

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**RG 173/2023**

**promossa da**

**contro**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elena Stramaccioni**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

---



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Elena Stramaccioni

Con provvedimento del 06/02/2024 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 27/02/2024 durante il quale non fu possibile accedere all'immobile per l'assenza della parte esecutata. Per tale motivo veniva disposto un nuovo sopralluogo in data in data 12 aprile 2024 alle ore 14.30 durante il quale si procedeva all'accesso forzoso presso la proprietà pignorata con l'ausilio di personale dell'IVG e di un fabbro per la rimozione e sostituzione della serratura di accesso all'immobile. Nel corso del sopralluogo effettuavo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito.

Durante l'incarico venivano svolti i necessari accertamenti urbanistici mediante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Scheggia e Pascelupo e quindi le 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 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ censiti nel  
Catasto dei Fabbricati del Comune di Scheggia e Pascelupo al Fg. n. 47, particelle nr:

→ 277 sub 1, Categoria C/2, classe 1, cons. di mq 14 – p. T, rendita € 10,85

→ 277 sub 2,, Categoria A/5, classe 3, vani 4 – p. T/1/2, rendita € 103,29

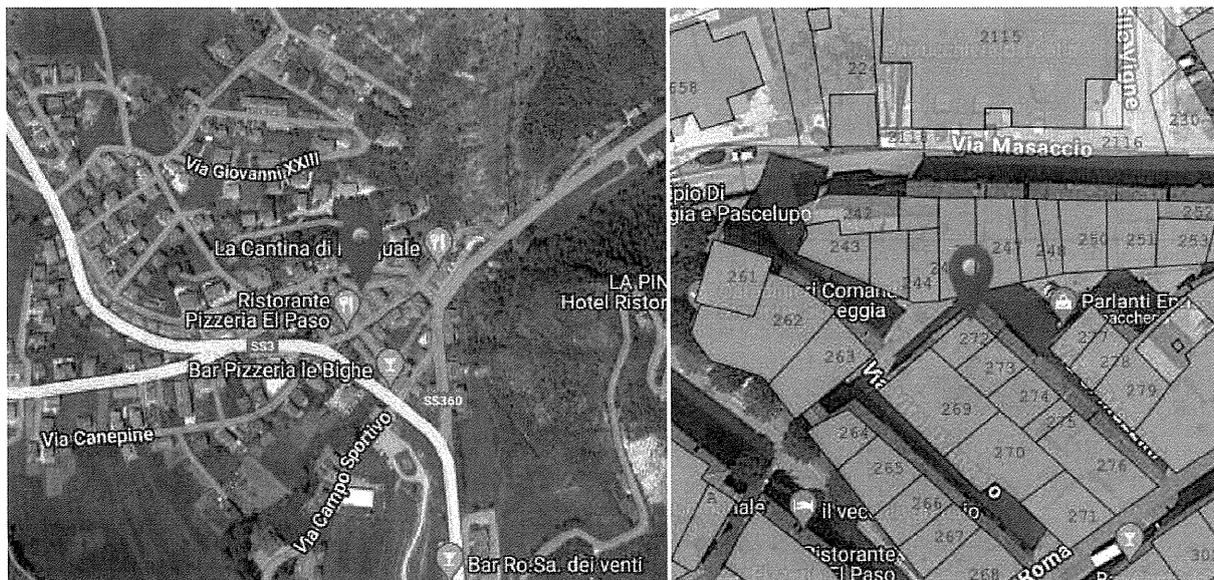
**Divisione in lotti dei beni pignorati**

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 N. 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO****1.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di stima è ubicato nel centro storico dell'abitato di Scheggia e Pascelupo, angolo Via Mameli/Via Mazzini n. 5.

**1.2 Identificazione catastale**

Bene immobile di proprietà di \_\_\_\_\_ (per i diritti di piena proprietà) censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scheggia e Pascelupo al:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
47	277	1	cat. C/2	1	14 mq	Via G. Mazzini n. 2/c Piano T	Euro: 10,85
47	277	2	cat. A/5	3	4 vani	Via G. Mameli n. 2 Piano T-1-2	Euro: 103,29

**1.3 Coerenze**

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con: via Mazzini, Via Mameli, part. 269, part. 273, 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 3 agosto 2023 ai nn 15993/22403 di formalità a favore di Amco- Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro Barca Gianni, a seguito di atto n. 2752 del 30 giugno 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 centrale, a traffico limitato
<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 18); aeroporto (km 55).

