



TRIBUNALE ORDINARIO SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

59/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Maurizio Conte, Sergio Spatola

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2023
creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

STEFANO ROSATI

con studio in SPOLETO (PG) Via del Tessino, 34
telefono: 0743/261025
email: studio.stefanorosati@gmail.com
PEC: s.rosati@epap.conafpec.it



PREMESSA

Tale relazione costituisce aggiornamento della Perizia depositata il 13 febbraio scorso.

Questa integrazione si è resa necessaria in quanto l'Ufficio tecnico del Comune di Todi ha messo a disposizione ulteriore documentazione urbanistica necessaria per la verifica della regolarità edilizia dell'edificio del Lotto 1.

La documentazione suddetta non era stata consegnata al sottoscritto CTU nel precedente Accesso agli atti richiesto agli uffici competenti.

Sulla base della nuova documentazione a disposizione sono state rilevate delle criticità che hanno conseguentemente modificato i valori espressi dei beni in oggetto ai fini di eventuale vendita giudiziaria.



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa singola a Todi Località Caselle 47, frazione Quadro, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- | 1/4 di piena proprietà
- | 3/4 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,20 m al p T, 2,55 m al p 1°, 2,10 al P 2°. Identificazione catastale:

- 1 foglio 85 particella 106 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 15
- 1 foglio 85 particella 107 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 49
- 1 foglio 85 particella 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Quadro, piano: T-1 - 2, intestato a Dolci
Diritto di: Proprietà per 1/4;

Diritto

di: Proprietà per 3/4, derivante da Variazione del 10/12/2009 Pratica n. PG0418262 in atti dal 10/12/2009 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 41917.1/2009) Graffata alla particella 107

- 1 foglio 85 particella 107 (catasto fabbricati), categoria A/3
Graffata alla particella 106

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data della valutazione:	16/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dalla signora



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2009 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13021/5479 di repertorio, iscritta il 21/12/2009 a Perugia ai nn. 8271 del Reg. Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 96.000,00 euro.

Importo capitale: 48.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 85 Particella 106 e Particella 107

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/05/2019 a firma di Giudice di Pace di Todi ai nn. 70/2019 di repertorio, iscritta il 05/09/2019 a Perugia ai nn. 3048 del reg. part., a favore di contro derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.500,00 euro.

Importo capitale: 1.034,10 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 28/04/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 420 di repertorio, trascritta il 31/05/2022 a Spoleto ai nn. 11471 del Reg. Part., a favore di controc derivante da Atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 3/4, in forza di Denuncia di successione (dal 05/03/2014), con atto stipulato il 05/03/2014 a firma di atto di morte, registrato il 02/10/2014 a Perugia ai nn. 2542 vol. 9990,



trascritto il 12/11/2014 a Perugia ai nn. 17972 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 Mappale 106 e 107.

Rettifica del 04/03/2016 al n. 3755 del reg. part

per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di successione (dal 05/03/2014), con atto stipulato il 05/03/2014 a firma di atto di morte, registrato il 02/10/2014 a Perugia ai nn. 2542 vol. 9990, trascritto il 12/11/2014 a Perugia ai nn. 17972 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 Mappale 106 e 107.

Rettifica del 04/03/2016 al n. 3755 del reg. part

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/11/1965 fino al 27/09/2008), con atto stipulato il 16/11/1965 a firma di Notaio Vincenzo Papi ai nn. 25445 di repertorio, trascritto il 10/12/1965 a Perugia ai nn. 8738 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 Mappale 106 e 107

per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di successione (dal 27/09/2008 fino al 18/12/2009), con atto stipulato il 27/09/2008 a firma di atto di morte, registrato il 22/09/2009 a Perugia ai nn. 12 vol. 1202.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 Mappale 106 e 107

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 18/12/2009 fino al 05/03/2014), con atto stipulato il 18/12/2009 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13020 racc. 5478 di repertorio, trascritto il 21/12/2009 a Perugia ai nn. 21017 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 Mappale 106 e 107

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 18/12/2009 fino al 05/03/2014), con atto stipulato il 18/12/2009 a firma di Notaio Patrizia Sara Siciliano ai nn. 13020 racc. 5478 di repertorio, trascritto il 21/12/2009 a Perugia ai nn. 21017 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 Mappale 106 e 107

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 190, intestata a _____ per lavori di Rifacimento di tetto e solaio, rilasciata il 11/05/1979 con il n. 7473 di protocollo.

