



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 62/2020

promossa da

MILIA S.r.l.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

1



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini

Con provvedimento del 5/11/2020 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 presso il Tribunale di Spoleto con invito a sottoscrivere il verbale di giuramento ed inoltrarlo telematicamente almeno dieci giorni prima dell'Udienza del 3/12/2020.

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, in data 1° febbraio 2021, disponeva un sopralluogo tecnico poi rinviato a causa delle condizioni di salute dell'esecutato. Successivamente mi veniva comunicato il decesso del Sig. Petrillo Giannini e la vedova mi consentiva di procedere al sopralluogo tramite l'intervento di persona di sua fiducia in possesso delle chiavi di accesso.

In data 10 maggio 2021 procedevo al sopralluogo tecnico nel corso del quale effettuavo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito.



Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti urbanistici mediante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Todi 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.

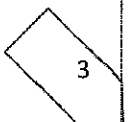
In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 24/09/2020 dalla Dott.ssa Francesca Gasparro, notaio con studio in Corsico (MI).

Elenco dei beni pignorati

Beni immobili di proprietà di _____ nel Catasto dei

Fabbricati del Comune di Todi al:

- Fg. 131 part. 77 sub 8 graffata con Fg. 133 part. 146 sub 4, Categoria A/7, classe 2, vani 17,5 - p. 1S/T rendita € 1.897,98
- Fg. 131 part. 77 sub 2, Categoria C/2, classe 2, sup. cat. mq 48 - p. T rendita € 47,10
- Fg. 131 part. 77 sub 9, Categoria C/6, classe 3, sup. cat. mq 47 - p. T rendita € 51,65
- Fg. 131 part. 77 sub 10, Categoria C/2, classe 4, sup. cat. mq 14 - p. T rendita € 19,32
- Fg. 132 part. 112 sub 4, Categoria lastrico solare, consistenza mq 75 rendita 0





Divisione in lotti dei beni pignorati

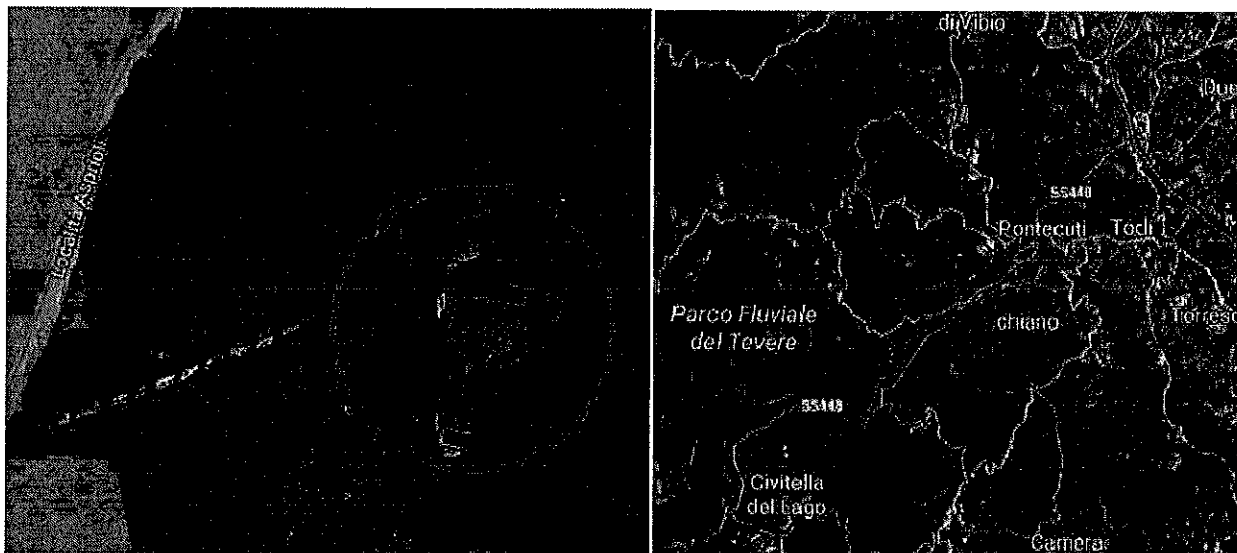
In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un solo lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto pertanto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi negli immobili relativi al procedimento; quindi, 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, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima e alla relazione sui quesiti posti.



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

Il bene oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare destinato in parte ad abitazione ed in parte a magazzini e rimesse attrezzi, ed è ubicato in Comune di Todi, Frazione Asproli n. 7. L'accesso è garantito da strada privata censita in mappa che attraversa proprietà di terzi

**1.2 Identificazione catastale**

Bene immobile di proprietà di Petrillo Giannini Massimo Rosario Edoardo censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi (PG) al:

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
131	77	8	Frazione Asproli – P. 1S/T	A/7	2	mq	€ 1.897,98
	146	4				428	
131	77	2	Frazione Asproli – P.T.	C/2	2	mq 48	€ 47,10



131	77	9	Frazione Asproli – P 1S/T	C/6	3	mq 47	€ 51,65
131	77	10	Frazione Asproli – P.T.	C/2	4	mq 14	€ 19,32
132	112	4	Frazione Asproli – P.T.	lastrico solare			//

1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con part. , salvo altri e come in diritto.

1. 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 5 agosto 2020 ai nn. 16726/11268 di formalità a favore di MILIA S.r.l. con sede in Milano per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contr.

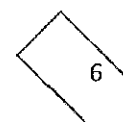
Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

