



**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**RG 247/2014**

**promossa da**

**BANCO DESIO SPA**

**contro**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

---



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Alberto Cappellini

Con provvedimento del 5 ottobre 2023 la S.V.I. assegnava termine per il deposito della propria relazione, essendo venuti meno gli impedimenti che ne avevano determinato la sospensione. A seguito di ciò il sottoscritto Dott. Agr. 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 procedeva agli adempimenti di rito.

#### **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. Successivamente, disponeva un sopralluogo tecnico nel corso del quale effettuava rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito.

Durante le operazioni peritali il sottoscritto accertava che il debitore Gasparri Elisabetta, rimasta unica proprietaria del cespite pignorato, era deceduta in data 9/08/2019 e che nessun erede aveva accettato l'eredità né presentato denuncia di successione. A seguito di ciò informavo la S.V. che disponeva la sospensione delle operazioni peritali.

Successivamente la S.V. disponeva il proseguo delle operazioni peritali; a seguito di ciò, svolti i necessari accertamenti urbanistici e quindi le relative ricerche di mercato, si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali e quindi, in esito a 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 urbanistico-catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima e alla relazione sui quesiti posti.

**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 30/12/2014 dal Dott. Gianfranco Ioià, notaio con studio in Foiano della Chiana.

In considerazione delle sospensioni accordate il sottoscritto eseguiva ulteriori ispezioni sino alla data di stima

**Elenco dei beni pignorati**

Pignoramento del 7 ottobre 2014 n. RP 3.376

Il pignoramento colpisce beni immobili oggi di proprietà di \_\_\_\_\_ a, nata \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ così censiti in Catasto dei Terreni del  
Comune di Giano dell'Umbria (PG): Fg n. 15 mappali n. 192, 172, 214, 215

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo completamente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come da seguente cronistoria:

3





- a seguito di frazionamento catastale del 7/03/1977 n. 31679 la particella n. 172 veniva soppressa generando le particelle n. 503 di mq 5205 e 172 di mq 5405
- A seguito di frazionamento del 4/12/2012 n. 353343.1/2012 la particella 503 veniva soppressa generando le particelle n. 704 di mq 1375 e n. 705 di mq 3830
- In data 24/11/2011 l'Agenzia del territorio procedeva a variazione d'ufficio Pratica n. PG0435658 con Costituzione n. 12272.1/2011 intervenendo sulla particella n. 192 costituendo la particella in C.F. n. 695 sub 1, 2, apportando la seguente annotazione: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.
- In data 24/11/2011 l'Agenzia del territorio procedeva a variazione d'ufficio Pratica n. PG0435661 con Costituzione n. n. 9552.1/2011 intervenendo sulla particella n. 214 costituendo la particella in C.F. n. 696 sub 1, 2, 3, 4, 5 apportando la seguente annotazione: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

Il pignoramento pertanto è riferito ai mappali ricadenti in Comune di Giano dell'Umbria, in C.T. al Fg 15 part. n. 192, 214, 215, 704, 705 e in C.F. al Fg 15 part. n. 695 sub 1 e sub 2, 696 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4.





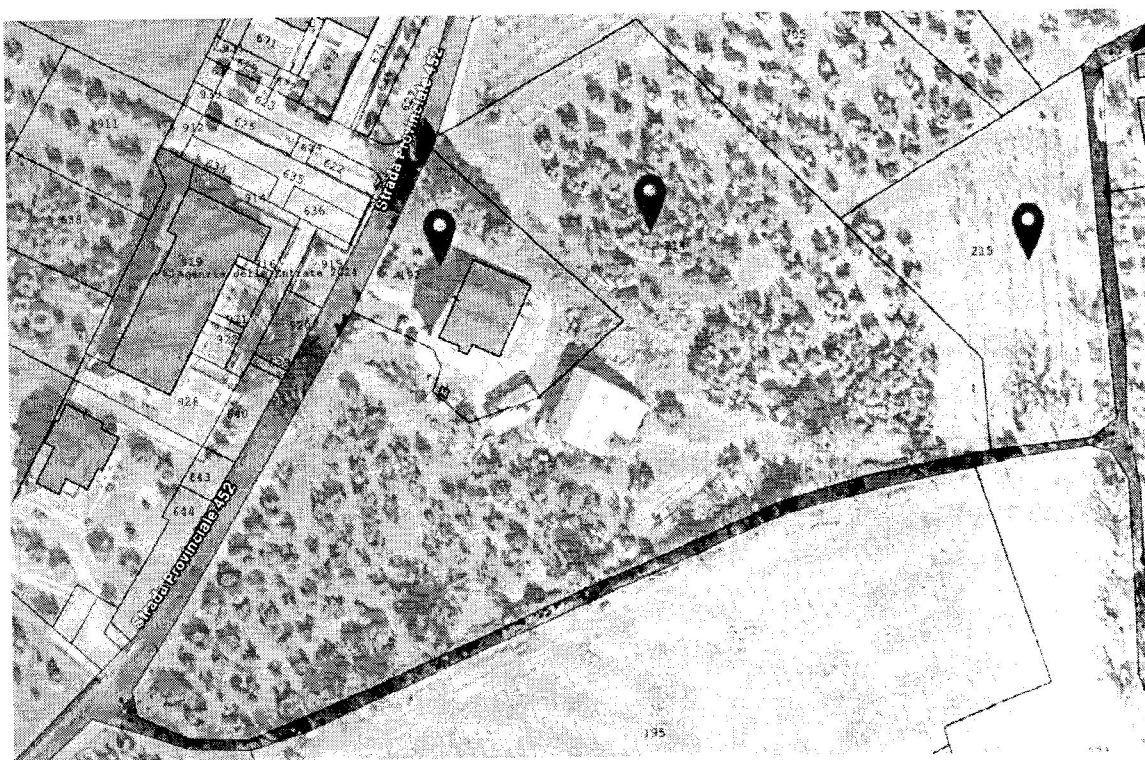
**Divisione in lotti dei beni pignorati**

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 due lotti.



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

Il bene oggetto di stima è costituito da una abitazione pluripiano con annesso terreno agricolo ubicato in Comune di Giano dell'Umbria, Vocabolo Fabbri.

**1.2 Identificazione catastale**

Beni immobili di proprietà di \_\_\_\_\_, nata a Giano dell'Umbria (PG)  
così censiti \_\_\_\_\_

- In Catasto dei Fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria (PG)

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Sup. Cat.	Rendita €
15	695	1	Frazione Fabbri - P. T.1-2	A/3	2	24 vani	1.090,76
15	695	2	Frazione Fabbri - P. T.	C/6	2	65 mq	104,07
15	696	1	Frazione Fabbri - P. T.	C/2	2	140 mq	144,61
15	696	2	Frazione Fabbri - P. T.	C/6	2	60 mq	96,06



15	696	3	Frazione Fabbri - P. T.	C6	2	60 mq	96,06
15	696	4	Frazione Fabbri - P. T.	C6	2	15 mq	24,02

- In Catasto dei Terreni del Comune di Giano dell'Umbria (PG)

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Sup. mq	R.D. €	R.A. €
15	192		Fabb	1610		
15	214	AA	Uliveto	11270	49,47	23,28
15	214	AB	Vigneto	300	2,17	1,70
15	215	AA	Uliveto	400	2,58	1,03
15	215	AB	Vigneto	2060	14,89	11,70

### 1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da nord verso sud in senso orario con S.P. 452, mappali n. 705, 215, 195, 194, salvo altri e come in diritto.

## 2. 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 Spoleto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 7 ottobre 2014 al n. 3766 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro

seguito di verbale di pignoramento immobili del 22/09/2014 rep. 854/2014 emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto.

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

### 2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo completamente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come da seguente cronistoria:



- a seguito di frazionamento catastale del 7/03/1977 n. 31679 la particella n. 172 veniva soppressa generando le particelle n. 503 di mq 5205 e 172 di mq 5405
- A seguito di frazionamento del 4/12/2012 n. 353343.1/2012 la particella 503 veniva soppressa generando le particelle n. 704 di mq 1375 e n. 705 di mq 3830
- In data 24/11/2011 l'Agenzia del territorio procedeva a variazione d'ufficio Pratica n. PG0435658 con Costituzione n. 12272.1/2011 intervenendo sulla particella n. 192 costituendo la particella in C.F. n. 695 sub 1, 2, apportando la seguente annotazione: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.
- In data 24/11/2011 l'Agenzia del territorio procedeva a variazione d'ufficio Pratica n. PG0435661 con Costituzione n. n. 9552.1/2011 intervenendo sulla particella n. 214 costituendo la particella in C.F. n. 696 sub 1, 2, 3, 4, 5 apportando la seguente annotazione: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

Il pignoramento pertanto è riferito ai mappali ricadenti in Comune di Giano dell'Umbria, in C.T. al Fg 15 part. n. 192, 214, 215, 704, 705 e in C.F. al Fg 15 part. n. 695 sub 1 e sub 2, 696 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4.

