

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Arch. Vincenzo Falasca

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 87/2024 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Alberto Cappellini

promossa da:

A,

contro:

Il sottoscritto Dott. Arch. Vincenzo Falasca, residente in Foligno Via Federico Flavio, n.22/a, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1288 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 29/07/2024 ed ha prestato giuramento in data 22/08/2024.

Nel Decreto di Nomina, la S.V. poneva i seguenti quesiti tecnici: "Provveda esso esperto:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti 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) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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; superficie commerciale in mq; 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. verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
9. 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 rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono 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;
10. 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,

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

- alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
11. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
 12. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
 13. 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;
 14. alleggi, 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) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
 15. 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);

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

16. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
17. 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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
18. determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
19. 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. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- 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;

20. 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;

21. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno";

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 21.09.2024, comunicavo mediante PEC al debitore esecutato, al creditore ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Terni e Spoleto la mia nomina e la data di primo sopralluogo presso l'immobile, fissata per il giorno 14.10.2024 alle ore 14:30.

In data 11.10.2024 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia i certificati catastali e le planimetrie dei fabbricati inerenti agli immobili in oggetto (Allegato 1-2).

In data 14.10.2024 mi recavo presso l'immobile in via Marche n.11 nel Comune di Foligno.

Insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Spoleto, Sig. Mirko Moscioni e all'incaricato da quest'ultima di consentire le operazioni necessarie, si procedeva all'ingresso nel cespite identificato catastalmente al Fg. 118 Particella 645 Sub.6 e 95.

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024



Successivamente, sempre alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Spoleto, Sig. Mirko Moscioni, ci recavamo presso il secondo cespite sito in Foligno, Via Vitelleschi n.3 identificato catastalmente al Fg. 202, particella 827 sub. 2, senza poter accedere all'interno dell'abitazione a causa dell'assenza dell'inquilino.

In data 05.02.2025 veniva presentata richiesta di rinvio dei termini di presentazione delle note scritte.

In data 03.03.2025 mi recavo presso l'immobile in via Vitelleschi n.3 nel Comune di Foligno.

Insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Spoleto, Sig. Mirko Moscioni e al delegato incaricato da quest'ultima di consentire le operazioni necessarie e de. , si procedeva all'ingresso nel cespite identificato catastalmente al Fg. 202 Particella 827 Sub.2.

In data 25.08.2025, con prot. n. 0068754/2025, effettuavo regolare domanda telematica per richiedere la documentazione relativa ai titoli edilizi presenti presso il Comune di Foligno, per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione.

In data 18.09.2025 effettuavo accesso agli atti urbanistici ed edilizi presso il Comune di Foligno.

