



PERIZIA CTU DOTT. ING. SIMONA SERAFINI – R.G.E. N.131/2023



## TRIBUNALE DI SPOLETO

### CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 131/2023



Parte ricorrente (Creditore procedente): PURPLE SPR S.R.L.

Via V. Alfieri n.1 Conegliano (TV) quale mandataria  
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Rappresentata da:

Avv. Margherita Domenegotti

margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it

Avv. Paolo Merini

paolo.merini@avvocatispoleto.legalmail.it



Controparte (Debitore):



### Perizia di Stima

### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Stima dei beni oggetto del pignoramento



#### Esperto Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Simona Serafini  
Voc. Bodoglie n°164/B fraz. Pian di Porto  
06059 TODI (PG)  
Cell. 339.4081476  
e-mail: simonaserafini73@gmail.com  
pec: simona.serafini@ingpec.eu



1



## 1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Simona Serafini, nata a Todi (PG) il 07.05.1973, C.F. SRFSMN73E47L188X, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2704, domiciliata in Todi (PG), Vocabolo Bodoglie n°164/B frazione Pian di Porto, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da istanza del Tribunale di Spoleto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Alberto Cappellini.

Il giorno **10 aprile 2024 alle ore 10:00** la sottoscritta dichiarava di accettare l'incarico per via telematica e dava inizio ufficialmente alle operazioni peritali.

La scrivente, lo stesso giorno, per via telematica controllava l'esistenza agli Atti del Tribunale del fascicolo della procedura esecutiva, acquisiva e visionava attentamente tutta la documentazione presente agli atti.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

## 2. Operazioni peritali

Dopo il conferimento dell'incarico, il giuramento di rito e l'acquisizione del fascicolo telematico, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto del pignoramento, procedeva all'effettuazione telematica alla visura catastale per immobile, alla richiesta delle planimetrie catastali, ed all'estratto di mappa (vax).

Il giorno 10/06/2024 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti tramite PEC l'inizio delle operazioni peritali e fissava la data del sopralluogo al giorno 9 luglio 2024, presso l'immobile oggetto di procedura immobiliare. (**Allegato n. 1 – Comunicazione sopralluogo**).

Il giorno 9 luglio 2024 come da comunicazioni, si recava presso i beni oggetto del pignoramento, dove l'attendeva il coniuge \_\_\_\_\_ che aveva precedentemente chiesto di spostare l'orario del sopralluogo alle ore 12:00, causa impegni di lavoro. Durante il suddetto sopralluogo la scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione e procedeva con le necessarie operazioni di rilievo. (**Allegato n. 2 – Verbali di sopralluogo**).



È stato pertanto possibile redigere un dettagliato rilievo planimetrico dello stato attuale dei beni oggetto di pignoramento. (**Allegato n.3 – Rilievo Planimetrico**)

### **3. Risposte ai quesiti**

Il giudice indica che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti, che per facilità di lettura si riportano di seguito con le relative risposte, dettagliate punto per punto.

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;

R.1 La documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta dalla parte procedente, composta dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" è stata redatta dal Notaio Giulia Barbagallo notaio in Palermo, risulta completa.

I beni immobili soggetti a pignoramento come evidenziato nelle visure all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia, sono così censiti:

#### **Catasto fabbricati del Comune di Marsciano (PG) - Foglio n°144 p.lla n.138 sub.1**

- Abitazione di tipo popolare nel Comune di Marsciano (PG) censita al categoria A/4 , vani 3,5, indirizzo via Roma n°12.

I beni sopra indicati sono di piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, c

Si riporta anche il controllo effettuato sulla completezza della documentazione ex. art. 567 C.P.C. inviata al CTU dall'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria. (**Allegato n. 4 – Scheda verifica documenti ex. art. 567 c.p.c.**)

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;

R.2 Nel corso delle operazioni peritali, si è provveduto a reperire la seguente documentazione, non presente nel fascicolo. Nello specifico:

#### **Documenti Catastali:**

- Visura catastale per soggetto storica; (**Allegato n.5 – Visura catastale**)
- Planimetria catastale; (**Allegato n. 6 – Planimetria Catastale**)

(**Allegato n. 7 – Planimetria Catastale aggiornata**)

- Estratto di mappa. (**Allegato n. 8 Estratto di mappa**)

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato

in regime di separazione dei beni, con il seguente titolo di provenienza:





- Con atto di compravendita del

Inoltre, dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Marsciano, è stato possibile richiedere e visionare tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di perizia estimativa.