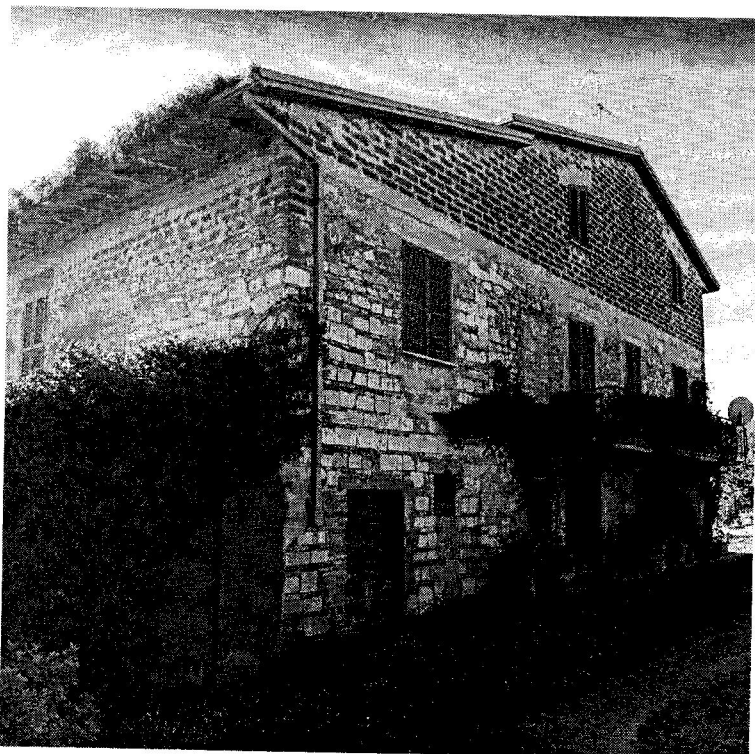
### **2.1.3 Descrizione del contesto di zona**



Caratteristiche zona:	in zona periferica di frazione, a traffico limitato
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente residenziali
Collegamenti pubblici	Ferrovia (km 20 Foligno); aeroporto (km 39).

## 2.2 Descrizione immobiliare

### 2.2.1 Fabbricato mappale 695 SUB 1- 2

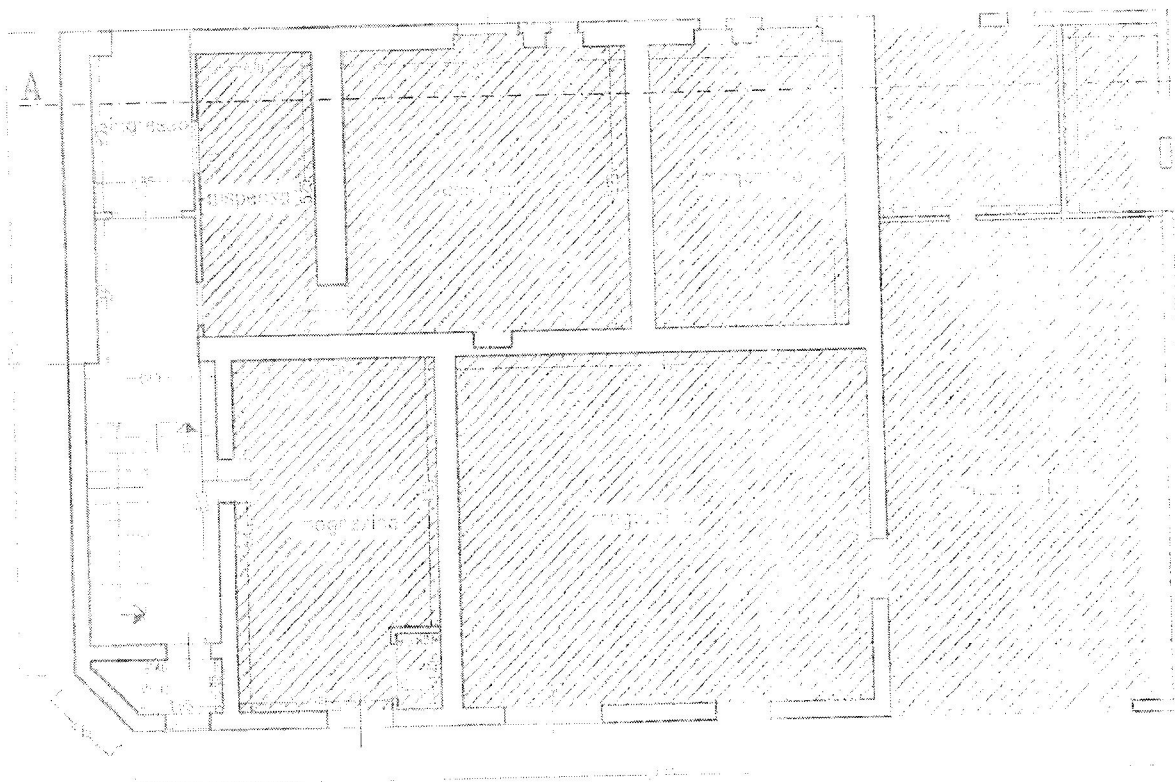


Abitazione di remota costruzione, elevata cielo terra su tre livelli, in mediocre stato d'uso con mura perimetrali in muratura di mattoni, pietrame e tufo con facciate non intonacate.

Anche se diviso in più subalterni l'immobile è sostanzialmente unico e divisibile solo a seguito di ristrutturazione edilizia.

Piano terra

Livello composto da due corpi di fabbrica realizzati in epoca diversa, seppur in adiacenza fra di loro.



PIANTA PIANO TERRA

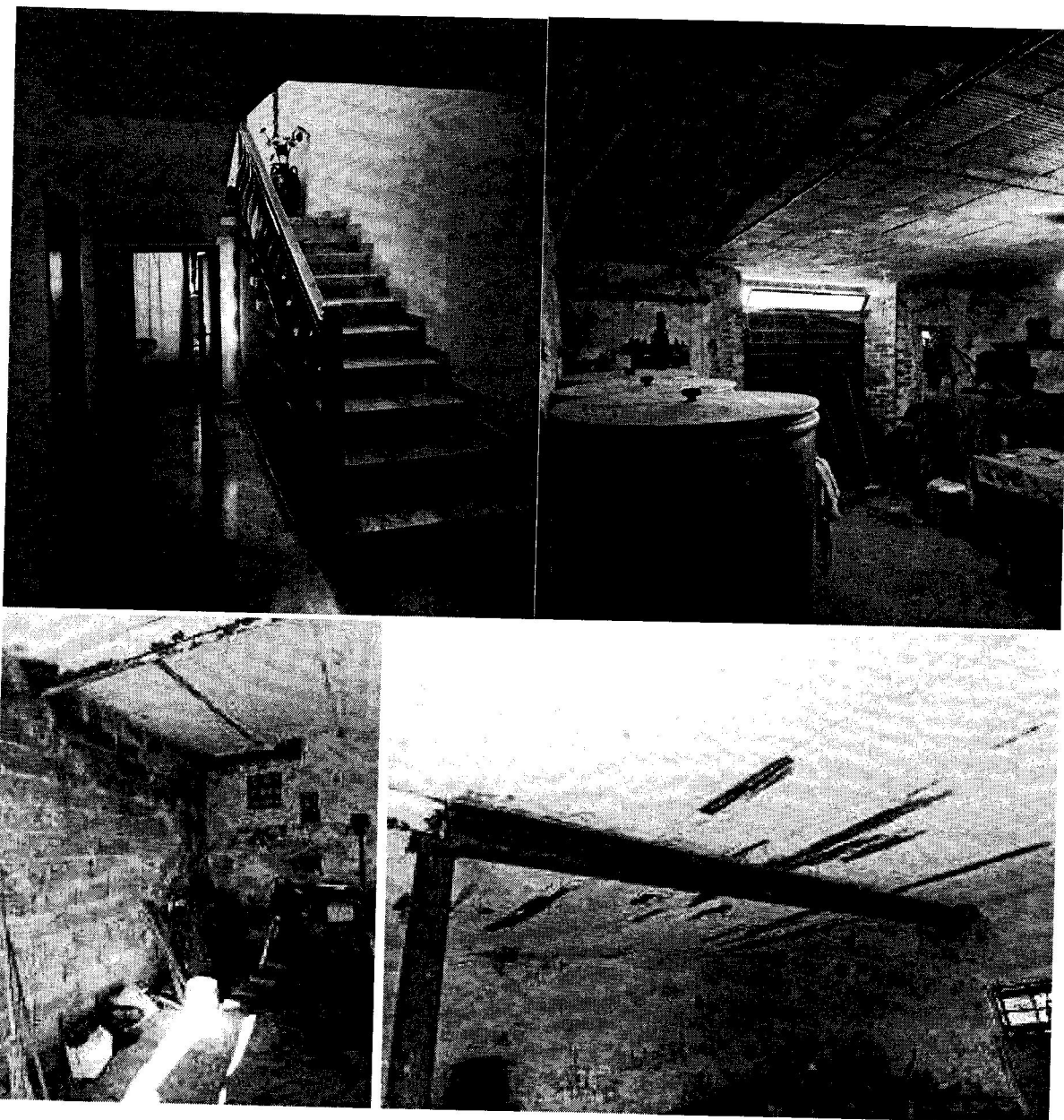
Il corpo originario ospita il vano scala che consente l'accesso ai piani superiori nonché ai locali del piano terra rappresentati da tre magazzini (con accesso anche diretto dalla corte), cantina e dispensa; l'altezza media varia da ml 2,2 a ml 2,5.

Il corpo secondario è una classica costruzione con tetto a capanna destinata a rimessa attrezzi, magazzino e ripostiglio.

Le rifiniture sono praticamente inesistenti, con pavimenti in battuto di cemento, parzialmente disconnesso, pareti parzialmente intonacate; solai realizzati in laterizio nella cantina e nelle

rimanenti porzioni con travi in ferro e parte in sap, questi ultime con vistose problematiche strutturali.

