



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 29/2022

promossa da

RED SEA

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ALBERTO CAPPELLINI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Agr. Massimo Moncelli



Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. N. 29/2022

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Alberto Cappellini

Con provvedimento 17/07/2022 la S.V.I. il G.E. Dott. Simone Salcerini nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati 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 con invito a sottoscrivere il verbale di giuramento ed inoltrarlo telematicamente nel termine di cinque giorni prima della data del 29/09/2022. Nei termini assegnati il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento e quindi riceveva il quesito di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito, in data 2/2/2023, disponeva un accesso presso i beni pignorati al quale le parti non si presentavano (raccomandate restituite per compiuta giacenza). Gli affittuari consentivano tuttavia di eseguire un sopralluogo tecnico nel corso del quale effettuavo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito.



Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti urbanistici e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima e alla relazione sui quesiti posti.

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 25/03/22 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio con studio in Corleone (PA).

Elenco dei beni pignorati

- Beni immobili per i diritti di piena proprietà in capo a

così censiti in Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi (PG)

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
99	481	9	Via Antonio Carocci P. S1-1	A/2	5	7,5 vani	832,79
99	481	28	Via Antonio Carocci P. S1	C/6	8	48 mq	148,74

B) Beni immobili per i diritti di piena proprietà in capo a _____

così censiti in *Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi (PG)*

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
99	481	8	Via Antonio Carocci P. S1-1	A/2	5	5 vani	555,19
99	481	17	Via Antonio Carocci P. S1	C/2	8	79 mq	265,20

C) Beni immobili per i diritti di piena proprietà in capo a _____

censiti in *Catasto dei Terreni del Comune di Todi (PG)*

Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Superficie mq	Classe	R.D. €	R.A. €
76	29		Seminativo	1170	3	5,14	5,44

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 numero tre lotti, e cioè:

Lotto 1: Beni di proprietà di _____ descritti al precedente paragrafo lettera **A**

Lotto 2: Beni di proprietà di _____ descritti al precedente paragrafo lettera **B**