### Planimetrie Ultimo Progetto Approvato:

L'ultimo progetto approvato risulta essere quello relativo alla PRATICA EDILIZIA del **27 agosto 1968** relativa alla **"Trasformazione ed ampliamento dell'edificio residenziale esistente"**, di cui si allegano come da richiesta la planimetria dello stato ante-operam e dello stato post-operam.

(**Allegato n.9 – Ultimo progetto approvato**).

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 storicoartistico, 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);*

R.3 Nel ventennio precedente, sull'immobile identificato al Foglio n°144 p.la 138 sub 1, del Comune di Marsciano (PG), dalla certificazione notarile allegata al fascicolo telematico, si sono riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. **IPOTECA VOLONTARIA ISCRIZIONE N. 19739/4328 del 17/07/2009** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO del 16/07/2009 numero di rep. 1538/1000 Notaio DOMENICI LUCA sede di Marsciano (PG), a favore di Banca delle Marche S.p.A. sede Ancona cod. fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto Ancona via Menicucci 4/6), contro

capitale 118.000,00€ totale 236.000,00€ durata 20 anni. Grava su Marsciano Foglio 144 p.la 138 sub.1

2. **TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.32553/23472 del 21/11/2023** nascente da verbale di pignoramento immobili del 31/10/2023 numero 1923 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SPOLETO (PG) a favore di PURPLE SPV SRL sede Conegliano (TV) cod. fisc. 04846340265 (Richiedente: LA SCALA & CERVED SOCIETA' TRA AVVOCATI SRL, via Vittoria Colonna n°4 Milano) contro :

Grava su Marsciano Foglio 144 p.la 138

sub.1

4) accerti l'esistenza di 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.);



**R.4** Il fabbricato oggetto di pignoramento, facendo parte di un complesso edilizio residenziale composto da n° 04 unità abitative, ha i requisiti previsti dalla legge per non avere obbligatoriamente un amministratore. Non risultano pertanto spese insolute di natura condominiale nell'ultimo biennio.

**5)** *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**R.5** Dalle operazioni peritali di accesso agli atti, e dal confronto finale con l'ufficio tecnico del Comune di Marsciano, è stato possibile verificare che non esistono diritti demaniali o usi civici sui beni pignorati.

**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;*

**R.6** Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata al fascicolo, si sono rilevate le iscrizioni di ipoteca volontaria e l'atto di pignoramento. Per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli si stimano i seguenti costi:

- Cancellazione Ipoteca Volontaria:

40,00 € tassa ipotecaria

- Cancellazione trascrizione Pignoramento:

200,00 € imposta ipotecaria + 59,00 € imposta bollo + 40,00 € tassa ipotecaria

<b>Total spese per cancellazione</b>	<b>339,00 €</b>
--------------------------------------	-----------------

**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.);

**R.7** Dal sopralluogo effettuato, è stato possibile verificare lo stato effettivo dei luoghi. Nel dettaglio i beni pignorati, siti nel Comune di Marsciano, in Via Roma n°12, consistono in:

- Appartamento individuato al Catasto fabbricati del Comune di Marsciano (PG) al Foglio n°144 part. 138 sub 1: categoria A4 – consistenza 3,5 vani, rendita catastale 207,87 €, via Roma n°12 – piano primo ;

**Appartamento al piano primo:**

L'immobile fa parte di un fabbricato che si affaccia su via Roma al n°12 costituito complessivamente da n° 04 unità abitative, ognuna delle quali si sviluppa su un unico piano. L'appartamento posizionato al piano primo, è accessibile dall'ingresso principale con la scalinata interna, ed è così composto: tinello, cucina con ballatoio, bagno e due camere, con affaccio esterno su via Roma.

La struttura portante è in muratura di pietra, con solai di calpestio e di interpiano in latero-cemento.