Fa eccezione il vano scala, che risulta in buono stato con pavimentazione in scaglia di marmo; si evidenzia tuttavia la trasformazione non autorizzata di un piccolo vano in bagno.

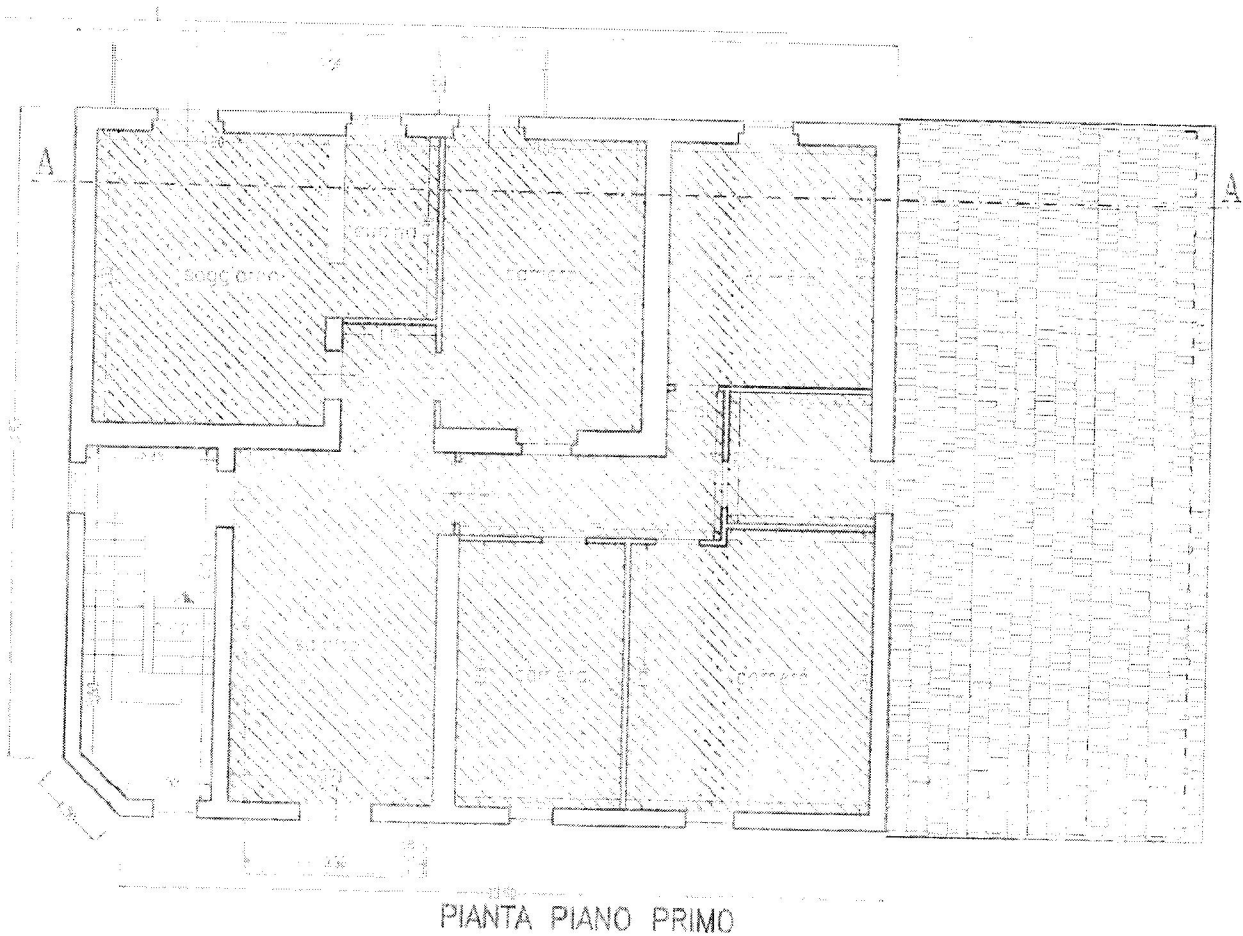




Piano primo

Il piano primo è destinato a civile abitazione ed ha accesso tramite la scala interna che presenta rivestimenti in marmo e balaustra in legno.

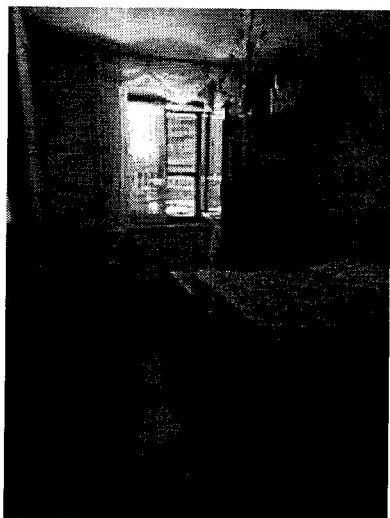
La suddivisione è abbastanza razionale con ingresso su locale salotto, collegato al soggiorno alla cucina ed una camera; dal salotto si passa ad un disimpegno che apre su tre camere e un bagno.



Le rifiniture sono di tipo economico e sono costituite da pavimenti in scaglia di marmo nel salotto/ingresso e in mattonelle di monocottura nelle altre stanze. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; infissi in legno di modesta fattura con persiane, queste ultime molto danneggiate.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; riscaldamento a termosifone.

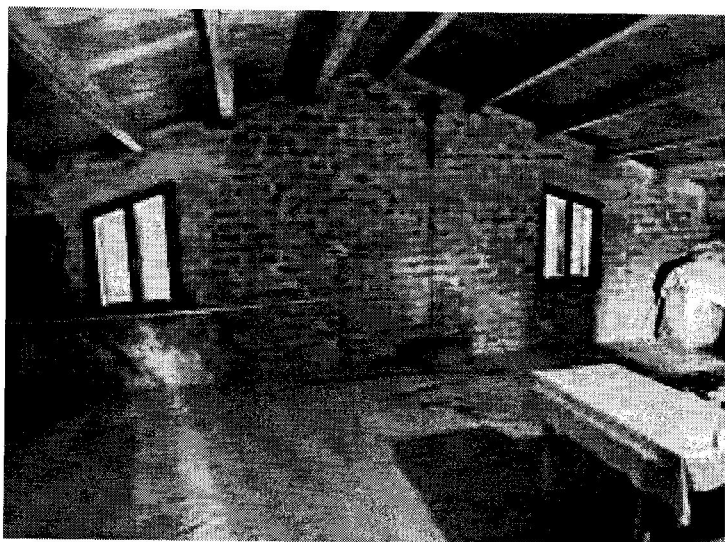




I rivestimenti sono in ceramica di modesta fattura.

I locali del piano primo hanno un'altezza media di ml 2,7.

Piano secondo (sottotetto)

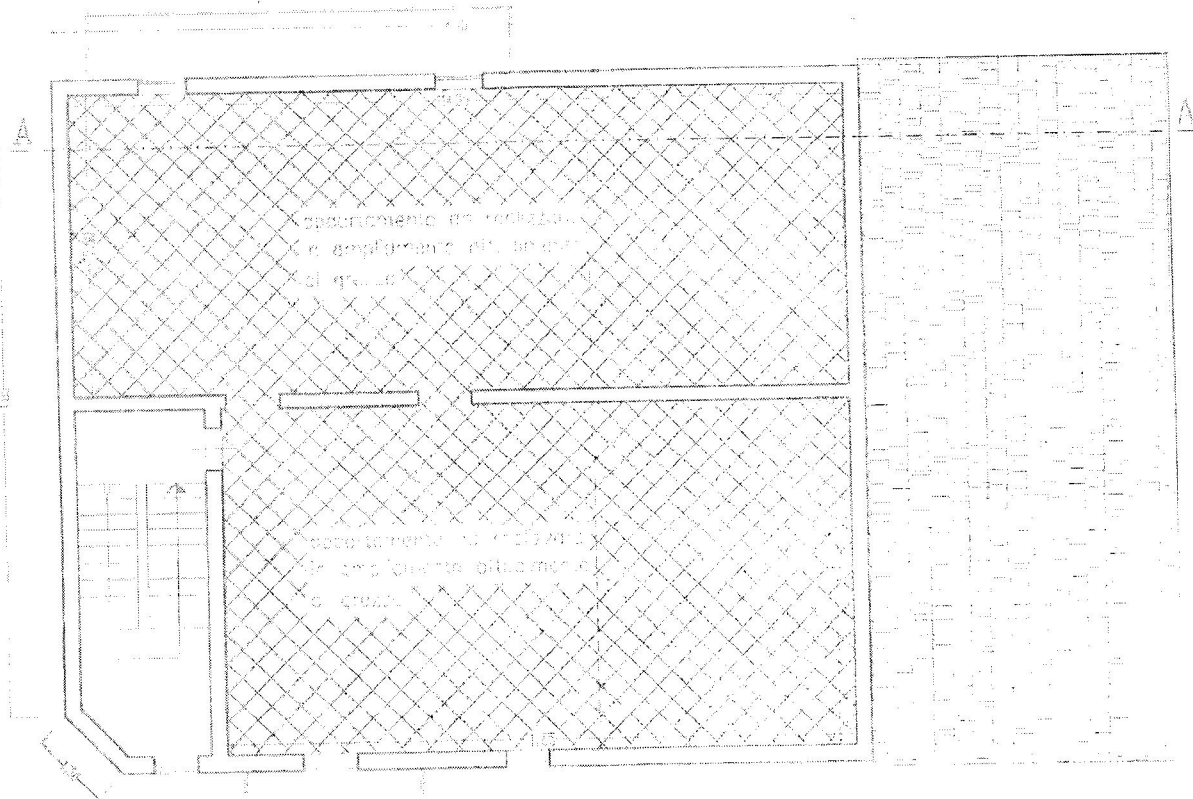


Unità immobiliare ricavata da una sopraelevazione realizzata con ogni probabilità negli anni /70 del secolo scorso.

