
TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

.....

contro

.....

R.G.E.N. 40\2010

Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto LAUDENZI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato:

PREMESSA

Il sottoscritto iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n , all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in , veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 04-03-2011 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 25-03-2011, esperiva sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Comune di Poggiodomo, Fraz. Roccatamburo in Via della Stella n° 80 per eseguire i necessari rilievi, alla presenza della Sig.ra Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: veniva verificato l'esistenza o meno di pratiche edilizie presso la Sezione Urbanistica del Comune di Poggiodomo, venivano eseguite ispezioni presso 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**
- 2. DESCRIZIONE SOMMARIA**
- 3. STATO DI POSSESSO**
- 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 5. PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 6. PRATICHE EDILIZIE**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO**
- 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL FABBRICATO**

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobilie in Comune di Poggiodomo, Fraz. Roccatamburo, Via della Stella 80, composto da un appartamento di tre stanze e accessori al piano primo per complessivi Mq. 47,85 utili, e piccolo fondo posto al piano terra, di Mq. 1,70 utili

In catasto : Urbano del Comune di Poggiodomo, Foglio 11, Particella 132 sub2, Categoria A/4, Vani 4,5, Classe 3, Rendita Euro 185,92.

Confinante: Via pubblica, spazio condominiale, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento al piano primo di un fabbricato plurilivello, di remota costruzione, suddiviso in ingresso, tinello, angolo cottura, due stanze da letto, bagno, ripostiglio e piccolo vano al piano terra, ad uso legnaia.

Il tutto dotato di rifiniture modeste e con la sola presenza di impianto idrico, elettrico e telefonico.

Caratteristiche zona : Frazione ubicato in zona montuosa, Ml. 800 S.l. mare.

Caratteristiche limitrofe : Fabbricati residenziali, quasi tutti completamente ristrutturati.

Principali collegamenti pubblici : Strada comunale veicolare e pedonale.

Principali servizi offerti dalla zona : Inesistenti

3. STATO DI POSSESSO

Il bene è di piena proprietà dei Sigg.ri per diritti di 1/3, per diritti di 1/3 e per diritti di 1/3.

L'immobile attualmente risulta essere disabitato, viene occupato solo per brevi periodi dell'anno dai proprietari o loro famigliari.

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso : NESSUNO

4.2.1. Trascrizioni

- N 2240 R.P. del 05-07-2010 Atto Giudiziario del 25-05-2010 Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili contro
, e per una somma complessiva di €. 174.343,62 oltre
alle eventuali successive mensilità maturate e maturande, agli interessi di mora , al tasso
convenzionale maturati successivamente al 16-02-2010

4.2.2. Iscrizioni

- N 1395 R.P. del 22-12-2003 **Ipoteca Volontaria** Concessione a garanzia di
mutuo

a favore della con sede a Milano, contro,
..... e per €. 148.000,00 (capitale), €. 74.000,00 (interessi), per un
totale di €. 222.000,00, della durata di anni 15, derivante da atto Notarile pubblico, Notaio
..... di dell'11-12-2003 , Rep. 40015\18426.

- N 542 R.P. del 29-09-1999 **Atto Giudiziario** Ipoteca Giudiziale (decreto ingiuntivo) a
favore , contro per £. 38.975.639 (capitale), £.
12.873.424 (interessi), £. 9.048.000 (spese) per un totale di £. 60.897.063;

- N 763 R.P. del 18-09-1999 **Atto Giudiziario** Ipoteca Giudiziale (decreto ingiuntivo) a
favore della , contro
per £. 26.017. 572 (capitale), £. 6.630.000 (interessi), £. 3.000.000 (spese) , per un totale
£. 35.647.572.

4.3. Oneri di regolarizzazione catastali

4.3.1. Accertamento di conformità catastale: Circostanza che ad oggi non si è potuta ancora
verificare, in quanto la planimetria allegata alla Dichiarazione di Fabbricato Urbano presentata in
data 13\01\2003 Prot. 9164 è ancora da rasterizzare, a tale proposito lo scrivente ha presentato
istanza agli uffici dell'Agenzia del Territorio di Perugia per la sua regolarizzazione, non appena
disponibile verrà trasmessa. Comunque confrontando la planimetria redatta al momento
dell'accatastamento consegnatami dal Dott.G geom..... di, con quanto rilevato, si sono
accertate modeste difformità.

