

TRIBUNALE DI SPOLETO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5/2023

Parte ricorrente (Creditore procedente): **GROGU SPV S.R.L.** per essa
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
rappresentati dall'Avv. Gianni Scagliarini

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. 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 **11 maggio 2023 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 31/08/2023 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali e fissava la data del sopralluogo al 15 settembre 2023 presso l'immobile oggetto di procedura immobiliare. (**Allegato n. 1 – Comunicazione sopralluogo**).

Il giorno **15 settembre 2023 alle ore 9:30**, come da comunicazioni, si recava presso i beni oggetto del pignoramento, ma non poteva procedere con le operazioni peritali, non essendosi presentato l'esecutato o un suo rappresentante. Pertanto la scrivente provvedeva a stilare un verbale, con la presenza dell'addetto alle vendite il Sig. Riccardo Conti per conto dell'IGV, e che viene allegato alla presente relazione. (**Allegato n. 2 – Verbali di sopralluogo**).



Il giorno 28/09/2023 la scrivente provvedeva ad inviare nuova comunicazione alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali e fissava la data del sopralluogo al 2 ottobre 2023 presso l'immobile oggetto di procedura immobiliare. (**Allegato n. 1 – Comunicazione sopralluogo**).

Il giorno 02/10/2023 alle ore 10.30, si procedeva al secondo sopralluogo, come da accordi nel precedente verbale, per la visione dell'immobile. In tale data si è presentata all'appuntamento l' OMISSIS, il Sig. Mirko Moscioni per l'I.G.V. e la scrivente C.T.U. che procedeva alla visione dell'immobile ed alle operazioni di rilievo, oltre ad una dettagliata documentazione fotografica di seguito allegata alla perizia. (**Allegato n. 2 – Verbali di sopralluogo**).

In seguito al sopralluogo è stato 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 Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, 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°152 part. 2145 sub 2:** categoria C/6 – classe 3 mq13, rendita 20,14 €, via E. Garagnani n°8 – piano Terra ;
- **Catasto fabbricati del Comune di Marsciano (PG) Foglio n°152 part. 2145 sub 3:** categoria A/2 – classe 3 vani 7,5 , rendita 503,55 €, via E. Garagnani n°8 – piano T-1-2,

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

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;*



2. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.6235 RG 4172 RP del 02/03/2023**, Unep C/o il Tribunale Civile di Codice Fiscale 840044150540 sede Spoleto (PG) rep. N. 1266 del 05/01/2023, a favore di Grogu Spv S.r.l. sede Conegliano (TV) C.F. 05197150260, _____ per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, delle porzioni immobiliari in oggetto.

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° 05 unità abitative, ha i requisiti previsti dalla legge per non avere obbligatoriamente un amministratore. Si è verificato che non ci sono spese di natura condominiale nell'ultimo biennio che risultano insolute.

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 € taxa ipotecaria

- Cancellazione trascrizione Pignoramento:

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

Totale spese per cancellazione **339,00 €**

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 E. Garagnani n°8 , consistono in:



- *Catasto fabbricati del Comune di Marsciano (PG) Foglio n°152 part. 2145 sub 2: categoria C/6 – classe 3 mq13, rendita 20,14 €, via E. Garagnani n°8 – piano Terra ;*
- *Catasto fabbricati del Comune di Marsciano (PG) Foglio n°152 part. 2145 sub 3: categoria A/2 – classe 3 vani 7,5 , rendita 503,55 €, via E. Garagnani n°8 – piano T-1-2.*

Appartamento al piano terra, piano primo e livello sottotetto:

Il complesso edilizio residenziale fa parte degli interventi di edilizia economica popolare, costituito da n° 05 unità abitative adiacenti pressoché identiche, ognuna delle quali si sviluppa su tre piani, al piano terra si trovano garage, e zona giorno con soggiorno e cucina, al piano primo si sviluppa la zona notte composta da tre camere ed un bagno, mentre al piano terzo si trova la soffitta praticabile. L'accesso ai diversi livelli è garantito con una scalinata interna in muratura dal piano terra al piano primo, e con una doppia rampa in acciaio dal piano primo al livello sottotetto.