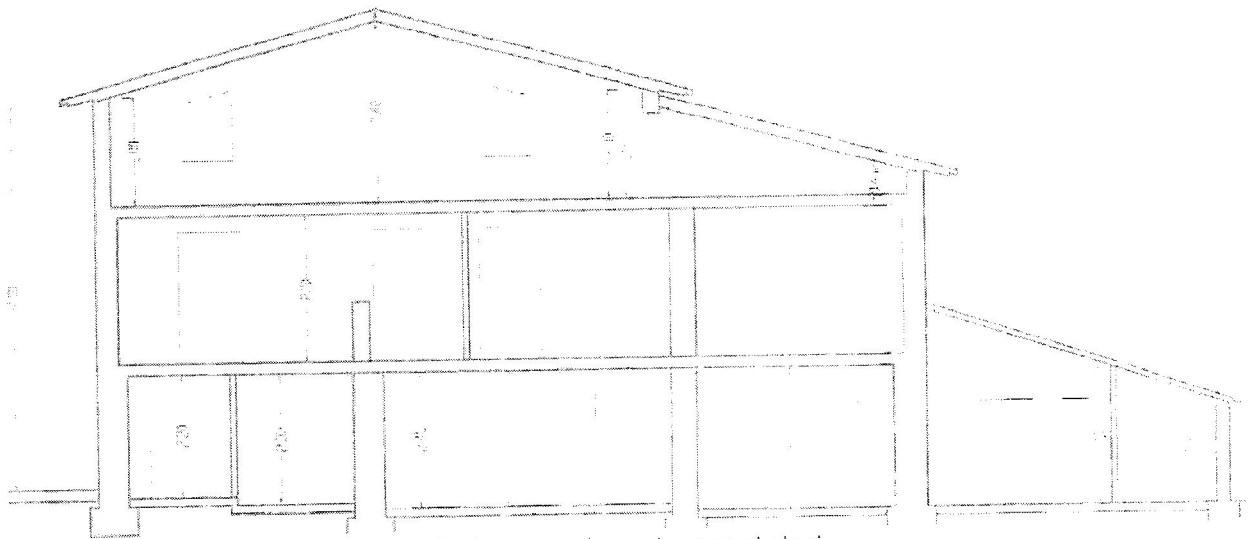
I locali non hanno nessun tipo di rifinitura ne impianti tecnologici; unica eccezione le finestre in legno

con persiana. Le pareti sono in blocchi di tufo non intonacato, il pavimento è in battuto di cemento. Il solaio coincide con quello di copertura e presenta travi tipo "varese" con interposte tavelle di laterizio. Si evince che le travi non sono collegati ad un cordolo perimetrale, fatto questo che costituisce un grave vulnus alla stabilità del tetto.

Si rileva inoltre che l'altezza interna è contenuta, come da sezione a pagina seguente.



PIANTA PIANO SECONDO



Sezione con altezze interne ai piani





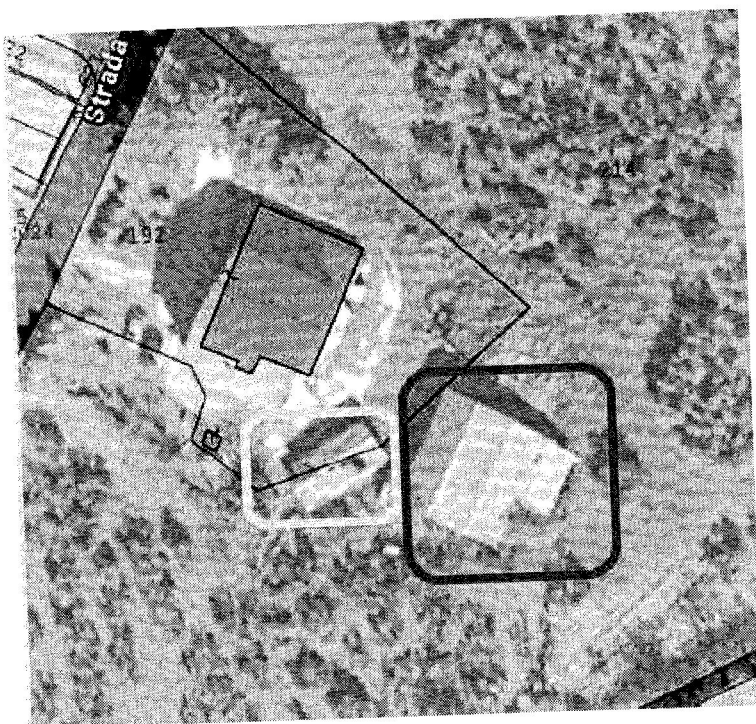
**Caratteristiche strutturali**

<b>Fondazioni</b>	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	(Tipologia) muratura	(materiale) mista	(Condizioni) mediocri
<b>Solai</b>	(Tipologia) misti	(Condizioni) Buone al 1 <sup>^</sup> e 2 <sup>^</sup> interpiano mediocri in copertura	
<b>Copertura</b>	(Tipologia) A falde	(Condizioni) mediocri	

**Componenti edilizie – costruttive - impianti**

<b>Infissi esterni</b>	In legno		
<b>Infissi interni</b>	In legno		
<b>Manto di copertura</b>	(materiale) coppi	(condizioni): buone	
<b>Pareti esterne</b>	(materiale) pietra e mattoni	(condizioni): sufficienti	
<b>Pavim. Interna:</b>	monocottura, scaglia di marmo e gres		
<b>Impianto riscaldamento</b>	(Tipologia) Termosifone	(Condizioni) sufficienti	
<b>Impianto elettrico</b>	(Tipologia) Sottotraccia	(Condizioni) Mediocri conformità non verificabile	

**2.2.1 Fabbricato mappale 696 SUB 1**



Si tratta di due manufatti, come da foto a lato che presentano tuttavia problematiche di tipo edilizio.

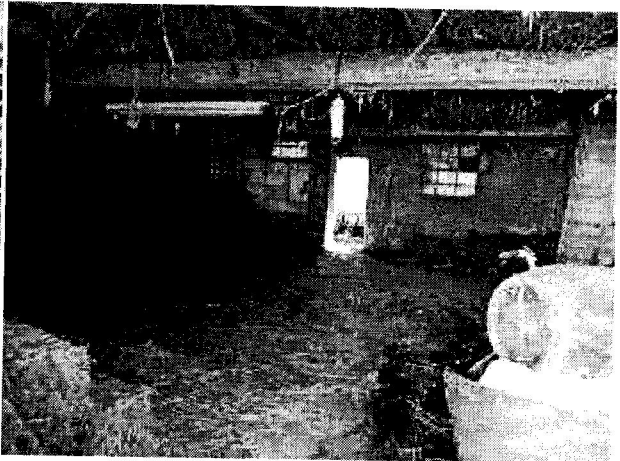
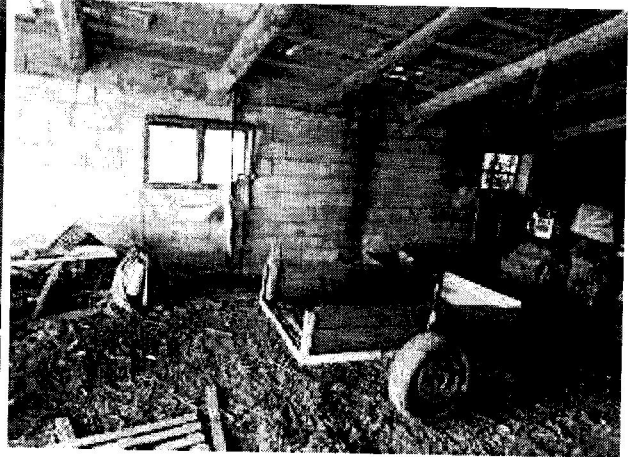
L'immobile contornato in rosso è composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse, presumibilmente negli anni 70 del secolo scorso.

A livello strutturale il fabbricato

Presenta colonne portanti in mattoni, mura perimetrali in laterizi forati non portanti e in tufo;

Tetto su capriata metallica con manto in eternit





Per questo fabbricato non ho individuato precedenti autorizzativi; si ritiene pertanto che lo stesso vada demolito senza possibilità di sanatoria a causa delle condizioni di fatiscenza. La sanatoria andrebbe comunque a sottrarre cubatura edificabile al lotto e pertanto non sarebbe economicamente conveniente.

Considerata la superficie di mq 210 per una cubatura di ca 1000 mc si stima, stante l'assenza di finiture ed impianti, un costo complessivo di demolizione pari a € 18 al mc per complessivi € 18.000,00.

L'altro fabbricato, contornato in giallo, dal controllo con le ortofoto risulta presente già dal 1955 e quindi legittimamente edificato; destinato a porcile presenta struttura in mattoni, manto di copertura in tegole marsigliesi, cancelletti in ferro e pavimento in battuto di cemento.