Autorizzazione edilizia N. 164, intestata a _____, per lavori di Ricostruzione di tetto di fabbricato previo il ripristino quo ante dell'altezza in gronda del medesimo, presentata il 08/05/1981 con il n. 5783 di protocollo, rilasciata il 13/05/1981 con il n. 5783 di protocollo.

Ordinanza di demolizione N. 4229, intestata a _____ per lavori di Demolizione Terrazzo a pozzo e ripostiglio, rilasciata il 08/11/1995 con il n. 1 di protocollo.

Denuncia inizio attività N. 26213, intestata a _____ per lavori di Realizzazione di tramezzature interne e posa in opera di guaina impermeabilizzante nel solaio di copertura di un fabbricato sito a Todi frazione Quadro, presentata il 22/07/2009 con il n. 26213 di protocollo.

Ordinanza di demolizione N. 8, per lavori di Demolizione parziale e riduzione in pristino dei lavori (Terrazzo e ripostiglio), rilasciata il 15/01/2018 con il n. 8 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 110 del 14/07/2005 pubblicato sul B.U.R. n.33 del 16/08/2005, e successive varianti, l'immobile ricade in zona Tessuti antichi a mantenimento (Fabbricati) Borgo rurale di Quadro e verde privato di protezione paesaggistica a difesa dei tessuti antichi (Terreni). Norme tecniche di attuazione ed indici: Per gli usi del suolo ammessi nella zona rurale vedere tabella A dell'art. 27 delle N.T.A. del PRG Operativo



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di terrazzo a pozzo al piano 2° e assenza del Certificato di Agibilità dell'edificio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e presentazione del certificato di fine lavori e conseguentemente la Segnalazione certificata di agibilità presentata dal Direttore dei Lavori o da altro tecnico incaricato, che attesti la sussistenza dei requisiti richiesti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria; spese tecniche.: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria da aggiornare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale, Presentazione planimetrie tramite Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo di presentazione e spese tecniche: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione manufatto in muratura addossato al corpo principale ed adibito a ripostigli e terrazzo in assenza di permesso di costruire. Il manufatto ricade su terreno comunale. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente del comune di Todi)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del manufatto; il bagno del primo piano a sbalzo necessiterà di adeguate strutture di sostegno in sostituzione della sottostante muratura che andrà eliminata.: € 3.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TODI LOCALITÀ CASELLE 47, FRAZIONE QUADRO

CASA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Casa singola a Todi Località Caselle 47, frazione Quadro, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

- | 1/4 di piena proprietà
- | 3/4 di piena proprietà



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,20 m al p T, 2,55 m al p 1°, 2,10 al P 2°.

Identificazione catastale:

- | foglio 85 particella 106 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 15
- | foglio 85 particella 107 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 49
- | foglio 85 particella 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Quadro, piano: T-1 - 2, intestato a
Diritto di: Proprietà per 1/4;
Diritto di:
Proprietà per 3/4, derivante da Variazione del 10/12/2009 Pratica n. PG0418262 in atti dal 10/12/2009 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 41917.1/2009)
Graffata alla particella 107
- | foglio 85 particella 107 (catasto fabbricati), categoria A/3
Graffata alla particella 106

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia, Terni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Todi, Orvieto, Lago di Corbara.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa singola da cielo a terra a pianta composta facente parte del tessuto edilizio tradizionale del borgo caratteristico di Caselle, in frazione Quadro nel comune di Todi. L'edificio si sviluppa su 3 livelli ed è posto su di un colle in posizione dominante. Composta: -- al piano terra da: fondo, cantina, dispensa, tre ripostigli e scala per accedere al piano superiore; -- al piano primo da: cucina, dispensa, disimpegno, camera, W.C., terrazzo e scala per accedere al piano superiore; -- al piano secondo da: camera, due ripostigli, piccolo vano, terrazzo e tettoia. Stato di manutenzione discreto.