La struttura portante è in C.A. con travi e pilastri, tamponata con blocchi in muratura ; i solai di calpestio e di interpiano sono con travi principali in legno, la copertura è con travi in legno e pannelli prefabbricati tipo sandwich, con sovrastante manto di copertura in tegole.

In fase di sopralluogo è stato possibile verificare che al piano terra, diversamente da quanto dichiarato nella pratica edilizia e nella planimetria catastale, la fondellatura interna che divideva il soggiorno dal garage è stata rimossa, unitamente ad una parte di fondello che delimitava la cucina.

Al piano primo, si trovano n°03 camere, un bagno, un ripostiglio, una zona disimpegno a ridosso della scalinata interna, ed un terrazzo scoperto, tutto conforme con la disposizione planimetrica presente al catasto.

Al livello sottotetto, si è rilevata la presenza di una fondellatura in cartongesso assente nella planimetria catastale in cui la soffitta è rappresentata come un locale aperto di circa 55 mq calpestabili

Garage al piano terra:

Il locale adibito a garage al piano terra, con ingresso indipendente, internamente al fabbricato risulta essere collegato, tramite la rimozione della parete muraria interna, e pertanto visibile dal locale soggiorno. Esternamente l'accesso al garage è conforme allo stato dichiarato.

Le difformità planimetriche riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sono evidenziate nel rilievo planimetrico allegato alla perizia, e possono essere facilmente eliminate con il ripristino allo stato dichiarato sia in catasto che in Comune.

Stato conservativo dei beni immobili:

I beni oggetto di stima nel complesso non si presentano in un buono stato conservativo, ma bensì con evidenti segni di abbandono ed assenza di interventi di recente manutenzione.



Nello specifico sono assenti tutti gli elementi oscuranti (persiane) , su entrambe i prospetti. Sul portico frontale risulta assente un trave in legno, rimosso perché deteriorato, ma non sostituito con un nuovo elemento. Esternamente per evidenti segni di infiltrazioni, il tinteggio e relativo intonaco necessitano di interventi di ripristino.

In fase di sopralluogo non si sono rilevate lesioni di tipo strutturale, pertanto si può affermare che lo stato di degrado del fabbricato è strettamente legato alla mancata manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

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
APPARTAMENTO PT – P1 – PS : (foglio n°152 p.lla 2145 sub. 3)				
<i>1_ATRIO</i>	4,46	2,70	100%	4,46
<i>2_SOGGIORNO</i>	43,75	2,70	100%	43,75
<i>3_RIPOSTIGLIO</i>	4,90	2,70	100%	4,90
<i>4_CUCINA</i>	13,90	2,70	100%	13,90
<i>5_PATIO</i>	10,83	2,70	30%	3,25
<i>6_PORTICO</i>	5,93	2,70	30%	1,78
<i>7_LETTO 1</i>	17,34	2,70	100%	17,34
<i>8_LETTO 2</i>	13,53	2,70	100%	13,53
<i>9_LETTO 3</i>	13,53	2,70	100%	13,53
<i>10_BAGNO</i>	9,40	2,70	100%	9,40
<i>11_RIPOSTIGLIO</i>	2,96	2,70	100%	2,96
<i>12_DISIMPEGNO</i>	6,58	2,70	100%	6,58
<i>13_TERRAZZO</i>	14,60	2,70	30%	4,38
<i>14_SOFFITTA</i>	62,50	1,60 min - 3,00 max	100%	62,50
<i>15_GIARDINO</i>	58,00	esterno	10%	5,80
TOTALE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI APPARTAMENTO:				208,06
AUTORIMESSA PT : (foglio n°152 p.lla 2145 sub. 2)				
<i>GARAGE</i>	16,00	2,70	100%	16,00