Mediocri le condizioni d'uso.



### **3. Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitivo 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

**Calcolo consistenza Unità immobiliari**

Immobile	Tipologia superficie	Piano	Superficie e.l. mq	coeff.	sup. Parametrata mq
Abitazione p. 695 sub 1	Ingresso, vano scala e bagno	T	38	1	38
	Magazzini cantina	T	157	0,5	78,5
	abitazione	1	174	1	174
	Terrazzo abitaz.	1	11,3	0,25	2,825
	Mansarda senza finiture	2	174	0,35	60,9
Totale sup. parametrata p. 695 sub 1					<b>354,225</b>
Rimessa p 695 sub 2	Rimessa/magazzino	T	68	0,25	17
Terreno part. 214	uliveto		11270	1	11270
	vigneto		300	1	300
Terreno part. 215	uliveto		400	1	400
	vigneto		2060	1	2060

#### **4. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE**

##### **4.1 Provenienza Beni**

**Attuale proprietario: GASPARRI ELISABETTA per i diritti di piena proprietà**

Immobile pervenuto per accettazione giudiziale di eredità del coniuge deceduto  
a Giano dell'Umbria con atto giudiziario del Tribunale di Spoleto repertorio 338 del  
26/07/2023 trascritto a Spoleto il 14/08/2023 ai numeri 3971/3093 di formalità.

**N.B.** è deceduta ir e non risulta presentata denuncia di  
successione da parte degli eredi legittimi

- Dante causa:

##### **Precedenti Proprietari**

**per i diritti di piena proprietà in comunione**

##### **legale dei beni**

Immobile pervenuto in data anteriore al ventennio con atto a rogito notaio Dr Luciano Clericò del  
4/07/1978 repertorio 5593/1815, trascritto a Spoleto il 13/07/1978 al numero 1705 di formalità

- Dante causa:

#### **5. STATO DI POSSESSO**

Al momento l'immobile risulta occupato dal figlio della parte esecutata, senza titolo opponibile  
alla procedura.





## 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 – Convenzione edilizia //*

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

#### **Iscrizioni:**

- a. **Ipoteca volontaria (Attiva)**, iscritta a Spoleto il 2/03/1999 al numero 152 di formalità a favore di BANCA DI POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede a Spoleto (PG) in forza di atto del 24/02/1999 rep. 2008 a rogito Notaio Antonio Diener.

Ipoteca iscritta per Lire 220.000.000      Capitale Lire 110.000.000

Gravante sull'intero lotto

- b. **Ipoteca volontaria (Attiva)**, iscritta a Spoleto il 24/02/2004 al numero 151 di formalità a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede a Spoleto (PG) in forza di atto del 11/02/2004 rep. 219700 munito di formula esecutiva ex art 476 c.p.c. in data 21.11.2016a rogito Notaio Maria Luigia Fino.

Ipoteca iscritta per € 220.000,00      Capitale Lire 110.000,00



Gravante sui beni in CT del Comune di Giano dell'Umbria (PG), al foglio 15,  
particella 192, 705, 214, 215,

### **Pignoramenti**

- c. Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 7/10/2014 ai numeri 3766/2944 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO Spa con sede a Spoleto (PG) in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Spoleto del 22/09/2014 rep n. 854/2014 avente ad oggetto le particelle n. 192, 172, 214, 215, oggi variare come in premessa di relazione.

Gravante sull'intero lotto

### **7. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non esiste 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 Giano dell'Umbria 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**







a. fabbricato ricadente nella part. 192 (in CF mappale 695 sub 1 e 2)

Immobile costruito in epoca anteriore l'anno 1942 (1920/1930) e oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 1840 del 29/12/2008

L'immobile è conforme tranne una piccola variazione di un tramezzo al piano terra sanabile con costo di € 1.000,00

b. fabbricato destinato a porcilaia ricadente nella particella 214 (In CF mappale 696 sub 1)

Immobile anteriore al 1967 legittimamente costruito

c. Il fabbricato destinato a fienile magazzino ricadente nella particella 214 (In CF mappale 696 sub 2, 3, 4) è successivo al 1967 e senza titoli autorizzativi; presenta inoltre tetto in eternit. AD oggi non risulta sanabile e va pertanto demolito con un costo stimato in € 18.000,00

## **9.2 Conformità catastale**

Le planimetrie delle u.i.u. seppur censite non hanno rappresentazione grafica, la stessa dovrà essere realizzata con un costo di € 2.000,00

## **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 mercato, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante 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, 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 a fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare, dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate e da compravendite recenti.

### **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 similari 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**

Giano dell'Umbria, con una popolazione di 3.670 abitanti, è un comune della provincia di Perugia da cui dista circa 34 Km. Dal punto di vista immobiliare la zona più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati e di compravendite è Bastardo con oltre 31 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

In totale sono presenti in città 81 annunci immobiliari, di cui 72 in vendita e 9 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti.



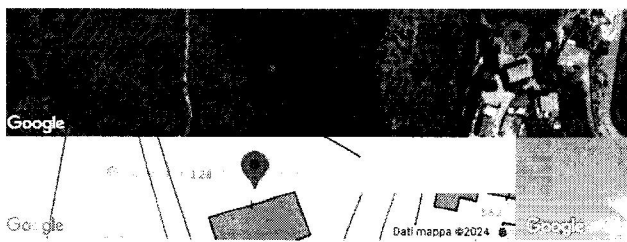
Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Giano dell'Umbria è compreso tra 385 €/m<sup>2</sup> e 660 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,5 €/m<sup>2</sup> mese e 2,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (765 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 29% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.090 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 31% inferiore alla quotazione media provinciale (1.120 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Giano dell'Umbria è estremamente disomogeneo in tutto il paese e nel 40% dei casi risulta inferiore a 435 €/m<sup>2</sup>.

Le compravendite sono state individuate perlopiù nella Frazione di Bastardo e sono relative ad appartamenti piuttosto che ad abitazione uni/bifamiliari.

### Immobili compravenduti



Latitudine 42.806195543

Longitudine 12.676303643

Indirizzo VIA CALDARELLO, SNC

Comune Giano dell'Umbria

Foglio 23

Mappale 128

Numero di registro particolare 0010472021

Unità Residenziale

Categoria A/C

Consistenza 206 mq

Settore RES

Zona OMI B1

Quota 100%

Superficie stimata 206,00 m<sup>2</sup>

Sup. Commerciale  
206,0 m<sup>2</sup>

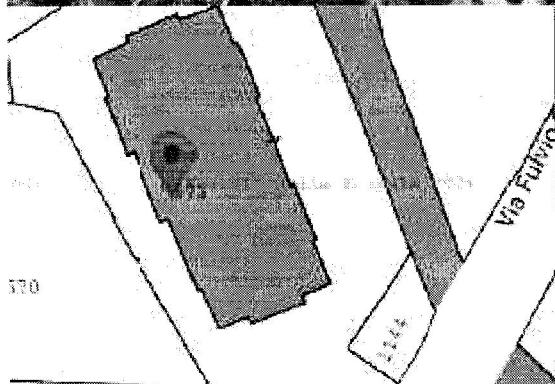
Prezzo  
€ 60.845,00

Prezzo medio  
292,82 €/m<sup>2</sup>





immagini ©2024 Airbus, Maxar Technologies, Segnaia tri er



Google

© 2024 Google

Latitudine 42.8699486

Longitudine 12.5594884

Indirizzo VIA FULVIO SBARRETTI, Snc

Anno 2021

Mese 10

Comune Giano dell'Umbria

Foglio 2

Mappale 671

Numero di registro particolare 003911/2021



Sup. Commerciale

120,85 m<sup>2</sup>



Prezzo

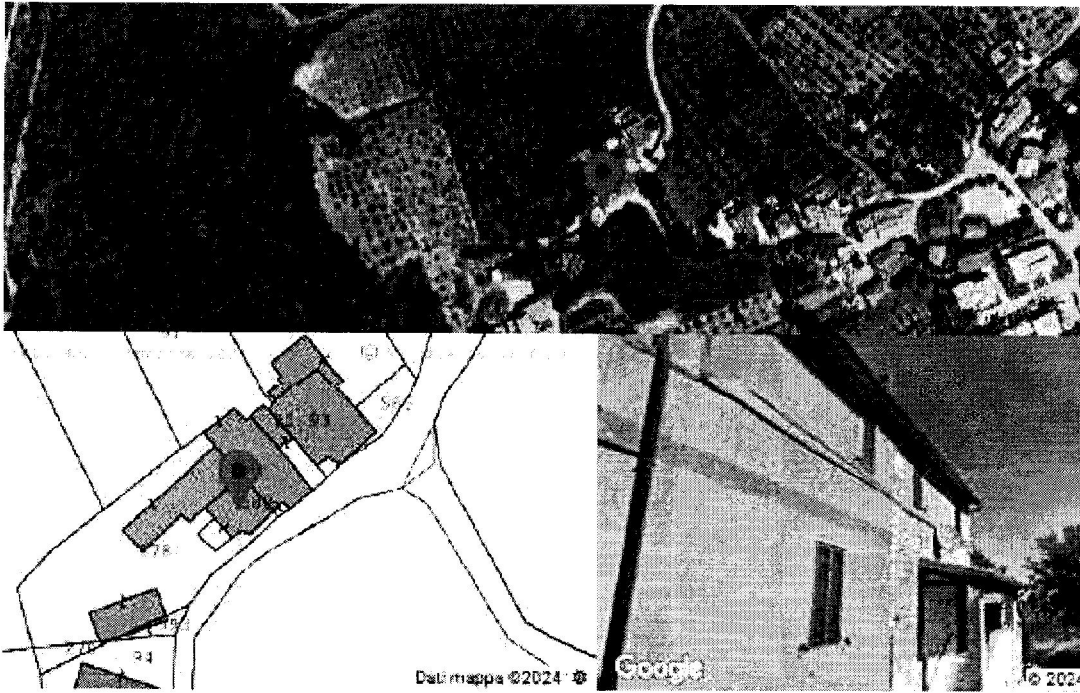
€ 80.000,00



Prezzo medio

661,92 €/m<sup>2</sup>





Latitudine 42.8506412

Longitudine 12.5771222

Indirizzo SABINO, 40

Anno 2023

Mese 5

Comune Grano dell'Umbria

Foglio 13

Mappale 580

Numero di registro particolare N.D.