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in muratura di pietra		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale esterne: a rampa unica costruite in muratura mista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampa unica realizzate in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
balconi: costruiti in pietra		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in guaina bituminosa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in faccia a vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in porfido		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in misto alluminio-legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fossa biologica		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

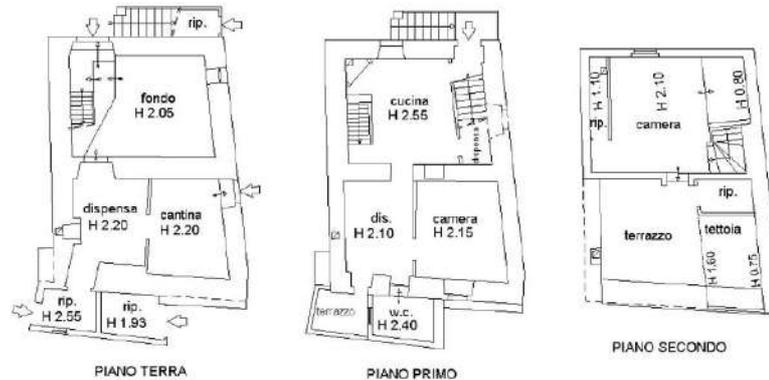
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scala esterna	4,00	x	35 %	=	1,40
Ripostiglio 1 (P. T)	2,00	x	25 %	=	0,50
Ripostiglio 2 (P.T) da demolire	3,20	x	25 %	=	0,00
Ripostiglio 3 (P.T) da demolire	4,00	x	25 %	=	0,00
Fondo (P. T)	28,00	x	50 %	=	14,00
Dispensa (P.T)	12,00	x	50 %	=	6,00
Cantina (P.T)	14,00	x	50 %	=	7,00
Ripostiglio 1 (P.1)	2,00	x	35 %	=	0,70
Cucina (P.1)	21,00	x	100 %	=	21,00
Scala interna 1	2,00	x	100 %	=	2,00
Scala interna 2	2,00	x	100 %	=	2,00
Dispensa (P.1)	12,00	x	100 %	=	12,00
Camera (P.1)	16,00	x	100 %	=	16,00
Bagno (P.1)	5,00	x	100 %	=	5,00
Terrazzo (P.1)	4,00	x	35 %	=	1,40
Camera mansarda (P.2)	15,00	x	80 %	=	12,00
Ripostiglio mansarda (P.2)	3,60	x	25 %	=	0,90
Ripostiglio 2 mansarda (P.2)	6,00	x	25 %	=	1,50



Ripostiglio 3 mansarda (P.2)	3,60	x	25 %	=	0,90
Terrazzo mansarda (P.2)	14,00	x	35 %	=	4,90
Tettoia (P.2)	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	177,40				110,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 750,00 = **82.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di

Todi e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto per i fabbricati il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del discreto stato di manutenzione della casa, della posizione ed esposizione del sito, della tranquillità della zona. La frazione è poco distante dal centro comunale e questo permette l'accesso piuttosto comodo ai principali servizi cittadini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, Spoleto, ufficio tecnico di Todi, agenzie: Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina; Aquila Mediazioni Todi Srls, Corso

Cavour, 57 Todi; Gabetti agenzia immobiliare di Todi Via A. Cortesi, 22 Todi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa singola	110,00	0,00	82.500,00	82.500,00
				82.500,00 €	82.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.950,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 50,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Casa bifamiliare a Todi Località Caselle 40, frazione Quadro, della superficie commerciale di **278,00** mq per la quota di:

- | 5/36 di piena proprietà
- | 5/36 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2,30 m al p T, 2,40 m al p 1°, 2,75 al P 2°. Identificazione catastale:

