in legno in buono stato

Scale: in mattoni con ringhiera in ferro

Tramezzature interne: muratura di laterizio.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente
Idrico: presente
Termico: presente (a gas)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

La stima del lotto 001 viene eseguita valutando il fabbricato che insiste sui terreni che detto lotto costituiscono ed inglobando il loro valore nella valutazione a metro quadrato del fabbricato.

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 il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello 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 sono apportate 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 vengono 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 nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili,

al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie, svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto; è agevole costatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del

sesto.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni 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

Osservatori del mercato immobiliare: Borsa Immobiliare dell'Umbria.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Abitazione	291,8	1.100		€ 320.980,00
Autorimessa	97	700		€ 67.900,00
Valore complessivo del lotto				€ 388.880,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 5% per assenza di garanzia per vizi, ed

eventuali spese di manutenzione ed adeguamento impianti: **€ 19.444,00**

Oneri sanatoria, spese tecniche per accatastamento fabbricati e varie **€ 25.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta € 344.436,00

(Euro Trecentoquarantaquattromilaquattrocentotrentasei/00) .

Beni in Comune di Norcia

Lotto n. 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Terreni (1000/1000) siti in Comune di Norcia, frazione Ospedaletto;

In catasto: Catasto Terreni del Comune di Norcia , foglio n. 117 p.lla 135, foglio 118 p.lle 72-73 e 74, foglio 137 p.lle 120-121-137-253-391-392-538 e 539. (all. 2).

DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreni edificatori, seminativi, boschivi e pascolavi ubicati nei dintorni della frazione di Ospedaletto di Norcia. (Fotografie all. 8)

Caratteristiche zona: piccola frazione in zona agricola, con traffico scarso .

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole

3. STATO DI POSSESSO

A seguito delle indagini svolte non risultano contratti di affitto o comodato registrati e riguardanti i terreni costituenti il lotto.

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 e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno .

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: La particella 137 del foglio 137 risulta attraversata da una linea elettrica, che, se pur non contrattualizzata e trascritta, ha sicuramente costituito una servitù di elettrodotto.

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

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Trascrizioni: nessuna

4.2.3. Pignoramenti:

Conservatoria RR.II. di Spoleto . Pignoramento immobiliare
trascritto in data 20/05/2011 al n. 2431 di R.G. e al n. 1748 di R.P.

Derivante da atto

 ASTAlegale.net

giudiziario del Tribunale di Spoleto del 09/03/2011 rep. 3/2011 .Il
gravame si riferisce a : **intero lotto.**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

4.3.1. Accertamento di conformità Catastale:

Per le particelle 73 del foglio 118 e 538 del foglio 137 è errata la qualità catastale di “mandorleto”. Non essendo più presenti dette piante da frutto, trattasi in realtà di pascoli cespugliati.

7. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario è pervenuto in possesso dell'immobile in seguito a diversi passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

- Titolare dal 12.04.1981:

(Proprietà per 1/1).

Atto: Atto notarile pubblico

Pubb. Notaio Pierluigi **Data:** 12.04.1981 **Rep. n°:** 6171

Uff. Iorio

Registrato U. R. di Spoleto **Data:** 28.04.1981 **Vol. / N°** 194 / 760

Trasc. Cons. RR. II. di **Data:** **R. G. n. :**

Spoleto **R. P. n. :**

Il titolo di proprietà Beni censiti al NCT del Comune di Norcia al foglio
riguarda: 117 particella 135, foglio 118 p.lle 72-73 e 74, foglio
137 p.lle 120-121-137-253-391-392-538 e 539.

- Titolari dal 12/04/1993:



Atto: Atto amministrativo

Pubb. Ufficio del **Data:** 12/04/1993 **Rep. n°:** 73698

Uff. Registro di Roma

Registrato U. R. di Roma **Data:** 11/10/1993 **Vol./N°:** 14976 / 13

Trasc. Cons. RR. II. **Data:** **R. G. n. :**

R. P. n. :

Il titolo di proprietà Beni censiti al NCT del comune di Norcia al foglio
riguarda: 117 particella 135, foglio 118 p.lle 72-73 e 74, foglio
137 p.lle 120-121-137-253-391-392-538 e 539.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO B

Gli immobili oggetto dell'esecuzione , siti in Comune di Norcia (PG) , Frazione Ospedaletto, , sono terreni di varia qualità ed esattamente seminativi per ha 0.73.50, boschi per ha 1.97.50 e pascoli cespugliati per ha 1.65.00, il tutto quindi per una superficie complessiva di ha 4.36.00 . Dal certificato di destinazione urbanistica si desume che detti terreni ricadono nella zona "E" del PDF del Comune di Norcia fatta eccezione di parte della particella 253 del foglio 137 ricadente in zona B7 (circa mq 46) e quindi con utilizzo edificatorio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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", cioè raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello 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 sono apportate 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 vengono 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 nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie, svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto; è agevole costatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni 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

Osservatori del mercato immobiliare: Borsa Immobiliare dell'Umbria.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Terreno edificatorio in zona B7	46	70		€ 3.220,00
Terreni seminativi, boschivi e pascolivi	43.550	0,4		€ 17.420,00
Valore complessivo del lotto:				€ 20.640,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 5 % per assenza di garanzia per vizi. € 1.032,00

8.6. Prezzo base d'asta € 19.608,00 (Euro Diciannovemilaseicentotto/00) .

 Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 30/01/2012

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci