



TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 166/2019

promossa da

RIENZA SPV SRL

contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI

RAPPORTO DI STIMA AGGIORNATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Con provvedimento del 5/12/2023 veniva richiesto al sottoscritto Dott. Agr. Massimo Moncelli, già nominato quale esperto per la stima degli immobili pignorati, di aggiornare il perimetro dei beni valutati inserendovi il terreno censito al C.T. del Comune di Fossato di Vico Foglio 15 particella 586

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto procedeva alle verifiche di rito e quindi predisponendo l'aggiornamento richiesto in riferimento alla particella suindicata.

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 13/09/2019 dal Dott. Raffaele Casertano, notaio con studio in Guidonia Montecelio.

Elenco dei beni pignorati

I beni immobili sono di proprietà della [REDACTED] in quanto non risulta trascritto l'atto di fusione per incorporazione della [REDACTED] nella [REDACTED] [REDACTED] ricevuto dal Notaio Dr Fabi Antonio in [REDACTED] come riscontrabile in catasto.



Beni censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Fossato di Vico (PG) al Fg. n. 15, particelle nr:

→ 588 sub 7, Categoria D/8, classe // – p. T, rendita € 11.5810,20

Beni censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Fossato di Vico (PG) al Fg. n. 15, particelle nr:

→ 586, Seminativo – classe 4 – Superficie mq 1050 – RD € 1,90 RA € 3,25

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 27/11/2019, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec.

Nei termini fissati mi sono recato presso gli immobili colpiti da pignoramento dove procedevo all'esame dei beni staggiti, eseguivo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito assegnato, quindi procedevo alle ricerche immobiliari, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato, per poi chiudere le operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito



formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un solo lotto
riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto pertanto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi nell'immobile relativo al procedimento; quindi, in esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima e alla relazione sui quesiti posti.



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da una porzione al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, a destinazione commerciale, ubicato in Via Flaminia del Comune di Fossato di Vico.



1.2 Identificazione catastale

Bene immobile catastalmente in [REDACTED] con sede in [REDACTED] così censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Fossato di Vico (PG):

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
15	588	7	Via Flaminia, SN P. terra	D/8	//	//	€ 11510,20

Terreno boschivo catastalmente in [REDACTED] così censito nel Catasto dei Terreni del Comune di Fossato di Vico (PG):

Foglio	Part.	Sub.	Superficie mq	Qualità	Classe	R.D. €	R.A. €
15	586		1050	SEMINATIVO	4	€ 1,90	€ 3,25

1.3 Coerenze



Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con: part 588 sub 3, part 588 sub 5, corte comune



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2019 ai nn 19020/13479 di formalità a favore di RIENZA SPV SRL per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro ██████████, a seguito di atto notificato in data 10/06/2019. Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

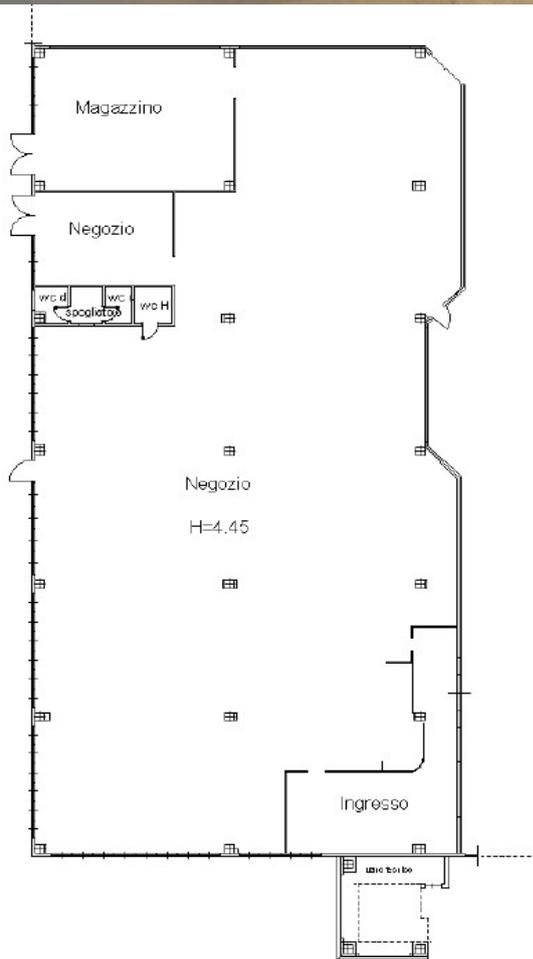
I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona periferica, all'interno di un'area con insediamenti di tipo commerciale, lungo la SS Flaminia e in prossimità dello svincolo della SS 318.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente residenziali e commerciali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 2,4); aeroporto (km 39,6).
<i>Centri limitrofi</i>	Capoluogo (km 1,8); Perugia (km 46,1); Fabriano (km 15,5)