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

I Sigg.ri, e, sono divenuti proprietari per diritti di piena proprietà
pari ad 1\3 cad\1, del bene oggetto di esecuzione immobiliare in seguito ad Atto per Causa di
Morte di, avvenuta il 16-07-2002, Denuncia di Successione Registrata all'Ufficio del
Registro di in data 14-01-2003, Vol. 154, N 100.

6. PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico, sezione urbanistica del Comune di Poggiodomo,
si è accertato che per l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, non esistono pratiche
edilizie o di condono edilizio presentate a nome dei Sig.ri ,

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

Fabbricato sito in Comune di Poggiodomo, Fraz. Roccatamburo , Via della Stella N° 80,
disimpegnato su due livelli ed è così composto:

- PIANO PRIMO con accesso da scala esterna, terrazzo, ingresso-tinello, due camere da
letto, ripostiglio e bagno con altezza utile interna H= 2,55 Ml.;
- PIANO TERRA unico vano ad uso legnaia con una altezza utile interna H= 1,85 Ml. ;

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% della superficie calpestabile, 100 % delle

superfici divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, 0,25 delle superfici dei terrazzi ed il 0,40% di fondi, sono risultate le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condiz.
ABITAZIONE				
Ingresso-Tinello	19,50	1	19,50	Mediocre
1 letto	11,00	1	11,00	Mediocre
2 letto	10,25	1	10,25	Mediocre
Ripostiglio	5,00	1	5,00	Mediocre
1 bagno	2,10	1	2,10	Mediocre
Sommano			47,85	
Sup. accessoria				
Legnaia	1,70	0,40	0,68	Mediocre
Terrazzo	2,50	0,25	0,62	Mediocre
Superfici pareti portanti Interne e perimetrali	15,50	0,50	7,75	
Superficie commerciale totale			56,90	

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Fondazione: muratura
- Muratura in elevazione: muratura di pietrame
- Solai piano: latero-cemento

Componenti Edilizie

- Infissi esterni : ante a battente in legno persiane - normale stato di manutenzione
- Infissi interni : ante a battente in legno - normale stato di manutenzione
- Pareti esterne : intonaco tinteggiato - normale stato di manutenzione
- Pareti interne : intonaco tinteggiato - normale stato di manutenzione
- Pavimenti interni : piastrelle di monocottura - normale stato di manutenzione
- Portone d'ingresso: in legno a due ante - normale stato di manutenzione
- Scale esterne travertino ringhiera in ferro - normale stato di manutenzione

Caratteristiche impianti

- Elettrico: sottotraccia- tensione di rete 220 V
- Idrico: sottotraccia, funzionante- apparecchi alimentati servizi igienici e angolo cottura
- Termico non esistente

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

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 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:

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell’Umbria

8.3.Valutazione delle superfici

Superficie Commerciale **Mq. 56,90 x €.** 800,00= Valore complessivo **€.** 45.520.00

Diconsi Euro **QUARANTACINQUECENTOVENTI\00**

8.4.Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€. 0

Difficoltà di vendita per quote indivise:

€. 0

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d’uso:

€. 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente:

NESSUNO

Spese cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente:

NESSUNO

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e\o catastale:

€. 0

8.5.Prezzo base d’asta

€. 45.520,00

Arrotondamento

€. 45.500,00

Diconsi Euro QUARANTACINQUEMILACINQUECENTO\00

Tanto dovevo per l’incarico ricevuto.

Spoletto 28-04-2011

IL C.T.U.

Geom

Allegati:

- Bando di vendita immobile
- Planimetrie immobile redatta dal C.T.U.
- Documentazione fotografica
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali
- Copia risposta Comune Poggiodomo alla richiesta di regolarità edilizia

**DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA
(Esecuzione Immobiliare N° 40/2010)**

LOTTO UNICO

**COMUNE DI POGGIODOMO
Fraz. Roccatamburo
Via Della Stella N° 80**

Diritti di piena proprietà di un fabbricato composto da :

APPARTAMENTO al piano Primo, formato da ingresso – tinello - angolo cottura,

due stanze da letto, bagno, ripostiglio e piccolo accessorio al piano Terra;

Il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Poggiodomo , al Foglio 11 Particella 132 sub 2, Categoria A\4, classe 2, Vani 4,5, Rendita Catastale €. 185,92.

Confini : Via della Stella, Spazio condominiale, salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA €. 45.500,00

IL C.T.U.

Geom