TUTTOCIÒ PREMESSO

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



Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



INDICE

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



ALLEGATI

Allegato 1. VISURA PER SOGGETTO

Allegato 2. PLANIMETRIE CATASTALI



Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

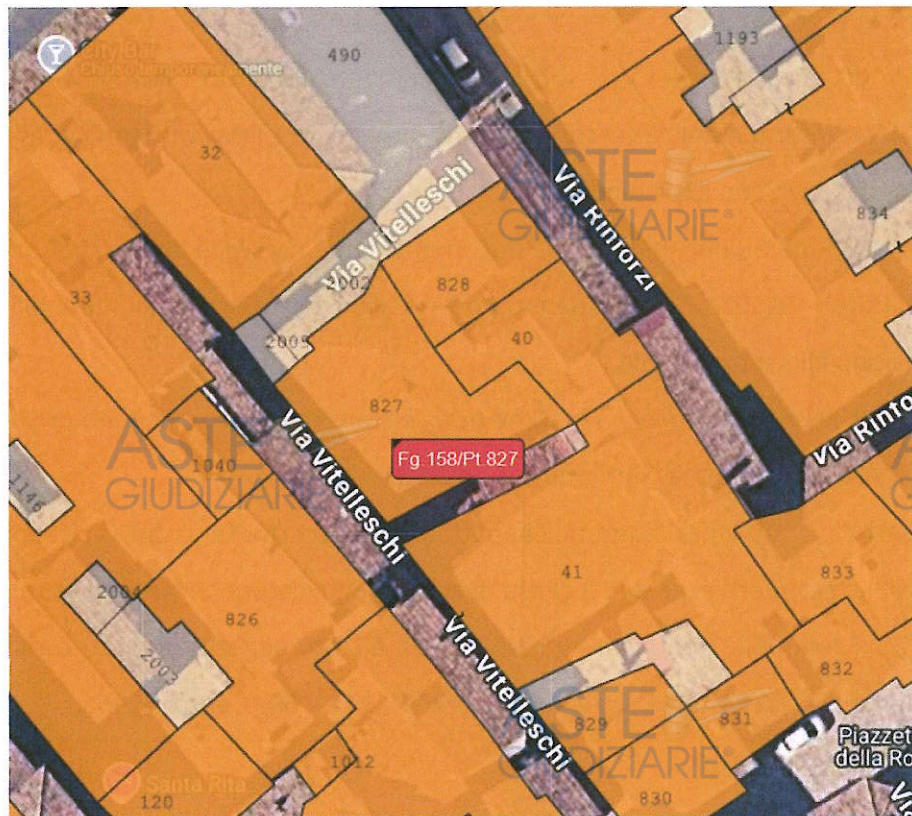
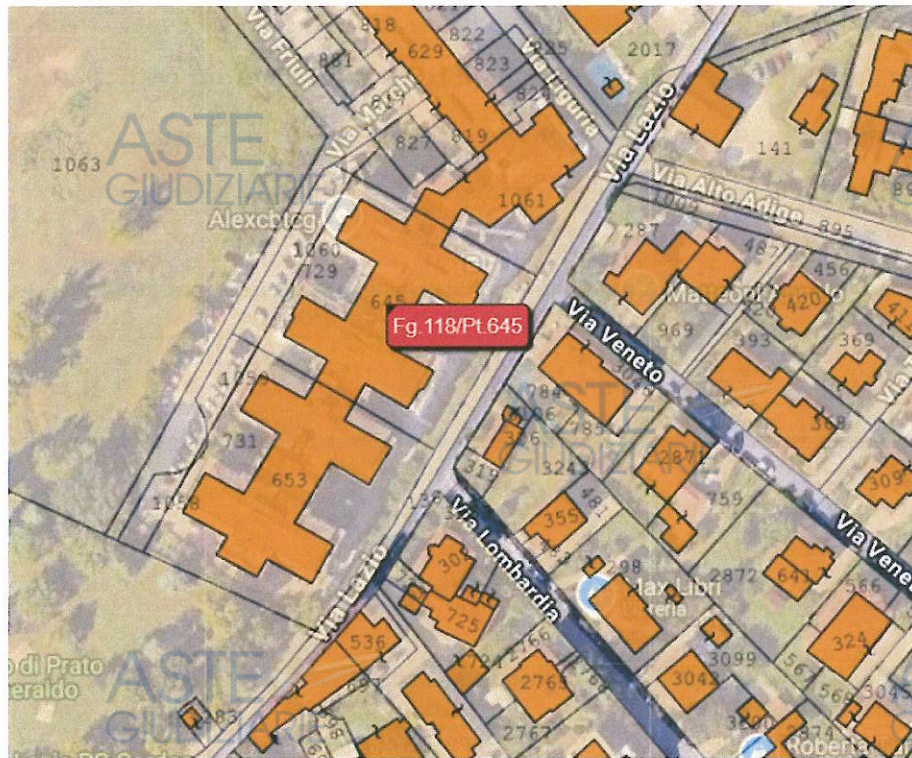
Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024



1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Foligno.



Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

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 degli edifici come di seguito identificato:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
118	645	6	A/2	4	5,5 VANI	553,90 EURO
118	645	95	C/6	3	16 MQ	14,05 EURO
202	827	2	A/4	2	2,5 VANI	116,20 EURO

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		PROPRIETÀ PER 1000/1000

In occasione dei vari sopralluoghi è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e dell'accessorio 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 i titoli autorizzativi, che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale.

L'immobile sito in via Marche n.11, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n.232/1978 intestata a "Immobiliare Chiari s.r.l."

Rispetto lo stato legittimato, nell'appartamento non risultano difformità mentre non è stato possibile accedere al garage a causa di alcune impalcature che impedivano l'accesso.

L'immobile sito in via Vitelleschi n.3, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia post sisma 1997 con Pratica Edilizia n.1055/1999 -U.M.I. 60 "Centro Storico E" e risulta conforme a quanto autorizzato.