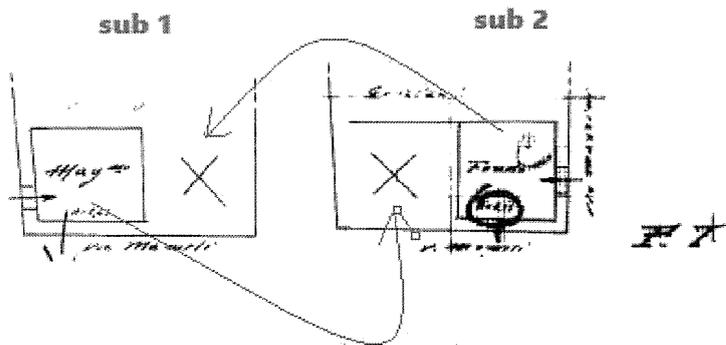


## 2.2 Descrizione immobiliare



Unità immobiliare elevata su tre piani (P.T - 1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>) destinata a civile abitazione, con accesso da scala esterna che si apre su Via Mameli, oltre a magazzino con ingresso a piano terra da Via Mazzini

Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura di mattoni, facciate esterne intonacate con tinteggiatura ormai del tutto scolorita e annerita.

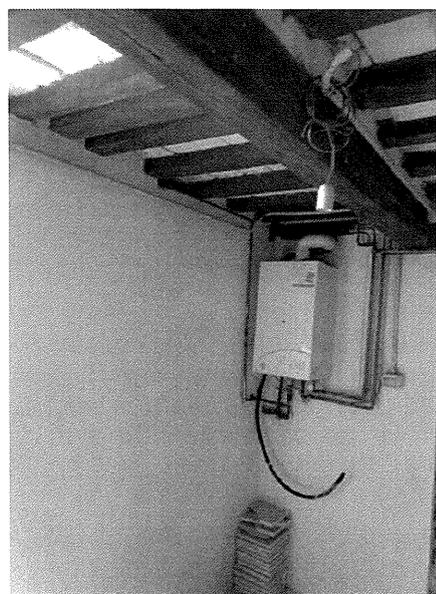
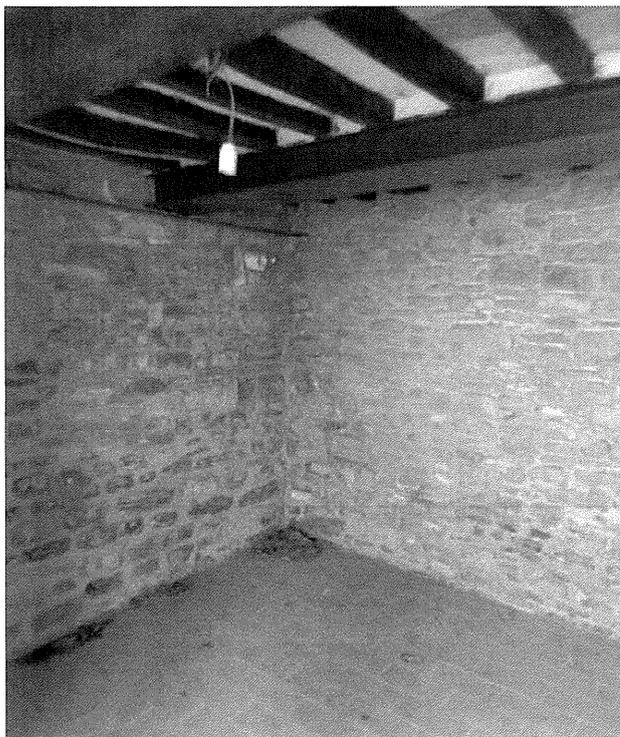
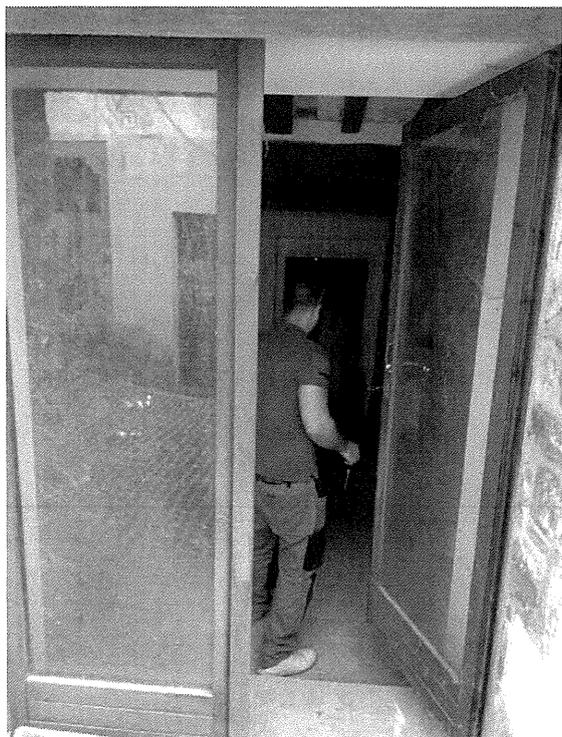