- | foglio 85 particella 109 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 84,70 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Quadro, piano: T, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36., derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
graffata alla particella 114 sub 4
- | foglio 85 particella 111 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Castello, piano: M, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da Pratica n. PG0355200 in atti dal 18/12/2014 variazione di toponomastica (n. 166529.1/2014)
- | foglio 85 particella 111 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 31,45 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Castello, piano: M, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da Pratica n. PG0355200 in atti dal 18/12/2014 variazione di toponomastica (n. 166529.1/2014)
- | foglio 85 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Castello, 24, piano: T-1-2, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da Pratica n. PG0355200 in atti dal 18/12/2014 variazione di toponomastica (n. 166529.1/2014)
graffata alla particella 112 sub 1
- | foglio 85 particella 109 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 200
- | foglio 85 particella 111 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 117
- | foglio 85 particella 112 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 45
- | foglio 85 particella 114 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 52

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1963.

B Terreno agricolo a Todi Località Caselle, frazione Quadro, della superficie commerciale di **5.963,00** mq per la quota di:

- | 5/36 di piena proprietà
- | 5/36 di piena proprietà



Identificazione catastale:

- l foglio 85 particella 120 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 3, superficie 81, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/2014 volume 9990 n. 2542 registrato in data 02/10/2014 - successione di volta n. 5709.2/2016 - pratica n. pg0092042 in atti dal 18/04/2016
- l foglio 85 particella 122 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 2, superficie 700, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,35 €, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/2014 volume 9990 n. 2542 registrato in data 02/10/2014 - successione di volta n. 5709.2/2016 - pratica n. pg0092042 in atti dal 18/04/2016
- l foglio 85 particella 634 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 2, superficie 5182, reddito agrario 13,38 €, reddito dominicale 17,40 €, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/2014 volume 9990 n. 2542 registrato in data 02/10/2014 - successione di volta n. 5709.2/2016 - pratica n. pg0092042 in atti dal 18/04/2016

Presenta una forma irregolare, un'orografia declive, una tessitura prevalentemente franca, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto, arboree: uliveto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.241,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.785,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00
Data della valutazione:	02/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/05/2019 a firma di Giudice di Pace di Todi ai nn. 70/2019 di repertorio, iscritta il 05/09/2019 a Perugia ai nn. 3048 del reg. part., a favore di _____ contro _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.500,00.

Importo capitale: 1.034,10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/04/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Spoleto ai nn. 420 di repertorio, trascritta il 31/05/2022 a Spoleto ai nn. 11471 del Reg. Part., a favore di _____ e _____, contro _____, derivante da Atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Allo stato attuale non è possibile attribuire con certezza le quote del diritto di proprietà dei beni in oggetto, in seguito alla non presentazione della dichiarazione di successione in morte dei comproprietari signora _____ deceduta il _____ e signor _____ deceduto il _____.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 5/36, in forza di Denuncia di successione (dal 05/03/2014), con atto stipulato il 05/03/2014 a firma di atto di morte, registrato il 02/10/2014 a Perugia ai nn. 2542 vol. 9990, trascritto il 12/11/2014 a Perugia ai nn. 17972 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 Mappale 109 e 114 sub 4; 111 sub 1, sub 2, sub 3, 112 sub 1; Catasto Terreni - Foglio 85, particelle: 120, 122, 634.

Rettifica del 04/03/2016 al n. 3755 del reg. part. La quota del diritto di proprietà deve essere aggiornata in conseguenza della successione in morte della signora _____ (proprietaria per 16/36) e del signor _____ (proprietario per 10/36).

_____ per la quota di 5/36, in forza di Denuncia di successione (dal 05/03/2014), con atto stipulato il 05/03/2014 a firma di atto di morte, registrato il 02/10/2014 a Perugia ai nn. 2542 vol. 9990, trascritto il 12/11/2014 a Perugia ai nn. 17972 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 Mappale 109 e 114 sub 4; 111 sub 1, sub 2, sub 3, 112 sub 1; Catasto Terreni - Foglio 85, particelle: 120, 122, 634.

Rettifica del 04/03/2016 al n. 3755 del reg. part. La quota del diritto di proprietà deve essere aggiornata in conseguenza della successione in morte della signora _____ (proprietaria per 16/36) e del signor _____ (proprietario per 10/36).