Lotto 3: Beni di proprietà di _____ descritti al precedente paragrafo lettera

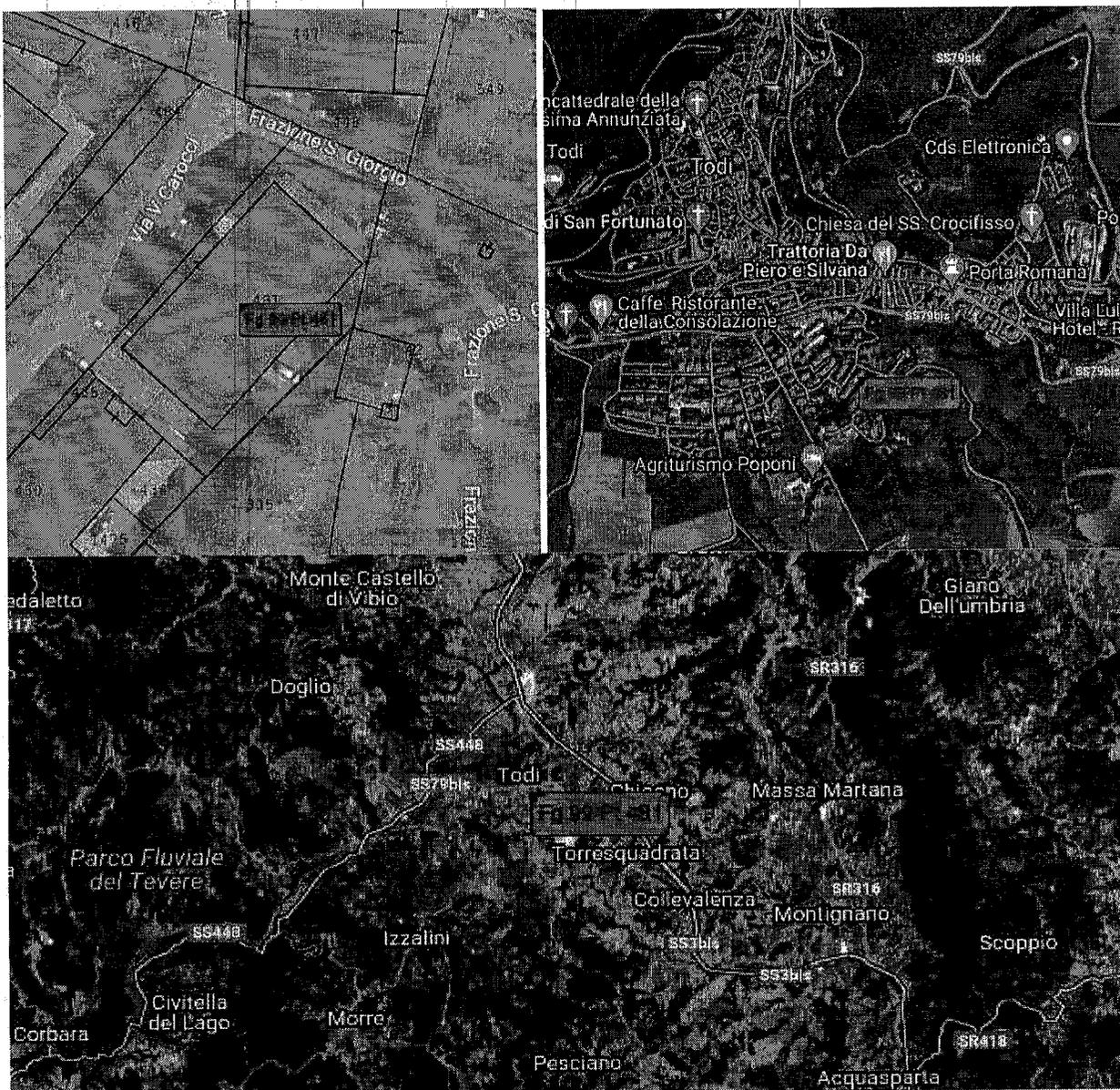
C

LOTTO 1.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento e garage, rispettivamente ai piani 1^A e S1 di una palazzina pluripiano ubicata in Comune di Todi, Via Vincenzo Carocci.



1.2 Identificazione catastale

Beni immobili per i diritti di piena proprietà in capo a

così censiti nel *Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi (PG)*

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
99	481	9	Via Antonio Carocci P. S1-1	A/2	5	7,5 vani	832,79
99	481	28	Via Antonio Carocci P. S1	C/6	8	48 mq	148,74

1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina con Via san Giorgio, beni in C.T. al Fg. 99 part. 42, 305, 434, 435, Via Carocci, salvo altri e come in diritto.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/03/2022 ai nn. 7404/5300 di formalità a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto per la piena proprietà contro ed altri, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 3/03/2022 rep. 136 emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto. Il pignoramento grava sui beni del presente lotto.

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

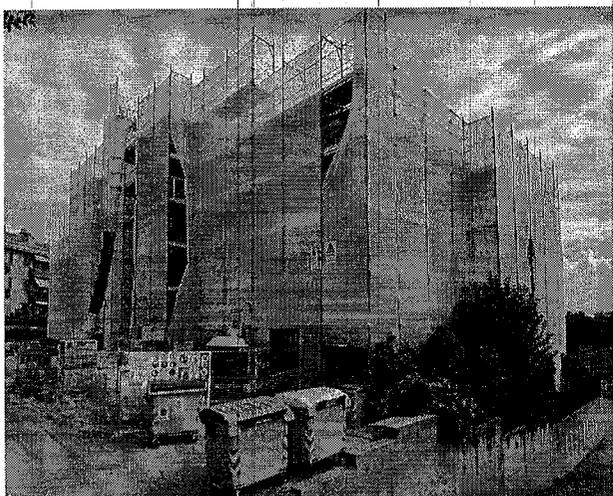
I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento



2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	L'immobile si trova in zona semiperiferica di Todi (PG), nella parte meridionale della provincia di Perugia, al confine con il Ternano. Si trova quasi a metà strada fra Perugia e Terni (entrambe distano circa 42 km), mentre dista 35 km da Orvieto e 45 km da Spoleto. Insediamenti prevalentemente residenziali; esercizi commerciali nel centro della Città.
<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 40); aeroporto (km 46).

