

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 264/2023

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

Per SPV PROJECT 1904 SRL

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Con provvedimento del 23/02/2024 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici con invito a sottoscrivere il verbale di giuramento ed inoltrarlo telematicamente entro dieci giorni.

Nei termini assegnati il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento e quindi riceveva il quesito di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito disponeva un sopralluogo per il giorno 08/03/2024 durante il quale accedeva all'immobile ed effettuava rilievo metrico e fotografico. Di seguito procedeva ai necessari accertamenti urbanistici e catastali, quindi alle relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

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 3/08/2023 dal Dott. Vincenzo Calderini, notaio con studio in Maddaloni (CE).

Elenco dei beni pignorati

Beni immobili di proprietà di OMISSIS censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Assisi al Fg. n. 127, particelle nr:

→ 348 sub 7, Categoria A/2, classe 2, cons. vani 2,5 – p. T, rendita € 264,68

→ 348 sub 8,, Categoria C/2, classe 2, cons. mq 12– p. T, rendita € 58,26

Compete al fabbricato quota indivisa di ente urbano censito in C.F. del Comune di Assisi al Fg. n. 127 part 348 e dell'ente comune al Fg. n. 127 part.348 sub 6.

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 unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

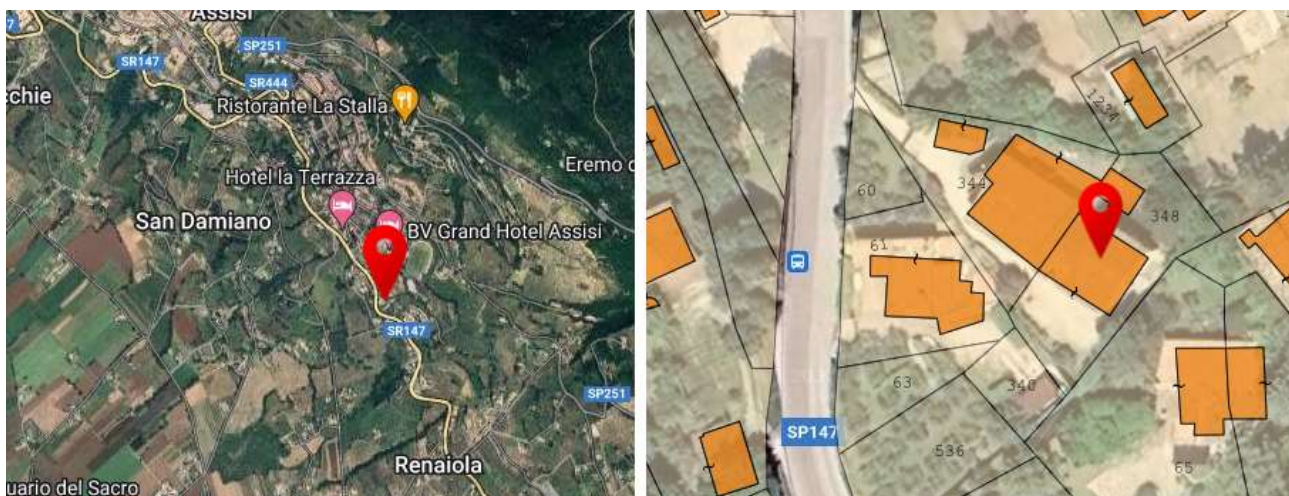


LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è ubicato in Comune di Assisi (PG), Via San Potente, civico n. 5



1.2 Identificazione catastale

Bene immobile di proprietà di OMISSIS (per i diritti di piena proprietà) censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Assisi al:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
127	348	7	cat. A/2	2	2,5 vani	Via San Vitale Piano T	Euro: 264,68
127	3488		cat. c/2	2	12 mq	Via San Vitale Piano S1	Euro: 58,26

Compete al fabbricato quota indivisa di ente urbano censito in C.F. del Comune di Assisi al Fg. n. 127 part 348 e dell'ente comune al Fg. n. 127 part.348 sub 6.