2.2 Descrizione immobiliare



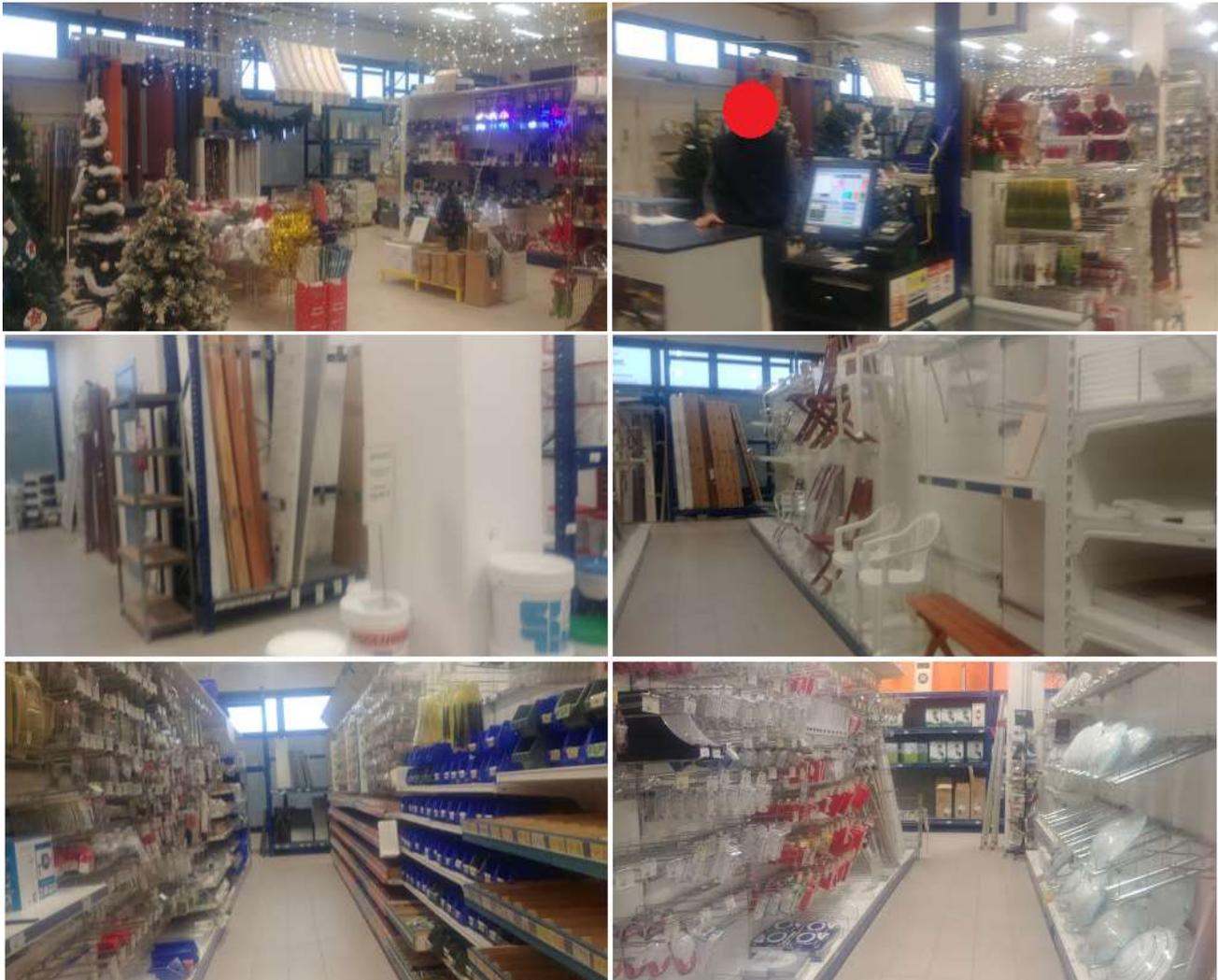


Immobile a destinazione commerciale inserito al piano terra di un piccolo centro commerciale, con presenza di esercizi ed uffici privati.

