

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA**

**del Dott. Ing. Carlo Rossi**

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 146/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Alberto Cappellini

promossa da:

**MAIOR SPV S.r.l.** (con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n.1, C.F. e P.Iva 04951650268) -

**Avv. Luigi Giulio Giulini Richard - Avv. Claudio Acampora**

contro:



Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 31/02/2022 ed ha prestato giuramento in data 02/02/2023.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva il seguente quesito tecnico: "Provveda esso esperto:

1. A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302 segnalando immediatamente al Giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancati o inidonei;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
  - a. planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
  - b. anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravami sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
4. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att. c.c.);
5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi**

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
7. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
  - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
  - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. Indichi la conformità o meno della costruzione all'autorizzazione o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

- dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
12. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisce copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15. Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
16. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli);

18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a. dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19. Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

\*\*\*\*

– **IL G.E. RINVIAVA L'UDIENZA AL 18/04/2024**

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

In data 11.09.2023 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei terreni, dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (**Allegato 2 e 3**).

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

In data 19.03.2022, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 01.04.2022, il sottoscritto aveva previsto di effettuare il sopralluogo e l'accesso negli immobili oggetto di esecuzione. Che, le operazioni peritali sono state sempre procrastinate a causa di comunicazioni giunte da parte dell'esecutato relativamente alla positività al Covid-19 di diversi componenti della famiglia, in tempi diversi. Il sottoscritto ha atteso per lungo tempo una comunicazione da parte dell'esecutato dell'avvenuta negatività per poter accedere negli immobili.

Il sottoscritto veniva poi contattato, dall'esecutato, mediante il proprio avvocato Dott. Daniele Fantini, che ha più volte procrastinato l'accesso all'immobile essendoci in atto un procedimento di reclamo ex art. 669terdecies c.p.c..

In data 09.08.2023 il Tribunale di Spoleto con R.G. 1259/2023, rigettava il reclamo proposto.

Il sottoscritto C.T.U., venuto a conoscenza dell'esito del ricorso, si metteva immediatamente in contatto con l'esecutato per effettuare l'accesso all'immobile che veniva concordato, per problematiche dovute alle ferie degli stessi, per il giorno 11.09.2023.

In data 04.09.2023, il Giudice incaricava come Custodi dell'immobile l'I.V.G. di Perugia, il sottoscritto si metteva in contatto con gli stessi e spostava il sopralluogo inizialmente fissato per il giorno 11.09.2023 al giorno 26.09.2023 come richiesto dall'Istituto Vendite Giudiziarie.

#### TUTTOCIÒ PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



### INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. STATO DI OCCUPAZIONE
4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE
5. PROVENIENZA

\*\*\*\*



### ALLEGATI

**Allegato 1.** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Allegato 2.** VISURA FABBRICATI

**Allegato 3.** PLANIMETRIE CATASTALI

**Allegato 4.** VERBALE DI SOPRALLUOGO

\*\*\*\*



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021



**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Monte Castello di Vibio Loc. Madonna di Piano n.1.



In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'edificio come di seguito identificato:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
5	320		T	-	3 ARE 50 CA	EURO 1,54
6	168	1	C/6	1	70 M <sup>2</sup>	EURO 77,88
6	168	12	A/4	2	74 M <sup>2</sup>	EURO 185,92
6	168	14	A/4	2	107 M <sup>2</sup>	EURO 209,17

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		PROPRIETÀ PER 1000/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

È stata quindi analizzata la documentazione presente agli atti in Comune per reperire tutti gli atti autorizzativi, che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale.

Per l'immobile sito in Monte Castello di Vibio, non è stato comunicato alcun precedente edilizio dell'immobile oggetto di esecuzione. Si segnala che lo stesso, per quanto riguarda le planimetrie presenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, risulta leggermente difforme a quanto realizzato.

Per quanto concerne in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

\*\*\*\*

## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Monte Castello di Vibio Loc. Madonna del Piano n.1:

- in Loc. Madonna del Piano Via Tuderte, posto sulla strada di accesso al borgo storico di Monte Castello di Vibio, in una zona collinare, situata a circa 3 km a est dal centro.

