

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

TRIBUNALE DI SPOLETO  
Depositato in Cancelleria  
il 04 GIU. 2010  
F. O. M. P. S. - C.  
P. S. M. P. S. - C.

R.G. E. n. 33/2010

**Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberto Laudenzi**

promossa da

**ITALFONDIARIO SPA PROCURATORE DI**  
**"ADRIANO FINANCE SRL"**  
(Avv. Alessandra Bianchini)

Contro

 **[REDACTED]**

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

**Geom. Antonello Valentini**

Loc. Collerisana, 32

06049 Spoleto (PG)

tel: 0743223484

fax: 0743223484

[antonello.valentini@alice.it](mailto:antonello.valentini@alice.it)

**NOMINA**

In data 28 ottobre 2010, il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Carmine Pinelli, ha nominato lo scrivente, Geom. Antonello Valentini, che ha giurato, per la stima dei beni pignorati.

## **1 - OBBLIGHI PRELIMINARI DELLO STIMATORE**

In adempimento al quesito 1, lo stimatore ha provveduto ad inviare all'esecutato e al rappresentante legale del creditore, rispettivamente, le raccomandate / a.r. 139247260633, 136477058780, in data 4/11/2010, con le quali comunicava la data dell'appuntamento per l'inizio delle operazioni peritali e contestuale accesso agli immobili per il giorno 12 novembre 2010.

In considerazione del fatto:

- che il debitore, il sig. ██████████ è risultato irreperibile;
  - che il 19 novembre 2010 il sottoscritto chiedeva al Giudice dell'Esecuzione la procedura da adottare in merito;
  - che il 1° dicembre 2010 il Giudice dell'Esecuzione chiedeva la comparizione delle parti per il giorno 17 febbraio 2011;
  - che il 17 febbraio 2011 il nuovo Giudice dell'Esecuzione, Dr. Roberto Laudenzi, nominava il sottoscritto custode degli immobili dell'esecutato, autorizzava l'accesso allo stesso e fissava l'udienza per il giorno 21 luglio 2011;
- il sottoscritto, il giorno 1° aprile 2011, con il fabbro Antonello Mandoloni, procedeva all'accesso mediante apertura di una porta al piano terra.

### **1.a - DESCRIZIONE DEI BENI**

1) **Lotto "A"**, di proprietà del Sig. ██████████ consistente in un'unità immobiliare sita nel Comune di Spoleto, Fraz. San Silvestro - San Pietro Martire, n. 129, costituita da un'abitazione su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo, con corte esclusiva. Il tutto confinante con Lucentini Antonella, Lucentini Luciano, Pallotta Luigi, Pallotta Antonietta, Vantaggi Enrico, strada vicinale, salvo altri. Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 con le particelle graffate nn. 61, 62 sub. 5 e 124 sub. 3, categoria A/2, classe 3, vani 11,5, rendita catastale € 1.009,67, e rate di terreno limitrofe al fabbricato riportate al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 con le particelle: n. 60, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 180, Redd. Dominicale € 0,79, Redd. Agrario € 0,37; n. 124, qualità ente urbano, Sup. mq. 41, senza redditi e n. 165, qualità ente urbano, Sup. mq. 56, senza redditi.

2) **Lotto "B"**, di proprietà del Sig. ██████████, consistente in un uliveto sito nel Comune di Spoleto, Fraz. San Silvestro - San Pietro Martire, confinante con Lucentini Antonella, Lucentini Luciano, Pallotta Luigi, Pallotta Antonietta, Vantaggi Enrico, strada vicinale, salvo altri. Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 con le particelle: n. 65, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 2050, Redd. Dominicale € 8,96, Redd. Agrario € 4,23 e n. 136, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 670, Redd. Dominicale € 2,93, Redd. Agrario € 1,93.