Il piano terra è suddiviso in due vani, il primo censito al sub 1 e l'altro quale pertinenza del sub 2. Si tratta di due locali ubicati al piano terra, ad un livello

leggermente inferiore al piano di campagna esterno.



Il locale ubicato lungo via Mazzini ha un porticino di recente installazione, e si presenta internamente ristrutturato



Le rifiniture sono costituite da pareti in cortina di pietra e parte intonacate, pavimenti in mattoni di cotto, porta/finestra in legno.

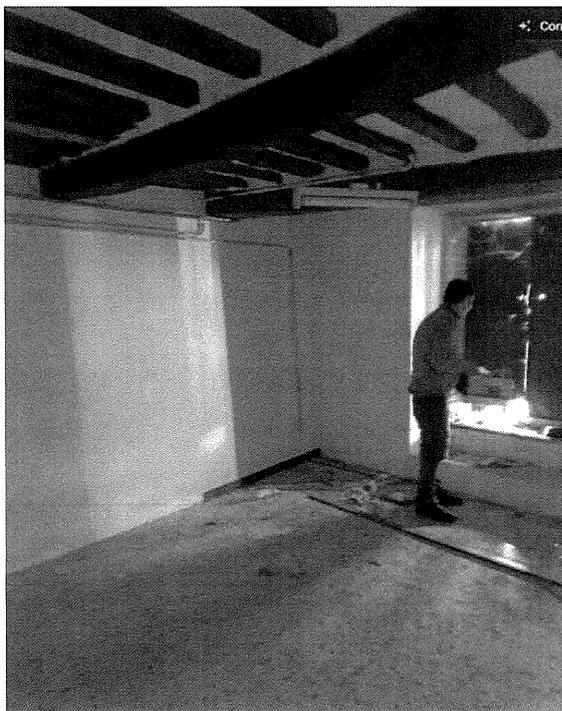
Solai con piccola e grande orditura in legno con pannelle intonacate.

È presente in questo locale la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento sovrastante.

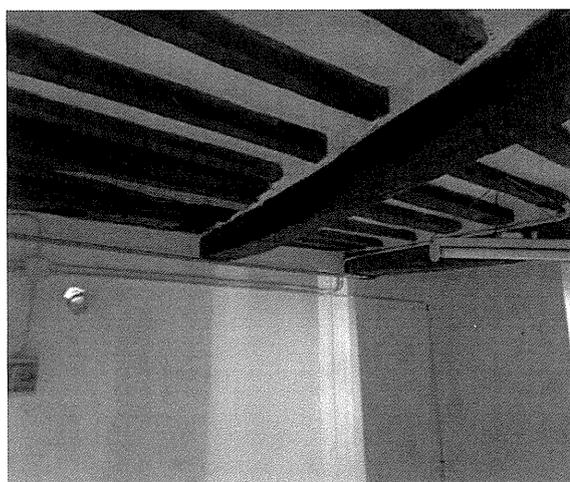
Presente impianto elettrico ed idrico.



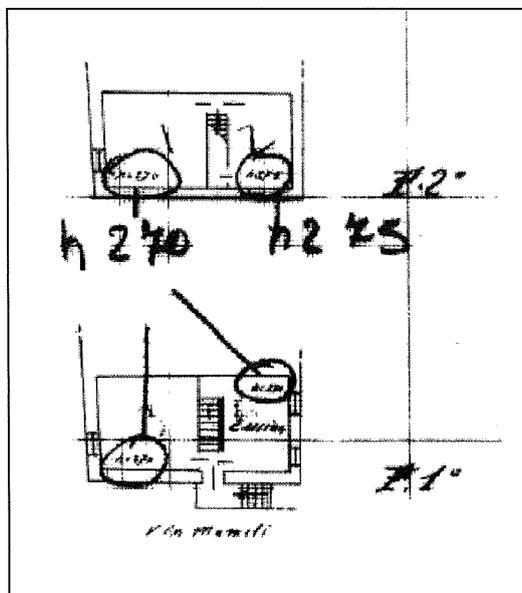
L'altro locale, pur essendo collegato internamente con il precedente, ha ingresso autonomo da via Mameli con portoncino di legno in mediocri condizioni d'uso.