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 01/12/2005)

per 3/9; per 2/9; per 2/9; per 2/9. per la quota di 9/9, in forza di Denuncia di successione (dal 01/12/2005 fino al 09/01/2010), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di atto di morte, registrato il 06/12/2006 a Perugia ai nn. 70 vol. 1121, trascritto il 12/05/2007 a Perugia ai nn. 9005 del Reg. Part.

per 16/36; per 10/36; per 10/36. per la quota di 36/36, in forza di Denuncia di successione (dal 09/01/2010 fino al 05/03/2014), con atto stipulato il 09/01/2010 a firma di atto di morte, registrato il 05/05/2010 a Perugia ai nn. 1071 vol. 9990, trascritto il 23/07/2010 a Perugia ai nn. 12199 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione a costruire N. **20890**, intestata a _____ per lavori di Ampliamento di fabbricato rurale, presentata il 20/12/1962, rilasciata il 30/03/1963 con il n. 20890 di protocollo, agibilità del 28/08/1963.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 85 particella 111

Autorizzazione a costruire N. **7281**, intestata a _____ per lavori di Ampliare fabbricato, rilasciata il 07/06/1958 con il n. 7281 di protocollo, agibilità del 25/09/1958.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Foglio 85 particella 111

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 110 del 14/07/2005 pubblicato sul B.U.R. n.33 del 16/08/2005, e successive varianti, l'immobile ricade in zona Tessuti antichi a mantenimento (Fabbricati) Borgo rurale di Quadro e verde privato di protezione paesaggistica a difesa dei tessuti antichi (Terreni). Norme tecniche di attuazione ed indici: Per gli usi del suolo ammessi nella zona rurale vedere tabella A dell'art. 27 delle N.T.A. del PRG Operativo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione accessorio al piano terra adiacente all'edificio e utilizzo copertura a terrazzo del piano 1°; diversa suddivisione interna. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. comune di)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria; spese tecniche.: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Vedere Pratica n. 20890

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TODI LOCALITÀ CASELLE 40, FRAZIONE QUADRO

CASA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Casa bifamiliare a Todi Località Caselle 40, frazione Quadro, della superficie commerciale di **278,00** mq per la quota di:

- | 5/36 di piena proprietà
- | 5/36 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2,30 m al p T, 2,40 m al p 1°, 2,75 al P 2°. Identificazione catastale:

- | foglio 85 particella 109 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 84,70 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Quadro, piano: T, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36., derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 graffata alla particella 114 sub 4
- | foglio 85 particella 111 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Castello, piano: M, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da Pratica n. PG0355200 in atti dal 18/12/2014 variazione di toponomastica (n. 166529.1/2014)
- | foglio 85 particella 111 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 31,45 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Castello, piano: M, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da Pratica n. PG0355200 in atti dal 18/12/2014 variazione di toponomastica (n. 166529.1/2014)
- | foglio 85 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Castello, 24, piano: T-1-2, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da Pratica n. PG0355200 in atti dal 18/12/2014 variazione di toponomastica (n. 166529.1/2014) graffata alla particella 112 sub 1
- | foglio 85 particella 109 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 200
- | foglio 85 particella 111 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 117
- | foglio 85 particella 112 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 45
- | foglio 85 particella 114 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente urbano, superficie 52

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perugia, Terni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Todi, Orvieto, Lago di Corbara.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km
superstrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa singola da cielo a terra a pianta composta facente parte del tessuto edilizio tradizionale del borgo caratteristico di Caselle, in frazione Quadro nel comune di Todi. L'edificio si sviluppa su 3 livelli ed è posto su di un colle in posizione dominante. Composta: -- al piano terra da: magazzino, cantina, fondo, garage e scala per accedere al piano superiore; -- al piano primo da: cucina, dispensa, disimpegno, soggiorno, W.C., terrazzo e scala per accedere al piano superiore; -- al piano secondo da: 4 camere, ripostiglio, bagno, balcone, disimpegno. Stato di manutenzione mediocre.