### **1.b – REGOLARITA' URBANISTICA**

Lotto "A", il terreno, dove insiste il fabbricato, e la corte, ricadono nell'attuale Piano Regolatore in Zona Ep Agricola di Particolare Interesse Agricolo. L'immobile è stato costruito prima del 1942 e oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 219 del 24/08/1991 (costruzione muro di sostegno);
- Comunicazione opere interne – L. 47/85 Art. 26 del 4/05/2001 (realizzazione di una scala in ferro, sistemazione dei locali al piano terra, rifacimento degli impianti dei bagni, sostituzione dei pavimenti e lavori vari);
- Concessione Edilizia n. 27677 del 20/12/2001 (modifica di un terrazzo e costruzione di una tettoia);
- Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 33244 del 4/12/2003 (realizzazione di una recinzione e installazione di un cancello).

Inoltre è stata presentata domanda per il rilascio del certificato d'agibilità in data 26/10/2006.

Lotto "B", terreno, senza costruzioni, ricadente nell'attuale Piano Regolatore in Zona Ep Agricola di Particolare Interesse Agricolo.

### **1.c - DESCRIZIONE CATASTALE**

Dalla documentazione agli atti, nonché dalle visure catastali effettuate dallo stimatore, gli immobili risultano intestati, così come segue.

Lotto "A", Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 particelle graffate nn. 61, 62 sub. 5 e 124 sub. 3, categoria A/2, classe 3, vani 11,5, rendita catastale € 1.009,67,

Catasto Terreni del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 particella n. 60, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 180, Redd. Dominicale € 0,79, Redd. Agrario € 0,37; particella n. 124, qualità ente urbano, Sup. mq. 41, senza redditi e particella n. 165, qualità ente urbano, Sup. mq. 56, senza redditi.

Immobili intestati a [REDACTED] nato a Quarto il g. 26/07/1967, C.F.: [REDACTED] Proprietà 1/1, immobili pervenuti mediante atto di compravendita del g. 08/11/2006, del Dott. Carlo Angelini Rota, Repertorio n. 153849.

Lotto "B", Catasto Terreni del Comune di Spoleto al Foglio n. 111, particella n. 65, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 2050, Redd. Dominicale € 8,96, Redd. Agrario € 4,23 e particella n. 136, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 670, Redd. Dominicale € 2,93, Redd. Agrario € 1,93.

Immobili intestati a [REDACTED] nato a Quarto il g. 26/07/1967, C.F.: [REDACTED] Proprietà 1/1, immobili pervenuti mediante atto di compravendita del g. 08/11/2006, del Dott. Carlo Angelini Rota, Repertorio n. 153849.

ASTAlegale.net

## 2 – SCHEMA DI VALUTAZIONE

Per determinare il valore delle unità immobiliari in parola, si è tenuto conto di quanto rilevato durante i sopralluoghi, del contesto in cui i beni sono ubicati, di tutte le condizioni che, per norma e per buona tecnica estimativa, concorrono alla determinazione del valore (ubicazione, servizi di quartiere, viabilità, destinazione, dimensioni, qualità delle finiture, stato di conservazione e manutenzione, appetibilità sul mercato immobiliare per immobili simili, etc.).

## LOTTO "A"

### 3.A – LOTTO "A" – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Unità immobiliare sita nel Comune di Spoleto, Fraz. San Silvestro - San Pietro Martire, n. 129, costituita da un'abitazione su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo, con corte esclusiva. Il tutto confinante con Lucentini Antonella, Lucentini Luciano, Pallotta Luigi, Pallotta Antonietta, Vantaggi Enrico, strada vicinale, salvo altri. Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 con le particelle graffate nn. 61, 62 sub. 5 e 124 sub. 3, categoria A/2, classe 3, vani 11,5, rendita catastale € 1.009,67, e rate di terreno limitrofe al fabbricato riportate al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 con le particelle: n. 60, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 180, Redd. Dominicale € 0,79, Redd. Agrario € 0,37; n. 124, qualità ente urbano, Sup. mq. 41, senza redditi e n. 165, qualità ente urbano, Sup. mq. 56, senza redditi.

