

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

VALUTAZIONE DI STIMA BENI PIGNORATI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 106/2024

Promossa da
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

contro



G. E. Dott. Alberto Cappellini

Spoletto, 15 luglio 2025

Il C.T.U.
Geom. Carlo Panetti

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Carlo Panetti, iscritto al n. 1960 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia, domiciliato, per lo svolgimento dell'attività professionale, in Spoleto Via di Piazza D'Armi n 2, veniva nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza del 19/12/2024, ed invitato a depositare la dichiarazione di giuramento per l'udienza del 22/01/2025, concedendo 150 giorni per il deposito della relazione di stima.

Espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la documentazione, la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione catastale ed ipotecaria allegata al fascicolo.

Successivamente, previa convocazione con lettera raccomandata del 13/02/2025, indirizzata alle parti debitorie, unitamente all'incaricato dell'IVG, in data 27/02/2025, alle ore 10,00, effettuavo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, posti in comune di Todi Loc. San Rocco Basso, per eseguire i necessari accertamenti (*Alleg. "A"*).

Nel giorno e all'ora fissata non è stato possibile accedere all'interno degli immobili oggetto di pignoramento, posti al piano terra (appartamento) e seminterrato (fondo), in quanto risultavano chiusi. In tale sede veniva deciso di eseguire accesso forzoso da effettuarsi nei giorni a seguire.

Prevvia convocazione con lettera raccomandata del 13/05/2025, indirizzata alle parti debitorie (*Alleg. "B"*), in data 29/05/2025, alle ore 10,00, veniva eseguito nuovo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, unitamente all'incaricato dell'IVG e alla presenza della Polizia Locale, informata dallo scrivente con comunicazione pec del 23/05/2025 (*Alleg. "C"*).

Nel giorno e all'ora fissata gli immobili risultavano chiusi, pertanto si procedeva all'accesso forzoso, eseguendo poi i necessari rilievi.

Venivano eseguite ulteriori indagini ed accertamenti per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per l'espletamento dell'incarico presso il Comune di Todi, l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Perugia e l'archivio Notarile di Perugia.

RELAZIONE

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

E' stato prodotto certificato notarile del Notaio Giulia Messina Vittano di Corleone, datato 01/12/2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei venti anni antecedenti al pignoramento.

2. INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

Ad integrazione è stata acquisita la seguente documentazione:

- titoli edilizi: Concessione edilizia n. 340 del 15/07/2007 – SCIA n. 286 del 10/05/2012
- richiesta certificato abitabilità – estratto PRG (*Alleg. "D"*);

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



- Documentazione catastale: planimetrie degli immobili, visure, estratto della mappa (*Alleg. "E"*);
- *Atto acquisto Notaio Fabio Arrivi dell'11/07/2012 rep. N. 36015 (Alleg. "F").*

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla porzione pignorata, per quanto riportato dalla certificazione notarile in atti, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) **Iscrizione ipoteca n. 16971/1874 del 27/07/2012** derivante da frazionamento in quota mutuo edilizio atto Notaio Fabio Arrivi del 27/06/2012 rep. 35955/13306 - beni foglio 45 particelle nn. 952 sub 14, 951 (graffate), ipoteca €. 306.000,00, capitale €. 153.000,00, durata anni 30;
- b) **Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 30/09/2024 al n. 26967/20034** di formalità a favore SIENA NPL 2018 S.r.l.

4. VINCOLI - ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile pignorato, costituito appartamento con corte esclusiva al piano terra con annesso fondo al piano interrato, è parte di un fabbricato elevato su due piano fuori terra ed uno interrato, costituito da otto unità abitative e sette garages al piano interrato.

E' presente regolamento condominiale con tabelle millesimali, allegati al rogito Notaio Fabio Arrivi del 27/06/2012 rep. 35956, registrato a Perugia in data 04/07/2012 al nr. 14601.

Da informazioni avute in sede di sopralluogo non è presente amministratore condominiale, pertanto non è possibile accertare le eventuali spese condominiali insolute dell'ultimo biennio a carico degli esecutati.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA' - VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE

Da cancellate le formalità non opponibili all'acquirente riportate al precedente paragrafo 3, il cui costo ammonta ad €. 329,00.

7. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

(*elaborato rilievo Alleg. "G" - documentazione fotografica Alleg. "I"*)

Porzione di fabbricato con destinazione residenziale, posta al piano terra di una palazzina di recente costruzione (anno 2012), elevata su due piani fuori terra ed uno interrato, sita in Comune di Todi, Vocabolo San Rocco Basso di Pian di Porto n. 181/15.

