

Ing. Alessandro Capitoli



Perugia, 25 luglio 2025

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2024 R.G. Es.

promossa da:



MARTE SPV S.R.L. e per essa HOIST ITALIA S.R.L. (Avv. Paolo Merini)



contro:

Giudice Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini



UDIENZA 25.09.2025



RELAZIONE DI STIMA



Il tecnico



Deposito telematico del 25.07.2025



Borgo Garibaldi n. 32 – Montefalco (PG)



PREMESSO CHE

- con provvedimento del 29.07.2024, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini, nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Capitoli, nato a Montefalco (PG) il 08.10.1970, con studio in Montefalco, via Borgo Garibaldi n. 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1672 esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. **67/2024**, promossa da **HOIST ITALIA S.R.L.** contro....., nata a [REDACTED] (all. 1);
- in data 14.09.2024, lo scrivente prestava il giuramento di rito e dichiarava di iniziare le operazioni peritali in data 20.09.2024, alle ore 16:00, presso lo studio del Geom. Luca Caini in Perugia, Via Mario Angeloni n. 27 (all. 2);
- in data 20.01.2025 veniva depositata istanza di proroga (all. 3), proroga concessa in data 23.01.2025 (all. 4);
- in data 20.01.2025 veniva depositata presso il Comune di Deruta istanza di accesso agli atti tecnico-amministrativi, relativi agli immobili oggetto di esecuzione (all. 5);
- in data 04.03.2025 veniva effettuato il primo accesso con l'ausilio del Custode nominato I.V.G., nella persona del Sig. [REDACTED]; in detta sede, l'esecutata Sig.ra .. faceva presente di essere malata e chiedeva il differimento delle operazioni peritali (all. 6);
- con comunicazione del Custode del 04.04.2025 veniva fissata la data del nuovo accesso per il giorno 17.04.2025 (all. 7);
- con e-mail del 07.04.2025 la .. chiedeva il rinvio del sopralluogo (all. 8);

- con comunicazione del Custode del 08.04.2025 veniva fissata la data del nuovo accesso per il giorno 06.05.2025 (all. 9);
- in data 06.05.2025, previa comunicazione del sottoscritto CTU con la quale si faceva presente l'impossibilità dello stesso a presenziare alle operazioni peritali (all. 10), il Custode effettuava il primo accesso;
- con e-mail del 23.05.2025, il sottoscritto comunicava alle parti interessate la data del sopralluogo, fissata per il giorno 22.05.2025 (all. 11);
- in data 22.05.2025, alla presenza della Sig.ra ..., veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati ubicati in comune di Deruta, Frazione San Nicolò di Celle, Via Giovanni Pascoli n. 2/R;
- successivamente veniva acquisita tutta la documentazione tecnica necessaria all'espletamento del mandato;

CIO' PREMESSO

il sottoscritto Ing. Alessandro Capitoli, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione sommaria e formazioni dei lotti	pag. 3
- Lotto unico	
Descrizione	pag. 4
Gravami	pag. 6
Indagini urbanistiche	pag. 7
Provenienza.....	pag. 8
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione	pag. 8

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento del Creditore procedente (all. 12 - 13) colpisce i seguenti immobili di pertinenza della Sig.ra .. nata a [REDACTED] per l'intera piena proprietà:

- *abitazione di tipo civile sita nel Comune di Deruta, Via Pascoli snc, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, part. 1274 sub. 20, categoria A/2, vani 7;*
- *autorimessa sita nel Comune di Deruta, Via Pascoli snc, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, part. 1274 sub. 5, categoria C/6, mq. 25.*

In risposta al quesito, sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo tecnico (all. 14), si riferisce che **al momento del pignoramento**, gli immobili sopra descritti, risultavano intestati alla Sig.ra .. nata a [REDACTED], per i **diritti** **i dell'intera piena proprietà, in regime di separazione dei beni, come pignorati.**