### 4.A – PROVENIENZA

Atto di compravendita del g. 08/11/2006, del Dott. Carlo Angelini Rota, Repertorio n. 153849.

Nota presentata con Modello Unico n. 4140 in atti dal 5/12/2006.

### 5.A - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è di proprietà dall'esecutato [REDACTED] nato a Quarto il g. 26/07/1967, C.F.: [REDACTED], e attualmente risulta libero.

### 6.A - DESCRIZIONE

Immobile sito nel Comune di Spoleto, in Fraz. San Silvestro - San Pietro Martire, località distante dal centro urbano della città circa Km 6, nelle colline del territorio agricolo comunale, con vista sulla Rocca di Spoleto. Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, da cielo a terra con corte annessa, del piccolo borgo denominato San Pietro Martire, costituito da edifici ante guerra, fabbricati di recente costruzione e una piccola chiesetta privata. L'unità immobiliare, con accessi multipli e scale interne, è suddivisa come segue.

Piano terra: cucina rustica, dispensa e locale tecnico, locali con soffitto piano con altezze che vanno da un minimo di m. 2,23 a un massimo di m. 2,42;

piano primo: zona giorno composta da ingresso, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, una piccola camera e un bagno di servizio, locali con soffitto piano con altezze che vanno da un minimo di m. 2,24 ad un massimo di m. 2,76;

piano secondo: zona notte composta da una camera doppia con bagno e ripostiglio, una seconda camera doppia con bagno, una camera singola, un bagno e disimpegno, locali con soffitto piano con altezze che vanno da un minimo di m. 2,50 ad un massimo di m. 2,67.

La struttura portante del fabbricato è in muratura tipica delle abitazione rurali umbre, intonacata e tinteggiata, la copertura del tetto è in coppi con struttura in muratura. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate per uso civile e tinteggiate a tempera. I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in monocottura per la zona giorno e in parquet alcune camere da letto. Gli infissi, sia delle porte, che delle finestre, sono in legno, come sono in legno le persiane e il portoncino d'ingresso, ad eccezione delle porte d'accesso del piano terra, lato sud-est, che sono in ferro. L'unità immobiliare è dotata di collegamento idrico alla conduttura municipale, di impianto elettrico, di impianto termo – idraulico e di scarico alla fognatura pubblica, tutti gli impianti sono funzionanti, ma i bagni della zona notte e la cucina della zona giorno sono privi di pavimenti, dei rivestimenti e dei pezzi sanitari, in quanto oggetto di una nuova sistemazione, non ultimata.

## **7.A - RILIEVI**

L'accesso alla corte esclusiva del fabbricato in oggetto avviene dalla strada comunale, in un tratto non troppo largo tra due fabbricati del piccolo borgo. La corte e l'accesso sono gravati da una servitù di passaggio a favore degli immobili censiti con le particelle del catasto terreni con i nn. 62 e 164. L'abitazione, in considerazione a quanto sopra riportato (demolizione di alcuni pavimenti dei bagni e rimozione dei pezzi sanitari), non è abitabile. I vani sono abbastanza spaziosi e luminosi. Parte della corte è pavimentata (circa 400 mq.) e la sistemazione del verde a giardino è limitata alle rate di terreno a nord, part. 60, e a una piccola porzione a ovest della part. 61. La corte nei tratti nord-ovest è delimitata con paletti di legno e rete a maglie metalliche. Nella corte sono presenti, un forno, una vasca in muratura interrata per la raccolta delle acque piovane e sono stati installati due gazebo di legno non stabilmente infissi a terra.

## **8.A - CONSISTENZA**

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq 323.84;

La corte ha una superficie catastale di mq. 786.