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

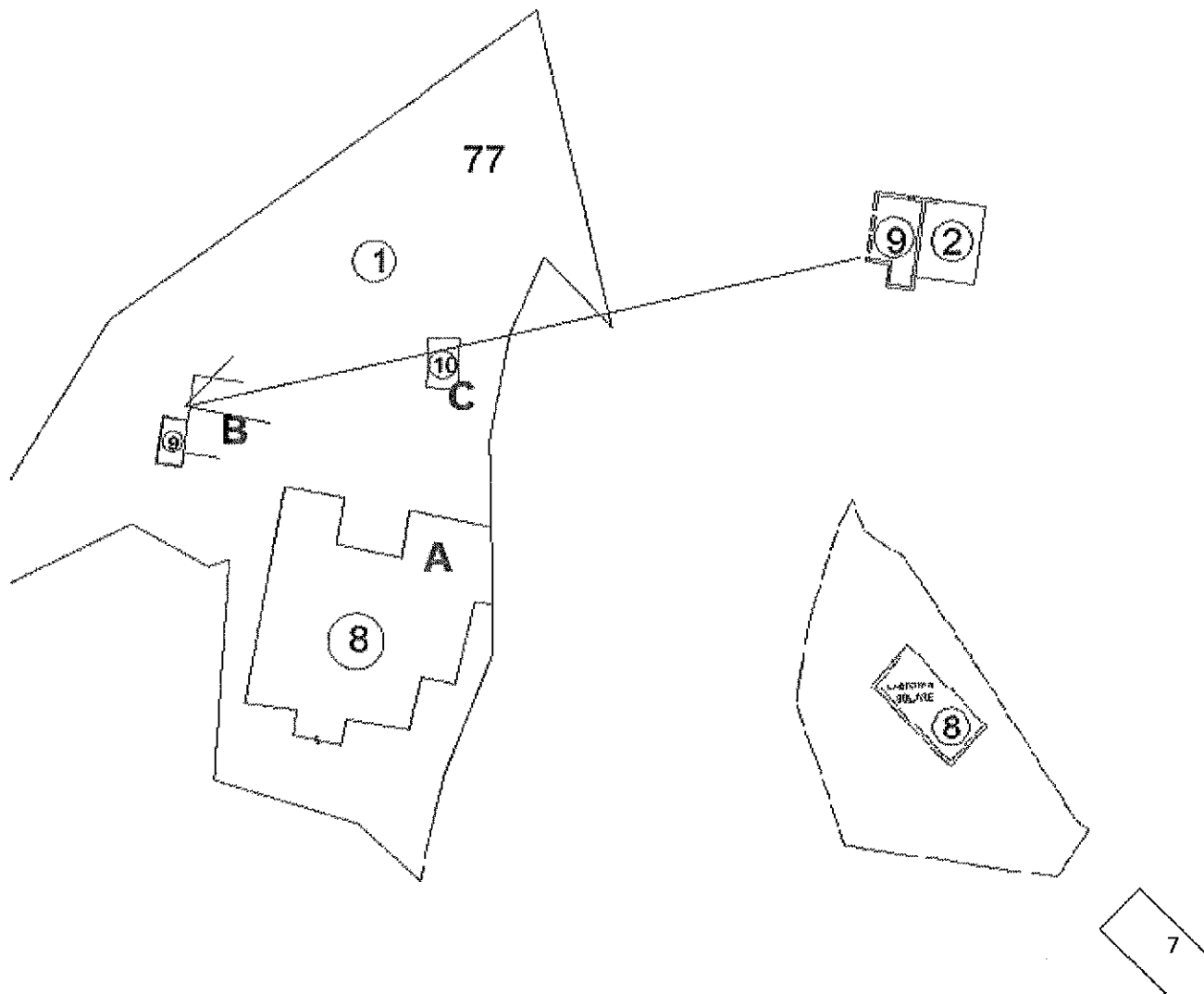
Caratteristiche zona:	in zona rurale, a traffico limitato
-----------------------	-------------------------------------



Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente residenziali e agricoli
Collegamenti pubblici	Ferrovia (km 49 Perugia); aeroporto (km 51).

2.2 Descrizione immobiliare

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica principale, dove si trova l'abitazione, e tre annessi rurali, in mediocre stato di conservazione.



2.2.1 FABBRICATO "A" – Abitazione

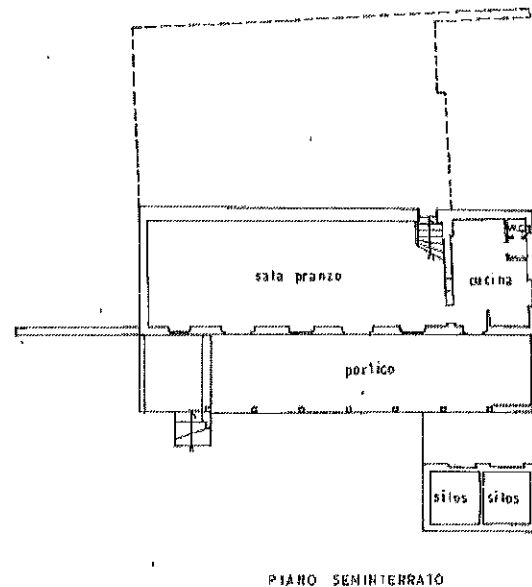
(Fg 131 part 77 sub 8, Fg 133 part. 146 sub 4 Fg 132-part 112 sub 4)



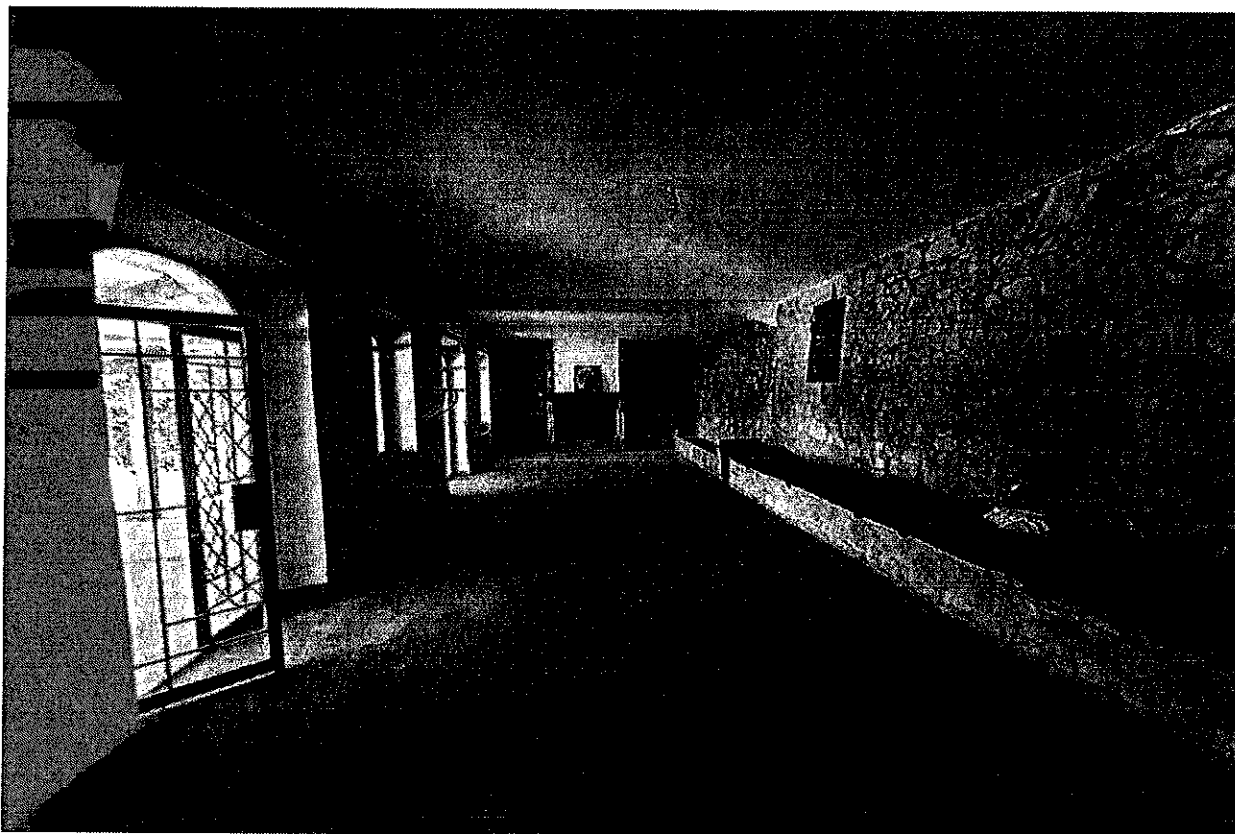
Unità immobiliare a destinazione residenziale distribuita su due livelli (piano seminterrato e piano terra) con ingresso autonomo ad entrambi i piani. Il piano 1[^] dell'immobile appartiene ad altra Ditta.