1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con: mappali n. 1234, 1423, 65, 340, 61, 60, 344, salvo altri e come in diritto.

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 21/12/2023 ai nn 36034/26071 di formalità a favore di SPV PROJECT 1904 SRL S.P.A. con sede in Milano per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro OMISSIS, a seguito di atto n. 4644/2023 del 11 novembre 2023

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

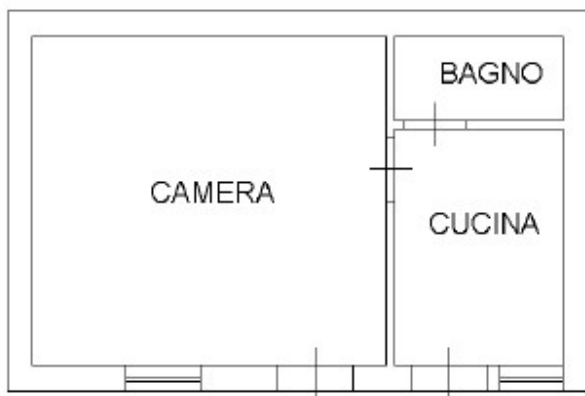
I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona periferica, a traffico contenuto
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente residenziali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 6); aeroporto (km 16).



2.2 Descrizione immobiliare



Unità immobiliare su unico livello, destinata a civile abitazione, di vecchia costruzione con struttura portante in muratura mista, facciate esterne intonacate con tetto a falde e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il fabbricato è in pessime condizioni manutentive e il solaio in alcune porzioni è stato puntellato al fine di evitarne il crollo.





Come si evince dalla documentazione fotografica le rifiniture sono praticamente assenti, così pure gli impianti sono da rifare integralmente.



Il magazzino è posto nell'area antistante l'abitazione, in posizione seminterrata, ed è ricavato fra il terrapieno e un altro fabbricato di proprietà di terzi.

Di fatto è un cunicolo sul cui lato corre un vialetto pedonale di accesso ad entrambi i fabbricati.





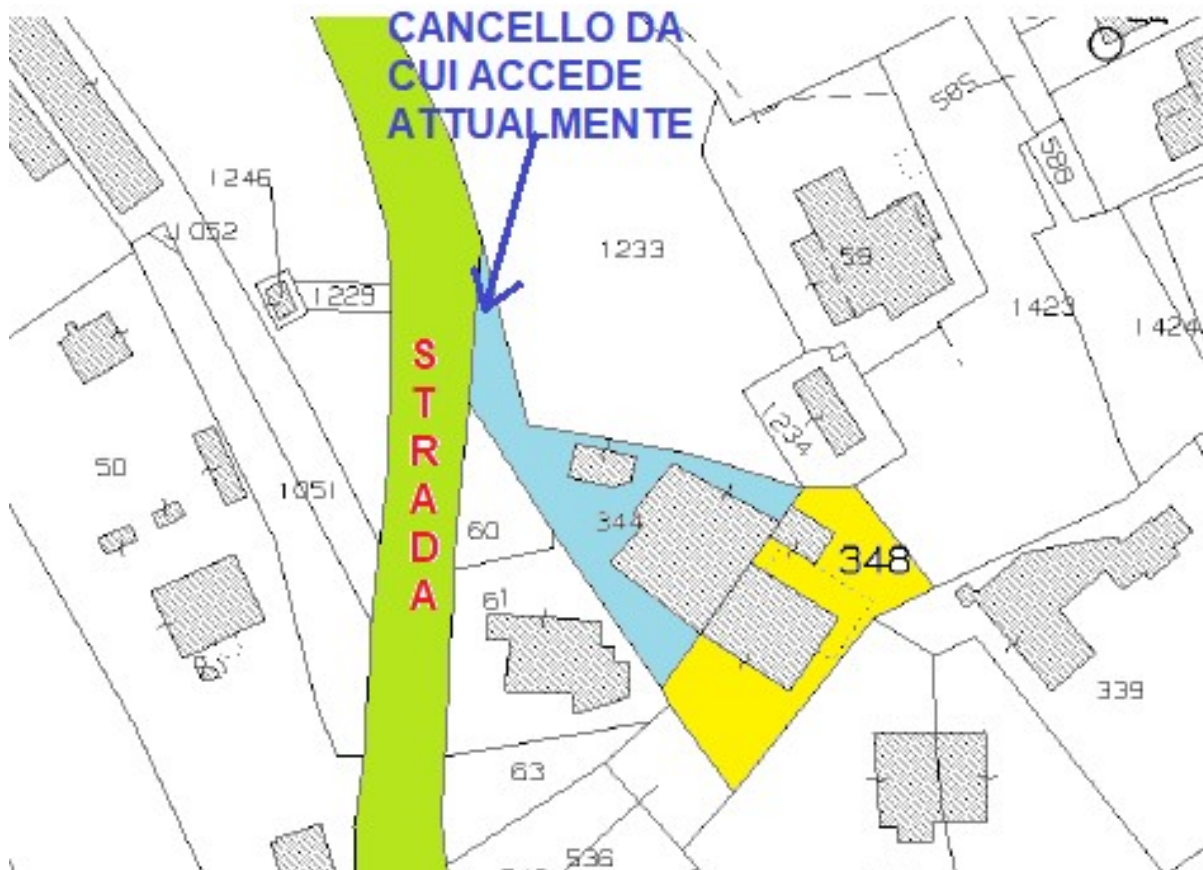
Il magazzino risulta poi collegato internamente con altri locali di proprietà di terzi.