Unità Residenziale

Categoria A02

Consistenza 150 mq



**Sup. Commerciale**  
150,0 m<sup>2</sup>



**Prezzo**  
€ 40.000,00



**Prezzo medio**  
266,67 €/m<sup>2</sup>



## Immobili in vendita



Casa indipendente a Giano dell'Umbria

**59.000 €** ~~€ 69.000~~ € ↓ 14% Garage/posto auto compreso

4 locali 130 m2

A 1100 mt slm in uno scenario da cartolina nel comune di Giano dell'Umbria proponiamo in vendita abitazione indipendente di 130 mq su due livelli fuori terr...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

## Analisi e comparazione fabbricati

Fonte	Ubicazione	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
Compravendita	Via Caldarello	208		€ 68.845	€ 330,99	1,2	1,2	1,2	1,2	1,20	€ 397,18
Compravendita	Via Sbarretti	120,9		€ 80.000	€ 661,98	0,9	1	0,65	0,65	0,83	€ 549,44
Compravendita	Sabino	150		€ 40.000	€ 266,67	1,5	1,5	1,5	1,5	1,50	€ 400,00
	V. Garibaldi	130	€ 59.000	€ 53.000	€ 407,69	1,1	1	0,7	0,7	0,91	€ 371,00
prezzo medio											€ 429,41
valore adottato											€ 430,00

## Analisi e comparazione terreni agricoli

Relativamente al terreno non sono state rinvenute compravendite recenti ne annunci di beni simili in vendita. Tuttavia, effettuata una ricerca di mercato fra i principali mediatori di zona, avuto riguardo per i valori determinati dalla Commissione regionale espropri, si stima il valore unitario dell'oliveto in € 24.000/ha (€ 2,4/mq) e del vigneto in € 25.000/ha (€ 2,5/mq).





**10.5 Conteggi di stima**

Immobile	Tipologia superficie	Piano	Superficie parametrata mq	Valore unitario	Valore di mercato
Abitazione p. 695 sub 1	Ingresso, vano scala e bagno	T	38		
	Magazzini cantina	T	78,5		
	abitazione	1	174		
	Terrazzo abitaz.	1	2,825		
	Mansarda senza finiture	2	60,9		
Totale sup. parametrata p. 695 sub 1			354,225	€ 430,00	€ 152.316,75
Rimessa p 695 sub 2	Rimessa/magazzino	T	68	€ 200,00	€ 13.600,00
Terreno part. 214	uliveto		11270	€ 2,40	€ 27.048,00
	vigneto		300	€ 2,50	€ 750,00
Terreno part. 215	uliveto		400	€ 2,50	€ 1.000,00
	vigneto		2060	€ 2,40	€ 4.944,00
<b>Totale valore di mercato</b>					<b>€ 199.658,75</b>

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

<b>Valore di stima</b>	<b>€ 199.658,75</b>
<b>Detrazioni</b>	
Sanatoria divisione PT	€ 1.000,00
Sistemazione catastale (planimetrie)	€ 2.000,00
Demolizione fabbricato abusivo	€ 18.000,00
assenza di garanzia per vizi	10% € 19.965,88
<b>Totale valore di stima depurato dalle detrazioni</b>	<b>€ 158.692,88</b>
<b>Prezzo di base d'asta proposto</b>	<b>€ 159.000,00</b>



## LOTTO n. 2

### 12. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 12.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da due appezzamenti di terreno a destinazione agricola e in parte in zona C2 – aree di nuova espansione, in Comune di Giano dell'Umbria, Vocabolo Fabbri.



#### 12.2 Identificazione catastale

Beni immobili di proprietà di Gasparri Elisabetta, nata a Giano dell'Umbria (PG) il 11/11/1926 così censiti

- *In Catasto dei Terreni del Comune di Giano dell'Umbria (PG)*



Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Sup. mq	R.D. €	R.A. €
15	704	AA	Uliveto	848	5,47	2,19
15	704	AB	Vigneto	527	3,81	2,99
15	705	AA	Uliveto	2362	15,25	6,10
15	705	AB	Vigneto	1468	10,61	8,34

### 12.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da nord verso sud in senso orario con S.P. 452, mappali n. 501, 215, 195, 194, salvo altri e come in diritto.

## 13. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### 13.1 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 Spoleto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 7 ottobre 2014 al n. 3766 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro :

seguito di verbale di pignoramento immobili del 22/09/2014 rep. 854/2014 emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto.

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

### 13.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo completamente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come da seguente cronistoria:



- a seguito di frazionamento catastale del 7/03/1977 n. 31679 la particella n. 172 veniva soppressa generando le particelle n. 503 di mq 5205 e 172 di mq 5405
- A seguito di frazionamento del 4/12/2012 n. 353343.1/2012 la particella 503 veniva soppressa generando le particelle n. 704 di mq 1375 e n. 705 di mq 3830
- In data 24/11/2011 l'Agenzia del territorio procedeva a variazione d'ufficio Pratica n. PG0435658 con Costituzione n. 12272.1/2011 intervenendo sulla particella n. 192 costituendo la particella in C.F. n. 695 sub 1, 2, apportando la seguente annotazione: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.
- In data 24/11/2011 l'Agenzia del territorio procedeva a variazione d'ufficio Pratica n. PG0435661 con Costituzione n. n. 9552.1/2011 intervenendo sulla particella n. 214 costituendo la particella in C.F. n. 696 sub 1, 2, 3, 4, 5 apportando la seguente annotazione: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

Il pignoramento pertanto è riferito ai mappali ricadenti in Comune di Giano dell'Umbria, in C.T. al Fg 15 part. n. 192, 214, 215, 704, 705 e in C.F. al Fg 15 part. n. 695 sub 1 e sub 2, 696 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4.

### **13.1.3 Descrizione del contesto di zona**



<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona periferica di frazione, a traffico limitato
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente residenziali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 20 Foligno); aeroporto (km 39).

### 13.2 Descrizione immobiliare



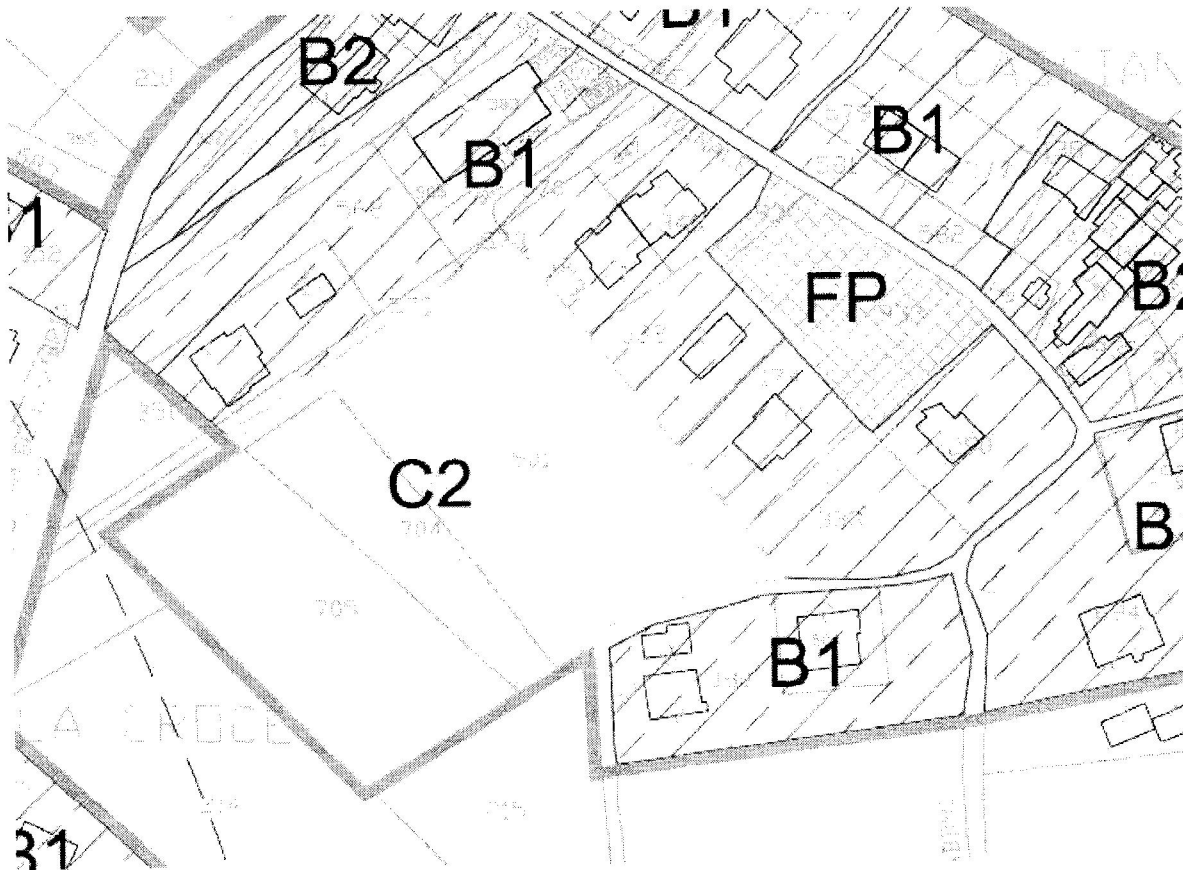
Appezamento di terreno confinante con la SP 452, a giacitura prevalentemente pianeggiante coltivato in larga parte ad oliveto e in misura minore a vigneto.