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Esposizione	Stato
Piano Terra	Cucina rustica	27.94		sud/est	mediocre / da finire
Piano Terra	Dispensa / cantina	23.46		sud/est	mediocre / da finire
Piano Terra	Ripostiglio	2.91		interno	mediocre / da finire
	sommano	<b>54.31</b>	<b>83.64</b>		
Piano Terra	Centrale termica	10.23	14.42	sud/est	mediocre
	sommano	<b>10.23</b>	<b>14.42</b>		
Piano primo	Pranzo	30.09		sud/est	buono / da finire
Piano primo	Soggiorno	23.05		sud/est	buono
Piano primo	Ingresso	3.88		nord	buono
Piano primo	Camera	9.57		sud	buono
Piano primo	W.C.	2.66		nord/ovest	mediocre
	sommano	<b>69.25</b>	<b>112.59</b>		
Piano primo	Balcone	10.74	10.74	nord/ovest	buono
	sommano	<b>10.74</b>	<b>10.74</b>		
Piano secondo	W.C.	5.43		interno	mediocre / da finire
Piano secondo	Camera	13.98		sud/est	buono
Piano secondo	Ripostiglio	5.26		nord	mediocre / da finire
Piano secondo	Disimpegno	8.94		nord/ovest	buono
Piano secondo	Camera	15.91		sud/est	buono
Piano secondo	W.C.	3.03		interno	mediocre / da finire
Piano secondo	W.C.	5.21		interno	mediocre / da finire
Piano secondo	Camera	12.15		sud	buono
Piano secondo	Ripostiglio	1.87		interno	buono
	sommano	<b>71.78</b>	<b>113.19</b>		
Piano secondo	Balcone	2.57	2.57	nord/ovest	buono
	sommano	<b>2.57</b>	<b>2.57</b>		
			<b>totale</b>		<b>323.84</b>

Piano Terra	Area esclusiva pavimentata		<b>400.00</b>	ovest	buono
Piano Terra	Area esclusiva verde		<b>165.00</b>	sud	mediocre
Piano Terra	Area esclusiva verde		<b>180.00</b>	sud	mediocre
Piano Terra	Area esclusiva		<b>41.00</b>	sud	mediocre
			<b>sommano</b>		<b>786.00</b>

## 9.A - CONFINI

L'immobile confina con Lucentini Antonella, Lucentini Luciano, Pallotta Luigi, Pallotta Antonietta, Vantaggi Enrico, strada vicinale, salvo altri.

## 10.A - STIMA

Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia e il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia.

Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Piano Terra	Abitazione	83.64	€ 950.00	€ 79'458.00
Piano Terra	Locale tecnico	14.42	€ 750.00	€ 10'815.00
Piano primo	Abitazione	112.59	€ 1'000.00	€ 112'590.00
Piano primo	Balcone	10.74	€ 450.00	€ 4'833.00
Piano secondo	Abitazione	113.19	€ 1'000.00	€ 113'190.00
Piano secondo	Balcone	2.57	€ 450.00	€ 1'156.50
Piano Terra	Area esclusiva pavimentata	400.00	€ 25.00	€ 10'000.00
Piano Terra	Area esclusiva	386.00	€ 5.00	€ 1'930.00

**sommano € 333'972.50**

Valutazione immobile € 333'972,50, arrotondato a € 334'000,00.

**Valore del lotto A: € 334'000,00 (euro trecentotrentaquattromila/00)**

## 11.A - CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile, come già riportato al punto 1.b, è stato costruito prima del 1942 e oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione n. 219 del 24/08/1991 (costruzione muro di sostegno);
- Comunicazione opere interne – L. 47/85 Art. 26 del 4/05/2001 (realizzazione di una scala in ferro, sistemazione dei locali al piano terra, rifacimento degli impianti dei bagni, dei pavimenti e lavori vari);
- Concessione Edilizia n. 27677 del 20/12/2001 (modifica di un terrazzo e costruzione di una tettoia);



- Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 33244 del 4/12/2003 (realizzazione di una recinzione e cancello).

Inoltre è stata presentata domanda per il rilascio del certificato d'agibilità in data 26/10/2006.

## 12.A - PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi la documentazione in atti depositata dal legale dell'istituto bancario procedente (ex art. 567-II° comma - c.p.c.).