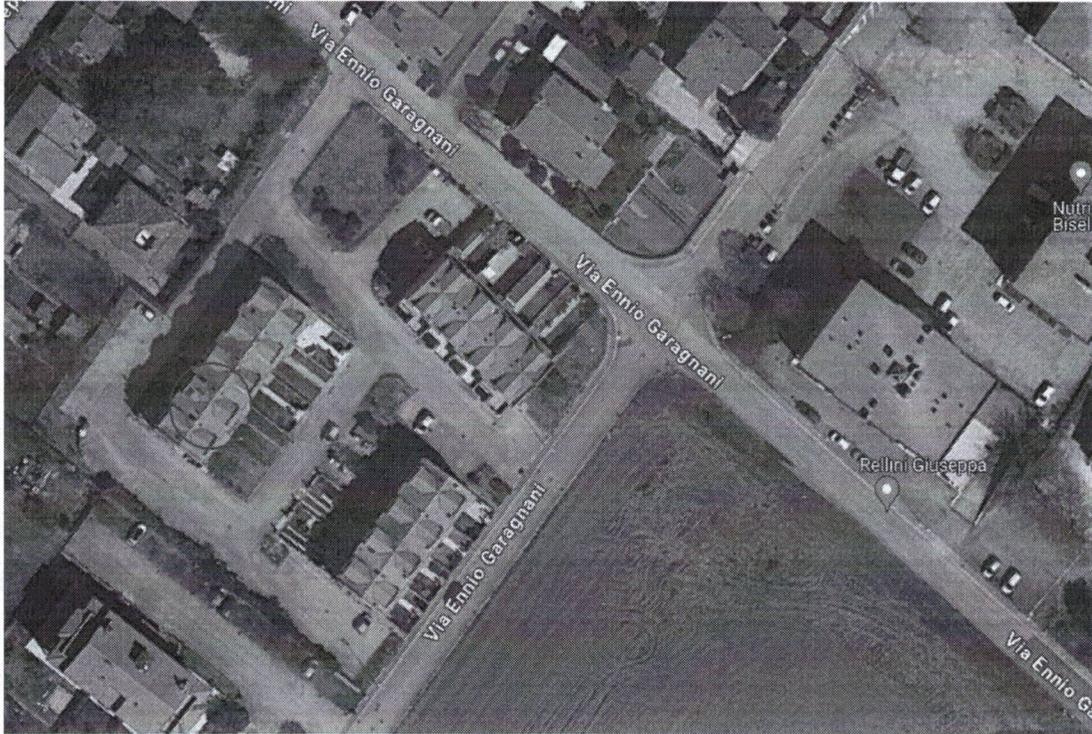
Per maggior comprensione di quanto riportato sopra, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata alla presente e parte integrante della perizia estimativa. **(Allegato n. 9 Documentazione fotografica)**

8) *verifici, 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 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 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;*

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 02/03/2023 con NOTA DI TRASCRIZIONE Registro particolare 4172, 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 difformità 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 al piano terra, diversamente da quanto dichiarato nella pratica edilizia e nella planimetria catastale, la fondellatura interna che divideva il soggiorno dal garage è stata rimossa, unitamente ad una parte di fondello che delimitava la cucina.



