

TRIBUNALE ORDINARIO DI [...]

- ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI (CARTABIA) -

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Busti Giulia

Procedura 78/2025 R.G. Es.Imm.

promossa da

[...]

contro

[...]

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSO CHE

- con provvedimento di nomina del 26.05.2025 (ricomprensivo anche il quesito formulato), notificato allo scrivente a mezzo PEC in data 27.05.2025, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fioroni Sara, nominava il sottoscritto geom. Ercolanoni Alessandro , con studio in [...] , Via [...], n°[...], iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di [...] al n°[...], esperto estimatore per la valutazione dei beni immobili pignorati nella **Procedura n°78/2025 R.G. promossa da [...]** contro [...] e [...];
- con Deposito Telematico del 27.05.2025 lo scrivente accettava l'incarico, avallato dalla PEC di "Accettazione Deposito" pervenuta al sottoscritto in data 27.05.2025;
- effettuato preventivamente, come da dispositivo di incarico, il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., 498 comma 2 e 599 comma 2, dalla data del 02.05.2024 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali;
- in data 05.06.2025 perveniva al sottoscritto, da parte dell'I.V.G., una PEC con la quale l'Istituto si rendeva disponibile alla effettuazione del sopralluogo congiunto. (All. C)
- Il sottoscritto provvedeva quindi a inviare agli esecutati Sig.ra [...] e Sig.ra [...] comunicazione contenente la data del sopralluogo stabilito per il giorno 20.06.2025. Le comunicazioni avvenivano a mezzo Raccomandate con Prova di Consegna inviate in data 07.05.2025;
- in risposta a quanto richiesto, e vista la comunicazione inviata alle esecutate, l'esperto stimatore confermava quindi all'I.V.G., con PEC in data 13.06.2025 la propria disponibilità per eseguire l'accesso; (All. E)
- A seguito di verifica è risultato che le raccomandate inviate alle esecutate in data 07.05.2025, alla data del 20.06.2025 non erano state ritirate dalle destinatarie.



in data 20.06.2025, veniva individuato il fabbricato ove risultavano essere ubicati i beni immobili pignorati. Detti immobili riguardano due unità immobiliari residenziali su un unico corpo di fabbrica di cui una occupa il piano terra e l'altra occupa il piano primo e secondo (sottotetto), entrambe con accesso indipendente dall'esterno attraverso la corte comune, priva di recinzione, oltre a due rate di terreno confinanti. Il sottoscritto e l'incaricato dell'I.V.G. effettuavano il sopralluogo. Allo stesso era sopraggiunto il Sig. [...], padre della Sig. [...] e figlio della Sig.ra [...] (esecutate) il quale non consentiva l'accesso all'immobile e riferiva di trattativa in corso con l'ente creditore. Per quanto riferito, si rimanda alla PEC pervenuta dall'I.V.G. in data 20.06.2025 completa di Verbale di Accesso; In sede di sopralluogo il Sig. [...] trasmetteva al sottoscritto perito il suo recapito telefonico.

- Prima del sopralluogo il sottoscritto ha effettuato accesso atti presso gli Archivi delle Pratiche Edilizie del Comune di [...] finalizzato alla “Richiesta di Accesso a Pratiche Edilizie e Documenti Amministrativi”, avente lo scopo di verificare la sussistenza di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di procedura necessitanti il rilascio di titoli abilitativi. Si riferisce in merito che detta indagine ha dato esito positivo, in quanto agli atti del Comune sussistono i titoli abilitativi rilasciati, dei quali è stata richiesta copia:
- In data 01.07.2025 l'esecutata [...] effettuava il ritiro della raccomandata a lei indirizzata inviata in data 07.05.2025 e giacente presso l'Ufficio Postale di [...]
- A seguito di successivi contatti telefonici con il Sig. [...], il sottoscritto perito stimatore riusciva a definire l'esecuzione del sopralluogo il quale avveniva in data 16.12.2025. Veniva individuato il fabbricato ove risultavano essere ubicati i beni immobili pignorati. Detti immobili riguardano un fabbricato residenziale bifamiliare composto da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo con due unità immobiliari distinte, una al piano terra ed una al piano primo e sottotetto con accessi indipendenti, oltre a corte pertinenziale e due rate di terreno confinanti. Era



presente al sopralluogo l'esecutata Sig.ra [...]. Il sottoscritto effettuava il rilievo completo degli immobili residenziali oggetto di procedura ed effettuava le necessarie prese fotografiche.

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. [...], in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, ha redatto la presente relazione di stima, che ha ritenuto opportuno suddividere secondo i capitoli e sub-capitoli che seguono.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Nell'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente chiede che siano sottoposte a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza, di pertinenza della Sig.ra [...] per la **nuda proprietà per 1/1** e della Sig. [...] per usufrutto per la **quota di 1/1**:

DESCRIZIONE:

- Abitazione di tipo civile in Comune di [...] censita al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio [...] particella [...] foglio [...]** voc. Foglio [...] via [...] n° [...] piano [...] - cat. [...] classe [...] vani [...] rendita catastale € [...];
- Abitazione di tipo civile in Comune di [...] censita al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **foglio [...] particella [...] foglio [...]** voc. [...] via Foglio [...] n° [...] piani [...] e [...] - cat. [...] classe [...] vani [...] rendita catastale € [...]
- Rata di terreno in Comune di [...] censita al **Catasto Terreni** di detto Comune al **foglio [...] particella [...]** voc. [...] Qualità [...] Classe [...] sup. [...] **10 R.D.** € [...] R.A. € [...];
- Rata di terreno in Comune di [...] censita al **Catasto Terreni** di detto Comune al **foglio [...] particella 1[...]** voc. [...] Qualità [...] Classe 3^{sup} [...] R.D. € [...] R.A. € [...];

Il tutto oltre alle relative ragioni, spese ed accessioni e pertinenze.

In risposta al quesito, sulla base della Certificazione Notarile Sostitutiva del



Certificato Ipotecario, aggiornata al 12.05.2025, rilasciata dal Dott. [...] Notaio in [...] ed acquisita dal sottoscritto, si riferisce che al momento del pignoramento, trascritto in data 12.05.2025 al r.p. 9689 (All. I) le unità immobiliari pignorate oggetto di stima, distinte al **Catasto Fabbricati** del Comune [...] al:

- **Foglio [...], Particella [...] Subalterno [...]** - Cat. [...]