I beni immobili da stimare sono n.2 edifici residenziali posti in un complesso condominiale formato da un'immobile su 4 piani, terra, primo, secondo e sottotetto.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021



**Terreno (FOGLIO 5 PARTICELLA 320)** – è un lotto di terreno, in pendenza, posto di fronte al condominio dove si trovano gli appartamenti oggetto di esecuzione, adibito attualmente a stoccaggio materiali e mezzi. Infatti sono lì presenti alcuni automezzi vetusti. L'estensione del lotto risulta essere di circa 350 m<sup>2</sup>.

**Immobile (FOGLIO 6 PARTICELLA 168 SUB. 1)** – è un garage posto al piano terra dell'immobile con accesso dall'esterno, mediante una serranda e comunicante con il vano scala condominiale che conduce agli appartamenti posti al piano primo, secondo e soffitta.

Il Sub. 1 risulta essere al grezzo sulle pareti, mentre il pavimento in cemento industriale. Gli impianti sono tutti a vista e senza conformità. Dotato d'ingresso indipendente sull'area cortiliva dell'immobile, si accede mediante una serranda in ferro. Da visura catastale, il subalterno risulta essere un unico locale totalmente aperto, in vero sono state realizzate delle divisioni interne in laterizio senza titolo edilizio.

Sulla parte posteriore del garage, si trova una porta carraia che conduce sull'area cortiliva posta sul retro dell'immobile.

Il garage ha come copertura un solaio piano in parte intonacato e in parte al grezzo con travi calcestruzzo e blocchi in calcestruzzo, con altezza interna utile media di 3,85 metri.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, risultano vetusti e sprovvisti di conformità degli stessi.

**Immobile (FOGLIO 6 PARTICELLA 168 SUB. 12)** – è un appartamento a destinazione residenziale, posto al piano primo. L'appartamento inserito nell'edificio condominiale, è dotato d'ingresso indipendente sul pianerottolo frontalmente ad un altro appartamento, non oggetto di esecuzione. All'appartamento, si accede mediante una scala condominiale con ingresso da un portone posto sul fronte principale e che introduce all'area cortiliva di proprietà esclusiva del condominio. Entrati nell'appartamento si trova un corridoio che conduce alla cucina, posta a nord, dove si trova un camino e si accede al soggiorno. Questa ultima stanza è dotata di un terrazzo posto sulla facciata principale. Questi due ambienti, originariamente separati da una fondellatura, risultano allo stato attuale collegati mediante un arco non strutturale. Oltre a queste stanze, l'appartamento è dotato di una camera da letto ed un bagno.

Le stanze al piano primo hanno, come copertura, un solaio piano con altezza interna utile media di 2,85 metri.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali a radiatori in ghisa, gestito autonomamente da una caldaia posta nel ripostiglio vicino alla scala condominiale.

Le camere ed i bagni hanno delle finiture vetuste con mattonelle in gress sia a pavimento che sulle pareti dei bagni. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e serrande in PVC.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, risultano vetusti e sprovvisti di conformità degli stessi.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'immobile risulta essere difforme rispetto a quanto presente all'Agenzia del Territorio.

**Immobile (FOGLIO 6 PARTICELLA 168 SUB. 14)** – è un appartamento a destinazione residenziale, posto al piano secondo. L'appartamento inserito nell'edificio condominiale, è dotato d'ingresso indipendente sul pianerottolo frontalmente ad un altro appartamento, non oggetto di esecuzione. All'appartamento, si accede mediante una scala condominiale con ingresso da un portone posto sul fronte principale e che introduce all'area cortiliva di proprietà esclusiva del condominio. Entrati nell'appartamento si trova un corridoio che

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

conduce ad una camera, posta a nord, mentre ad ovest, si trova il soggiorno dotato di un terrazzo posto sulla facciata principale. La camera, originariamente aveva come destinazione d'uso "Cucina", mentre risulta essere una camera. Oltre a queste stanze, l'appartamento è dotato di un'altra camera da letto ed un bagno.

Le stanze al secondo piano hanno, come copertura, un solaio piano con altezza interna utile media di 2,85 metri.

Tutte le stanze NON sono dotate di impianto di riscaldamento pur essendo presenti i terminali a radiatori in ghisa. L'appartamento risulta privo di caldaia o altra forma di generatore di calore.

Le camere ed i bagni hanno delle finiture vetuste con mattonelle in graniglia. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e serrande in PVC.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, risultano vetusti e sprovvisti di conformità degli stessi.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'immobile risulta essere difforme rispetto a quanto presente all'Agenzia del Territorio.