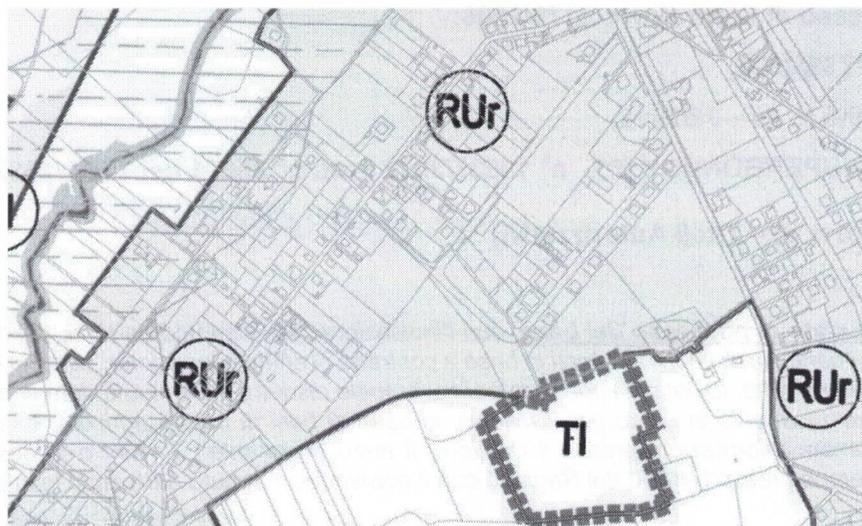
Al piano primo, si trovano n°03 camere, un bagno, un ripostiglio, una zona disimpegno a ridosso della scalinata interna, ed un terrazzo scoperto, tutto conforme con la disposizione planimetrica presente al catasto.

Al livello sottotetto, si è rilevata la presenza di una fondellatura in cartongesso assente nella planimetria catastale in cui la soffitta è rappresentata come un locale aperto di circa 55 mq calpestabili. Tale discordanza nella divisione interna, è qualificabile come intervento di edilizia libera che non comporta la variazione del numero di vani e della superficie totale coperta, pertanto non implicano una variazione catastale.

Ritenuta economicamente non vantaggiosa la procedura urbanistica per sanare le difformità riscontrata sia a livello urbanistico che catastale al piano terra, si valuta l'intervento di ripristino allo stato di fatto del progetto approvato, presente presso il Comune di Marsciano e corrispondente alla planimetria catastale. Nel dettaglio si stima un **importo forfettario di 2.000,00 €** comprensivo del lavoro di realizzazione fondellatura interna per divisione garage, con relativo intonaco e tinteggio interno da entrambe i lati. Pertanto, dopo il ripristino delle opere, non sussistono difformità tali da richiedere l'aggiornamento catastale.

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

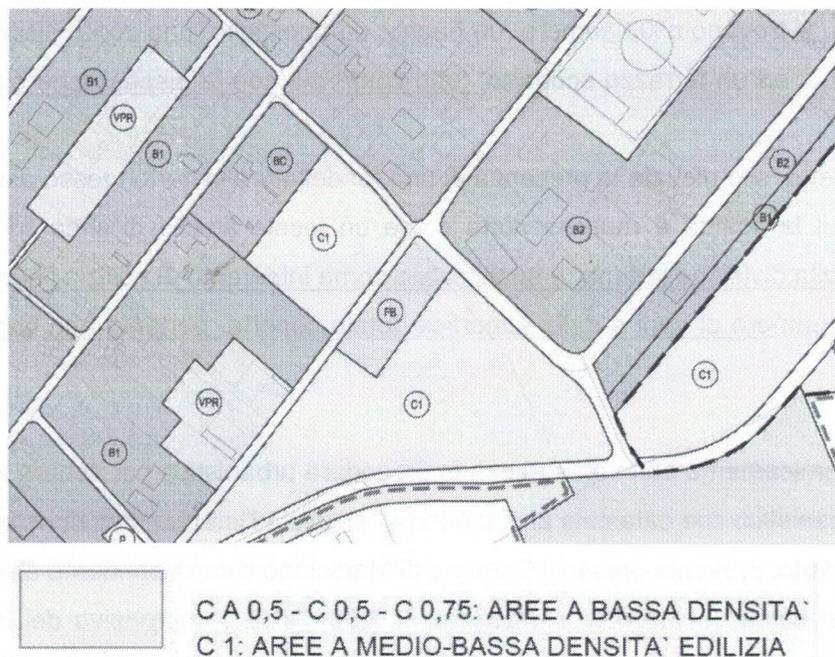
R.11 L'immobile oggetto perizia estimativa ricade all'interno dell'attuale P.R.G. nella zona RUr "conservazione e riqualificazione di ambiti prevalentemente residenziali" nei "tessuti recenti a prevalente mantenimento" – zona C1 "Aree a medio-bassa densità edilizia" (Art.22 NTA Operativo)