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

A seguito 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 Foligno:

- in via Marche n.11, Zona Prato Smeraldo a circa 1,5 km dal centro cittadino: un appartamento al piano 2 di un palazzo di 5 piani ed un garage posto al piano terra;
- in via Vitelleschi n.3, pieno Centro Storico: un appartamento al piano primo di un palazzetto medievale;



Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

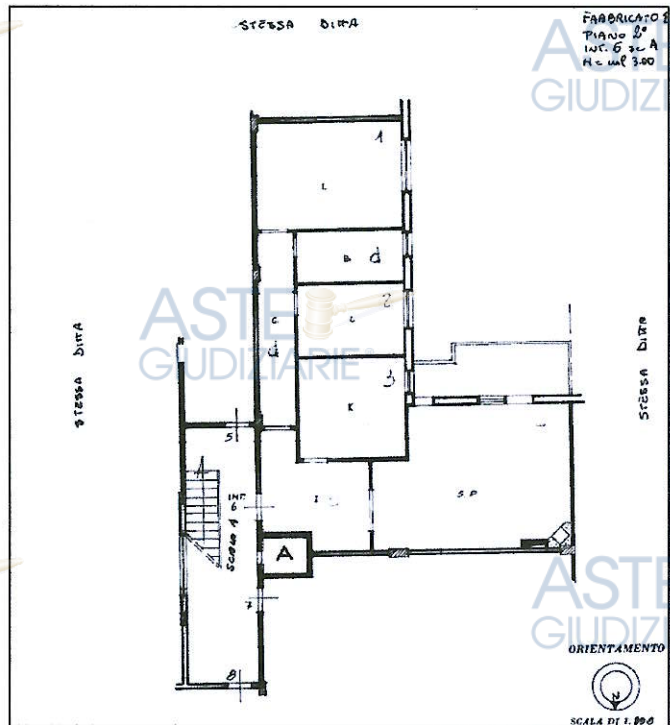
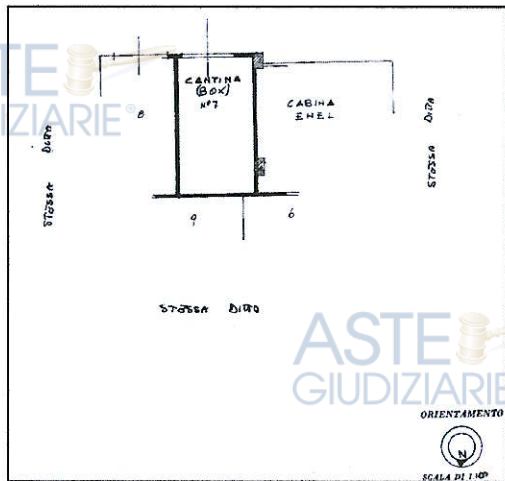
Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

Immobile sito in via Marche n.11

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala condominiale (dotato di ascensore) al quale si accede attraverso una corte esterna non carrabile. Il garage è invece accessibile attraverso una corsia carrabile posta sul retro in comune con altri palazzi adiacenti. alle singole proprietà avviene attraverso una viabilità interna carrabile (a servizio dei locali garage) e attraverso alcuni tratti di viabilità pedonale.

Lo stato conservativo esterno del complesso immobiliare è ottimale, in quante oggetto di un intervento di ristrutturazione attraverso il ricorso al Sismabonus, che ha riguardato le parti comuni e gli infissi esterni delle singole abitazioni, attualmente in corso ed in fase di ultimazione. All'interno non sono invece stati realizzati interventi recenti e, pertanto, si presenta in uno stato di conservazione sufficiente.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato al 14/10/2024



Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

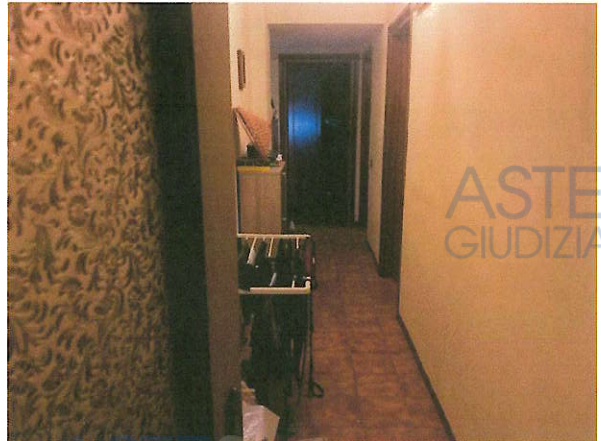
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