In fase di sopralluogo è stato possibile verificare la presenza di un ballatoio collegato alla cucina, oltre all'assenza di un terrazzo a sbalzo su via Roma, che è presente nel permesso di costruire originario, ma che non è mai stato realizzato. Inoltre rispetto alla planimetria catastale, si sono rilevate due elementi separatori interni, realizzati in muratura di laterizio forato, con la funzione di delineare gli spazi della cucina e dell'ingresso rispetto alla zona dedicata al soggiorno/tinello.

Relativamente alle finiture interne si precisa che i pavimenti sono in gres porcellanato, e gli infissi (porte e finestre) sono in legno. Sono altresì presenti gli elementi oscuranti (persiane), sempre in legno.

#### Stato conservativo dei beni immobili:

Esteriormente il fabbricato oggetto di stima si presenta in un buono stato conservativo, essendo un'edificio del centro storico del Comune di Marsciano. L'appartamento non presenta danni o lesioni di tipo strutturale. Le finiture interne risalgono all'anno di realizzazione ed essendo al momento disabitato, necessita delle normali operazioni di pulizia e di manutenzione ordinaria.

Relativamente alle dimensioni dei locali con relative altezze si riporta la tabella sottostante:

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	ALTEZZA MT.	COEFFICIE NTE IN %	SUPERFICIE OMOGEN. IN MQ
<b>APPARTAMENTO PIANO PRIMO : (foglio n°144 p.lia 138 sub.1)</b>				
1_CUCINA	6,70	2,78	100%	6,70
2_TINELLO	21,36	2,78	100%	21,36
3_BAGNO	5,15	2,78	100%	5,15
4_CAMERA 1	15,10	2,78	100%	15,10
5_CAMERA 2	18,10	2,78	100%	18,10
6_BALLATOIO	2,90	2,50	100%	2,90
7_PIANEROTTOLO	3,30	2,78	100%	3,30
8_SCALA INTERNA	5,50	2,78	30%	1,70
<b>TOTALE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI APPARTAMENTO:</b>				<b>74,31</b>

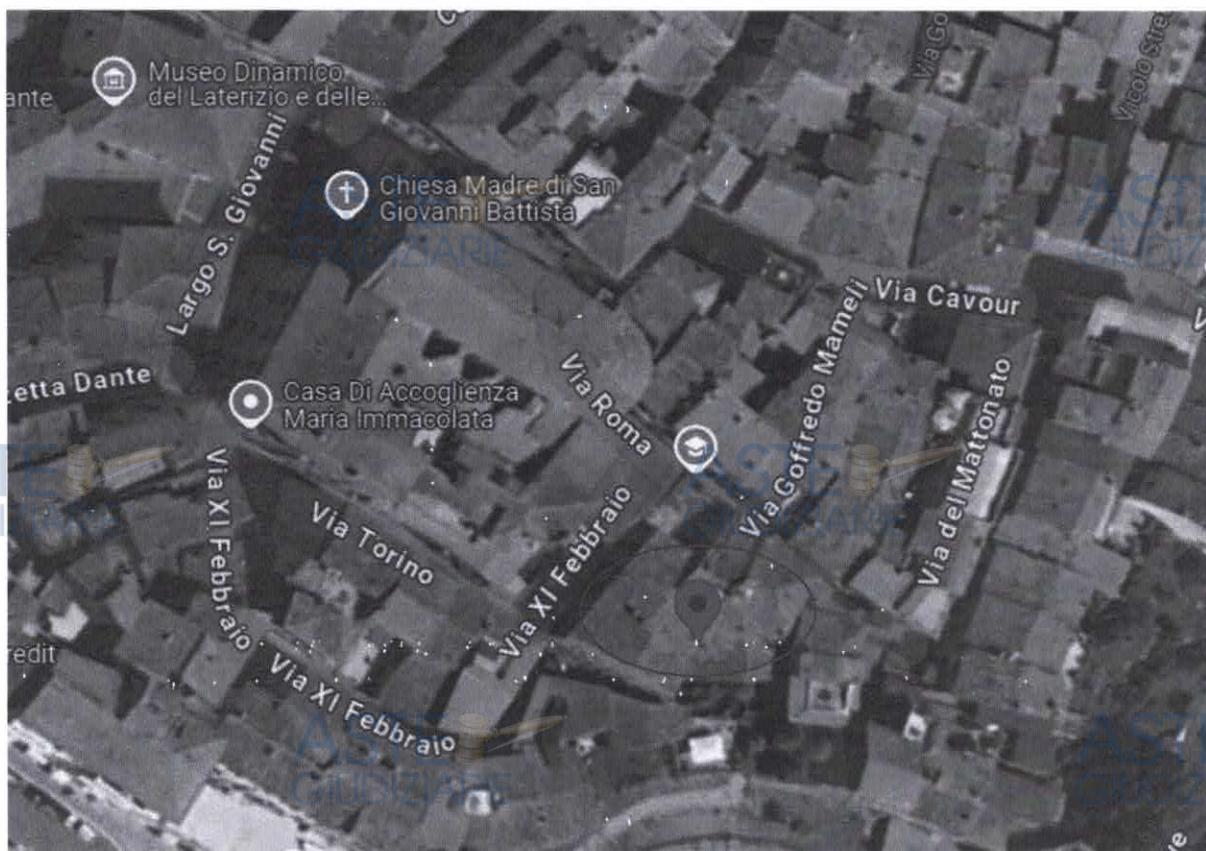
Firmato Da: SERAFINI SIMONA Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 27b09e77c6e056f13f4fe43f0cb8aae0