Il piano seminterrato risulta con alcune pareti contro terra e con il lato maggiore che si apre su un portico collegato a due piccoli vani e, all'interno del fabbricato, con un grande salone e cucina.

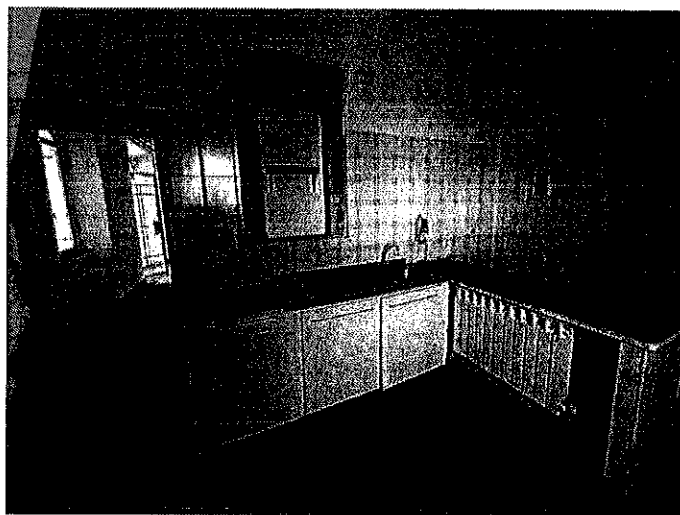
Dal salone, tramite una scala interna, si collega al sovrastante piano terra, a livello dell'androne.



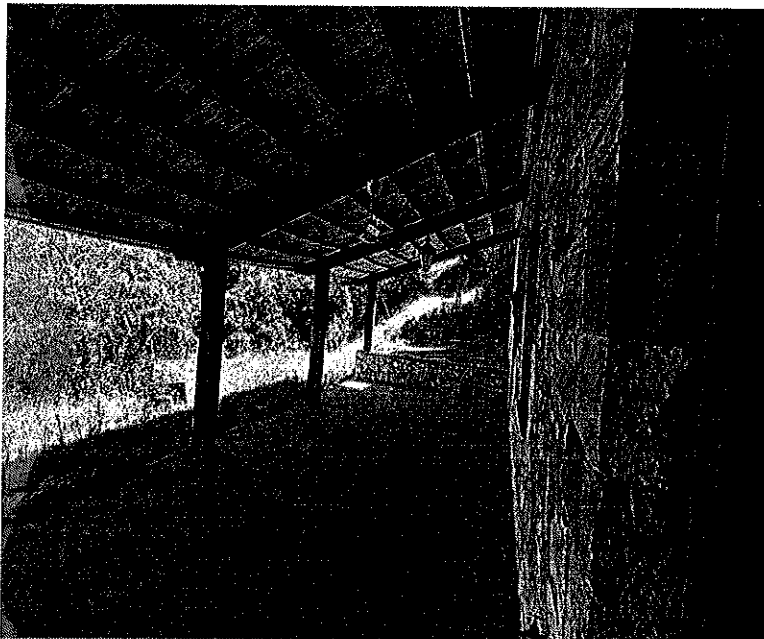
Si evidenzia che i due piccoli vani, indicati come silos, e una porzione del portico, sono stati abusivamente trasformati in un piccolo appartamento.



Il salone presenta pareti parzialmente al civile e in parte in pietra facciavista, pavimenti in mattoni di cotto umbro, infissi in ferro. Impianto elettrico sottotraccia con riscaldamento a termoconvettore. La cucina, collegata al salone, presenta rivestimenti in



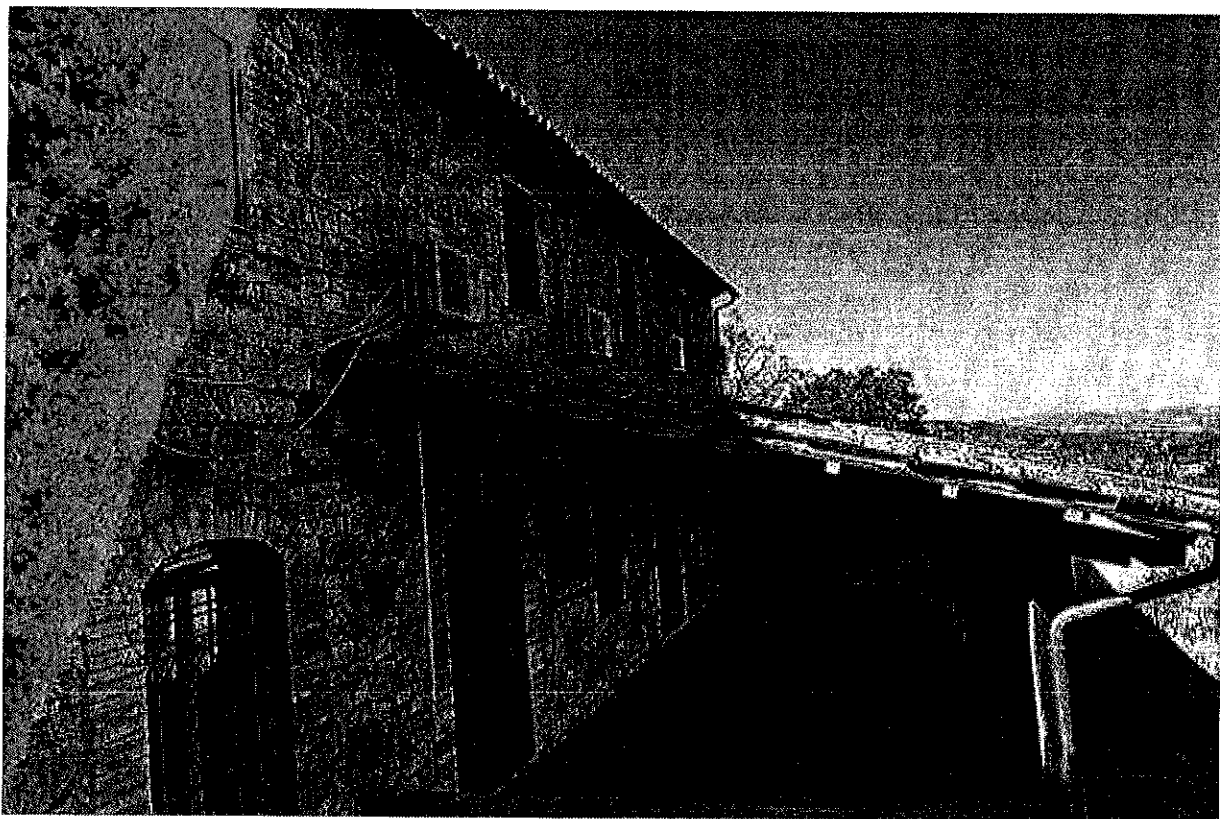
Ceramica, pavimenti in cotto rosso, riscaldamento a termosifone ed impianto elettrico in canaletta esterna.