L'immobile oggetto di pignoramento, avente accesso dal vano scala condominiale, in normale stato di manutenzione e conservazione, è formato da soggiorno-pranzo con angolo cucina, corridoio zona notte, tre camere da letto, due bagni, della superficie utile abitabile di mq 79,10, altezza utile ml 2,70, oltre portico della superficie di mq 9,65, corte esclusiva di mq 123 e fondo

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



al piano interrato della superficie di mq 6,38, avente una superficie commerciale complessiva (SCV) di mq 109,08. Quanto sopra è censito al NCEU del Comune di Todi al foglio n. 45 con le particelle nn. 952 sub 14 e 951 (graffate), categoria A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. €. 511,29. Diritti sugli spazi comuni censiti al NCEU al foglio n. 45 particella n. 952 sub 2 e 949 (bene comune non censibile).

Determinazione superficie commerciale

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficienti correttivi	Superficie corretta SCV
Soggiorno-pranzo	31,61	1,00 x 1,00	31,60
Disimpegno zona notte	7,53	0,80 x 0,88	5,30
Camera 1	12,42	1,00 x 1,00	12,42
Camera 2	9,23	1,00 x 1,00	9,23
Camera 3	10,71	1,00 x 1,00	10,71
Bagno 1	3,57	0,90 x 0,88	2,83
Bagno 2	4,03	0,90 x 1,00	3,63
Summano abitabili	79,10		75,72
Portico	9,65	0,50	4,83
Corte esclusiva	123,00	0,15	18,45
Fondo	6,38	0,25	1,60
Pareti portanti	11,45	0,50	5,73
Pareti interne non portanti	2,75	1,00	2,75
	SUPERFICE COMMERCIALE (SVC)		109,08

Finiture interne: normale stato di manutenzione e conservazione, pavimenti zona giorno e zona notte in laminato, pavimenti e rivestimenti bagni in mattonelle di ceramica, porte in legno tamburate, infissi di finestre in legno con vetro camera con persiane in alluminio, impianto di riscaldamento a termosifoni autonomo alimentato con caldaia a gas metano (dichiarazione conformità New Edilservice del 10/05/2012), impianto elettrico sottotraccia (dichiarazione conformità Fi.Ma. del 11/05/2012). Gli impianti al momento del sopralluogo risultano non funzionanti in quanto utenze disattivate.

8. **ACCESSIBILITA' IMMOBILE PIGNORATO**



L'immobile è liberamente accessibile in quanto dalla via pubblica (via Bodoglie) si accede direttamente alle zone condominiali (vialetto pedonale e vano scala).

9. CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE - ATTO PIGNORAMENTO

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento identifica esattamente l'immobile oggetto di pignoramento.

10. VARIAZIONI CATASTALI

Non necessitano variazioni catastali.

11. UTILIZZAZIONE PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Gli immobili sono posti in Voc. San Rocco Basso, in zona urbanistica ricompresa nella variante al PRG "*ambiti prevalentemente residenziali*" (Tav. P.O.3 - Alleg. "D") - l'utilizzo e la destinazione d'uso degli immobili sono compatibili con lo strumento urbanistico.

12. CONFORMITA' URBANISTICA IMMOBILI

Si è accertato presso gli uffici comunali che per il fabbricato, di cui è parte l'unità oggetto di espropriazione, il rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Piano particolareggiato Esecutivo approvato con DGR n. 24 del 13/07/1997 e successive delibere C.C. n. 50 del 30/03/2000, n. 80 del 30/07/2001 e n. 160 del 29/11/2001, convenzionata con atto a rogito Notaio Clementi del 22/03/2002 rep. 113727 e Determina Dirigenziale n. 12 del 22/02/2002 convenzionata con atto a rogito Notaio Clementi del 14/03/2002 rep. 113635;
- 2) Permesso di costruire n. 340 del 15/10/2007 e SCIA in variante n. 286 presentata in data 10/05/2012 prot. n. 13831.

Non si rilevano difformità nella destinazione d'uso e nella distribuzione interna della unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Per l'intero fabbricato è stato richiesto dalla società costruttrice PIEMME Immobiliare srl, certificato di abitabilità in data 14/06/2012 prot. n. 17250, istanza sospesa dal comune con nota del 19/07/2012 prot. 20771, avendo rilevato inadempimenti in ordine a quanto stabilito dalla convenzione sottoscritta in data 22/03/2002. Dalle verifiche effettuate si è rilevato che tutte le unità immobiliari del fabbricato sono abitate e che il comune non ha emesso provvedimenti a riguardo.