L'ingresso avviene dalla galleria centrale.



Il locale è distribuito su un grande *open space*, destinato al commercio di articoli da ferramenta, oltre a due locali magazzini e servizi igienici, questi ultimi suddivisi per uomo, donna e portatori di handicap.



Le rifiniture sono costituite da pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi metallici.

Buona la dotazione impiantistica con riscaldamento a pavimento e pompe di calore; impianto elettrico sottotraccia a norma su canaletta.



Caratteristiche strutturali

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> Cemento armato	<i>(materiale)</i> cls	<i>(Condizioni)</i> buone
Solai	<i>(Tipologia)</i> Tipo spirall	<i>(Condizioni)</i> buone	
Copertura	<i>(Tipologia)</i> piana	<i>(Condizioni)</i> buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	In profilato metallico		
Infissi interni	Parte in legno e parte in profilato metallico		
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> Copertura piana	<i>(condizioni):</i> buone	
Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Rivestimento pref. in cortina	<i>(condizioni):</i> buone	
Pavim. Interna:	monocotture		

Impianti

Elettrico	Impianto su canaletta		
Idrico	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Non visibile	
	<i>(condizioni)</i> buone		



Termico:	a pavimento con pompe di calore
-----------------	---------------------------------

Descrizione terreno

Seppur catastalmente indicato come seminativo l'appezzamento, della superficie di mq 1050, è in realtà un terreno boschivo di scarsa importanza commerciale; tuttavia si tratta di un area a confine con il fabbricato pignorato di cui costituisce pertinenza.

2.3 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.



- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Calcolo consistenza Unità immobiliari

	Tipologia superficie	Superficie mq	Altezza ml	coeff. Par.	superficie parametrata
Piano terra	S.E.L.	1154	4,5	1	1154
Totale					1154

3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

3.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario: [redacted] per i diritti di piena proprietà (Società incorporata per fusione [redacted] con atto a rogito Dott. Antonio Fabi del

Immobile pervenuto in forza di atto di divisione a rogito Dott. Antonio Fabi [redacted]

Dante causa: [redacted]

Precedenti proprietari:

- a) [redacted] per i diritti di piena proprietà



Immobile pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Dott. Antonio Fabi del

[REDACTED]

Dante causa: [REDACTED]

b) Troncone Romina per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Dott. Antonio Fabi del

[REDACTED]

Dante causa: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

5.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- ✓ *Atti di asservimento urbanistico: //*

5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

a. Ipoteca volontaria (Attiva), derivante da atto di mutuo fondiario iscritta

a Perugia il [REDACTED]

[REDACTED] a rogito Notaio



Dott. Antonio Fabi [REDACTED] Successivamente tale formalità è stata frazionata con atto del Notaio Fabi d [REDACTED] [REDACTED] di formalità con il quale venivano imputate all'immobile oggetto di esecuzione le seguenti quote residue:

Ipoteca iscritta per € 1.108.000,00 – Capitale € 554.000,00

Gravante sull'intero lotto

b. Ipoteca volontaria (Attiva), derivante da atto di mutuo fondiario iscritta

a Perugia [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito Notaio

Ipoteca iscritta per € 1.000.000,00 – Capitale € 500.000,00

Gravante sull'intero lotto

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non è stato possibile reperire indicazioni in merito all'esistenza del condominio, anche in mancanza dell'apposita targhetta che ne consenta la facile identificazione e individuazione a norma dell'art.1129 del codice civile.

7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.



7.2 Usi civici

Il Comune di Fossato di Vico non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito in conformità ai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 22/2007 del 9/10/2008
- Permesso di costruire n. 55/2007 del 3/10/2007
- D.I.A. n. 95/07 prot. 10360 del 12/12/2007
- D.I.A. n. 68/08 prot. 9702 del 12/12/2007

Il certificato di agibilità risulta regolarmente rilasciato in data 5/11/2008.

8.2 Conformità catastale

La planimetria catastale è conforme alla situazione.

9. STIMA IMMOBILIARE

9.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene



informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato. Non sono stati individuati beni similari oggetto di recenti compravendite, mentre, invece, sono stati determinati alcuni prezzi relative a beni immobili comparabili oggetto di locazione. Per tale motivo non è possibile procedere alla formulazione del giudizio di stima mediante il procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati dovendosi invece operare con il metodo finanziario.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione



L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima finanziario, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red book e negli EVS 2003 approvati dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto. Si procederà alla stima impiegando il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile oggetto di valutazione; l'I- VS chiarisce che questo procedimento possa essere utilizzato sia nella stima



del valore di mercato che in altri tipi di valutazione e si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale.