Gli immobili pignorati, sopra descritti, costituiscono, una unità abitativa con annessa autorimessa.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuna farsi in **UN UNICO LOTTO**, come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza della Sig.ra .. nata a

██████████

In **Comune di Deruta, frazione San Nicol di Celle, Via Giovanni**

Pascoli n. 2/R, porzioni di fabbricato per civile abitazione, costituite da:

- **APPARTAMENTO** ai piani secondo e terzo, composto da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno al piano terzo, per una superficie lorda (comprensiva delle murature perimetrali) di circa **mq. 66**, oltre a soffitte per circa **mq. 42** e da due camere, bagno ed accessori al piano secondo, per una superficie lorda di circa **mq. 52**, oltre a terrazze e balconi ai piani secondo e terzo, per una superficie complessiva di circa **mq. 43**;
- **AUTORIMESSA** al piano interrato, della superficie lorda di circa **mq. 27**;
- ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende le porzioni sopra descritte, elevato di quattro piani fuori terra oltre al piano interrato, è stato ultimato nel 2011 e presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a.;
- solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, con manto in tegolcoppo;
- tamponature in muratura con facciate in mattoni faccia a vista e parti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc e in parte con persiane;

- infissi interni in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in gres porcellanato e in parquet;
- rivestimenti in monocottura.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico – sanitario (municipale), termico (autonomo a metano), videocitofonico e ascensore condominiale.

L'autorimessa presenta finiture e dotazioni adeguate alla destinazione.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in esame, si rimanda agli allegati 15, 16, 17, 18 ed alla documentazione fotografica.

Gli immobili in stima sono ubicati nella frazione di San Nicolò di Celle, servita da mezzi pubblici, negozi ed infrastrutture, distante da Deruta circa Km. 7 e da Perugia circa Km. 18. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità di lottizzazione.

COERENZE

Le porzioni di fabbricato sopra descritte, confinano nell'insieme con parti comuni (vano scala – ascensore e corsia condominiale), proprietà, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta, ditta intestata “.. nata a Perugia (PG) il 07.11.1976 proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni” foglio **1** particelle **1274 sub. 20**, Via Giovanni



Pascoli snc, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 131, rendita €. 560,36 (all. 19) e **1274 sub. 5**, Via Giovanni Pascoli snc, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 27, rendita €. 49,06 (all. 20).



STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi in quanto occupati dalla proprietaria esecutata Sig.ra .. e dalla di Lei famiglia.



STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione delle immobili oggetto di stima, può essere considerato "**normale - buono**" (si veda documentazione fotografica).



GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 12.06.2024, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 14), nonché sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca volontaria di €. 380.000,00 (capitale €. 190.000,00), iscritta a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma il 23.11.2009 al n. 7464 r.p. (all. 21);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.12.2012 al n. 20514 r.p., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (all. 22);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 12.06.2024 al n. 12328



r.p., a favore di MARTE SPV S.R.L. (creditore procedente - all. 12 e 13).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.07.2025, non risultano ulteriori gravami (all. 23).

In merito alla posizione dell'esecutata rispetto al Condominio, limitatamente alle unità immobiliari in esame, si rimanda alla comunicazione dell'amministratore del 28.05.2025 (all. 24) e si riferisce quanto segue:

- millesimi di proprietà generale 95,0000 - millesimi scale e ascensore 99,0000 - millesimi corsia garages 110,0000 - millesimi parti uguali 71,4286;
- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (pro quota) €. 711,08 riferiti all'esercizio 2025 in corso;
- sono state deliberate spese straordinarie per un importo pro – quota di €. 197,60;
- alla data odierna il condominio vanta un credito nei confronti dell'esecutata per complessivi €. 2.005,57;
- non ci sono cause in corso.