- **Foglio [...], Particella [...] Subalterno [...]** - Cat. [...]

ed al **Catasto Terreni** del Comune [...] al:

- **Foglio [...], Particella [...]**;

- **Foglio [...], Particella [...]**;

Risultavano essere intestate alla Sig.ra [...] per la **nuda proprietà per 1/1** ed alla Sig.ra [...] per **usufrutto per la quota di 1/1**:

FORMAZIONE DEI LOTTI

Posto quanto precede, dalla consistenza e caratteristiche degli immobili in estimazione, lo scrivente ritiene opportuno determinarne la formazione e vendita in un **UNICO LOTTO**.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Beni immobili di pertinenza di [...] per la **nuda proprietà per 1/1** e [...] per **usufrutto per la quota di 1/1**:

In Comune di [...], voc. [...] – attualmente in Via [...] n. [...], intero fabbricato a destinazione residenziale, riguardante e ricomprendente due unità immobiliari oltre a corte pertinenziale e rate di terreno confinanti così come di seguito distinte e composte:

- **U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di [...] al Foglio [...], particella [...] sub 2 (Cat. [...] catastale), “occupata senza titolo”** e riguardante un’ **appartamento di civile abitazione** posto al piano terra e composto da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, camera, della **superficie commerciale di mq. [...] ca** (superficie lorda



esterna mq. [...] ca. – superficie lorda interna mq. [...] ca. – superficie utile calpestabile mq [...]ca), oltre ad un fondo, un wc., un locale già centrale termica ed un portico esclusivo, della **superficie commerciale complessiva di mq. [...] ca, ridotta a mq. [...] ca** (superficie virtuale a valore costante – S.V.V.K) (superficie lorda esterna mq. [...] ca. – superficie lorda interna mq. [...] ca. – superficie utile calpestabile mq. [...]ca).

- **U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di [...] al Foglio [...], particella [...] sub 3 (Cat. [...] catastale), “occupata” sia dalla Signora [...] (Esecutata) in quanto residente nella predetta u.i.u. come da certificato di residenza del Comune di [...] sia a seguito di contratto di locazione sottoscritto in data 10.01.2024 e registrato in data 16.01.2024**

Detta unità immobiliare riguarda un **appartamento di civile abitazione** posto ai piani primo e secondo (sottotetto), tra loro collegati a mezzo di una scala interna.

Il piano primo è composto da: soggiorno (da dove diparte la scala interna di collegamento e accesso al piano secondo - sottotetto), pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, wc, e ripostiglio, della **superficie commerciale di mq. [...] ca** (superficie lorda esterna mq. [...] ca. – superficie lorda interna mq. [...] ca. – superficie utile calpestabile mq [...] ca), oltre a due terrazzi scoperti della **superficie commerciale complessiva di mq. [...] ca, ridotta a mq. [...] ca** (superficie virtuale a valore costante – S.V.V.K) (superficie utile calpestabile mq. [...]ca).

Il piano secondo - sottotetto è composto da: mansarda (dove arriva la scala interna di collegamento con il piano sottostante), una cucina ed un wc, della **superficie commerciale di mq. [...] ca** (superficie lorda esterna mq. [...] ca. – superficie lorda interna mq. [...] ca. – superficie utile calpestabile mq [...] ca), oltre ad un terrazzo a tasca (accessibile dalla mansarda) della **superficie commerciale di mq. [...] ca, ridotta a**



mq. [...] ca (superficie virtuale a valore costante – S.V.V.K) (superficie utile calpestabile mq. [...] ca).

- **U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di [...] al Foglio [...], particella [...] sub [...] (Bene Comune Non Censibile – Comune ai foglio [...] sub. [...] e [...], facente riferimento all’area di corte esterna circostante il fabbricato).**
- **U.I. distinta al Catasto Terreni del Comune di [...] al Foglio [...], particella [...] riguardante una rata di terreno della superficie catastale di mq. [...]; “libero”**
- **U.I. distinta al Catasto Terreni del Comune di [...] al Foglio [...], particella 1[...] riguardante una rata di terreno della superficie catastale di mq. [...]; “libero”**
- Ragioni di proprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull’area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

UBICAZIONE

Con provenienza da [...], percorrendo il [...] in direzione [...], si prende l’uscita “[...]” fino alla [...] svoltando a sinistra in direzione di [...]. Dopo circa 1,10 chilometri si svolta al bivio a sinistra in direzione [...] e ci si immette sulla via [...].

DESCRIZIONE GENERALE DELL’IMMOBILE DI CUI LE UNITA’ IMMOBILIARI PIGNORATE SONO PARTE

Percorrendo la via Foglio [...] l’edificio è ubicato nella parte sinistra dopo 100 metri, è separato dal fronte strada dalla corte e da una rata di terreno di proprietà ed inserito in un’area a prevalente destinazione residenziale di tipo estensivo servita da mezzi pubblici e priva di negozi, attività ed infrastrutture di rilievo.

L’immobile è composto da due unità immobiliari residenziali su un unico corpo di fabbrica di cui una occupa il piano terra e l’altra occupa il piano



primo e secondo (sottotetto), entrambe con accesso indipendente dall'esterno attraverso la corte comune, priva di recinzione.

Lo stesso è ubicato in via Foglio [...] al civico [...]

Il manufatto è stato edificato circa nei primi anni '70 con struttura mista in muratura portante di tufo con telai e sbalzi in c.a.

Le facciate dei piani terra e primo sono intonacate e tinteggiate ed alcune sono rivestite in elementi lapidei a ricorsi regolari.

I paramenti esterni del piano secondo (sottotetto) sono in mattoncino facciavista.

I solai solo in laterocemento, la copertura è realizzata con travi in c.a. e orditura in laterocemento, tegole in laterizio, gronde con zampini prefabbricati in c.a., canali di gronda e pluviali in lamiera verniciata.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice protetti da persiane in legno.

I balconi presentano ringhiera metallica e pavimentazione con soglie esterne in materiale lapideo e piastrelle in gres.

Il terrazzo a tasca del piano secondo ha parapetto in muratura e pavimentazione in gres.

Per ciò che concerne l'ubicazione del fabbricato ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda alla foto aerea, (All. 1) mentre per le caratteristiche e finiture esterne che lo contraddistinguono, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

**DESCRIZIONE GENERALE DELLA CORTE COMUNE ALLE DUE
UNITA' IMMOBILIARE (PART. 1[...] FOGLIO [...]) E DELLE
AREE SCOPERTE (PART. [...] – 1[...]) PIGNORATE**

- La corte pertinenziale del fabbricato, identificata alla part. [...] sub.



[...] e comune ai subalterni n. [...] e [...], è rappresentata da un'area scoperta insistente sui quattro lati del fabbricato. La corte si estende per una superficie catastale di mq. [...] circa con forma regolare. Nella zona circostante il manufatto la pavimentazione è in erba con la viabilità pavimentata parte con inerti e parte con mattonelle di cemento. La restante area è incolta ma curata. L'accesso alla corte avviene dalla strada attraverso altra particella catastale anch'essa oggetto di pignoramento e di seguito descritta. L'area non è delimitata da recinzione ed è piantumata con arbusti ornamentali ed alberi ad alto fusto oltre che con alberi da frutto. E' presente una piccola area adibita ad orto. La corte non presenta evidenti difetti di drenaggio o infiltrazioni, mantenendo una manutenzione ordinaria sufficiente.