Si procede pertanto alla:

- determinazione del reddito da capitalizzare
- Individuazione del saggio
- determinazione del valore.

9.4 Individuazione del più probabile canone di mercato nello stato attuale

Il canone di mercato rappresenta l'importo in valuta che si stima debba essere corrisposto per ottenere in uso uno specifico immobile, alla data di stima, da parti entrambe non condizionate, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di commercializzazione, durante la quale ambedue le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nella determinazione si tiene conto della consistenza dell'immobile e della reale possibilità di riuso.

Per il calcolo del canone di locazione si è proceduto alla rilevazione dei canoni di locazione effettivamente praticati e alla comparazione dei relativi immobili; da tali indagini è emerso che il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile oggetto di stima è pari ad € 4,25 al mq di superficie commerciale.

$$\text{Reddito lordo} = \underline{\underline{\text{€ } 4,25 \times 12 \text{ mesi} \times \text{mq } 1.154 = \text{€ } 58.854,00}}$$



9.5 Calcolo del reddito netto

Al fine di determinare il reddito netto si procede all'identificazione delle spese da portare in detrazione, utilizzando, per il calcolo, le tabelle elaborate in dottrina, previa verifica della loro adeguatezza nella realtà fattuale cui l'immobile si riferisce.

Manutenzione	4%
Alea di sfitto	3%
Assicurazioni	0,5%
Ammortamento	1%
Amministrazione	0,5%
Imposte	11%
Totale spese	20%

$$\text{Reddito netto} = \text{Reddito lordo} - 20\% = \underline{\underline{\text{€ 58.854,00}}} - \text{€ 11.770,80} = \text{€ 47.083,20}$$

9.5 Individuazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale. Non va confuso con il tasso d'interesse, che è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio indifferenziato, mentre il saggio di capitalizzazione rappresenta il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il valore di mercato del bene stimato e, di conseguenza, il più probabile prezzo di mercato. Nella determinazione si parte dal tasso medio, rilevato dall'OMI nell'area per il settore commerciale con successiva parametrizzazione mediante il metodo delle ascendenze e discendenze partendo dal saggio medio rilevato del 4,97%



Il Saggio di capitalizzazione sarà quindi pari a:

$$r = r_m + \Sigma I + \Sigma D \text{ dove } r_m = 4,97\%$$

Per il calcolo delle aggiunte e detrazioni si procede secondo la classificazione proposta dal Prof. Orefice¹, riportando incrementi e decrementi al saggio medio, dove le caratteristiche positive diminuiscono r mentre quelle negative lo aumentano:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi	Decrementi
	-	+
Centralità rispetto al centro urbano	0	0,2
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,28	0
Qualificazione dell'ambiente esterno	0,1	0
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,5	0
Caratteristiche di panoramicità	0	0,1
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,4	0
Quota rispetto al piano stradale	0,08	0
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	0	0,2
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,1	0
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	0	0,05
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0	0,6
	Totale incrementi	Totale decrementi
rm	5,24	1,46
r	4,93%	1,15

¹ M. Orefice, Estimo civile, Utet 2007

9.6 Conteggi di stima

9.6.1 Stima fabbricato

La stima del valore si traduce con l'appropriate formule di matematica finanziaria

$$Vm = \frac{Rn}{r}$$

Dove:

Vm = valore di mercato dell'immobile

Rn = reddito dell'immobile

r = tasso di attualizzazione dei redditi

$$Vm = \frac{€ 47.083,20}{0,0493} = € 955.034,48$$

9.6.2 Stima terreno boschivo

Si procede con il metodo del confronto, sulla scorta del valore medio agricolo della zona per terreni simili applicando una maggiorazione per la posizione e la giacitura favorevole. Il valore unitario è stimato in € 0,4 al mq di superficie.

$$VdM = Mq 1050 \times € 0,4 = € 420,00$$

10. Determinazione del prezzo di base d'Asta

– Valore di stima fabbricato		€ 955.034,48
– Valore di stima terreno		€ 420,00
Totale valore di stima		€ 955.454,48
Detrazioni		
assenza di garanzia per vizi sul fabbricato	2%	€ 19.100,68
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni		€ 936.353,80





Prezzo di base d'asta proposto	€ 936.000,00
---------------------------------------	---------------------

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Perugia, 20 luglio 2024

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

