

TRIBUNALE DI SPOLETO

PERIZIA STRAGIUDIZIALE



Redatta dal sottoscritto Geom. Fabrizio Carissimi, [redacted] con studio tecnico in Spoleto, [redacted] regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al nr. 5295, su incarico ricevuto in data 20/10/2014 dal Dott. Rossi Roberto con studio in Spoleto, [redacted] quale Curatore del Fallimento [redacted] n.7/2014, ai fini di stimare un bene immobile ricompreso nel sopracitato fallimento, di proprietà della [redacted]

[redacted] individuato al Catasto Fabbricati al foglio39, con la particella 299/sub.1, dislocato su tre livelli P.T. - 1°- 2°.

oooooooooooooooooooooooooooo

Al fine di assolvere all'incarico ricevuto, in data 24 ottobre 2014, ho effettuato un sopralluogo nella località predetta, munito di tutta la cartografia e i certificati catastali, richiesti presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Perugia sede di Spoleto.

Dal sopralluogo effettuato e dall'esame delle documentazioni è emerso che la proprietà oggetto di stima corrisponde alle planimetrie catastali e alle destinazioni indicate, pertanto le stesse vengono assunte come base di valutazione.

Dalla planimetria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e dalla relativa visura, che si allegano sotto le lettere "A" e "B", si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

- l'indirizzo esatto è "Via Dell'Osteria n. 6" e non "Vicolo Onofri"
- manca l'indicazione della presenza del piano secondo, dovuta all'errore commesso nel presentare la Denuncia di Variazione il 30/09/2008 prot. 25063.1/2008.

Dall'esame della visura storica è emerso che il piano secondo è sempre esistito, e sarà

possibile sistemare il tutto con un nuovo DOCFA , che si potrà redigere anche in un secondo momento.

DETERMINAZIONE QUOTE E TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI

IPOTECARIE

La proprietà appartiene alla [redacted] [redacted] in virtù di donazione effettuata in suo favore da [redacted] con atto ricevuto dal Notaio Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, del 6 maggio 1999, rep. 132397, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto al nr. R.P. 1377 del 25/05/1999.

Dall'indagine eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto risultano le seguenti iscrizioni volontarie:

- 1) ipoteca nr. 105 accesa in data 20/03/1985 a favore della [redacted] [redacted] per un mutuo concesso al sig. [redacted] Ipoteca estinta
- 2) ipoteca n. 446 accesa in data 09/09/1992 a favore della [redacted] [redacted] per un mutuo concesso al sig. [redacted] - Ipoteca estinta
- 3) ipoteca nr. 130 accesa in data 17/02/2004 a favore della [redacted] [redacted] a fronte di un mutuo di € 110.000,00 concesso alla signora [redacted] [redacted]

Si allega copia delle iscrizioni ipotecarie sotto la lettera "C".

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da una porzione fabbricato cielo-terra, elevato su tre livelli, terra, primo e secondo, così composto:

- **piano terra**, da un magazzino, un w.c., centrale termica, un ripostiglio/sottoscala, un cortile interno da cui si accede ad un vano cantina. Il magazzino trae accesso dalla via dell'Osteria al n.6 ed è comunicante col piano primo tramite una porta che da

sulla scala interna di collegamento con i piani sovrastanti.

– **piano primo**, raggiungibile dalla scala interna, da un disimpegno, sala e cucina;

– **piano secondo**, da disimpegno, due camere da letto e un bagno.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria catastale allegato "A".

VALUTAZIONE

L'Unità Immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato di remota costruzione, ricade nel centro storico di Bevagna (PG).

La facciata presenta le caratteristiche dei fabbricati dell'epoca, realizzati in muratura di mattoni e pietra, intonacato sulla facciata principale che da su via dell'Osteria, mentre sugli altri lati è a mattoni a vista.

Detto fabbricato risulta in buono stato di manutenzione, per quanto concerne i piani primo e secondo, mentre il piano terra è privo di finiture, mancando parte degli intonaci e i pavimenti.

Per quanto concerne gli infissi esterni e relative finestre, sono in legno, di vecchia fattura, in discreto stato di manutenzione, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato, di vecchia fattura ma in buono stato di manutenzione. I pavimenti sono superati e di varia fattura, e cambiano da vano a vano.

Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, realizzati in epoca non definita, che necessitano di lavori di adeguamento alle normative vigenti.

Il tetto, da quanto si è potuto osservare dall'esterno, risulta di vecchia fattura, in struttura portante in legno, che sostiene anche lo sporto di gronda, protetto da coppi.

Anche i canali di gronda sono in lamiera in cattivo stato di conservazione.

La superficie per la valutazione è considerata al netto dei muri, non avendo potuto apprezzare con certezza lo spessore dei muri perimetrali a confine con le altre proprietà.

Le superfici che si andranno a valutare sono:

piano terra mq. 37,72, oltre al cortile interno di mq. 10,05

piano primo mq. 35,45

piano secondo mq. 38,19

Totale superficie utile abitazione (p.1° e 2°) mq. 73,64 * €/mq. 900,00 = € 66.276,00

Superficie utile piano terra mq. 37,72* €/mq. 450,00= € 16.974,00

Cortile mq. 10,05* €/mq. 150,00 = € 1.507,50

Totale € 84.757,50

CONCLUSIONI

Concludendo, si precisa che il più probabile valore di mercato della proprietà suddetta è di €

85.000,00 (euro ottantacinquemila/00) in cifra tonda.

Tanto doveva in evasione dell'incarico conferitogli.

Spoletto, li 28 ottobre 2014.