Delle Strutture:

fondazioni: dirette continue costruite in muratura



strutture verticali: costruite in muratura



solai: in ferro con voltine al piano terra



solai: in ferro con tavelloni



copertura: a falde costruita in cemento armato



scale interne: a rampa unica realizzate in pietra



Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in guaina bituminosa



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio



infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in ghiaino	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di gres	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia di marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fossa biologica		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina/fondo 1 (piano T)	22,00	x	50 %	=	11,00
Cantina/fondo 2 (piano T)	16,00	x	50 %	=	8,00
Magazzino/fondo (piano T)	26,00	x	50 %	=	13,00
Garage (piano T)	60,00	x	50 %	=	30,00
Scala interna (piano T)	6,00	x	100 %	=	6,00
Stanza 1 (piano 1)	22,00	x	100 %	=	22,00
Stanza 2 (piano 1)	18,00	x	100 %	=	18,00
Stanza 3 (piano 1)	17,00	x	100 %	=	17,00
Stanza 4 (piano 1)	22,00	x	100 %	=	22,00
Ripostiglio (piano 1)	3,40	x	100 %	=	3,40
Disimpegno (piano 1)	4,00	x	100 %	=	4,00
Scala interna (piano 1)	6,00	x	100 %	=	6,00
Terrazzo (piano 1)	60,00	x	30 %	=	18,00
Stanza 1 (piano 2)	20,00	x	100 %	=	20,00
Stanza 2 (piano 2)	18,00	x	100 %	=	18,00
Stanza 3 (piano 2)	17,00	x	100 %	=	17,00
Stanza 4 (piano 2)	22,00	x	100 %	=	22,00



Bagno (piano 2)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (piano 2)	6,00	x	100 %	=	6,00
Ripostiglio (piano 2)	6,00	x	100 %	=	6,00
Balcone (piano 2)	2,00	x	30 %	=	0,60
Bagno (piano 1)	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	383,40				278,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 278,00 x 550,00 = **152.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.472,22**

BENI IN TODI LOCALITÀ CASELLE, FRAZIONE QUADRO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo a Todi Località Caselle, frazione Quadro, della superficie commerciale di **5.963,00** mq per la quota di:

- | 5/36 di piena proprietà
- | 5/36 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- | foglio 85 particella 120 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 3, superficie 81, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a Proprietà per 5/36, Proprietà per 10/36, Proprietà per 5/36, Proprietà per 16/36, derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/2014

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.963,00 x 2,00 = **11.926,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.926,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.312,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di

Todi e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto per i fabbricati il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Anche per individuare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie territoriale dell'area stessa. Il terreno, impiantato ad oliveto, completa la proprietà configurandola come un'elegante e funzionale residenza di campagna in zona a predisposizione turistica. Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione della casa, della posizione ed esposizione del sito, della tranquillità della zona. La frazione è poco distante dal centro comunale e questo permette l'accesso piuttosto comodo ai principali servizi cittadini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, Spoleto, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, Spoleto, ufficio tecnico di Todi, agenzie: Agenzia Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina; Aquila Mediazioni Todi Srls, Corso Cavour, 57 Todi; Gabetti agenzia immobiliare di Todi Via A. Cortesi, 22 Todi., osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- 1) il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa bifamiliare	278,00	0,00	152.900,00	42.472,22
B	Terreno	5.963,00	0,00	11.926,00	3.312,78
				164.826,00 €	45.785,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato attuale non è possibile attribuire con certezza le quote del diritto di proprietà dei beni in oggetto, in seguito alla non presentazione della dichiarazione di successione in morte dei comproprietari signora _____ deceduta il _____ e signor _____ deceduto il _____.

Non è, quindi, possibile al momento esprimere un giudizio certo sulla divisibilità dei beni stessi. Sulla base dei dati presenti nell'atto di pignoramento (diritti di piena proprietà per complessivi 10/36) gli immobili non sono comodamente divisibili sotto l'aspetto tecnico-funzionale ed economico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.785,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.117,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 667,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.000,00**

data 17/02/2023

il tecnico incaricato
STEFANO ROSATI