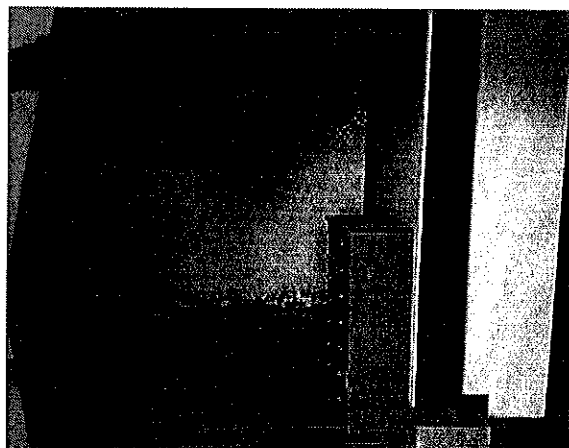
Il portico antistante il salone è stato realizzato con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi.

Il pavimento è in battuto di cemento con inserti in cotto.

E' presente l'impianto elettrico e idrico.

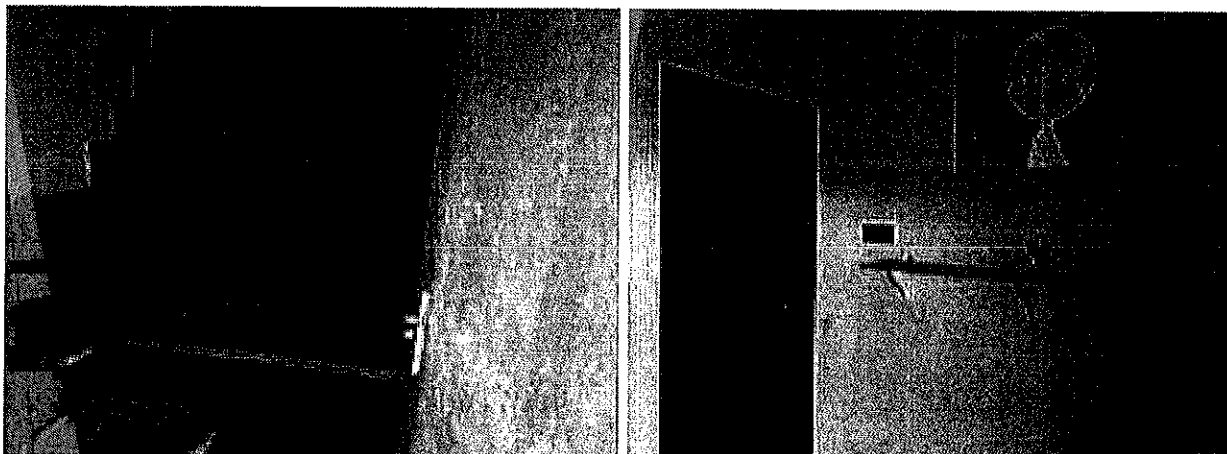


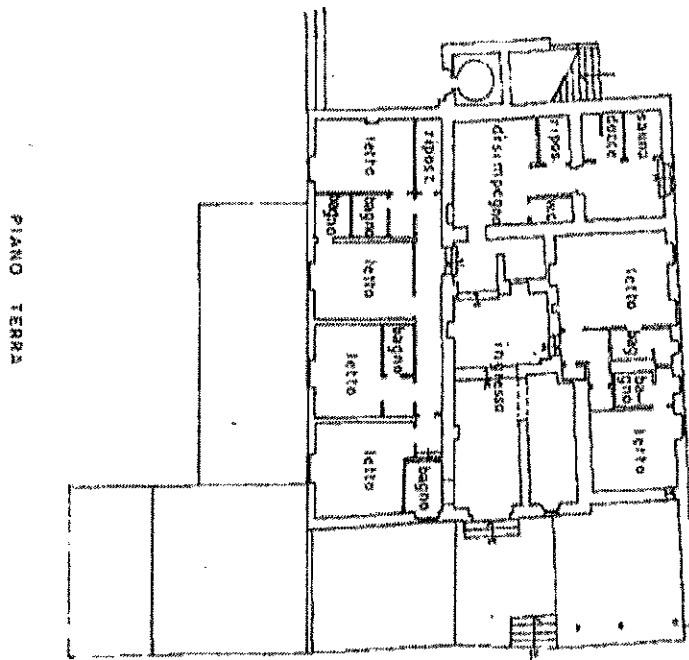
Relativamente ai locali trasformati abusivamente in appartamento si rileva che gli stessi sono in mediocri condizioni di manutenzione con presenza di umidità da risalita. Le pareti sono al civile con pavimenti in cotto toscano ed impianti sottotraccia.



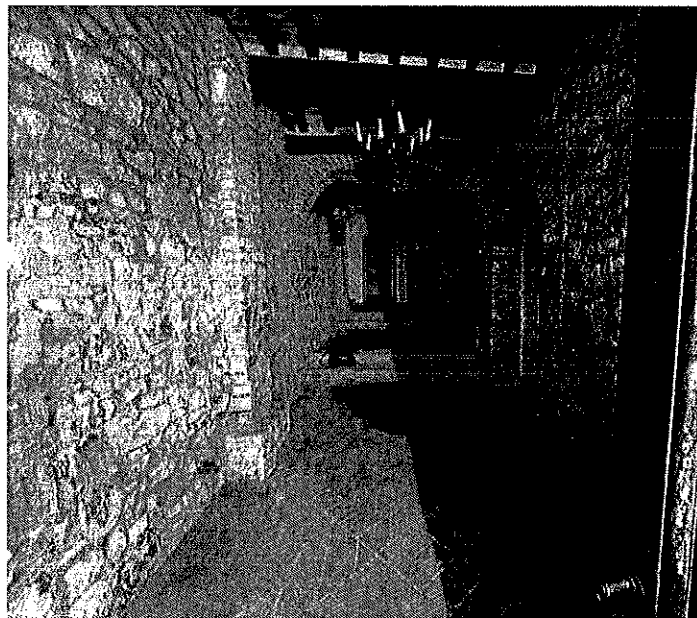
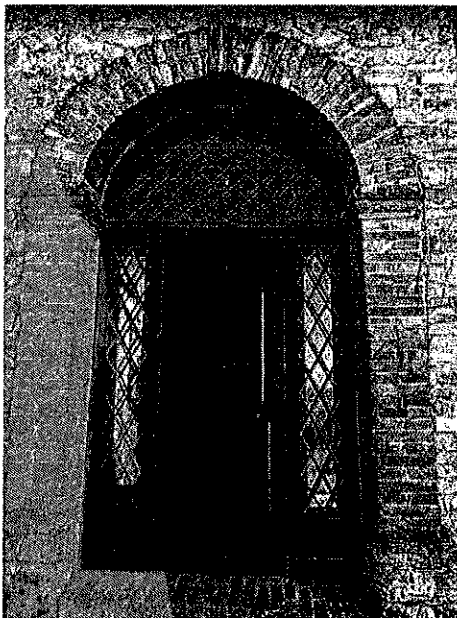
Nella foto a lato è ben visibile l'ingresso ottenuto dall'abusiva chiusura di parte del portico.