Internamente presenta pareti intonacate, pavimenti in graniglia, impianto elettrico su canaletta esterna.



L'appartamento è ubicato ai piani 1<sup>o</sup> e 2<sup>o</sup> oltre sottotetto non censito in planimetria.



Dalla scala esterna si accede ad un vano scala interno su cui si aprono, ai lati la cucina e il soggiorno.

Le rifiniture sono costituite da pavimenti in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno.

Solai con orditura in legno ed interposte piannelle.





Dal vano scala si sale al piano 2<sup>^</sup> dove si aprono camera da letto e bagno.



Il piano sottotetto presenta rifiniture costituite da pavimenti in monocottura, pareti al civile.

Solaio di copertura in travi di calcestruzzo e tavelloni in laterizio.



### Caratteristiche strutturali

<b>Fondazioni</b>	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	(Tipologia) muratura	(materiale) mista	(Condizioni) buone
<b>Solai</b>	(Tipologia) P. T/1 e 1/2 con orditura in legno		(Condizioni) Buone
<b>Copertura</b>	(Tipologia) a falde con travi in cls tipo "varese" e tavelloni interposti		(Condizioni) sufficienti

### Componenti edilizie e costruttive

<b>Infissi esterni</b>	In legno	
<b>Infissi interni</b>	In legno	
<b>Manto di copertura</b>	(materiale) Coppi	(condizioni): buone



<b>Pareti esterne</b>	(materiale) Intonaco	(condizioni): mediocri
<b>Pavim. Interna:</b>	graniglia e in parte monocottura	

**Impianti**

<b>Elettrico</b>	Impianto parte sottotraccia e parte su canaletta	
<b>Idrico</b>	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) Non visibile
	(condizioni) buone	
<b>Termico:</b>	termosifone	

**2.3 Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agencia 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

<b>Part. 277 sub 2</b>	Tipo superf.	Sup. mq	H. ml	Coeff. par.	Sup. param. Mq
Magazzino – P.T.	S.E.L.	21	2,5	0,5	10,5
Appartamento – P. 1		39,5	2,7	1	39,5
Appartamento – P. 2		37	2,7	1	37
Sottotetto		35	1,5	0,25	8,75
<b>sub totale</b>					<b>95,75</b>
<b>Part. 277 sub 1</b>	Tipo superf.	Sup. mq	H. ml	Coeff. par.	Sup. param. Mq
Magazzino – P.T.	S.E.L.	18	2,5	0,5	9
<b>Sub totale</b>					<b>9</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>					<b>104,75</b>

### 3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

#### 3.1 Provenienza Beni

**Attuale proprietario:** per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Antonio Fabi del 17/05/2000 rep. 20981 trascritto a Perugia il 02/06/2000 ai numeri 12615/8600 di formalità



Dante causa: \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/8, \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/8,  
\_\_\_\_\_ per i diritti di 1/8, \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/8,  
per i diritti di 1/8, \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/8, \_\_\_\_\_ i diritti di 1/8,  
\_\_\_\_\_ per i diritti di 1/8,

Proprietari da epoca anteriore al ventennio.

### **STATO DI POSSESSO**

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

### **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 2 febbraio 2012 ai numeri 3089/329 di formalità a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Fabriano (CF 00077790426 ) con atto a rogito Notaio Dr Andrea Massei del 27 gennaio 2012 rep. 14189/10260.



Ipoteca iscritta per € 172.800,00 – Capitale € 96.000,00

Durata 20 anni

Gravante sull'intero lotto

- b.** Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona n. 1029 del 11/06/2016 iscritta a Perugia il 9/07/2019 al n. 16981/2384 a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Mestre (CF 02505630109)

Capitale € 22.016,80

Iscrizione € 22.700

Gravante sull'intero lotto

### **Pignoramenti**

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3/08//023 ai nn 22403/15993 di formalità a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Napoli per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro \_\_\_\_\_ seguito di atto n. 2752 notificato in data n. 30/06/2023.