- La rata di terreno identificata alla part. [...] è rappresentata da un'area scoperta insistente sul fronte strada ed è limitrofa alla corte pertinenziale. La particella si estende per una superficie catastale di mq. [...] circa con forma irregolare. Il terreno è incolto ma curato. L'accesso alla corte avviene dalla limitrofa particella 1[...]. L'area non è delimitata da recinzione. La corte non presenta evidenti difetti di drenaggio o infiltrazioni, in quanto dotata sul fronte strada di scolina per il deflusso delle acque, mantenendo una manutenzione ordinaria/straordinaria sufficiente.

- La rata di terreno identificata alla part. [...] è rappresentata da un'area scoperta insistente sul fronte strada del fabbricato ed è interposta per tutta la lunghezza fra la strada e la corte pertinenziale. La particella si estende per una superficie catastale di mq. [...] circa con forma regolare allungata. La pavimentazione è in erba con la viabilità di accesso pavimentata con inerti. L'accesso alla corte avviene dalla strada attraverso questa particella. L'area non è delimitata da recinzione. La corte non presenta evidenti difetti di drenaggio o infiltrazioni, in quanto dotata sul fronte strada di scolina per il deflusso delle acque, mantenendo una manutenzione ordinaria/straordinaria sufficiente.



DESCRIZIONE DELL'U.I.U. PIGNORATA

(abitazione ed accessori al piano terra) e STATO D'USO

Finiture interne - UIU distinta con la particella [...] foglio [...]

L'U.I., posta su un unico livello, insiste al piano [...] del fabbricato. I vani sono dotati di finiture ed impianti. L'altezza interna dei vani è di ml. 2,87 ca. per la parte a destinazione abitativa, di ml. 2,85 circa per il fondo ed il wc., di ml. 2,28 ca per la centrale termica e di ml. 2,84 per il portico.

Abitazione: Presenta un portoncino d'ingresso del tipo all'inglese con riquadri vetrati che consente l'accesso all'abitazione direttamente dalla corte esterna comune, mentre gli infissi di porta interni sono del tipo tamburato. Gli infissi esterni di finestre e porte finestra sono in legno con vetro singolo dotati di persiane a lamelle in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti sono in ceramica privi di battiscopa. La cucina è dotata di rivestimento in piastrelle di ceramica. Il bagno, dotato di finestra, è pavimentato e rivestito in ceramica ed è dotato di apparecchi igienico-sanitari quali water con cassetta scaricatrice esterna, bidet, lavabo. Le rubinetterie sono in acciaio cromato. E' presente un rubinetto-doccia senza piatto né vasca oltre che rubinetteria di carico – scarico per lavatrice.

Impianti: tutti gli impianti (idrico-sanitario, elettrico, adduzione gas caldaia e riscaldamento), sono sottotraccia e presumibilmente funzionanti.

L'impianto idrico di adduzione di acqua calda e fredda è sottotraccia.

L'impianto elettrico, pure sottotraccia con scatole circolari, è dotato di citofono, presenta punti luce, comando, prese, TV (oltre al cronotermostato ambiente), in numero sufficiente per la funzionalità dell'abitazione.

Il quadro generale, di vecchio tipo, è collocato all'esterno del fabbricato in una nicchia ed è costituito da un unico interruttore magnetotermico di vecchissima installazione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano, con caldaia murale (presumibilmente atta anche alla produzione di acqua calda



sanitaria), collocata all'interno del disimpegno a cui si accede dal soggiorno.

Non è stato possibile rilevare il collettore.

I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati.

Nel vano adibito a soggiorno è presente una stufa a legna il cui scarico avviene mediante canna fumaria fino al tetto.

La cucina è priva di impianto di adduzione gas in quanto l'alimentazione della stessa avviene mediante gas in bombole.

Fondo, ct e wc: questi vani, posti al piano terra e disgiunti dai vani a destinazione abitativa, sono accessibili sia dal portico esclusivo limitrofo che dall'esterno.

Il fondo presenta due accessi: uno chiuso da porta basculante metallica verniciata accessibile dall'esterno ed uno delimitato da portoncino in legno a doghe verniciato accessibile dal portico esclusivo. Presenta inoltre una finestra in legno con vetro singolo chiusa esternamente da mattoni a frangisole. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti sono in graniglia. Una parete del fondo è rivestita in piastrelle di ceramica ed è dotata di lavabo con impianto di adduzione dell'acqua e scarichi funzionanti. Il bagno, dotato di finestra, è pavimentato e rivestito in ceramica ed è dotato di water con cassetta scaricatrice esterna. Le rubinetterie sono in acciaio cromato.

Impianti: tutti gli impianti (idrico-sanitario ed elettrico) sono realizzati mediante canalizzazioni a vista con conduttori sfilabili e presenta punti luce, comando, in numero sufficiente per la funzionalità del fondo.

Non è presente l'impianto di riscaldamento

Centrale termica: questo vano, posto al piano terra e disgiunto dai vani a destinazione abitativa, è accessibile dall'esterno. L'accesso è chiuso da una porta in metallo la cui soglia di calpestio è posta a quota più alta rispetto ai piani esterno ed interno. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.



Impianti: l'impianto elettrico e di illuminazione sono realizzati mediante canalizzazioni a vista con conduttori sfilabili e presenta punti luce, comando, in numero sufficiente per la funzionalità della c.t.

All'interno della c.t. è presente una caldaia a basamento per il riscaldamento e relativi accessori che, come dichiarato dalla Sig.ra. Mazzone, presente al sopralluogo, risultano essere dismessi.

Per concludere, a parere dello scrivente, Gli accessori in questione si presentano, nel complesso, in uno stato di conservazione e manutenzione **mediocre** per ciò che concerne le finiture e gli impianti presenti.

DESCRIZIONE DELL'U.I.U. PIGNORATA
(abitazione ed accessori ai piani primo e secondo sottotetto) e STATO
D'USO

Finiture interne - UIU distinta con la particella [...] foglio [...]

L'**abitazione**, posta su due livelli, insiste al piano **primo** ed al piano **secondo** collegati da scala interna con struttura metallica e gradi in legno.

L'accesso al piano primo avviene dalla corte pertinenziale comune attraverso una scala esterna coperta e realizzata con struttura in c.a., gradi e sottogradi in pietra, pianerottolo pavimentato in ceramica e soglie in pietra, oltre a ringhiera metallica.

L'altezza interna dei vani al piano primo è di ml. 2,80 ca. e l'altezza utile interna dei vani al piano secondo con copertura a padiglione è di ml. 2,98 la massima e di ml. 2,28 la minima.