Al subalterno 14, risulta essere inserita in planimetria anche la soffitta, posta piano terzo e quarto dell'immobile, alla quale si accede tramite la scala condominiale. Tutti gli ambienti sono al grezzo, con i mattoni a vista e la copertura inclinata realizzata con travi varesi e tavelloni. Tutti gli ambienti risultano essere nella realtà indivisi con la porzione di sottotetto di proprietà dell'altro appartamento, non oggetto di esecuzione. Tutti gli impianti elettrici sono con corrugati a vista.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di esecuzione. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M <sup>2</sup>	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M <sup>2</sup>
<b>TERRENO (F.5 - P.320)</b>			
TERRENO	350,00 M <sup>2</sup>		350,00 M <sup>2</sup>
<b>IMMOBILE (F.6 - P.168 - SUB. 1)</b>			
GARAGE	70,00 M <sup>2</sup>	50%	35,00 M <sup>2</sup>
<b>IMMOBILE (F.6 - P.168 - SUB. 12)</b>			
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	74,00 M <sup>2</sup>	100%	74,00 M <sup>2</sup>
<b>IMMOBILE (F.6 - P.168 - SUB. 14)</b>			
APPARTAMENTO PIANO	74,00 M <sup>2</sup>	100%	74,00 M <sup>2</sup>
SOTTOTETTO	70,00 M <sup>2</sup>	50%	35,00 M <sup>2</sup>

\*\*\*\*

### 3. STATO DI OCCUPAZIONE

Il seguente immobile (F.6 - P.168 - Sub. 1 - 12 - 14) risultano essere utilizzati dall'esecutato, insieme alla moglie, che lo utilizzano in maniera continuativa.

\*\*\*\*

### 4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 146/2021, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 26.09.2023, ha individuato n. 4 Lotti, come di seguito descritto.

Il mercato immobiliare del Comune di Monte Castello di Vibio è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Monte Castello di Vibio si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona, il territorio è diviso in diverse zone ed i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. La zona centrale, la zona periferica, la zona suburbana ed infine la zona rurale.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021



Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2023, 4° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.
- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2023 2° Semestre: Monte Castello di Vibio, Abitazioni Economiche, Extraurbana/Restante Territorio Comunale:

	VALORE €/M <sup>2</sup>		VALORE ASSUNTO €/M <sup>2</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M <sup>2</sup>	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M <sup>2</sup>	MAX €/M <sup>2</sup>			
<b>LOTTO 1</b> IMMOBILE (F.6 - P.168 - S. 1)	420 €	630 €	420 €	35,00 M <sup>2</sup>	<b>14.700,00 €</b>

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

<b>LOTTO 2</b> IMMOBILE (F.6 - P.168 -S. 12)	420 €	630 €	500 €	74,00 M <sup>2</sup>	<b>37.000,00 €</b>
<b>LOTTO 3</b> IMMOBILE (F.6 - P.168 -S. 14)	420 €	630 €	500 €	109,00 M <sup>2</sup>	<b>54.500,00 €</b>
<b>LOTTO 4</b> TERRENO (F.5 - P.320)				350,00 M <sup>2</sup>	<b>1.000,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:</b>					<b>107.200,00 €</b>

### VALORE TOTALE DEI BENI = 107.200,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 107.200,00 (centosettemiladuecento/00).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.4 lotti così come diviso allo stato attuale:

- Lotto 1 (Foglio 6 Particella 168 Sub. 1): **14.000,00 €;**
- Lotto 2 (Foglio 6 Particella 168 Sub. 12): **37.000,00 €;**
- Lotto 3 (Foglio 6 Particella 168 Sub. 14): **54.000,00 €;**
- Lotto 4 (Foglio 5 Particella 320): **1.000,00 €;**

\*\*\*\*

#### 5. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 146/2021:

- Atto del 29/06/2004 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 20693 - DIVISIONE Trascrizione n. 13577.1/2004 Reparto PI di PERUGIA - Pratica n. PG0220024 in atti dal 04/08/2004

\*\*\*\*

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021



Con la presente perizia, redatta in pagine n. 17 e n. 4 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.



Foligno, 30 marzo 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Carlo Rossi



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.146/2021