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Deruta, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende le porzioni in stima è stato realizzato in virtù di permesso di costruire n. 90/05 del 22.02.2006 (all. 25) e successiva variante n. 138/08 del 11.02.2009 (all. 26);
- la richiesta del certificato di agibilità è stata acquisita dall'Ufficio preposto in data 07.04.2011 con il n. 4824 di protocollo (all. 27);

- rispetto ai titoli abilitativi sopra indicati, si riscontrano le seguenti difformità;
 - 1) modifiche interne ai piani secondo e terzo;
 - 2) ampliamenti al piano terzo a destinazione abitativa;
 - 3) ampliamento terrazze al piano terzo;
 - 4) modifiche prospettiche;
- sulla base di quanto sopra esposto, si precisa che le difformità di cui al punto 1 possono essere regolarizzate dall'aggiudicatario a sua cura e spesa, mentre per la sanabilità delle difformità descritte ai punti 2, 3 e 4, lo scrivente non può effettuare le relative previsioni in quanto occorre redigere e presentare il relativo progetto a sanatoria, nonché occorrerà acquisire il parere favorevole del condominio; alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della valutazione, verranno considerati gli oneri relativi al ripristino dello stato dei luoghi, come assentito, stimati forfettariamente in circa €. 20.000,00, comprensivi delle spese tecniche.

PROVENIENZA

I beni immobili in esame, sono pervenuti all'esecutata mediante scrittura privata del 17.11.2009, da potere della società ... srl, autenticata nelle firme dal Notaio Vincenzo Lemmi in data 17.11.2009 repertorio 40128/9588, trascritta in data 23.11.2009 al n. 19388 r.p. (all. 28).

Per gli ulteriori passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio, si rimanda alla certificazione notarile allegata (all. 14).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili

precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, come già evidenziato nella relazione, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a circa €. 20.000,00, come determinati nel capitolo "Indagini Urbanistiche" a pag. 7 della presente relazione.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stata determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, non essendo stato possibile acquisire recenti atti di compravendita, aventi per oggetto immobili con analoghe caratteristiche di quelli oggetto di stima, sono stati

acquisiti annunci di immobili attualmente in vendita (asking price), estrapolati dai portali delle agenzie immobiliari.

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:

Comparabile	A	B	C	D	E
Via della Speranza (all. 29)	€ 126.000	90	€ 1.400	€. 1.400	€. 1.260
Via Dante Alighieri (all. 30)	€ 147.000	128	€ 1.148	€. 1.148	€ 1.033
prezzo unitario medio					€ 1.146
A = prezzo noto (asking price)					
B = consistenza in mq. (Scv)					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 10% (€/mq)					

Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riferiti al II sem. 2024 e dalla Camera di Commercio dell'Umbria, Borsa Immobiliare Umbria, riferiti al I trimestre 2025:

O.M.I. - abitazioni civili - stato normale: €/mq 760 - 960 (all. 31)

B.I.U. - periferia - ristrutturato: €/mq 800 – 1.200 (all. 32)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore**

unitario pari ad €/mq 1.100,00

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale

di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 15%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq 1.100,00 - 15% = €/mq 935,00 arrotondato ad **€/mq 900,00**

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.)

- appartamento piano secondo e terzo, mq. 118 x 1,00.....mq. 108,00
- balconi e terrazze piano secondo e terzo, mq. 43 x 0,20mq. 8,60
- soffitte piano terzo, mq. 42 x 0,10mq. 4,20
- autorimessa piano interrato, mq. 27 x 0,40.....mq. 10,80

Sommano (S.c.v.)mq. 131,60

mq. 131,60 x €/mq. 900,00.....€. 118.440,00

a detrarre costi per la regolarizzazione.....€. **20.000,00**

residuano €. 98.440,00

che arrotondato ad €. 98.000,00, rappresenta il prezzo base d'asta, da

inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).

La presente relazione si compone di:

- n. 11 pagine dattiloscritte;
- n. 32 allegati;
- n. 22 foto a colori.

Perugia, 25 luglio 2025

Deferenti ossequi