Il **piano primo** presenta un portoncino d'ingresso in legno massello a doppia anta con sopra luce che consente l'accesso all'abitazione direttamente dalla scala esterna esclusiva, mentre gli infissi di porta interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni di finestre e porte finestra sono in legno con vetro singolo dotati di persiane in legno a lamelle fisse.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti sono in ceramica con battiscopa in legno. La cucina è dotata di rivestimento. Il bagno, dotato di finestra, è pavimentato e rivestito in



ceramica ed è dotato di apparecchi igienico-sanitari quali water con cassetta scaricatrice a vista, bidet, piatto doccia, lavabo. Le rubinetterie sono in acciaio cromato.

Impianti: il **piano primo** è dotato di impianti elettrico, idrico, scarichi tutti sottotraccia e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano, con caldaia murale (presumibilmente atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria), collocata all'interno del bagno con tubazioni di adduzione gas, adduzione acqua, andata e ritorno del riscaldamento, mandata acqua calda realizzate a vista. Non è stato possibile rilevare il collettore. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati.

L'impianto idrico di adduzione di acqua calda e fredda è sottotraccia e funzionante. L'impianto elettrico, pure sottotraccia e funzionante, completo di citofono, presenta punti luce, comando, prese, TV in numero sufficiente per la migliore funzionalità dell'abitazione. Nel vano adibito a soggiorno è presente una stufa a legna il cui scarico avviene mediante canna fumaria fino al tetto.

Il **piano secondo**, collegato al piano primo da scala interna come sopra descritta, presenta infissi esterni di finestre e porte finestra sono in legno con vetro singolo dotati di persiane in legno a lamelle fisse.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti sono in ceramica con battiscopa in legno. La cucina è dotata di rivestimento. Il bagno, dotato di finestra, è pavimentato e rivestito in ceramica ed è dotato di apparecchi igienico-sanitari quali water con cassetta scaricatrice a vista, bidet, doccia a pavimento, lavabo. Le rubinetterie sono in acciaio cromato.

Impianti: il piano secondo è dotato di impianti elettrico, idrico, scarichi tutti sottotraccia e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano, allacciato alla caldaia murale posta al piano sottostante. Non è stato possibile rilevare il collettore. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati. L'approvvigionamento di



acqua calda sanitaria avviene a mezzo di bollitore elettrico a parete collocato all'interno del wc

L'impianto idrico di adduzione di acqua calda e fredda è sottotraccia e funzionante. L'impianto elettrico, pure sottotraccia e funzionante, presenta punti luce, comando, prese, TV in numero sufficiente per la migliore funzionalità dell'abitazione. Nel vano adibito a soggiorno è presente una stufa a legna il cui scarico avviene mediante canna fumaria fino al tetto.

Per concludere, a parere dello scrivente, l'abitazione in questione si presenta, nel complesso, in **discreto** stato di conservazione e manutenzione per ciò che concerne le finiture e gli impianti presenti.

Per tutto quanto sopra esposto, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

CONFINI

L'abitazione ubicata al piano terra – UIU particella [...] sub [...] confina con:

- prop. UIU particella [...] sub [...] (superiormente al piano primo) e lateralmente allo stesso piano), corte comune foglio [...], parti comuni;

L'abitazione (posta ai piani terra, primo e secondo (sottoteto) – UIU particella [...] sub [...] confina con:

- prop. UIU particella [...] sub [...] (lateralmente ed inferiormente – piano terra) corte comune foglio [...], parti comuni;

La rata di terreno – CT part. [...] confine con;

- strada (lato sud est);
- particella [...] - altra proprietà (lato nord – est);
- corte comune di cui alla part. [...] sub [...] di proprietà degli esecutati – corte comune del fabbricato (lato nord ovest);
- particella [...] di proprietà degli esecutati (lato sud – ovest)

La rata di terreno – CT part. [...] confine con;

- strada (lati sud est e sud - ovest);
- particella [...] - altra proprietà (lato nord – ovest);



- particella 1...] di proprietà degli esecutati (lato sud – est)

DISPONIBILITA' DEI BENI

Al momento dell'accesso in loco, l'unità abitativa al piano terra risultava (così come verbalmente riferito al sottoscritto dall'esecutata sig.ra [...]) "OCCUPATA SENZA TITOLO" mentre l'unità abitativa posta ai piani primo e secondo sottotetto risultava "OCCUPATA" dal sig. [...] nato in [...] il [...] c.f. [...] giusto il "contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 2 comma 1 della legge 9.12.1998 n. [...]" (escluse le fattispecie di cui all'art.1 commi 2-3)" N. [...] serie [...] stipulato con la Sig.ra [...] in data 10.01.2024 e registrato presso l'Ufficio Di DPAR UT [...] in data 16.01.2024. il contratto ha validità dal 11.01.2024 al 10.01.2028 "rinnovabile per altri quattro anni salvo disdetta del locatore da recapitarsi mediante lettera raccomandata da inviare all'atra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza". L'importo del canone annuo è pari ad € [...]

Si specifica altresì che, come evidenziato nel Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia la Sig.ra [...] risulta essere residente nell'immobile ubicato in [...] via [...] n. [...] lettera [...] (non risulta specificata l'unità immobiliare di residenza).

Relativamente all'area di corte comune nonché alle altre due aree (tutte pignorate) sempre al momento dell'accesso in loco queste risultavano "libere" sia da vincoli locativi sia allo stato visivo "non occupate da persone ma occupate da materiali vari ed automezzi", oltremodo prive della presenza di qualsiasi tipo di manufatto.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Si evidenzia che il complesso immobiliare non è costituito in condominio

DATI E INDAGINI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di [...]

Dati identificativi ___ Foglio [...] particella [...] foglio [...]

Dati di classamento _Z.C. [...] Cat. [...], Cl. [...], Cons. [...] vani, Sup.



Cat. Totale: [...] mq. – Totale escluse aree scoperte:

[...] mq.,

Rendita € [...]

Indirizzo _____ **LOC. [...]** piano: **T**

Dati identificativi ___ **Foglio [...], particella [...]** foglio [...]

Dati di classamento ___ **Z.C. [...]** **Cat. [...]**, **Cl. [...]**, **Cons. [...]** vani, Sup.

Cat. Totale: [...] mq. – Totale escluse aree scoperte:

[...] mq.,

Rendita € [...]

Indirizzo _____ **VIA [...]** **n. [...]** piano: **1-2**

Catasto Terreni del Comune di [...]

Dati identificativi ___ **Foglio [...], particella [...]**

Dati di classamento ___ **Qualità: [...]**; **Cl. [...]**, **Superficie [...]**

Reddito Dominicale: € [...]

Reddito Agrario: € [...]

Dati identificativi ___ **Foglio [...], particella [...]**

Dati di classamento **Qualità: [...]**; **Cl. [...]**, **Superficie [...]**

Reddito Dominicale: € [...]