### **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 come confermato dalla dichiarazione del Comune di Scheggia e Pascelupo, acquisita a seguito di richiesta di accesso agli atti, dove risulta che la costruzione originaria è presente nella perimetrazione del centro abitato/storico effettuata in ottemperanza all'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 ed approvata con delibera di C.C. n. 72 del 22/12/1968.

Ciononostante, sono evidenti ristrutturazioni interne post 1967 con difformità dalla planimetria depositata in catasto. In particolare, il sottotetto non risulta censito in planimetria anche se non si evidenziano sopraelevazioni visibili; si ritiene che lo stesso sia presente dall'origine ma mai accatastato, mentre la ristrutturazione interna con pavimentazione e collocazione del termosifone è sicuramente databile a dopo il 1967. Ugualmente al piano 2<sup>^</sup> è stato ricavato un bagno non presente in planimetria mentre al piano terra sono stati uniti i due locali con porta interna.

Per sanare la situazione è necessario procedere ad una sanatoria edilizia con un costo complessivo stimato in € 5.000,00

### **8.2 Conformità catastale**

La planimetria catastale presenta le seguenti difformità:



- a. Piano terra, i due locali sono comunicanti
- b. Piano 2^ bagno non presente
- c. Sottotetto non presente

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 43.405241686 Longitudine 12.666490118  
Indirizzo VIA GIOVANNI XXIII, Snc Anno 2019 Mese 4  
Comune Scheggia e Pascelupo Foglio 47 Mappale 1183  
Numero di registro particolare 006094/2019  
Numero di unità nell'atto 4  
Unità Residenziale  
Categoria A02 Consistenza 9 vani  
Settore RES Zona OMI B1  
Quota 100% Superficie stimata 196,29 m<sup>2</sup>



Sup. Commerciale  
221,04 m<sup>2</sup>



Prezzo  
€ 90.000,00



Prezzo medio  
407,17 €/m<sup>2</sup>

### Comparazione 2

Latitudine 43.3595043 Longitudine 12.7107524  
Indirizzo VIA ALDOBRANDO GHIGI, 36 Anno 2022 Mese 3  
Comune Costacciaro Foglio 21 Mappale 93  
Numero di registro particolare 005783/2022  
Numero di unità nell'atto 2



Unità Residenziale

Categoria A02

Consistenza 76 mq

Settore RES

Zona OMI B1

Quota 100%

Superficie stimata 76,00 m<sup>2</sup>



Sup. Commerciale  
84,8 m<sup>2</sup>



Prezzo  
€ 30.000,00



Prezzo medio  
353,77 €/m<sup>2</sup>

### Comparazione 3

Latitudine 43.359531993

Longitudine 12.712177599

Indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI, 5

Anno 2021

Mese 2

Comune Costacciaro

Foglio 21

Mappale 29

Numero di registro particolare 002610/2021

Numero di unità nell'atto 1

Unità Residenziale

Categoria A02

Consistenza 7,5 vani

Settore RES

Zona OMI B1

Quota 100%

Superficie stimata 163,57 m<sup>2</sup>



Sup. Commerciale  
163,57 m<sup>2</sup>



Prezzo  
€ 58.000,00



Prezzo medio  
354,59 €/m<sup>2</sup>



**Riepilogo comparazioni**

n^	Indirizzo	Prezzo €/mq	Coeff. di comparazione	prezzo normalizzato €/mq
1	Via Giovanni XXIII	407	0,6	244,20
2	Via Ghigi 36 Costacciaro	353	0,8	282,40
3	P. Garibaldi Costacciaro	355	0,8	284,00
<b>Valore medio al mq di superficie</b>				<b>€ 270,20</b>
<b>Valore unitario adottato</b>				<b>€ 270,00</b>

Dall'esame del mercato si osserva che la presenza di nuove costruzioni in zona può influire negativamente sul prezzo dell'usato a causa della maggior scelta offerta.

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 2	95,75	€ 270,00	€ 25.852,50
B	Magazzino	Sub 1	9	€ 270,00	€ 2.430,00
Sommano Valori					€ 28.282,50
<b>Valore di stima (arrotondato)</b>					<b>€ 28.500,00</b>
<b>Detrazione per sanatoria urbanistica-catastale</b>					<b>6.000,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>					<b>€ 22.500,00</b>



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

Perugia, 29 aprile 2024

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

**Allegati**

1. Visure catastali
2. Planimetrie U.I.U.
3. Dichiarazione del Comune in ordine alla regolarità urbanistica
4. Corrispondenze varie
5. Documentazione fotografica
6. Attestazione invio copia relazione alle parti