Per maggior comprensione di quanto riportato sopra, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente e parte integrante della perizia estimativa. (**Allegato n. 10 Documentazione fotografica**)

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 insistono e chi abbia la titolarità de 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;

R.8 L'immobile oggetto di pignoramento risulta localizzato al centro storico del comune di Marsciano ed è accessibile dalla via pubblica, come si evince dalla foto di seguito riportata.





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 diffidenza:

- 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;

R.9 Secondo quanto accertato nelle operazioni peritali, lo stato dei beni indicati nell'atto di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Spoleto in data 31/10/2023 con NOTA DI TRASCRIZIONE Registro particolare 32553/23472 del 21/11/2023, corrisponde alla descrizione ed allo stato attuale degli immobili.

10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di diffidenza o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

R.10 Relativamente alla conformità urbanistica e catastale, nel dettaglio in fase di sopralluogo è stato possibile verificare che all'interno dell'appartamento, diversamente da quanto dichiarato nella pratica edilizia e nella planimetria catastale, non è presente il ballatoio accessibile dalla cucina, e si sono rilevate fondellature interne di separazione tra cucina, tinello ed ingresso; inoltre non è presente il terrazzo sul



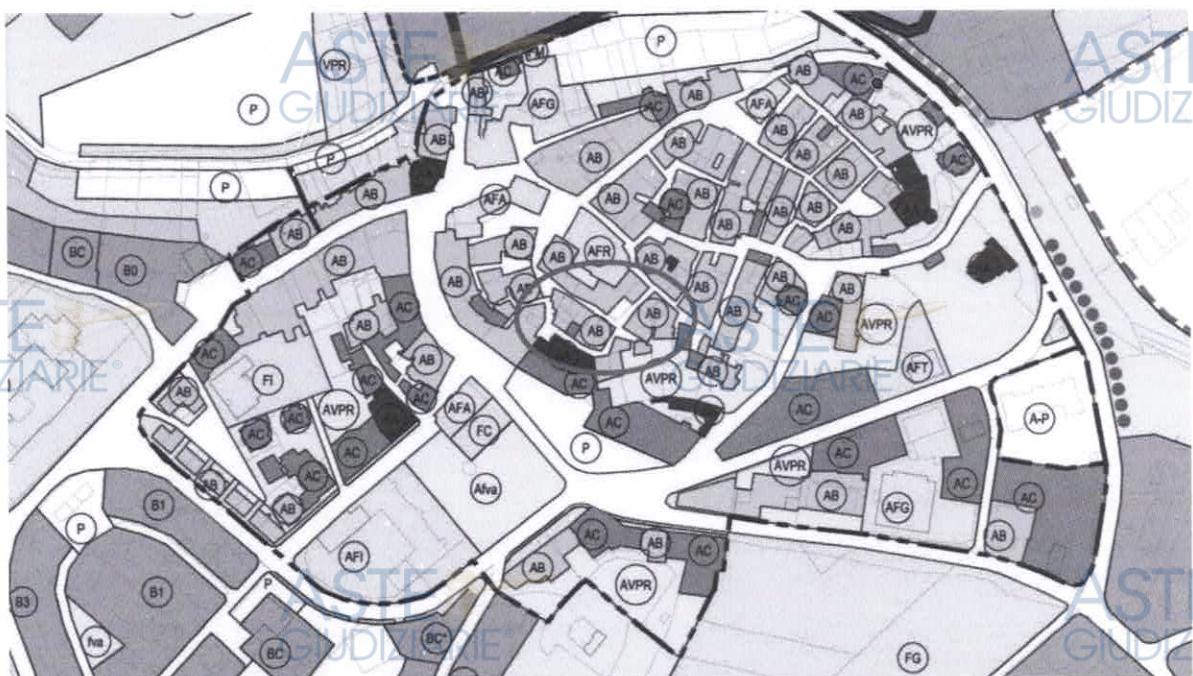
prospetto fronte strada (via Roma) indicato nell'ultimo titolo autorizzativo presente presso il Comune di Marsciano.