Reddito Agrario: € [...]

Tutte le unità immobiliari pignorate risultano così intestate:

- [...] nata a [...] il [...]

Codice Fiscale _____ [...]

Diritti e Oneri Reali _____ **Usufrutto per 1/1**

- [...] nata a [...] il [...]

Codice Fiscale _____ [...]

Diritti e Oneri Reali _____ **Nuda Proprietà per 1/1**

codici fiscali validati in anagrafe tributaria

Per l'identificazione grafica che individua il fabbricato nel contesto



generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax).

Relativamente alla dislocazione delle predette unità immobiliari, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti del 23.07.1990, unitamente allo schema dell'Elenco dei subalterni assegnati.

Conformità catastale

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali ultime in atti relative alle due unità immobiliari pignorate censite al catasto fabbricati del comune di [...], è stato accertato che quella censita con il foglio [...] (abitazione piano terra) non risulta essere conforme per diversa distribuzione degli spazi interni e diversa apertura sul prospetto posteriore; quella distinta con il foglio [...] (abitazione piani primo e secondo) risulta invece essere conforme con lo stato dei luoghi.

Accertamento (relativamente all'indirizzo) di tutte le unità immobiliari pignorate

Nel merito, relativamente all'unità immobiliare urbana censita al Comune di [...] al foglio [...] particella [...] sub. [...], si sottolinea che l'indirizzo riportato in visura non risulta aggiornato.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale, ai sensi della Legge n°302/1998, aggiornata al **12/05/2025** e rilasciata in data 13/05/2025 dal Dott. [...], Notaio con sede in [...] del Distretto Notarile di [...], la provenienza degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, è derivante dai seguenti titoli e sono pervenute dal signor [...] nato a [...] il [...] – C.F. [...], giusta atto di Compravendita a rogito Notaio [...] Repertorio n. [...] del [...], trascritto in data [...] ai nn. Registro Particolare [...] e Registro Generale [...].

Quanto alienato si apparteneva a [...] in forza delle seguenti trascrizioni, precisamente:



- per il diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/2, si fa riferimento alla successione devoluta per legge in morte della madre [...] che era nata a [...] il [...] – C.F. [...] apertasi il [...], giusta den. n. [...] vol. [...] del [...], trascritta in data [...] ai nn. Registro Particolare [...] e Registro Generale [...]; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio [...] Repertorio n. [...] del [...] è stato trascritto in data [...] ai nn. Registro Particolare [...] e Registro Generale [...].

- per il restante diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/2, si fa riferimento alla Donazione Accettata da parte del padre [...] nato in [...] il [...], giusto atto a rogito Notaio [...] Repertorio n. [...] del [...], trascritto in data [...] ai nn. Registro Particolare [...] e Registro Generale [...].

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che quanto donato si apparteneva ai coniugi [...] e [...] in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di Donazione Accettata a rogito [...] Repertorio n. [...] del [...], trascritto in data [...] ai nn. Registro Particolare [...] e Registro Generale [...].

GRAVAMI

Dalle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale, ai sensi della Legge n°302/1998, aggiornata al **12/05/2025** e rilasciata in data 13/05/2025 dal Dott. [...], Notaio con sede in [...] del Distretto Notarile di [...] gli immobili in estimazione risultano gravati da:

ISCRIZIONE N. [...] DEL [...] – ATTO NOTARILE PUBBLICO -
Repertorio [...] Data [...] - Notaio [...] sede [...] Codice fiscale [...] -
IPOTECA VOLONTARIA Derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA**
DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € [...] - Durata 20[...] anni - Totale €
[...]

SOGGETTI A FAVORE: [...] - **SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**
- Sede [...] Codice Fiscale [...]



SOGGETTI CONTRO: TERZO DATORE DI IPOTECA - [...] nata a [...] il [...] - Codice fiscale [...] - per il diritto d'usufrutto per la quota di 1/1; DEBITORE IPOTECARIO - [...] nata a [...] il [...] - Codice fiscale [...] - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONE N. [...] DEL [...] ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio [...] Data [...] - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Pubblico Ufficiale - UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO [...]

SOGGETTI A FAVORE: [...] Sede [...] Codice Fiscale [...]

SOGGETTI CONTRO: [...] nata a [...] il [...] - Codice fiscale [...] - per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1; [...] nata a [...] il [...] - Codice fiscale [...] - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Dalle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale, ai sensi della Legge n°302/1998, aggiornata al **12/05/2025** e rilasciata in data 13/05/2025 dal Dott [...], Notaio con sede in [...] del Distretto Notarile di [...], alla data del 12.05.2025, a carico dei beni immobili in estimazione non risultano trascritti ulteriori gravami non eliminabili dalla Procedura Esecutiva.

AGGIORNAMENTO GRAVAMI

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla suddetta Certificazione Notarile aggiornata al **12/05/2025**, sul nominativo degli esecutati, **dal 13/05/2025 al 13/02/2026 non risultano ulteriori gravami oltre a quelli già elencati.**

VINCOLI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate, risulta che il Comune di [...] non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona, si attesta che il terreno



ove insiste il fabbricato (di cui i beni pignorati sono parte), non è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno non è gravato da Censo o Livello.

INDAGINI URBANISTICHE

Autorizzazioni amministrative

A seguito dell'indagine esperita dal sottoscritto previo accesso atti effettuato con la procedura vigente presso il Comune di [...] (pec del 10.06.2025) finalizzata alla "Richiesta di Accesso a Pratiche Edilizie e Documenti Amministrativi", avente lo scopo di verificare la sussistenza di pratiche edilizie attinenti il fabbricato oggetto di perizia, si riferisce che detta indagine ha dato esito positivo, in quanto agli atti del Comune sussistono i titoli abilitativi rilasciati, riguardanti:

- **Licenza Edilizia n. [...] del [...] – Pratica Edilizia n° [...]**, rilasciata alla Sig.ra [...] per i seguenti lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE su rata di terreno censita al C.T. foglio [...] part. [...];

- **Licenza Edilizia n. [...] del [...] – Pratica Edilizia n° [...]**, rilasciata alla Sig.ra [...] per i seguenti lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE su rata di terreno censita al C.T. foglio [...] part. [...];

- **Autorizzazione di Abitabilità in data 30.12.1976** rilasciata ai Sig.ri [...] e [...] avente per oggetto: LA COSTRUZIONE DELLA CASA URBANA IN LOC. FOGLIO [...]