2.2. Criticità emerse

Si ritiene necessario segnalare alcune criticità che possono incidere sulle possibilità di uso dell'immobile pignorato:

a. Accesso

Per accedere all'area di pertinenza dell'immobile (part. 348) è necessario attraversare la corte del fabbricato censito alla part. 344 sulla quale non risulta costituita nessuna servitù di passaggio anche se attualmente utilizzata dal debitore esecutato.



b. Accesso

Il fabbricato non ha accesso carrabile ma solo pedonale da un sentiero largo ca 80/100 cm.



Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) muratura	(materiale) mista	(Condizioni) pessime
Solai	(Tipologia) orditura in legno		(Condizioni) pessime
Copertura	(Tipologia) a falde con tegole marsigliesi	(Condizioni) mediocri	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	In legno – pessimo stato		
Infissi interni	In legno – pessimo stato		
Manto di copertura	(materiale) Tegole	(condizioni): mediocri	
Pareti esterne	(materiale) Intonaco	(condizioni): mediocri	
Pavim. Interna:	mattonelle		

Impianti

Elettrico	Non più funzionante		
Idrico	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) Non visibile	
	(condizioni) mediocri		
Termico:	assente		



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

	Tipo superf.	Sup. mq	H. ml	Coeff. par.	Sup. param. Mq
Abitazione	S.E.L.	31	2,8	1	31
Magazzino		12	2,8	0.5	6
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ					37



3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

3.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario: OMISSIS per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci del 25/09/2003 rep. 201544/32942 trascritto a Perugia il 25/10/2003 ai numeri 29537/18/208 di formalità

Dante causa: OMISSIS e OMISSIS Proprietari da epoca anteriore al ventennio.

N.B.

- In data 12 ottobre 2013 il debitore esecutato donava l'immobile pignorato a omissis con atto a rogito Dr Paolo Maria Pettinacci rep. 256819/55188 trascritto a Perugia il 15/10/2023 ai nn. 23785/16056
- In data 13/09/2023 viene trascritta ai nn. 25299/4230 la Sentenza del Tribunale di Perugia nella quale si dichiara l'inefficacia ex art. 2901 c.c. della donazione

STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile presenta il seguente stato occupazionale: libero