13. STATO DI POSSESSO IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati avendovi, gli stessi, eletto la propria residenza, come si evince dai certificati di residenza rilasciati dal Comune di Todi in data 22/04/2025 (*Alleg. "II"*).

14. STATO CIVILE



Fatta richiesta presso i competenti uffici del comune di Todi, non risulta trascritto nessun atto di matrimonio. Dal certificato anagrafico di stato civile rilasciato dall'ufficiale di anagrafe del comune, gli stessi, di cittadinanza Italiana, risultano coniugati, matrimonio contratto a Durazzo (Albania) il 03/08/1998 (*Alleg. 'L'*), atto mai iscritto nei registri del comune, pertanto non è possibile accertare l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali.

15. CARATTERISTICHE IMPIANTI DELLE DUE UNITA'

Elettrico – sottotraccia (dichiarazione conformità della Fi.Ma. srl del 11/05/2012);

Termico – termosifoni alimentato con caldaia a gas (dichiarazione conformità della New Edilservice srl del 10/05/2012);

Idrico – allaccio alla pubblica rete.

16. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Si formerà un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato con destinazione residenziale, posta al piano terra di una palazzina di recente costruzione, elevata su due piani fuori terra ed uno interrato, sita in Comune di Todi, Vocabolo San Rocco Basso di Pian di Porto n. 181/15.

L'immobile, avente accesso dal vano scala condominiale, in normale stato di manutenzione e conservazione, è formato da soggiorno-pranzo con angolo cucina, corridoio zona notte, tre camere da letto, due bagni, della superficie utile abitabile di mq 79,10, altezza utile ml 2,70, oltre portico della superficie di mq 9,65, corte esclusiva di mq 123 e fondo al piano interrato della superficie di mq 6,38, il tutto censito al NCEU del Comune di Todi al foglio n. 45 con le particelle nn. 952 sub 14 e 951 (graffate), categoria A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. €. 511,29.

Sono compresi i diritti sugli spazi condominiali censiti al NCEU al foglio n. 45 particella n. 952 sub 2 e 949 (beni comuni non censibili).

Valore lotto €. 78.800,00 (euro settantaottomilaottocento/00)

17. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei suddetti valori di mercato è quello “*sintetico comparativo*”, ciò raffrontando i beni precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame.

Si sono, inoltre, prese come riferimento le quotazioni medie di vendita rilevate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 2° semestre anno 2024) e “*Immobiliare.it*”, attribuendo, poi, un prezzo medio unitario tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili, di 850,00 euro/mq.

Coefficienti di ponderazione correttivi utilizzati:



- destinazione d'uso del vano (principali 1,00-ingressi/corridoi 0,80-cucine/bagni 0,90-portico 0,50-fondo 0,25- corte esclusiva 0,15)
- luminosità del vano (senza finestre 0,88 – con finestre 1,00)
- altezza del piano (terra 1,00)

Determinazione valore immobili: $V_{mf} = P \cdot \sum (S_u \cdot (\alpha_1 + \alpha_2 + \alpha_3))$

dove:

V_{mf} = valore di mercato immobili oggetto di valutazione

P = prezzo unitario (850,00 euro/mq abitazione)

S_u = superficie utile in mq singoli ambienti

α = coefficienti di ponderazione applicati alle superfici utili.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato (Mq) di superficie commerciale (S.C.V.) come precedentemente determinata (paragrafo 6).

A seguito di quanto sopra, tenuto conto della posizione, del grado di finitura dell'immobile, si è poi determinato il seguente valore:

✓ S.C.V. bene pignorato mq 109,08 x € 850,00	= € 92.718,00
Abbattimento forfettario 15%	= € 13.907,70
VALORE BENE PIGNORATO	€ 78.810,30

Spese a carico dell'aggiudicatario:

cancellazione formalità € 329,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spoletto, 15 luglio 2025



Il CTU

Geom. Carlo Panetti

Allegati:

- convocazione 1° sopralluogo (*Alleg. "A"*)
- convocazione 2° sopralluogo (*Alleg. "B"*)
- comunicazione Polizia Locale Todi (*Alleg. "C"*)
- estratto variante PRG - titoli edilizi - richiesta abitabilità (*Alleg. "D"*)
- documentazione catastale (*Alleg. "E"*)
- atto acquisto (*Alleg. "F"*)
- rilievo immobile (*Alleg. "G"*)
- certificati residenza (*Alleg. "H"*)
- documentazione fotografica (*Alleg. "I"*)
- certificato anagrafico di stato civile (*Alleg. "L"*)

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787

Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960

Firmato Da: PANETTI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1000751e3aa74bb65116f32ed472154

