



Vincenzo Piermarini
-geometra-

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 98/2022

OGGETTO: Integrazione Perizia

Procedimento Immobiliare promosso da:

**** PURPLE SPV Srl** *(Creditore procedente)*

Contro

**** [REDACTED]** *(Debitore/Esecutato)*

“ GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ALBERTO CAPPELLINI ”

Spoletto li, 20 Febbraio 2024

Geom. Vincenzo Piermarini



Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con **Ordinanza** del 24/Novembre/2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI **invita** il C.T.U. a redigere nuova stima in quanto nella precedente non si è tenuto conto della riduzione della percentuale dell'usufrutto che grava sul bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Di fatto [REDACTED] di anni 96 ha il diritto di usufrutto per 1/1 sul bene esecutato sito in Comune di Montefalco Loc. Cerrete e censito al N.C.E.U. del Comune di Montefalco al Foglio n. 44 con la particella n. 515 – Cat. D/10 – R.C.= € 3.316,00, pertanto il valore dell'immobile dovrà essere detratto del 10% secondo la "tabella coefficienti usufrutto 2023".

1- Determinazione del valore unitario

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni pignorati, come valore unitario al mq. è: **€/mq 380,00**

1.2 - Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
Part. 515	magazzino	333,60	100%	333,60	
	TOTALE mq	33,60			380,00
				Valore	€ 126.768,00

17.2 Determinazione del valore di mercato

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 10% del coefficiente usufrutto pari a € 12.676,80, una riduzione del 5% pari ad € 5.704,56 tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale € 1.700,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 106.295,64 arrotondato ad **€ 106.000,00 (diconsi- euro-Centoseimila/00)**.



Tanto il sottoscritto doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoletto li, 20 Febbraio 2024

L'ESPERTO

Geom. Vincenzo Piermarini