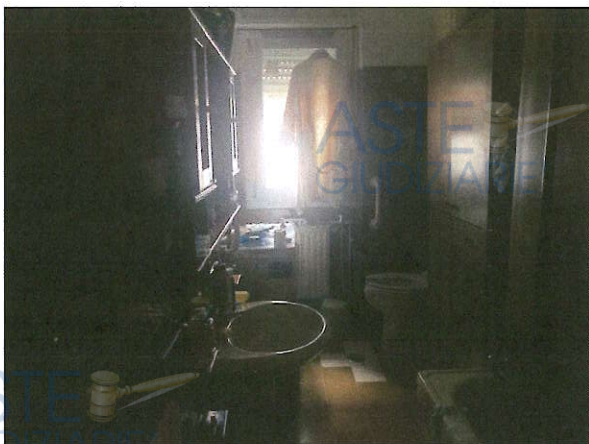
ASTE
GIUDIZIARIE®



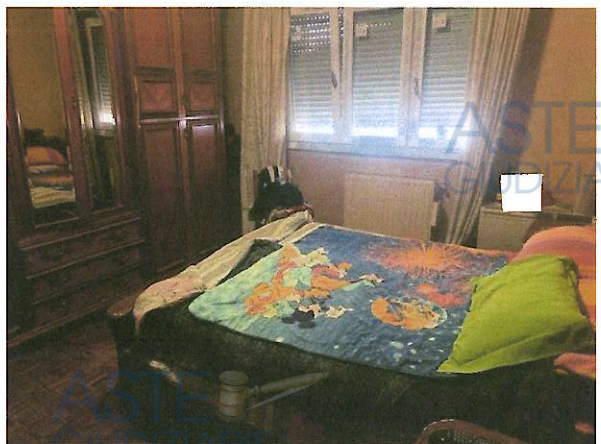
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento è costituito da un ingresso, una sala, una cucina, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. E' inoltre presente un terrazzo accessibile dalla sala e dalla cucina.

Tutti i solai risultano in latero cemento ed i locali hanno altezza di 3,00 metri.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, alimentati da caldaia autonoma. Nel salone è presente un camino.

Gli ambienti sono tutti intonacati ad eccezione di bagno e cucina che presentano rivestimento in gres sulle pareti. Tutti i pavimenti sono rivestiti in gres ad eccezione di salone ed ingresso dove sono presenti lastre di marmo. Gli infissi esterni sono in pvc, con tapparelle scorrevoli sempre in pvc.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, sono quelli realizzati in fase di realizzazione dell'immobile.

Non si segnalano difformità rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali e nelle planimetrie depositate presso gli uffici comunali.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali della 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.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²	
			PARZIALE	TOTALE
RESIDENZIALE	103,4 M ²	100%	103,4 M ²	107,7 M ²
TERRAZZO	8,7 M ²	30%	2,6 M ²	
GARAGE	16,9 M ²	10%	1,7 M ²	

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®Immobile sito in via Vitelleschi n.3ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala condominiale.

Lo stato conservativo esterno del complesso immobiliare è di notevole qualità, con pietra faccia a vista e caratteristiche architettoniche di pregio afferenti al periodo medievale. All'interno finiture discrete risalenti alla ristrutturazione post sima 1997 dei primi anni 2000.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