Le rifiniture presenti sono da rifare integralmente ed inoltre tale destinazione al momento non è autorizzata, seppur potenzialmente sanabile.



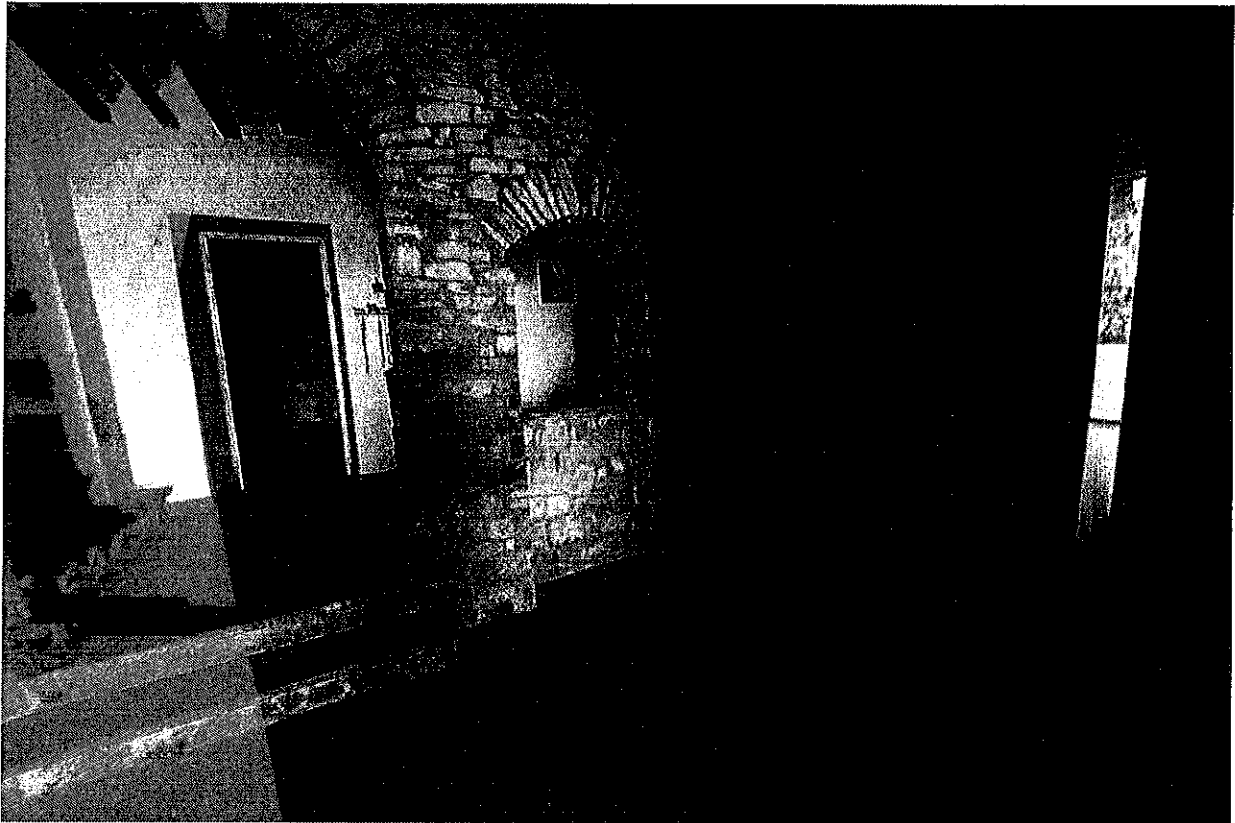


Il piano terra dell'edificio ha accesso dalla corte, da cui ci si immette su un ampio androne, collegato a tre aree di disimpegno che conducono a sei stanze con bagno, locale servizio con bagni e locale da rifinire (progettualmente destinato a sauna e bagno).

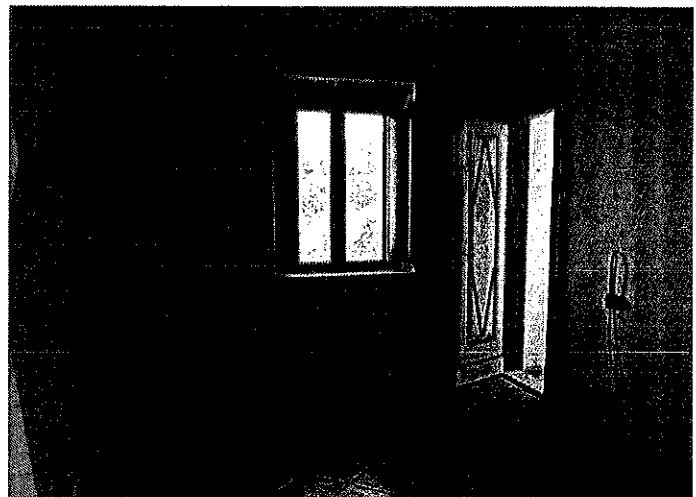
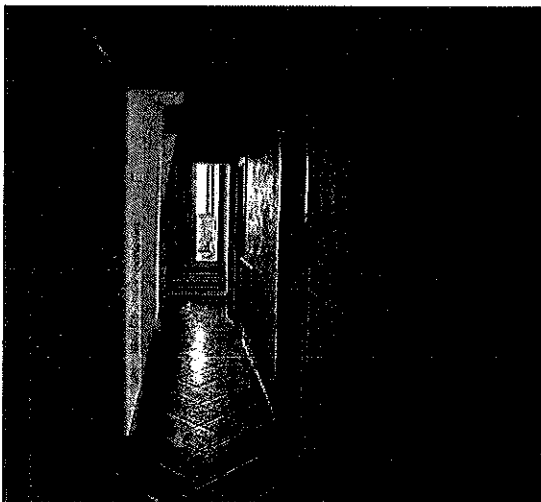