- **Concessione Edilizia a Sanatoria L.47/85 (condono) n. [...] del [...]**
Pratica Edilizia prot. n° [...] del [...] rilasciata alla Sig.ra [...] per le seguenti opere: DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA, AMPLIAMENTO AL PIANO TERRA, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA DA FONDO A RESIDENZIALE, MODIFICA APERTURE ESTERNE su immobile censito al C.T. foglio [...] part. [...];

- **Autorizzazione Paesaggistica n. [...] del [...] – pratica n. [...] prot. [...]**



del [...]09.07.2021 rilasciata alla Sig.ra [...] e avente per oggetto: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SANATORIA (art. 154 L.R. 1/2015 e art. 167 e 181 D. Lgs. 42/04) PER LA REALIZZAZIONE DI UN TERRAZZO, UNA (TETTOIA) E PICCOLE OPERE INTERNE su terreni ubicati in [...], VIA [...] [...], censiti catastalmente al foglio n° [...] con le particelle n° [...];

- SCIA A SANATORIA (ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 154, L.R. 1/2015.) n. [...] – protocollo n. [...] del [...] avente per oggetto: LA REALIZZAZIONE DI UN TERRAZZO, UNA PERTINENZA (TETTOIA) E PICCOLE OPERE INTERNE IN UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI [...] IN VIA [...], N. [...] intestata alla Sig.ra [...];

- COMUNICAZIONE PREVENTIVA DI IRRICEVIBILITA' IN DATA 27.01.2022 RELATIVA ALLA SCIA A SANATORIA (ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 154, L.R. 1/2015.) n. 87/2022 – protocollo n. [...] del [...] per l'inosservanza del progetto alle norme vigenti. Con tale comunicazione si chiedeva all'intestatario di ottemperare alle prescrizioni dell'autorizzazione paesaggistica [...], ad integrare i grafici in nuova SCIA ed ad effettuare i pagamenti indicati.

Regolarità edilizia

In riferimento a tutte le unità immobiliari oggetto di perizia, alla data della presente lo stato dei luoghi non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio valido allegato in atti alla Concessione Edilizia a Sanatoria L.47/85 (condono) n. [...] del [...] Pratica Edilizia prot. n° [...] del [...].

Si evidenzia comunque che:

- ai fini paesaggistici L'Autorizzazione Paesaggistica n. [...] del [...] – pratica n. [...] prot. [...] del [...] risulta ancora ricompresa nella validità quinquennale (con scadenza al [...] dalla data del rilascio, ai sensi del 4° comma dell'art. 146 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42;
- La presentazione di nuova SCIA come indicato nella COMUNICAZIONE



PREVENTIVA DI IRRICEVIBILITA' IN DATA [...] RELATIVA ALLA SCIA A SANATORIA (ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 154, L.R. 1/2015.) n. [...] – protocollo n. [...] del [...] consentirebbe di sanare quanto difforme.

PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato n. [...] del 19.01.2026 prot. n. [...] visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune:

- Rispetto al PRG-PS approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. [...] del [...] pubblicata nel B.U.R. n. [...] del [...];
- Rispetto al PRG-PO approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. [...] del [...] pubblicata nel B.U.R. n. [...] del [...];

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area individuata nella planimetria prodotta, per effetto del Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale e Parte Operativa approvati, certifica quanto segue:

Foglio [...] Particella [...]:

Spazio rurale: Aree agricole

Spazio rurale: Aree agricole di pregio

Spazio rurale: Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ex LR 11/05 art. 3 comma g) – primo impianto, Aree per operazioni di trasformazione e programmazione unitaria APOT n. 01

Foglio [...] Particella 1[...]:

Spazio rurale: Aree agricole (parte)

Spazio rurale: Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ex LR 11/05 art. 3 comma g) – primo impianto, Aree per operazioni di trasformazione e programmazione unitaria APOT n. 01 (parte)

Spazio urbano: Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali (parte)

le particelle non risultano percorse dal fuoco come indicato nell'elaborato del PRG-PS G.8 - Aree percorse dal Fuoco - aggiornamento 2024, approvato con D.C.C. n. 31 del 23-09-2025; inoltre non risultano ad oggi



pervenute comunicazioni di segnalazione di eventi relativi al 2025

CRITERIO ESTIMATIVO E METODO DI STIMA ASSUNTO

In relazione alla tipologia degli immobili pignorati, il metodo di stima che lo scrivente ha ritenuto più opportuno adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità degli stessi, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli nella circostanza trattati, possibilmente oggetto di recenti valutazioni. Tale procedimento, consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, effettuando comunque un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi individuabili per transazioni/valutazioni peritali/offerte immobiliari di beni assimilabili a quelli in oggetto.

Al fine di conseguire una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio, riferita, in particolare, alla Zona di [...] del comune di [...] ove è ubicato il fabbricato (di cui i beni pignorati sono parte), ove ricercare immobili aventi caratteristiche assimilabili, al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso delle citate transazioni o offerte immobiliari .

Detta indagine veniva altresì estesa con un accertamento atto ad analizzare anche le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI , aggiornate al 1° semestre 2025.

Lo scrivente provvederà inoltre, se necessario, ad adeguare i valori ordinari apportando a questi dei correttivi – in più o in meno – in percentuale, applicati discrezionalmente dal sottoscritto in base alla propria esperienza professionale, resi noti nel capitolo “CONSIDERAZIONI FINALI”; Infine, in relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione in cui versa il mercato immobiliare.

Ciò detto, al fine di poter attribuire un valore unitario alle UIU in



estimazione, lo scrivente, dopo aver svolto un'accurata ricerca sul sito di "astalegale.net" del Tribunale di [...] dimostratasi però infruttuosa per la tipologia di immobile comparabile, effettuava una ricerca su siti online di Agenzie Immobiliari.

Dalla ricerca effettuata, non reperendo comparabili attendibili nel Comune di [...], la ricerca è stata spostata su comuni limitrofi.

Detto ciò in Comune di [...] venivano reperite quindi due comparabili giudicate sicuramente attendibili per poter effettuare tale confronto in quanto facenti riferimento a ad immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Indagini finalizzate all'attribuzione del valore unitario agli immobili trattati secondo le risultanze derivanti dalle comparabili prescelte

Per quanto sopra queste le risultanze derivanti dall'esame delle comparabili prescelte:

La prima comparabile fa riferimento ad un annuncio riguardante la:

Vendita di Casa indipendente sulle sponde del [...] in via [...] [...] – Loc. [...] – [...]

Descrizione (dati estrapolati dall'annuncio):

Casa indipendente, articolata su due livelli e estesa su una superficie complessiva di 330 mq, è sapientemente suddivisa in due distinte unità abitative. Al piano terra, l'ingresso si apre su un soggiorno con angolo cottura e camino, integrati da una cucina funzionale, tre camere da letto, un bagno e un utile ripostiglio che funge anche da locale caldaia. Il primo piano offre un'accogliente area giorno con soggiorno, angolo cottura e accesso diretto a una spaziosa terrazza abitabile, oltre a una sala da pranzo e tre camere da letto con servizi dedicati.