Tali difformità planimetriche hanno richiesto la variazione catastale, che è stata autorizzata dal Giudice Alberto Cappellini e di cui si allega la planimetria catastale aggiornata allo stato attuale. (vedi All.7 Planimetria Catastale aggiornata).

Le difformità riscontrate, dovranno successivamente essere rettificate anche dal punto di vista urbanistico, con relativa pratica edilizia, di cui si stima un costo forfettario di 2.000,00 €.

11) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

**R.11** L'immobile oggetto perizia estimativa ricade all'interno dell'attuale P.R.G. nella zona A "Aree di valore storico, architettonico e ambientale" nel dettaglio individuato come "AB: Edificio di valore storico ambientale" (NTA Operativo).



ZONE A: AREE DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE



EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E/O MONUMENTALE



EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE



EDIFICI IN CONTRASTO CON I CARATTERI STORICI DELL'AMBIENTE

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;

#### R.12 ATTI AUTORIZZATIVI:

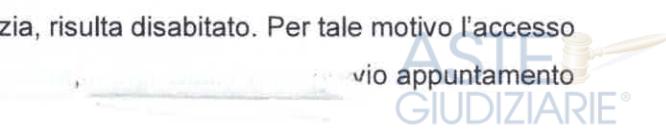
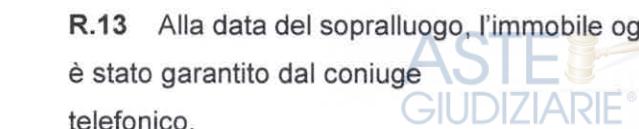
Dalle operazioni peritali eseguite con accesso agli atti presso gli uffici Comunali, i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetti dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione N°568 del 30/08/1968;
- Richiesta di Abitabilità n°1969 del 27/02/1971;
- Richiesta variazione intestazione Licenza di costruzione N°568 del 30/08/1968;
- Licenza di Abitabilità n°48 del 30/03/1971. ( Allegato n.11 – Titoli Autorizzativi)

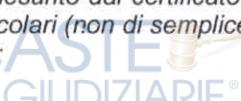
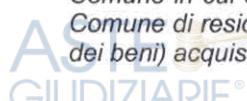


13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale 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;

R.13 Alla data del sopralluogo, l'immobile oggetto di perizia, risulta disabitato. Per tale motivo l'accesso è stato garantito dal coniuge via appuntamento telefonico.

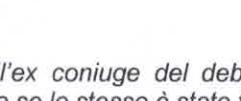
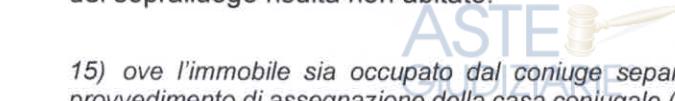


14) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale 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) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;



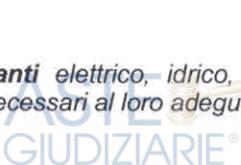
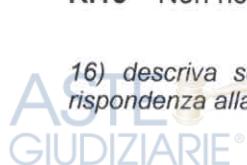
R.14 Il bene risulta di proprietà esclusiva del debitore

In fase di perizia si è provveduto a fare richiesta presso gli uffici Comunale dello Stato di Famiglia dell'esecutata. (Allegato n.12 – Stato Civile e Stato di Famiglia). Si ribadisce che l'immobile allo stato del sopralluogo risulta non abitato.



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);

R.15 Non ricorre.