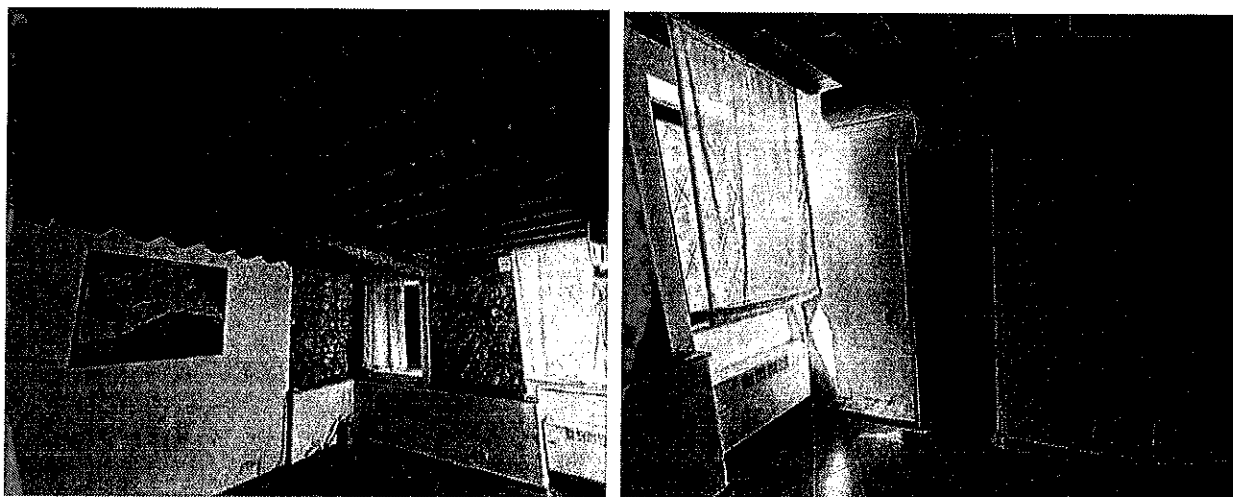
Le pareti sono state realizzate parzialmente al civile ed in parte in pietra facciavista, solai con piccola e grande orditura in legno, pavimenti in cotto, impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento a termosifone e termoconvettore.





Nell'unità immobiliare sono presenti numerose tracce di umidità, sia da risalita che da infiltrazione, che danneggiano visibilmente le pareti.