Completa la proprietà un garage di 56 mq, attualmente pavimentato e dotato di camino e bagno, che offre la potenzialità di essere trasformato in un ulteriore spazio abitativo. La casa è circondata da un ampio terreno di circa



5000 mq, situato in posizione privilegiata al confine con il [...], garantendo una bella vista sul lago e un'atmosfera di tranquillità e bellezza naturale.

Caratteristiche specifiche:

Ubicazione: via [...], [...] – Loc. [...] – [...];

Tipologia: Terra – Tetto;

Superficie: 330 mq.;

Camere da letto: 6;

Bagni: 3;

Box: Privato;

Locali: 5+;

Cucina: Cucina Abitabile;

Riscaldamento: Autonomo alimentato a GPL;

Stato: Buono – Abitabile;

Classe Energetica: F;

Anno di costruzione: N.D.

Data annuncio: aggiornato al 17.10.2025;

Prezzo dichiarato nell'annuncio: € 250.000

Per quanto sopra, preso atto del prezzo richiesto € 250.000,00 nonché della superficie dichiarata di mq 330,00, il valore unitario (€/mq), così come sopra risultante, è pari ad €/mq. 758,00.

La seconda comparabile fa riferimento ad un annuncio riguardante la:

Vendita di Terratetto Esclusivo con 5000mq di Parco in via [...], [...] – Loc. [...] – [...];

Descrizione (dati estrapolati dall'annuncio):

Proponiamo in vendita un elegante e spazioso terratetto che domina con una vista spettacolare le [...] del [...] e il verde vibrante della campagna [...].

Questa proprietà unica, pensata per il massimo comfort e riservatezza, si sviluppa su tre piani ben distribuiti:

- Piano Terra (Indipendenza e Funzionalità): L'ingresso principale si apre su un luminoso soggiorno con angolo cottura e un accogliente caminetto.



Questo livello include anche un bagno, un secondo ingresso indipendente, vani uso fondo e un garage privato.

- Piano Primo (Zona Giorno Panoramica): Il cuore della casa è l'ampio salone con accesso diretto a una terrazza mozzafiato, ideale per colazioni e aperitivi con vista lago. Troviamo qui anche una cucina separata, anch'essa con accesso a una seconda terrazza, una camera matrimoniale e un bagno.

- Piano Secondo (Massima Privacy): Dedicato alla zona notte, questo piano ospita tre camere da letto, una delle quali vanta una terrazza privata esclusiva. Un bagno aggiuntivo completa il livello, assicurando comodità per tutta la famiglia o per gli ospiti.

La proprietà è avvolta da un vasto giardino e terreni di oltre 5000 mq, offrendo uno spazio illimitato per il relax, la creazione di un orto, un frutteto o l'installazione di una piscina. Il tutto in una posizione privilegiata per esplorare le meraviglie dell'Italia centrale. L'ottimo collegamento stradale permette di raggiungere facilmente borghi storici e città d'arte:

- Immediate Vicinanze: [...] (3 km), [...] (7 km), [...] (facile accesso).

- [...] Storica: [...] (25 km), [...] (30 km).

- [...] d'Arte: Foglio [...] (circa 20 km), [...] (50 km), [...] (circa 95 km) e [...] (120 km).

Che sia la vostra dimora principale, una casa vacanze di lusso o un investimento B&B, questa proprietà rappresenta un'opportunità imperdibile per chi cerca spazi, panorama e vicinanza ai centri di interesse.

Caratteristiche specifiche:

Ubicazione: via [...], [...] – Loc. [...]– [...];

Tipologia: Terra – Tetto;

Superficie: 250 mq. (commerciale 750 mq);

Camere da letto: 4;

Bagni: 3;

Balcone: Si;

Terrazzo: Si;

Locali: 5+;



Cucina: Cucina Abitabile;

Riscaldamento: Autonomo a radiatori alimentato a Metano;

Stato: Buono – Abitabile;

Anno di costruzione: N.D.

Prezzo dichiarato nell'annuncio: € 230.000

Data annuncio: aggiornato al 18.11.2025;

Per quanto sopra, preso atto del prezzo richiesto € 230.000,00 nonché della superficie dichiarata di mq 250,00, il valore unitario (€/mq), così come sopra risultante, è pari ad €/mq. 920,00.

Per praticità, le scheda comparabili non verranno allegare ma saranno comunque a disposizione per eventuale consultazione.

Per quanto sopra, analizzando le comparabili prescelte, viene stabilito dal C.T.U. che il valore unitario delle due comparabili prescelte venga stabilito operando una media dei valori unitari sopra indicati.

Pertanto, eseguendo i conteggi, si avrà:

$(€/mq\ 758,00 + €/mq\ 920,00)/2 = €/mq\ 839,00$ arrotondati ad **€/mq. 840,00** che si reputa opportuno adottarlo come **Valore Unitario – Base di riferimento**.

Al fine di poter addivenire poi ad una obiettiva quantificazione del Valore Unitario del bene in estimazione, sarà assoggettato ad un adeguamento derivante dall'apporto di uno o più correttivi (in più o in meno) a percentuale applicato/i discrezionalmente dallo scrivente in base alla propria esperienza professionale così come derivante dal capitolo che segue "CONSIDERAZIONI FINALI"

CONSIDERAZIONI FINALI

Prima di dar corso alla trattazione del capitolo in questione si reputa opportuno premettere quanto segue.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare l'ipotetico margine di trattativa viene prudenzialmente individuato nella misura di un 10% circa che riconduce il valore unitario base preso a riferimento (€/mq 840,00) ad



valore di €/mq 756,00.

Cio' premesso si ritiene appropriato prima di addivenire alla determinazione del valore unitario finale da assumere effettuare le considerazioni finali (in positivo o in negativo) a seguire scaturite da una sommaria comparazione tra i beni pignorati oggetto di stima con gli immobili in comparazione presi a riferimento.

Preso atto delle caratteristiche che contraddistinguono le comparabili prescelte, la comparazione tra queste ed i beni pignorati in estimazione si atterranno a piu' fattori.

Pertanto rispetto:

- all' *“ubicazione” degli immobili in estimazione rispetti a quelli prescelti nelle comparabili: +30% prudenziali in quanto l'immobile in estimazione è ubicato in un Comune [...] di gran lunga piu' valutato ed attrattivo, specie ai fini turistici rispetto a quello [...]ove sono ubicate le comparabili prescelte;*
- allo *“stato conservativo e manutentivo”* in cui versano gli immobili in estimazione: -15%, in quanto mentre lo stato indicato negli annunci di entrambe le comparabili prescelte risulta essere “BUONO” quello conservativo e manutentivo delle abitazioni pignorate (finiture ed impianti) definito dal sottoscritto in perizia è risultato essere “mediocre” per l'appartamento al piano terra e “discreto” per quello ai piani primo e secondo (sottotetto).