5.0VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*



- **Domanda giudiziale** per revoca atti soggetti a trascrizione del 31/12/2016 rep. 194/2017 -Tribunale di Perugia - Trascrizione nn.11357/7891 del 3/05/2017 a favore di Unicredit Spa con sede in Roma
Gravante sulle particelle 348 – 348 sub 6 e 348 sub 8
- **Domanda giudiziale** per revoca atti soggetti a trascrizione del 31/12/2016 rep. 194/2017 -Tribunale di Perugia - Trascrizione nn.11358/7892 del 3/05/2017 a favore di Unicredit Spa con sede in Roma
Gravante sulla particella 348 sub 7
- **Annotazione a trascrizione - Sentenza del Tribunale di Perugia** nella quale si dichiara l'inefficacia ex art. 2901 dell'atto di donazione del 12 ottobre 2013 con il quale il debitore esecutato donava l'immobile pignorato a OMISSIS con atto a rogito Dr Paolo Maria Pettinacci rep. 256819/55188 trascritto a Perugia il 15/10/2023 ai nn. 23785/16056trascritto ai nn. 25299/4230

5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2023 ai nn 36034/26071 di formalità a favore di SPV PROJECT 1904 SRL S.P.A. con sede in



Milano per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro

OMISSIS , a seguito di atto n. 4644/2023 del 11 novembre 2023

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta costituito un condominio

7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici

Non sussistono.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito in epoca anteriore l'anno 1967

8.2 Conformità catastale

La planimetria catastale presenta le seguenti difformità:

Il locale magazzino è comunicante con vani di proprietà di terzi

Il costo di sanatoria è stimato in € 1.000,00



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, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

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 metodo del confronto, 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 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 similari a quelli in oggetto.

A seguito dell'analisi di mercato si è adottato un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

9.4 Comparazioni esaminate -Beni immobili di recente compravendita (atto)

Comparazione 1



Latitudine 43.0555529

Longitudine 12.6310574

Indirizzo POTENTE, 24

Anno 2022

Mese 7

Comune Assisi

Foglio 127

Mappale 177

Numero di registro particolare N.D.



Sup. Commerciale
119,0 m²



Prezzo
€ 80.000,00



Prezzo medio
672,27 €/m²

Comparazione 2

Latitudine 43.04392803

Longitudine 12.62049479

Indirizzo VIALE DELLA PACE, 7

Anno 2023

Mese 10

Comune Assisi

Foglio 144

Mappale 592

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 3



Sup. Commerciale
235,5 m²



Prezzo
€ 119.595,00



Prezzo medio
507,83 €/m²



Comparazione 3

Latitudine 43.04392803	Longitudine 12.62049479	
Indirizzo VIALE DELLA PACE, 7	Anno 2023	Mese 10
Comune Assisi	Foglio 144	Mappale 592
Numero di registro particolare N.D.		
Numero di unità nell'atto 3		



Sup. Commerciale
184,2 m²



Prezzo
€ 97.020,00



Prezzo medio
526,71 €/m²

Riepilogo comparazioni e parametrizzazione valore unitario

n [^]	Indirizzo	Prezzo €/mq	Coeff. di comparazione	prezzo normalizzato €/mq
1	Via San Potente Assisi	€ 672,27	0,30	€ 201,68
2	V. della Pace Assisi	€ 507,83	0,35	€ 177,74
3	V. della Pace Assisi	€ 526,71	0,35	€ 184,35
Valore medio al mq di superficie				€ 187,92
Valore unitario adottato				€ 190,00

Il tempo medio sul mercato libero, relativo al periodo mediamente necessario per la vendita è superiore ad un anno e si riferisce al lasso di tempo in cui gli immobili restano offerti sui principali portali prima di essere alienati.

9.5 Conteggi di stima

Imm.	Destinazione	part. n	Sup. parametrata mq	€/mq	valore
A	Appartamento	Sub 7	31	€ 190,00	€ 5.890,00
B	Magazzino	Sub 8	6	€ 190,00	€ 1.140,00
Sommano Valori					€ 7.030,00
Valore di stima (arrotondato)					€ 7.030,00
VALORE DI MERCATO					€ 7.000,00

Per quanto esposto si stima il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento in € 7.000,00

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

Perugia, 29 maggio 2024

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure catastali
2. Planimetrie U.I.U.
3. Atto di provenienza
4. Corrispondenze varie
5. Documentazione fotografica
6. Attestazione invio copia relazione alle parti