RUr

CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI





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:

- **Permesso di Costruire n. 2706/2004 ;**
- **Permesso di Costruire n. 5179/2006;**
- **DIA 7739/2008;**
- **Agibilità n. 20 – 72/2012;**
- **CILA SUPERBONUS 110% n° 19637/2022 Prot. n° 35271 del 20/11/2022.**

(Allegato n.10 – 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, il fabbricato è risultato occupato dalla

la quale ha dichiarato di occupare l'immobile insieme al compagno.

Dalla verifica con la richiesta dello stato di famiglia della è risultato che l'esecutata risulta essere la sola occupante e proprietaria dell'immobile.



14) *allegghi, 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.11 – Stato di Famiglia**)

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, si ribadisce che il complesso edilizio residenziale, di cui fanno parte i beni pignorati, è in possesso di regolare Certificato di agibilità n. 20 – 72/2012 con allegate le “Dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e distribuzione gas metano” e “Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico”.

Nel dettaglio si ha:

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMPIANTI PRESENTI:	
IMPIANTO ELETTRICO	Tipologia: vista, sfilabile, con punti luce e prese esterne; con luci di sicurezza; Condizioni: funzionante; Conformità documentale dell'impianto: presente in Comune
IMPIANTO IDRICO	Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; Condizioni: funzionante; Conformità documentale dell'impianto: presente in Comune
IMPIANTO TERMICO	Tipologia: riscaldamento appartamento con elementi radianti; Condizioni: non funzionante; Conformità documentale dell'impianto: presente L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con corpi scaldanti. <u>La caldaia risulta presente ma non attiva.</u> <u>Dal sopralluogo si è riscontrata la presenza di una stufa a legna installata internamente ed essendo attualmente l'unico elemento termico funzionante.</u>

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 si ritiene possibile vendere i beni in lotti separati, e pertanto si procede con la perizia estimativa per unico lotto abitazione e garage.

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 forfettari (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 1

Provincia: PERUGIA **Comune:** TREVÌ

Fascia/zona: Semicentrale/ ZONA SEMICENTRALE

Codice di zona: C1 **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		530	780	
box	normale	340	500	L	1,2	1,8	L

Stima Lotto Unico

Di seguito si riporta il valore di stima degli immobili, utilizzando il valore medio:

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo base €/mq	Valore di stima €
Abitazione	208	655,00	136.240,00
Garage	16	420,00	6.720,00



TOTALE STIMA DEL LOTTO	142.960,00
-------------------------------	-------------------

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 3%.

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	2.000,00
Riduzione del valore di mercato del 5% per «assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto»:	7.148,00
TOTALE da detrarre	9.487,00

Sintesi valutazione dei beni:

Valore di mercato	142.960,00
Adeguamenti e correzioni	- 9.487,00 €
VALORE DI STIMA finale a base d'asta	133.473,00 €
VALORE DI STIMA approssimato a base d'asta	133.000,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 133.000,00

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'e

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:

- LOTTO ABITAZIONE E GARAGE	<u>€ 133.000,00 (centotrenta tre mila/00):</u>
Totale valore stimato	€ 133.000,00 (centotrenta tre 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 29 Dicembre 2023

L'ESPERTO

Dott. Ing. Simona Serafini



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 – Estratto di mappa;**
- Allegato n. 8 – Ultimo progetto approvato;**
- Allegato n. 9 – Documentazione fotografica;**
- Allegato n.10 – Titoli abilitativi;**
- Allegato n.11 – Stato di Famiglia.**