A questo punto, dalle risultanze derivanti si procederà quindi con un incremento in percentuale del valore sopra scaturito (€/mq 756,00), nella misura di un 15% che ricondurrà il predetto valore unitario ad €/mq. 869,40 arrotondato ad **€/mq. 870,00.**

Solo ed esclusivamente per portare a conoscenza chi legge, e solo a carattere informativo è giusto che lo scrivente riferisca che le indagini compiute venivano concluse con un accertamento atto ad analizzare le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI



aggiornate al 1° semestre del 2025 riferite ad “Abitazioni Civili” (cat. A/2) così come risultano indicate quelle oggetto estimazione, ricomprese nella Fascia/Zona [...] (che ricomprende anche la frazione Foglio [...], Codice Zona [...], Microrzona “[...]”.

Detto ciò questi i valori unitari derivanti dall’indagine OMI compiuta.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Secondo la destinazione residenziale per immobili ricompresi nella fascia/zona di cui sopra viene espresso un valore unitario minimo di €/mq 830,00 ed uno massimo di €/mq 1100,00.

In entrambi i casi i valori di cui sopra prevedono un “NORMALE” stato conservativo (per “normale” il sottoscritto intende definire i beni come “agibili” e con grado di finitura di tipo ordinario).

CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.), per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale menzionata nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”, è stata accertata (previe misurazioni/controlli dimensionali effettuati in loco) e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.)___il 100% delle superfici calpestabili;
- b.)___il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c.)___il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (tra le varie UIU e/o il vano scala) sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Relativamente al criterio adottato per la computazione della superficie commerciale, per quanto concerne le unità immobiliare pignorate a destinazione residenziale, questo prevedrà il 100% di quella commerciale,



mentre per quelle scoperte e non residenziali, verranno utilizzati i parametri di ragguaglio in seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

Altro aspetto fondamentale di cui tener conto, sempre per cio' che concerne la determinazione della superficie commerciale, è che secondo la norma la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (sup. utile calpestabile + superficie divisorio interni non portanti).

GIUDIZIO DI STIMA

La formulazione del valore di stima, sarà effettuata prendendo atto della costituzione del LOTTO UNICO formato, considerando lo stato di possesso, le diverse caratteristiche intrinseche e la circostanza che gli immobili a destinazione residenziale risultanti completamente indipendente in ordine alle utenze, senza però dimenticare il periodo di contrazione in cui versa ancor oggi il mercato immobiliare.

Per concludere, i beni, preso atto di tutto quanto relazionato, a parere dello scrivente potrebbero anche essere in grado di offrire validi elementi per attirare l'attenzione di potenziali acquirenti, pur tenendo in debita considerazione la situazione economica attuale.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE UNITARIO FINALE

Il valore unitario finale adottato per entrambi i beni pignorati a destinazione residenziale (UIU particella [...] sub [...] e UIU particella [...] foglio [...]) è pari ad €/mq. **870,00.**

PARAMETRI DI RAGGUAGLIO UTILIZZATI

Per quanto sopra, il valore unitario definitivo adottato (€/mq. 870,00), verrà applicato alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), come calcolata in base ai parametri di ragguaglio utilizzati e di seguito



indicati:

- 25% dei balconi e terrazzi ai **piano primo e secondo**;
- 30% dei portico, fondo, wc e c.t. al **piano terra**;

SUPERFICI

- Appartamento al piano terra _____ mq.	[...]
- fondo, portico, wc, c.t. (mq. 56,22 x 30%) _____ mq.	[...]
- Appartamento al piano primo _____ mq.	[...]
- balconi e terrazzi al piano primo (mq. 40,90 x 25%) _____ mq.	[...]
- Appartamento al piano secondo _____ mq.	[...]
- terrazzo al piano secondo (mq. 4,48 x 25%) _____ mq.	[...]
Sommano (S.V.V.K.) _____ mq.	[...]

VALUTAZIONE PREVENTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

DISTINTA ALLA PART. [...] FOGLIO [...]

Mq. [...] x €/mq.870,00 _____ € [...]

Che rappresentano il piu' probabile valore di mercato del bene pignorato libero da vincoli locativi.

VALUTAZIONE PREVENTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

DISTINTA ALLA PART. [...] FOGLIO [...]

Mq. [...] x €/mq.870,00 _____ € [...]

Che rappresentano il piu' probabile valore di mercato del bene pignorato libero da vincoli locativi.

Preso atto che l'unità immobiliare di cui sopra risulta gravata dal contratto di locazione sopra citato fino alla data del 10.01.2028, si reputa opportuno effettuare un abbattimento prudenziale del valore di cui sopra (€ [...]) in misura del 10%.

Effettuando i conteggi si avrà: € [...] x 0,90 = € [...] arrotondati ad € [...]



VALUTAZIONE DEFINITIVA RATE DI TERRENO CENSITE AL

C.F. FOGLIO [...] PARTT. [...] E 1[...]

Rata di terreno distinta al foglio [...] part. [...] di mq. [...] catastali
Mq. [...] x €/mq 2,00 _____ € [...]
Rata di terreno distinta al foglio [...] part. [...] di mq. [...] catastali
Mq. [...] x €/mq 2,00 _____ € [...]
Sommano _____ € [...]

VALUTAZIONE PREVENTIVA FINALE

U.I.U. part. [...] sub [...] (piano terra) _____ € [...]
U.I.U. part. [...] sub [...] (piani primo e secondo) _____ € [...]
Rate di terreno part. [...] e [...] _____ € [...]
Sommano _____ € [...]

Nella fattispecie, dovendo poi determinare il prezzo base d'asta, **tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti** nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di [...], il sottoscritto ritiene opportuno abbattere il valore di mercato globale di cui sopra [...] nella misura di un **15%**,

Posto quanto precede, eseguendo i conteggi si ottiene:

€ [...] x 0,85 = _____ € [...]

A questo punto va comunque esaminata la situazione che induce inevitabilmente il sottoscritto ad apportare un ulteriore abbattimento al valore scaturito [...], ovvero lo scrivente, **non può non tenere conto**

- dei costi relativi alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare al piano terra, per onorari e diritti, ammontano complessivamente ad € [...]
- dei costi relativi alla regolarizzazione edilizia degli immobili che, per onorari, diritti, oblazioni ammontano complessivamente ad € [...]

VALUTAZIONE DEFINITIVA

La valutazione definitiva di tutte le unità immobiliari pignorate, eseguendo i



conteggi, ammonta a:

€ [...] – ([...] + [...]) _____ € [...]

arrotondati ad _____ € [...]

(diconsi Euro [...]) che ricomprendono anche il valore delle parti comune che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni e che rappresentano il prezzo a base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (LOTTO UNICO).

[...]

L'esperto stimatore

[...]

Il presente Elaborato Peritale si compone di:

- Pagine Dattiloscritte _____ n° [...]
- Allegati _____ n° [...]
- Documentazione Fotografica _____ n° [...]