Urbanisticamente l'area è

destinata in prevalenza in "Zona C2 a media densità edilizia"; si tratta di aree che, per la loro ubicazione in aree vincolate o in zone con caratteristiche particolari, necessitano comunque di un controllo in termini di intensività edilizia ai fini della compatibilità ambientale degli insediamenti. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, ristrutturazione urbanistica;

- b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.7, comma 1, lettere a), b), c),  
d), f), g), della L.R. 1/2015.



Ai sensi dell'art.101, comma 1, lettera b) del RR 2/2015, gli interventi per nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, ristrutturazione urbanistica sono consentiti soltanto previo intervento urbanistico preventivo attraverso la predisposizione e approvazione di apposito piano attuativo convenzionato, mentre gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere attuati con intervento edilizio diretto mediante ottenimento del relativo titolo abilitativo.

Ai fini della predisposizione, redazione e approvazione del piano attuativo, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Parametro	Sigla	Valore
«Indice di utilizzazione territoriale»	Iut	0,50 mq/mq
«Indice di copertura»	Ic	50%
«Altezza massima»	Ae	7,50 mt
«Lotto minimo»	L min	800 mq
«Indice di permeabilità fondiaria»	I <sub>p</sub> (f)	35%
«Indice di piantumazione territoriale»	I <sub>a</sub> (t)	1,5
«Indice di piantumazione fondiario»	I <sub>a</sub> (f)	0,6

Ai fini del rispetto dei suddetti indici si precisa la seguente disciplina applicativa:

- per l'applicazione dell' Iut, si considera l'intera superficie territoriale di zona perimetrata dal PRG parte operativa, distribuendo il valore complessivo ottenuto di Suc tra la superficie fondiaria dei vari lotti previsti dalla lottizzazione;
- ai fini del calcolo dell'Ic si deve determinare il rapporto tra l'area di sedime della costruzione realizzabile e la superficie fondiaria del lotto edificabile;
- l'indice di piantumazione territoriale definisce il numero di specie che devono essere poste a dimora nelle aree destinate a verde pubblico, di uso pubblico o condominiale previsto come standard urbanistico dal piano attuativo, per ogni 50 mq di superficie dello stesso
- ai fini della determinazione dell'indice di permeabilità, fermo restando quanto previsto agli artt.8 e 33 del R.R. 2/2015, la percentuale indicata va applicata sulla superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni; quest'ultima è costituita dalla superficie che non può essere coperta in base all'Ic;

Sempre nell'ambito della predisposizione e redazione del piano attuativo dovranno essere previste anche le seguenti dotazioni territoriali e funzionali minime per spazi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti:

Standard	Valore
«Spazi da destinare a parcheggi pubblici anche eventualmente comprensivi di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale»	6 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi attrezzati da destinare a verde pubblico e/o parchi pubblici anche eventualmente comprensivi di aree libere per attività sportive di base e per corridoi ecologici»	6 mq per abitante previsto da insediare
«Spazi da destinare ad attrezzature di interesse comune (piazze, sport, isole ecologiche, etc.)»	6 mq per abitante previsto da insediare

Nelle zone "C2" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *residenziale;*
- b) *commerciale e ristorazione;*
- c) *direzionale ed esercizi pubblici in genere;*
- d) *ricreative, sportive e culturali;*
- e) *sociali e per la salute e l'assistenza.*
- f) *botteghe artigiane e attività produttive, purchè compatibili con la residenza;*

Sono assegnate le seguenti percentuali minime e massime per tipologia di destinazione d'uso:

- residenziale non meno del 70% e fino ad un massimo del 100% della Suc realizzabile;



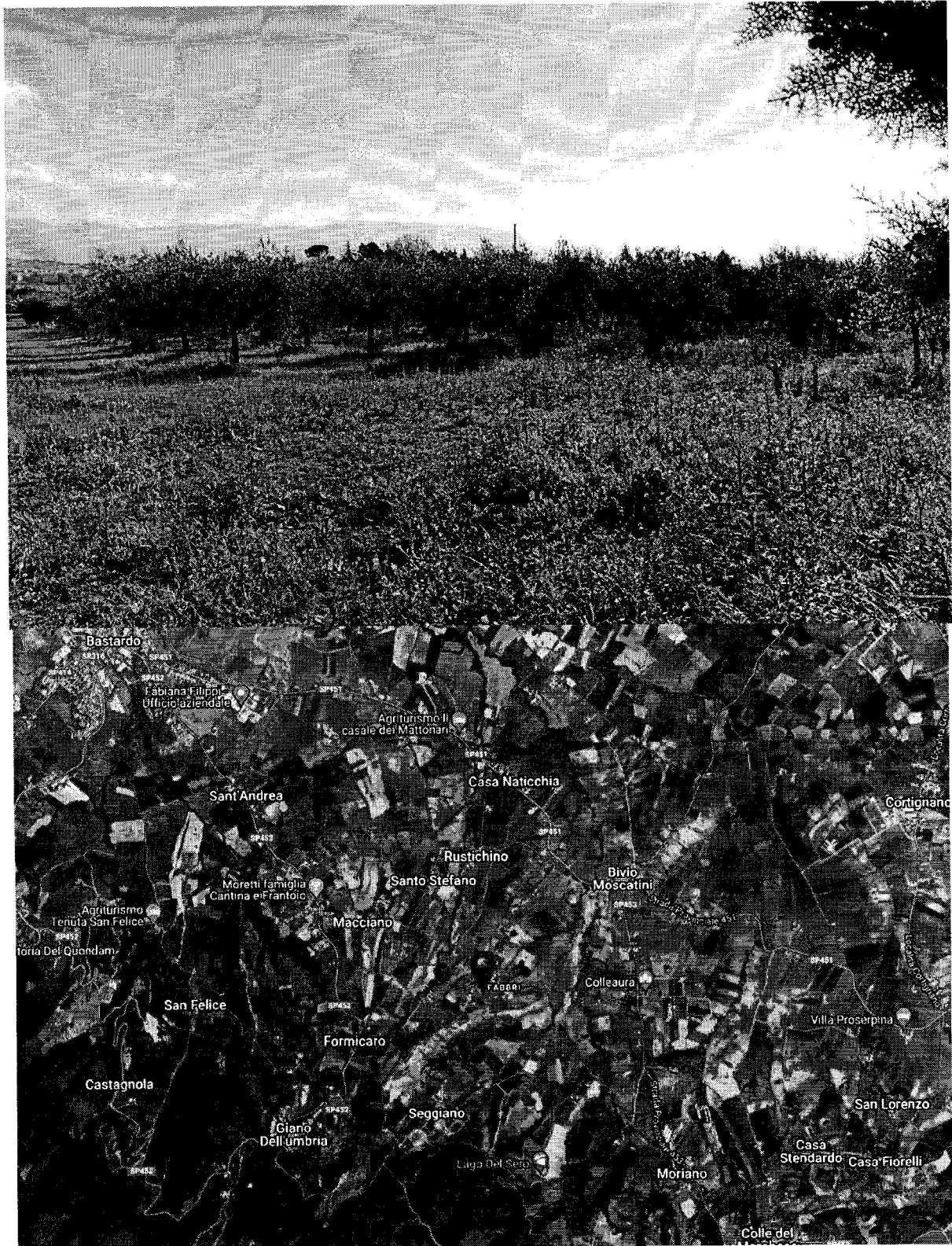


- tutte le restanti destinazioni d'uso ammesse fino ad un massimo del 30% della superficie realizzabile.

Non sono consentite le seguenti destinazioni:

- i centri commerciali e direzionali o comunque le attività commerciali con superficie di calpestio superiore a mq.600;
- attività di produzione di beni e servizi contrastanti sotto il profilo ambientale ed edilizio con le altre forme insediative;
- attività che comportino, a giudizio della competente ASL, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.







#### 14. Misurazioni delle consistenze

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

##### Area edificabile

*Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio.*

#### Calcolo consistenza

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Sup. mq
15	704	AA	Uliveto	848
15	704	AB	Vigneto	527
15	705	AA	Uliveto	2362
15	705	AB	Vigneto	1468

#### 15. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

##### 15.1 Provenienza Beni

**Attuale proprietario:**  per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto per accettazione giudiziale di eredità del coniuge , deceduto   
siano dell'Umbria con atto giudiziario del Tribunale di Spoleto repertorio 338 del  
26/07/2023 trascritto a Spoleto il 14/08/2023 ai numeri 3971/3093 di formalità.