Dalle ispezioni dello stimatore effettuate, in data 18/05/2011 e 19/05/2011, presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, risulta, rispetto a quelle riportate nella certificazione ipotecaria, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 con le particelle graffate n. 61, 62 sub. 5 e 124 sub. 3, un'ulteriore trascrizione contro il debitore eseguito a favore del Sig. Giuliani Antonio.

Spoleto, 03/06/2011

L'esperto  
Geom. Antonello Valentini



Allegati lotto A:

Documentazione fotografica;

Planimetrie catastali (estratto di mappa e planimetrie del catasto fabbricati);

Visure del catasto fabbricati;

Visure del catasto terreni;

Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

Copia delle Autorizzazioni Edilizie;

Ispezioni ipotecarie.

## LOTTO "B"

### 3.B – LOTTO "B" – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Uliveto sito nel Comune di Spoleto, Fraz. San Silvestro - San Pietro Martire, confinante con Lucentini Antonella, Lucentini Luciano, Pallotta Luigi, Pallotta Antonietta, Vantaggi Enrico, strada vicinale, salvo altri. Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al Foglio n. 111 con le particelle: n. 65, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 2050, Redd. Dominicale € 8,96, Redd. Agrario € 4,23 e n. 136, qualità uliveto, classe 2°, Sup. mq. 670, Redd. Dominicale € 2,93, Redd. Agrario € 1,93.

### 4.B – PROVENIENZA

Atto di compravendita del g. 08/11/2006, del Dott. Carlo Angelini Rota, Repertorio n. 153849.

Nota presentata con Modello Unico n. 4140 in atti dal 5/12/2006.

### 5.B - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è di proprietà dall'esecutato [REDACTED] nato a Quarto il g. 26/07/1967, C.F.: [REDACTED], e attualmente risulta libero.

### 6.B - DESCRIZIONE

Immobile sito nel Comune di Spoleto, in Fraz. San Silvestro - San Pietro Martire, località distante dal centro urbano della città circa Km 6, nelle colline del territorio agricolo comunale. Trattasi di un uliveto posto sulla costa sud-est, terreno con modesta pendenza.

### 7.B - RILIEVI

L'accesso all'uliveto, oggi avviene attraverso l'ingresso dell'abitazione riportata nel lotto A, ma potrebbe essere raggiunto, dal lato ovest, anche dalla strada vicinale di San Pietro. Gli ulivi risultano abbastanza curati.

## 8.B - CONSISTENZA

L'uliveto ha una superficie catastale di mq. 2720.

Livello	Destinazione		Superficie mq.	Esposizione	Stato
Piano terra	uliveto		2720.00	sud/est	buono
		sommano	<b>2720.00</b>		

## 9.B – CONFINI

L'immobile confina con Lucentini Antonella, Lucentini Luciano, Pallotta Luigi, Pallotta Antonietta, Vantaggi Enrico, strada vicinale, salvo altri.

## 10.B - S T I M A

Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia e il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia.

Livello	Destinazione	Superficie mq.	€/mq	Valore
Piano terra	uliveto	2720.00	€ 2.40	€ 6'528.00
			<b>sommano</b>	<b>€ 6'528.00</b>

Valutazione immobile € 6'528,00 arrotondato a € 6'500,00.

**Valore del lotto B: € 6'500,00 (euro seimilacinquecento/00)**

## 11.B - CONFORMITA' EDILIZIA

Terreno senza manufatti.

## 12.B - PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi la documentazione in atti depositata dal legale dell'istituto bancario procedente (ex art. 567-II° comma - c.p.c.).

Dalle ispezioni dello stimatore effettuate, in data 18/05/2011 e 19/05/2011, presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, non risultano sull'immobile ulteriori trascrizioni/iscrizioni contro il debitore esecutato.

Spoletto, 03/06/2011

L'esperto  
Geom. Antonello Valentini



 ASTAlegale.net

Allegati lotto B:

Documentazione fotografica;

Planimetria catastale (estratto di mappa);

Visure del catasto terreni;

Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

Ispezioni ipotecarie.