FAC-SIMILE ILLUSTRATIVO

Una perizia d'asta, letta sezione per sezione

Un esempio fittizio di elaborato peritale, con a fianco la chiave di lettura: cosa cercare in ogni parte e perché conta prima di fare un'offerta.

Dati del documento · Come interpretarli · Punti critici

Perizia estimativa — Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 000/2026 · Trib. di [Città] · CTU: Geom. [Nome] · Lotto unico

ATTO PUBBLICO FAC-SIMILE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE — § 1

SEZIONE / FOGLIO	PARTICELLA / SUB
URB · 12	348 · 7
CATEGORIA	**QUOTA DI PROPRIETÀ**
A/2 – abitazione civile	1/1 (intera)
UBICAZIONE	**CONSISTENZA**
Via Esempio 10, piano 2	4 vani + box auto

CHIAVE DI LETTURA

È la carta d'identità catastale dell'immobile. Verifica che **quota e consistenza** coincidano con ciò che immagini di acquistare: una quota 1/2 significa comprare solo metà del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE — § 2

SITUAZIONE RILEVATA

Occupato da terzi

Immobile condotto da terzo con **contratto con titolo** — locazione registrata, scadenza 30/06/2028.

PUNTO CRITICO

È l'informazione che pesa di più. **Con titolo** si attende la scadenza del contratto; **senza titolo** la liberazione segue il decreto di trasferimento. Incide sui tempi reali di disponibilità.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA — § 3

DIFFORMITÀ RILEVATE

Veranda chiusa non autorizzata – sanabile

✓ sanabile · ✕ insanabile — Costo stimato sanatoria: € 3.500.

CHIAVE DI LETTURA

Le difformità **sanabili** si regolarizzano con sanatoria o condono; le **insanabili** possono imporre l'abbattimento della parte abusiva. Leggi sempre il costo stimato per la regolarizzazione.

VINCOLI, IPOTECHE E GRAVAMI — § 4

IPOTECA VOLONTARIA	PIGNORAMENTO
€ 120.000 · Banca	Trascritto 2024

Gravami **cancellati a carico della procedura** con il decreto di trasferimento.

CHIAVE DI LETTURA

Distingui i gravami cancellati **a carico della procedura** da quelli che restano **a carico dell'aggiudicatario**: solo i secondi aumentano il costo reale dell'acquisto.

VALORE DI STIMA — § 5

VALORE DI MERCATO ZONA	– RIPARAZIONI / ABUSI
€ 145.000	– € 8.500
– SVALUT. OCCUPAZIONE	**= VALORE DI STIMA (BASE D'ASTA)**
– € 16.500	€ 120.000

CHIAVE DI LETTURA

Il valore di stima è già un dato **netto**: parte dal mercato e scala riparazioni, abusi e occupazione. È la base d'asta, non il prezzo pieno della zona.

Allegati: planimetrie, visure, documentazione fotografica

Il C.T.U.

Documento dimostrativo a scopo illustrativo. Dati, importi e riferimenti sono di fantasia e non si riferiscono ad alcun immobile o procedura reale.