

silvia capaldi  
ingegnere

06034 foligno pg via Gran Sasso,25 – studio tel/fax: 0742 359378  
cell. 393 0855266  
e-mail: silviacapaldi@libero.it  
pec: silvia.capaldi@ingpec.eu

---

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 148/2018 riunita per connessione con la Esecuzione Immobiliare n. 50/2022 del Tribunale di Spoleto**

**Giudice: Dott. SIMONE SALCERINI**

**PERIZIA di STIMA del lotto di terreno fg. n. 41 prt.lla n. 532**

Con la presente, la sottoscritta Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto estimatore nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione n. 148/2018, relativamente alla richiesta di integrazione di stima del 31.07.2022, a seguito di riunione della Procedura n. 148/2018 con la n. 50/2022, che pignorava la part.lla n. 532 del fg. n. 41, di accesso all'abitazione, presenta la STIMA della suddetta particella.

**- Individuazione e descrizione analitica del bene.**

Il bene oggetto di stima è una rata di terreno di accesso al bene immobile (fabbricato residenziale) distinto al foglio n. 41 part.lla n. 27 sub. 2 e 4 del Catasto fabbricati del Comune di Deruta, oggetto della Perizia di Stima della Esecuzione Immobiliare n. 148/2018. La suddetta rata è occupata in parte da una strada di accesso sterrata protetta da un cancello carrabile di proprietà esclusiva (si veda il contenuto della pag. 11 della Perizia di stima depositata) e da una porzione di terreno in pendenza in adiacenza alla suddetta, in parte destinata a giardino in parte ad alberature. La localizzazione della rata di terreno e la destinazione d'uso della stessa sono evincibili dalla planimetria catastale (vax) e visure catastali allegate estratte in data 19.10.2022.

**- part.lla n. 532:**

(porzione AA, ULIVETO classe 1, superficie 22.000 mq, reddit dominic. 11,36 euro, reddito agrario 5,11 euro);

(porzione AB, Seminativo classe 3, superficie 240 mq, reddit dominic. 0,81 euro, reddito agrario 0,87 euro).

**- Valore del bene (rata di terreno ad uso agricolo)**

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è il quadro d'insieme dei valori medi agricoli per tipo di coltura dei terreni nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia anno 2019 (Allegati), Comune di Deruta, supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.



Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerando la pendenza del terreno, la facile accessibilità alla rata di terreno tramite la strada di accesso adiacente, la presenza di recinzione autorizzata e cancello carrabile autorizzato con titolo abilitativo, la destinazione d'uso, la lavorabilità meccanica della stessa, il valore stimato dalla scrivente è pari a **18.000 euro/ha:**

$1.8 \text{ euro/mq} \times 2440 \text{ mq} = 1.8 \text{ euro/mq} \times 2.440 \text{ mq} = \mathbf{4.392,00 \text{ euro approssimato a } 4.400,00 \text{ euro}}$

**- Aggiornamento valore del bene fabbricato residenziale oggetto della Perizia Es.Imm. n. 148/2018**

- Considerando il pignoramento anche della part.lla n. 532 di accesso al bene, il valore quantificato nella Perizia n. 148/2018 viene rivisto. Non sarà applicato l'abbattimento forfettario applicato del 5% e dovrà essere sommato il valore di stima del bene part.lla n. 532. Conseguentemente in riferimento ai contenuti della Perizia della Esecuzione Immobiliare n. 148/2018 alle pag. n. 20 e 21 il valore del bene fabbricato rivisto sarà:

$272.620,00 + 4.400,00 \text{ (valore part.lla n. 532)} - 5000,00 \text{ (oneri per sanatoria)} = 272.020 \text{ euro}$

Con l'abbattimento forfettario **del 15%:**

$272.020 - 15\% (272.020) = 272.020 - 40.803 = 231.217,00 \text{ arrotondato a } \mathbf{231.000 \text{ euro}}$

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO :**

**231.000,00 euro (duecentotrentunomila/00 euro)**

**- Onorario Esperto per integrazione stima richiesta**

A fronte della suddetta stima, essendo il bene di cui è richiesta la stima, non oggetto del pignoramento nella Perizia depositata n. 148 2018, la scrivente FA ISTANZA affinché l'Ill.mo Giudice autorizzi un onorario a corpo, strettamente legato all'estrazione delle visure e planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate ed al tempo necessario per la redazione e definizione della stima oltrechè per la preparazione degli allegati e l'effettuazione delle ricerche di mercato, pari ad **euro 500,00 oltre contr. Integr. 4% ed IVA di legge 22% ed evidenzi a chi porre in carico il suddetto onorario.**

Foligno, 27/10/2022

L'Esperto Estimatore

In fede.

*Ing. Silvia Capaldi*