16) 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;





**R.16** Relativamente alla parte impiantistica, poiché l'immobile risulta ad oggi disabitato, la caldaia è stata disattivata. L'immobile è dotato di **Licenza di Abitabilità n°48 del 30/03/1971** rilasciata in fase di ampliamento, tuttavia risultano assenti le "Dichiarazione di conformità degli impianti".

Nel dettaglio si ha:

CARATTERISTICHE DESCRIPTTIVE IMPIANTI PRESENTI:	
<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>	Tipologia: vista, sfilabile, con punti luce e prese esterne; con luci di sicurezza; Condizioni: funzionante; Conformità documentale dell'impianto: assente.
<b>IMPIANTO IDRICO</b>	Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; Condizioni: funzionante; Conformità documentale dell'impianto: assente.
<b>IMPIANTO TERMICO</b>	Tipologia: riscaldamento appartamento con elementi radianti; Condizioni: non funzionante; Conformità documentale dell'impianto: assente. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con corpi scaldanti. La caldaia risulta presente ma non attiva.

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**. 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;

**R.17** Non ricorre.

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 garanzie per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive;

**R.18** Il valore dei beni pignorati

Dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la zona in oggetto risulta così classificata:



Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA



Fascia/zona: Centrale/EDIFICATO/A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	930	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Nornale	660	870	L	2,1	2,9	L
Box	Normale	470	690	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	800	1100	L	2,7	3,8	L

**Stima Lotto Unico**

Di seguito si riporta il valore di stima degli immobili:

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo base €/mq	Valore di stima €
Abitazione civile	75	930,00	69.750,00
<b>TOTALE STIMA DEL LOTTO</b>			<b>69.750,00</b>

Come da normativa vigente, per la determinazione del prezzo a base d'asta, si procede alla detrazione dei costi, valutati per via analitica, ed adottando, per "assenza della garanzia per vizi occulti" del bene venduto, un'ulteriore riduzione del prezzo in termini del 2%.

Tale procedura permette di abbattere il valore di mercato di una percentuale variabile, al massimo che può raggiungere i valori dal 15 al 20%, come suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

**Adeguamenti e correzioni per stima:**

Interventi e correzioni	Costo €
Cancellazione trascrizioni pregiudizievoli	339,00
Ripristino situazione di progetto (pratica urbanistica)	2.000,00



Riduzione del valore di mercato del <b>2%</b> per «assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto»:	1.395,00
<b>TOTALE da detrarre</b>	<b>3.734,00</b>

**Sintesi valutazione dei beni:**

Valore di mercato	69.750,00
Adeguamenti e correzioni	-3.734,00
VALORE DI STIMA finale a base d'asta	66.016,00
<b>VALORE DI STIMA approssimato a base d'asta</b>	<b>66.000,00 €</b>

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, si valuta in:

€ 66.000,00

**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 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;

**R.19** I beni in oggetto sono pignorati per intero, ed il valore stimato si riferisce all'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;**R.20** Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà 1/1 personali in regime di separazione dei beni dell'esecutato**21)** nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".**R.21** Il fabbricato pignorato non risulta abusivo.**4. Conclusioni**

I risultati della stima effettuata dalla scrivente hanno portato all'individuazione di un unico lotto di vendita dei beni oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è stimato in:

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
-LOTTO ABITAZIONE  
**Totale valore stimato**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
€ 66.000,00 (*sessantasei mila/00*);  
€ 66.000,00 (*sessantasei mila/00*)

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Todi, li 17 Settembre 2024

L'ESPERTO

*Dott. Ing. Simona Serafini*

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

13



**Elenco Allegati:**

- Allegato n. 1 – Comunicazione sopralluogo;
- Allegato n. 2 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato n. 3 – Rilievo Planimetrico;
- Allegato n. 4 – Scheda verifica documenti ex. art. 567 c.p.c.;
- Allegato n. 5 – Visura catastale;
- Allegato n. 6 – Planimetria Catastale;
- Allegato n. 7 – Planimetria Catastale aggiornata;
- Allegato n. 8 – Estratto di mappa;
- Allegato n. 9 – Ultimo progetto approvato;
- Allegato n. 10 – Documentazione fotografica;
- Allegato n. 11 – Titoli abilitativi;
- Allegato n. 12 – Stato di Famiglia.