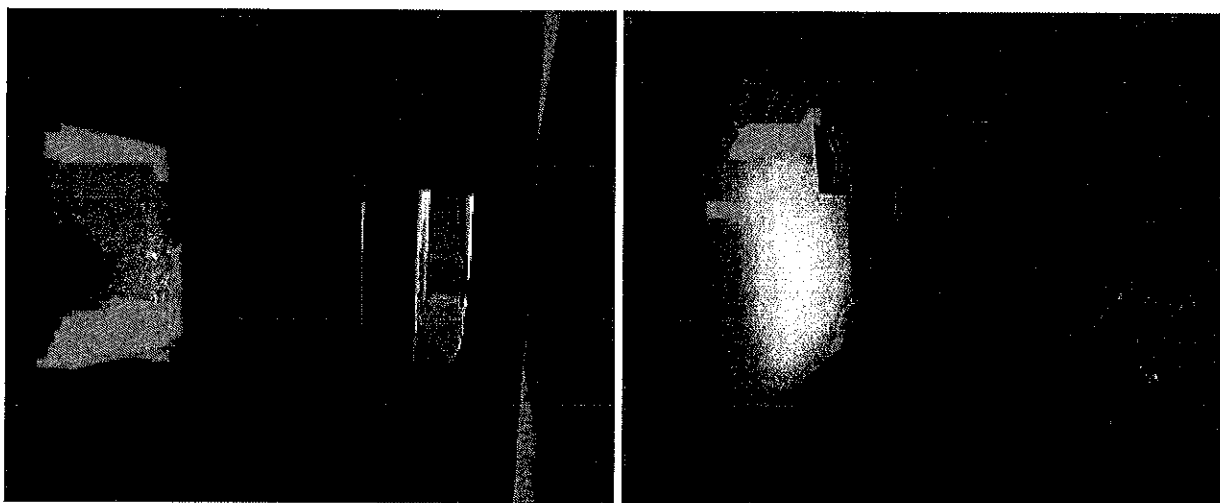


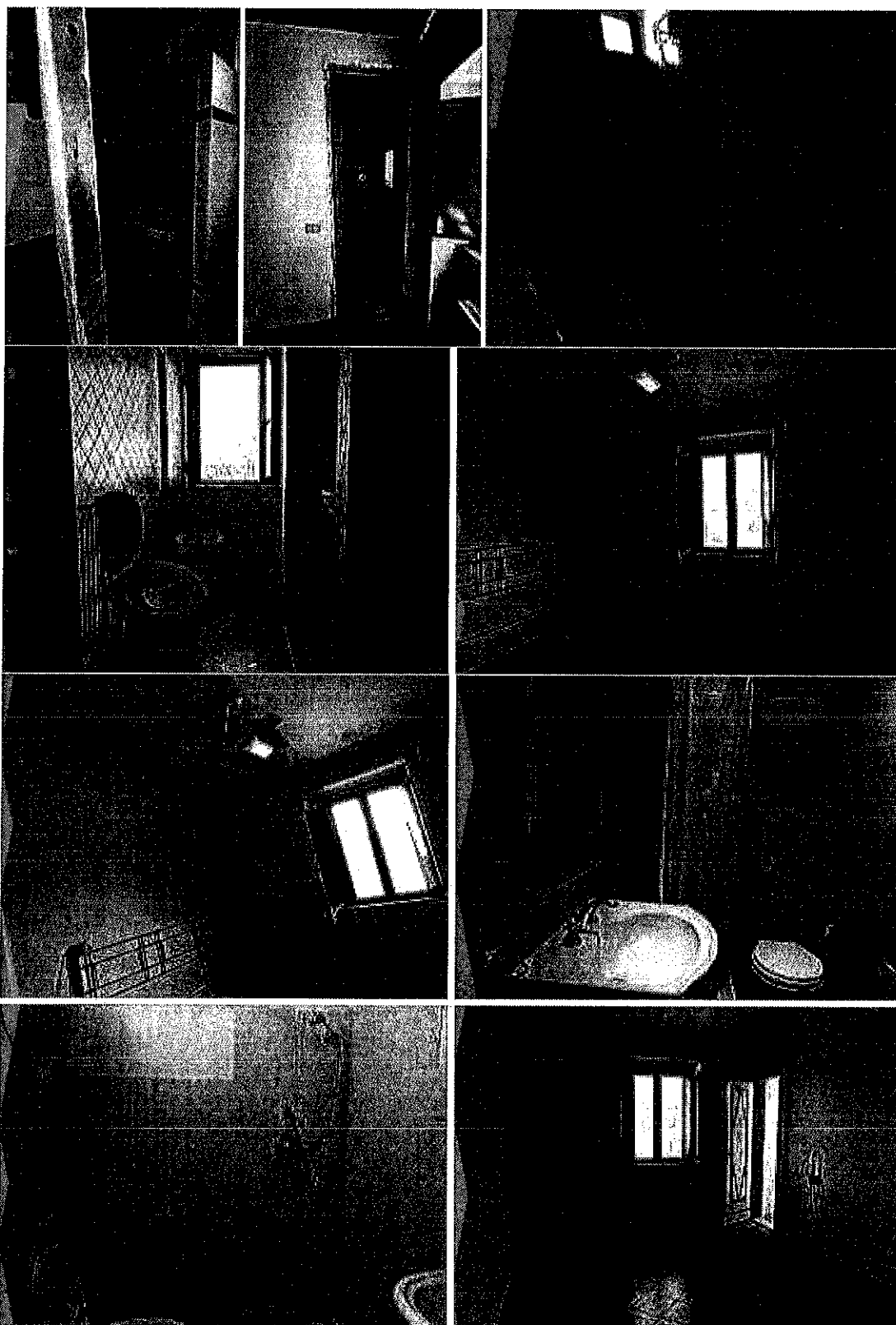


Le finestre sono in legno con scuretto mentre le porte interne sono assenti; dal sopralluogo emerge la presenza dei soli controtelai.

Buona la dotazione impiantistica con riscaldamento a termoconvettore, aria condizionata e impianto elettrico sottotraccia di cui non è però stato possibile verificare il funzionamento.

I pavimenti sono in parte realizzati con mattonelle di cotto ed in parte in monocottura mentre i rivestimenti sono in ceramica.





**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) muratura	(materiale) mista	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) misti	(Condizioni) buone	
Copertura	(Tipologia) A falde	(Condizioni) buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	metallo/vetro		
Infissi interni	legno		
Manto di copertura	(materiale) coppi	(condizioni): buone	
Pareti esterne	(materiale) pietra	(condizioni): ottime	
Pavim. Interna:	parte in cotto, parte in monocottura		

Impianti

Elettrico	Impianto sottotraccia		
Idrico	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) Non visibile	
	(condizioni) non verificabili		
Termico:	termoconvettore e termosifone		



2.2.2 FABBRICATO "B" – Annesso rurale
(Fg 131 part 77 sub 2 e sub 9)

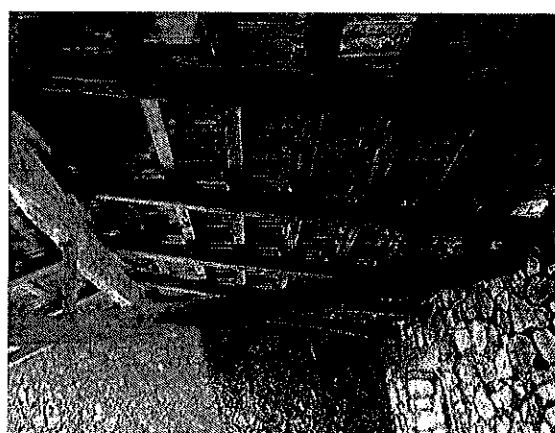
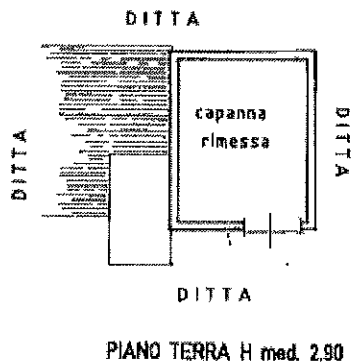


Unità immobiliare su due livelli (piano seminterrato e piano terra) già destinata a porcile, magazzino e rimessa attrezzi.

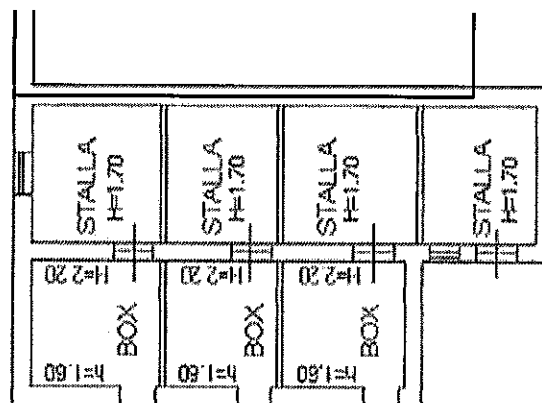
Si tratta di annesso rurale fatiscente

Al piano terra l'immobile è rappresentato da unico locale, già destinato a rimessa attrezzi, e adiacente vano, entrambi senza impianti e rifiniture.

Le porte sono in legno, tipo mercantile, in evidente stato di degrado; pareti senza intonaco e pavimenti in battuto, manto di copertura in parte crollato.



Il piano seminterrato presenta due pareti contro terra ed è suddiviso in sette box per allevamento dei maiali. Si tratta di una vecchia porcilaia oggi in stato di assoluta fatiscenza e completamente da ristrutturare.



Caratteristiche strutturali

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> pietra	<i>(Condizioni)</i> pessime
Solai	<i>(Tipologia)</i> legno	<i>(Condizioni)</i> pessime	
Copertura	<i>(Tipologia)</i> A falde	<i>(Condizioni)</i> pessime	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	legno		
Infissi interni	legno		
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> tegole	<i>(condizioni):</i> pessime	
Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Pietra	<i>(condizioni):</i> mediocri	

Pavim. Interna:	in battuto misto
------------------------	------------------

Impianti

Elettrico	assente	
Idrico	<i>(alimentazione)</i>	<i>(rete di distribuzione)</i>
	assente	//
	<i>(condizioni) //</i>	
Termico:	assente	

2.2.3 FABBRICATO "C"

Annesso rurale (Fg 131 part 77 sub 10)

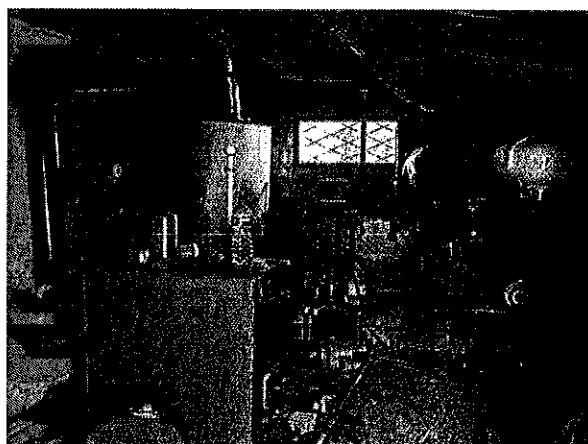


Vecchio annesso rurale realizzato in muratura di pietra con tetto a falde, già destinato a centrale termica.