**N.B.** è deceduta in 9/08/2019 e non risulta presentata denuncia di successione da parte degli eredi legittimi

- Dante causa:

**Precedenti Proprietari**

**per i diritti di piena proprietà in comunione**

**legale dei beni**

Immobile pervenuto in data anteriore al ventennio con atto a rogito notaio Dr Luciano Clericò del 4/07/1978 repertorio 5593/1815, trascritto a Spoleto il 13/07/1978 al numero 1705 di formalità

- Dante causa:

## **16. STATO DI POSSESSO**

Al momento l'immobile risulta occupato dal figlio della parte esecutata, senza titolo opponibile alla procedura.

## **17. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **17.1 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 – Convenzione edilizia //*

### **17.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura**





**Iscrizioni:**

- d. Ipoteca volontaria (Attiva)**, iscritta a Spoleto il 2/03/1999 al numero 152 di formalità a favore di BANCA DI POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede a Spoleto (PG) in forza di atto del 24/02/1999 rep. 2008 a rogito Notaio Antonio Diener.

Ipoteca iscritta per Lire 220.000.000    Capitale Lire 110.000.000

Gravante sull'intero lotto

- e. Ipoteca volontaria (Attiva)**, iscritta a Spoleto il 24/02/2004 al numero 151 di formalità a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede a Spoleto (PG) in forza di atto del 11/02/2004 rep. 219700 munito di formula esecutiva ex art 476 c.p.c. in data 21.11.2016a rogito Notaio Maria Luigia Fino.

Ipoteca iscritta per € 220.000,00    Capitale Lire 110.000,00

Gravante sui beni in CT del Comune di Giano dell'Umbria (PG), al foglio 15, particella 705

**Pignoramenti**

- f.** Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 7/10/2014 ai numeri 3766/2944 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO Spa con sede a Spoleto (PG) in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario presso il



Tribunale di Spoleto del 22/09/2014 rep n. 854/2014 avente ad oggetto le particelle n. 192, 172, 214, 215, oggi variare come in premessa di relazione.

Gravante sull'intero lotto

## **18. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non esiste un condominio

## **19. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO**

### **19.1 Vincoli demaniali**

Non sussistono vincoli demaniali.

### **19.2 Usi civici**

Il Comune di Giano dell'Umbria 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.

## **20. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE**

### **20.1 Conformità urbanistico edilizia**

#### **a) Strumento urbanistico vigente**

- P.R.G parte strutturale (variante generale) approvato con atto C.C. n. 23 del 14/07/2020
- P.R.G parte operativa approvato con atto C.C. n. 4 del 31/1/2006
- P.R.G parte operativa approvato con atto C.C. n. 30 del 28/11/2023

#### **b) Destinazione urbanistica:**

Foglio	Numero	Destinazione di P.R.G. vigente	Destinazione di P.R.G. adottato
15	192	insediamenti esistenti - Zona "B1"	insediamenti esistenti - Zona "B1"
	704	Zone C2 aree di nuova espansione	Zone C2 aree di nuova espansione



**c) Prescrizioni PRG vigente:**

**Art.23 N.T.A. del PRG operativo**

Le zone "B1" rappresentano gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti di completamento a bassa densità edilizia dove sono ammessi interventi edilizi diretti relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed ecologici: (indice utilizzazione=0,40mq/mq) – (altezza max=mt.7).

**Art.30 N.T.A. del PRG operativo**

Le zone "C2" rappresentano gli insediamenti di nuova espansione a media densità edilizia, dove sono ammessi interventi edilizi diretti relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, previa approvazione di apposito piano attuativo convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri e standard urbanistico-edilizi: (indice utilizzazione=0,50mq/mq) – (rapporto copertura=35%) - (altezza max=mt.7.50) – (lotto minimo=800mq). Sono ammesse destinazioni prevalentemente residenziali.

**Art.27 N.T.A. del PRG strutturale**

Disciplina delle aree agricole in generale. Disciplina L.R. 1/2015.

**20.2 Conformità catastale**

Situazione conforme.

**21. STIMA IMMOBILIARE**

**21.1 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.

**21.2 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 mercato, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante 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, 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 a fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare, dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate e da compravendite recenti.

### **21.3 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 ordinarità. 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.

#### **21.4 Comparazioni esaminate**

Giano dell'Umbria, con una popolazione di 3.670 abitanti, è un comune della provincia di Perugia da cui dista circa 34 Km. Dal punto di vista immobiliare la zona più importante, in termini di numero di annunci pubblicati e di compravendite è Bastardo con oltre 31 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

In totale sono presenti in città 81 annunci immobiliari, di cui 72 in vendita e 9 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Giano dell'Umbria è compreso tra 385 €/m<sup>2</sup> e 660 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,5 €/m<sup>2</sup> mese e 2,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (765 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 29% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.090 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 31% inferiore alla quotazione media provinciale (1.120 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Giano dell'Umbria è estremamente disomogeneo in tutto il paese e nel 40% dei casi risulta inferiore a 435 €/m<sup>2</sup>.

Le compravendite sono state individuate perlopiù nella Frazione di Bastardo e sono relative ad appartamenti piuttosto che ad abitazione uni/bifamiliari.

## Fonti

**TABELLA FINALE 2 – ZTU N.2 –  
PETROGNONI – BIVIO MOSCATINI – BIVIO RUSTICHINO - - FABBRI – MONTECCHIO – RUSTICHINO  
– SAN SABINO**

Sottozon e PRG (Tab. 3)	PREZZO MEDIO DI MERCATO (TAB.1)	COEFFICI ENTE TAB.2	VALORE MINIMO IMPONIBILE AL MQ.				
			fino mq.1000 (coeff.1)	da mq.1001 a mq.3000 (coeff.0.9)	da mq.3001 a mq.5000 (coeff.0.8)	da mq.5001 a mq.10000 (coeff.0.7)	Oltre mq.10000 (coeff.0.5)
B1	27,6	0,8	26,26	23,64	21,01	18,38	13,15
B2	27,6	1	32,83	29,54	26,26	22,97	16,41
B3	27,6	1,3	42,67	38,39	34,15	29,86	21,32
C1	18,4	1	21,88	19,70	17,51	15,32	10,95
C2	18,4	1,4	30,64	27,55	24,51	21,45	15,32
D2	10,4	0,75	9,26	8,34	7,43	6,49	4,64
D3B	10,4	0,9	11,14	10,02	8,92	7,78	5,58
D4	10,4	0,8	9,91	8,92	7,94	6,91	4,91
D8	10,4	0,5	6,19	5,58	4,92	4,34	3,09
F3	9,2	0,8	8,76	7,87	7,00	6,13	4,39
F6	9,2	0,5	5,48	4,90	4,39	3,83	2,74

La tabella sovrastante definisce i valori immobiliari ai fini IMU delle aree edificabili che, nel caso specifico, determina un valore al mq di terreno pari a € 21,45 (terreno da mq 5001 a mq 10000) pari a € 42,90 per mq/l.t.

## Terreni in vendita



Terreno in Bivio Moscatini, s.n.c, Giano dell'Umbria



**60.000 €**

2.450 m2 Edificabile

Giano dell'Umbria Fraz. Bivio Moscatini: Bellissimo lotto di terreno edificabile (zona c 1.5) di 2450 mq per costruire 1200 mq. In posizione leggermente collinare è...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)





Terreno in Giano Dell'Umbria, s.n.c, Giano dell'Umbria

Carolina Russo  
Servizi Immobiliari

**120.000 €**

3.850 m2 Edificabile

RIF. T150 In zona collinare e panoramica, a circa 6 KM da Montefalco, Bastardo e la Bruna di Castel Ritaldi, Terreno edificabile dove poter costruire circa 1100 MQ fuo...

Contatta Vedi il telefono

### Analisi e comparazione

Ubicazione	sup. ind. Util	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
Giano U.	1100	€ 120.000	€ 100.000	€ 90,91	0,7	0,6	0,6	0,6	0,63	€ 57,27
Moscatini	1200	€ 60.000	€ 54.000	€ 45,00	1	1	1	1	1,00	€ 45,00
Valore ai fini IMU				€ 42,90	1	1	1	1	1,00	€ 42,90
prezzo medio										€ 48,39
valore adottato										€ 50,00

### 21.5 Conteggi di stima

Foglio	Part.	Porz.	Qualità catastale	Sup. mq			
15	704	AA	Uliveto	848			
15	704	AB	Vigneto	527			
15	705	AA	Uliveto	2362			
15	705	AB	Vigneto	1468			
				Sup mq	5205	Valore unitario	V.d.M.
				I.t.	2602,5	€ 50,00	€ 130.125,00





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

<b>Valore di stima</b>		€	<b>130.125,00</b>
<b>Detrazioni</b>			
assenza di garanzia per vizi	10%	€	13.012,50
<b>Totale valore di stima depurato dalle detrazioni</b>		€	<b>117.112,50</b>
<b>Prezzo di base d'asta proposto</b>		€	<b>117.000,00</b>





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

Perugia/Montefalco, 8/8/2024

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Agr. Massimo Moncelli

### **Allegati**

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa C.T.
3. Planimetrie U.I.U.
4. Concessione edilizia con grafici
5. Certificato destinazione urbanistica
6. Ispezioni ipotecarie
7. Corrispondenze varie
8. Documentazione fotografica
9. Attestazione invio copia relazione alle parti