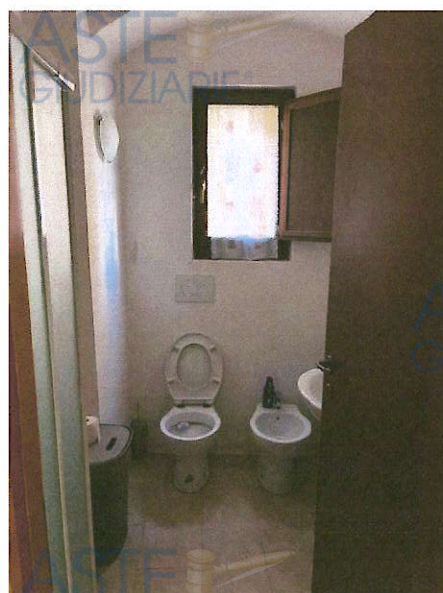
ASTE
GIUDIZIARIE®



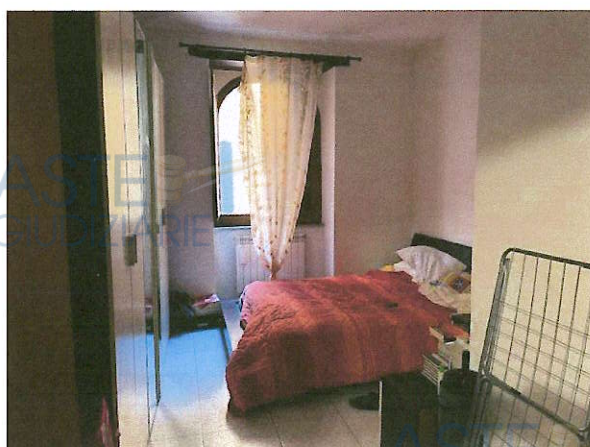
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ingresso all'appartamento è direttamente nella zona giorno con cucina a vista e sgabuzzino finestrato. Da questo ambiente si accede direttamente alla camera da letto con bagno finestrato.

I solai risultano intonacati con un'altezza di 3,15 metri.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, alimentati da caldaia autonoma.

Gli ambienti sono tutti intonacati ed i pavimenti sono rivestiti in gres. Gli infissi esterni sono legno con scuri interni sempre in legno.

Per quanto riguarda gli impianti, sono quelli realizzati in fase di ristrutturazione post sisma 1997.

Non si segnalano difformità rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali e nelle planimetrie depositate presso gli uffici comunali.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali della 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.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²	
			PARZIALE	TOTALE
RESIDENZIALE	47,3 M ²	100%	47,3 M ²	47,3 M ²

3. ACCERTAMENTI

È stata fatta un'attenta verifica della documentazione presente in Comune e relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti, è stato trovato quanto segue:

- L'immobile sito in via Marche n.11, catastalmente identificato al Fg.118, Part. 645 Sub. 6-95, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n.232/1978 intestata a "Immobiliare Chiari s.r.l.".

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

- L'immobile sito in via Vitelleschi n.3, catastalmente identificato al Fg.202, Part. 827 Sub. 2 è stato realizzato ante 1967 ed oggetto di ristrutturazione edilizia post sisma 1997 con Pratica Edilizia n.1055/1999 -U.M.I. 60 "Centro Storico E".

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano entrambi occupati:

- L'immobile sito in via Marche n.11 dalla esecutata, sig.ra Peppoloni Marcella, invalida riconosciuta al 100% con accompagnamento e dal nipote maggiorenne;
- L'immobile sito in via Vitelleschi n.3, risulta regolarmente affittato.

5. 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. 87/2024, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data 14/10/2024 e 03/03/2025.

Il mercato immobiliare del Comune di Foligno 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 Foligno si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona.

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

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024

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, 3° 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 2024 2° Semestre:

- Foligno, Residenziale/C1/Semicentrale/Fuori le mura per il cespite sito in via Marche n.11;
- Foligno, Residenziale/B1/Centrale/Entro le mura per il cespite sito in via Vitelleschi n.3;

	VALORE €/M ²		VALORE ASSUNTO €/M ²	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M ²	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M ²	MAX €/M ²			
LOTTO 1 IMMOBILE (F.118 - P.645-S.6-95)	890 €	1150 €	900 €	107,7 M ²	96.930,00 €
LOTTO 2 IMMOBILE (F.202 - P.827-S.2)	860 €	1200 €	900 €	47,3 M ²	42.570,00 €
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:					139.500,00 €

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024



VALORE TOTALE DEI BENI = 139.500,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 137.000,00 (centotrentasettemila/00).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.2 lotti così come diviso allo stato attuale:

- Lotto 1 (Foglio 118 Particella 645 Sub. 6-95): 95.000,00 €;
- Lotto 2 (Foglio 202 Particella 827 Sub. 2): 42.000,00 €;



Con la presente perizia, redatta in pagine n. 21 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.

Foligno, 10 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Vincenzo Falasca



In fede.



Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.87/2024