Ad oggi l'immobile versa in pessime condizioni statiche ed appare ricoperto da vegetazione infestante.

L'impiantistica presente, rappresentata da una vecchia caldaia alimentata a gasolio e un boiler, appare non funzionante e difficilmente recuperabile.

Le pareti sono intonacate con tetto a falde costituito da orditura in legno.



**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> pietra	<i>(Condizioni)</i> mediocri
Solai	<i>(Tipologia)</i> legno	<i>(Condizioni)</i> mediocri	
Copertura	<i>(Tipologia)</i> A falde	<i>(Condizioni)</i> mediocri	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	metallo/vetro		
Infissi interni	legno		
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> tegole	<i>(condizioni):</i> mediocri	

Impianti

Elettrico	assente		
Idrico	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Non visibile	
	<i>(condizioni)</i> mediocri		
Termico:	Assente		



3 Misurazioni delle consistenze

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



Immobile	Tipologia superficie	Superficie mq	coeff.	sup. Parametrata mq
Abitazione (A)	Superficie catastale	428	1	428
Annesso rurale (B)	Superficie catastale			
Magazzino		48	0,25	12
Porcilaia		47	0,15	7,05
Annesso rurale (C)	Superficie catastale	14	0,15	2,1
Lastrico solare	Superficie catastale	75	0,05	3,75
				452,9

4. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE**4.1 Provenienza Beni**

Attuale proprietario: PETRILLO GIANNINI MASSIMO ROSARIO EDOARDO per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto con preliminare del 18/03/2004 rep. n. 25974/9062 autenticato dal Notaio Dr Antonio Guzzi Piola di Milano e successivo atto di compravendita a rogito notaio Dr Fabio Arrivi di Todi del 06/06/2006 repertorio 26228/7014, trascritto a Perugia il 0/06/2006 ai numeri 19723/11522 di formalità

Dante causa: Pagliari Maria Claudia

Precedenti proprietari:

a) **per i diritti di piena proprietà**





Proprietaria da periodo anteriore al ventennio pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr Carlo Giubbini Ferroni di Todi del 27/12/1990 repertorio 31874, trascritto a Perugia il 16/01/1991 ai numeri 1948/1661 di formalità

5. STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 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:*
- ✓ *Altro //*

6.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

- a. Ipoteca legale (Attiva)**, iscritta a Perugia il 4/10/2004 ai nn. 31001/7364 a favore di SoRi.T Spa con sede a Foligno (c. fisc. 01752500544) a carico di
a nata a Napoli il 9 per € 161.320,04

N.B. ipoteca iscritta dopo il preliminare di vendita del 18/03/2004 rep. n. 25974/9062 autenticato dal Notaio Dr Antonio Guzzi Piola di Milano

Gravante sull'intero lotto





b. Ipoteca volontaria (Attiva), iscritta a Perugia il 31/08/2009 ai numeri 23610/5163 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO – S.C. per azioni.

Ipoteca iscritta per € 935.000,00

Gravante sull'intero lotto

c. Ipoteca giudiziale (Attiva), derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Perugia il 29/11/2019 ai nn. 29349/4316 di formalità a favore di MILIA Srl con sede in Milano (c. fisc. 08998080157).

Ipoteca iscritta per € 55.000,00

Gravante sull'intero lotto

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 5/08/2020 ai numeri 16726/1126/ a favore di MILIA Srl con sede in Milano.

Gravante sull'intero lotto

7. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta costituito un condominio

8. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

8.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.



8.2 Usi civici

Il Comune di Todi non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

9.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito in epoca anteriore l'anno 1967 e successivamente ristrutturato a seguito di:

- Concessione edilizia n. 910087 del 19/09/1991
- Concessione edilizia n. 9200272 del 24/08/1992
- Concessione edilizia n. 139 del 27/05/1993

Dall'esame della documentazione risultano le seguenti difformità:

- Tamponatura di una porzione di portico al piano S1/T e realizzazione di appartamento
- Cambio di destinazione dei locali silos in appartamento

Le difformità sono sanabili con un costo, complessivo di oneri per progettazione, stimato in € 12.000,00

Relativamente all'agibilità è stato accertato che la stessa, seppur richiesta in data 16/03/1986 (all. 6) non è mai stata rilasciata e che solo in data 26/08/2002 il Comune di Todi ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

- Dichiarazione di conformità impianto termo idraulico (l. 46/90)



- Documentazione relativa all'approvvigionamento idrico
- Documentazione relativa allo smaltimento dei rifiuti

9.2 Conformità catastale

La planimetria catastale non è conforme alla situazione attuale a causa della diversa destinazione dei locali silos, della tamponatura di parte del portico al piano S1/T e della piscina.

Si tratta di lieve difformità sanabili con un costo di € 2.000,00 ca.

10. STIMA IMMOBILIARE

10.1 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.

10.2 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

10.3 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 simili 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 posizionali intrinseche;
- c. Caratteristiche interne;
- d. caratteristiche produttive.

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.

10.4 Comparazioni esaminate

Ubicazione	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K-POND	Valore ponderato €/mq
Todi	540	€ 550.000,00	€ 467.500,00	€ 865,74	1,00	0,95	1,10	1,10	1,03	€ 887,38
Todi	600	€ 550.000,00	€ 467.500,00	€ 779,17	1,00	0,95	0,95	0,95	0,97	€ 751,90
Todi	660	€ 850.000,00	€ 722.500,00	€ 1.094,70	1,00	0,80	0,80	0,80	0,86	€ 941,44
Todi	450	€ 550.000,00	€ 467.500,00	€ 1.038,89	1,00	0,80	0,80	0,75	0,86	€ 888,25
Todi	290	€ 330.000,00	€ 280.500,00	€ 967,24	1,00	0,90	0,85	0,85	0,91	€ 880,19
prezzo medio										€ 869,83
valore adottato										€ 850,00

10.5 Conteggi di stima

destinazione	Sup. parametrata mq	€/mq	valore
Complesso immobiliare	452,90	€ 850,00	€ 384.965,00
Totale Valore di Stima immobiliare			€ 384.965,00



**11. Determinazione del prezzo di base d'Asta**

Valore di stima		€ 384.965,00
Detrazioni		
Modifica planimetria catastale		€ 2.000,00
Difformità urbanistiche		€ 12.000,00
assenza di garanzia per vizi	10%	€ 38.500,00
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni		€ 332.465,00
Prezzo di base d'asta proposto		€ 332.000,00

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

Perugia, 28 maggio 2021

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa C.T.
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie U.I.U.
5. Concessioni edilizie con grafici
6. Richiesta di agibilità e risposta del Comune



Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. n. 62/2020

7. Corrispondenze varie
8. Atto di provenienza
9. Documentazione fotografica
10. Attestazione invio copia relazione alle parti