2.2 Descrizione immobiliare



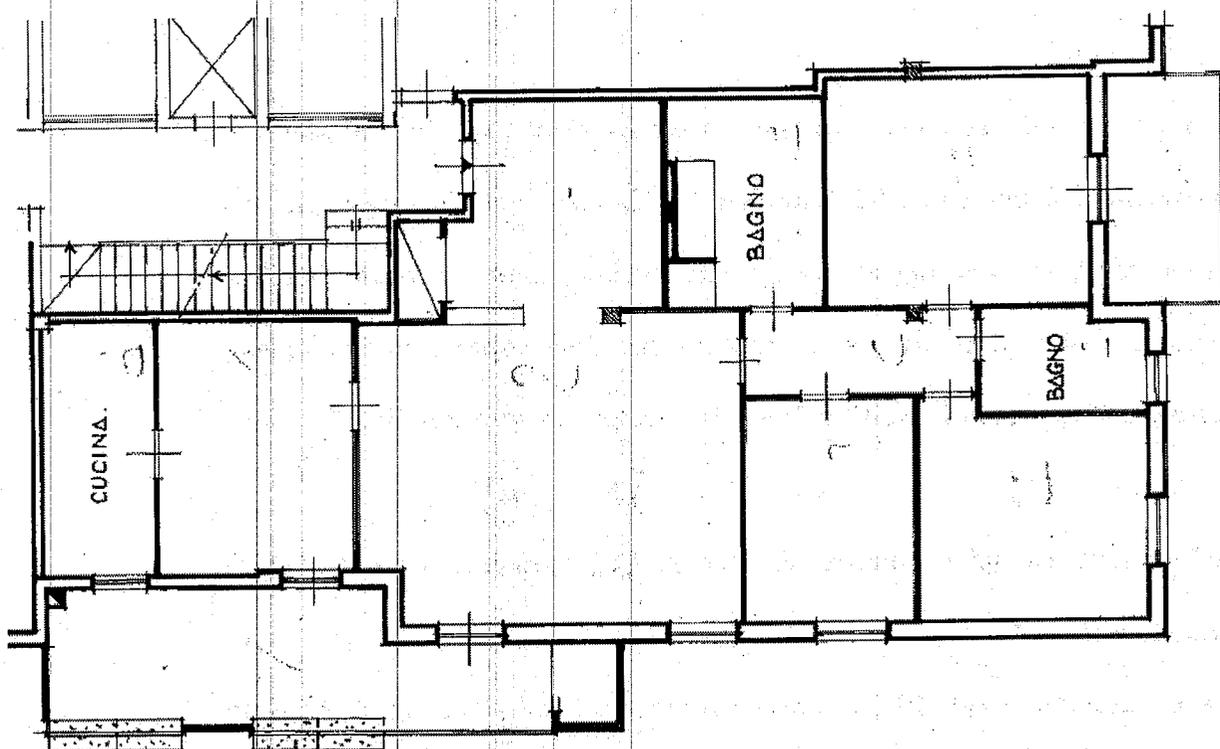
I beni oggetto di stima sono rappresentati da un'abitazione al piano 1[^] con cantina e garage al piano S1.

Al momento del sopralluogo erano già in corso i lavori di ristrutturazione dell'intera palazzina con il cd. bonis 110, come visibile dalla foto a lato.



U.I. in CF al Fg 99 part. 481 sub. 9

Appartamento al piano primo composto da ingresso/disimpegno che da alla zona giorno composta da soggiorno con grande terrazzo, sala da pranzo, cucina; tramite un ulteriore disimpegno si accede alla zona notte formata da tre camere, di cui una con terrazzo, e due bagni.



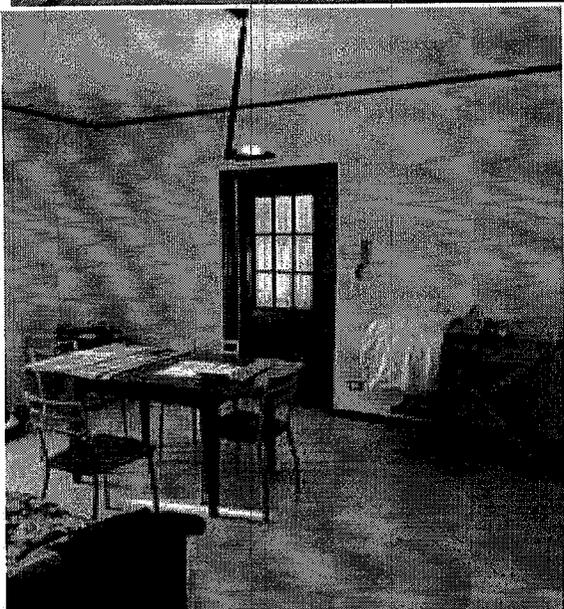
(Planimetria u.i.)

L'appartamento dispone di un vano cantina ubicato al piano S1 della superficie di mq 11 ca.

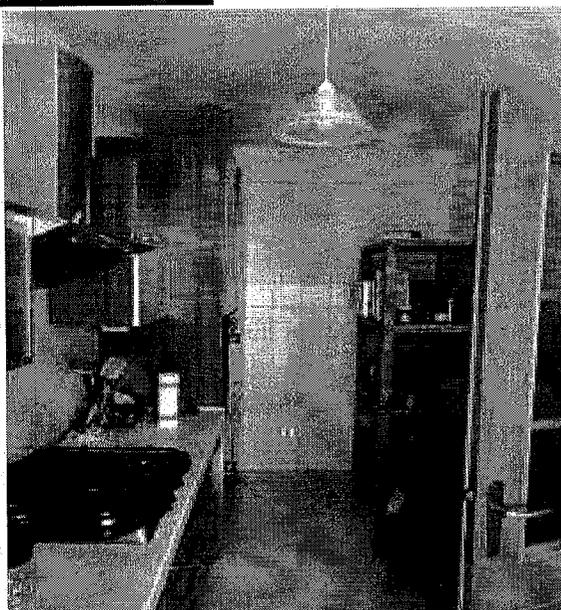
Le rifiniture sono di tipo medio, con pareti con al civile, pavimento in piastrelle di monocottura nella zona giorno e in parquet di legno nella zona notte, rivestimenti in ceramica, porte ed infissi in legno. Il terrazzo che affaccia sul soggiorno è attrezzato a veranda con angolo barbecue.



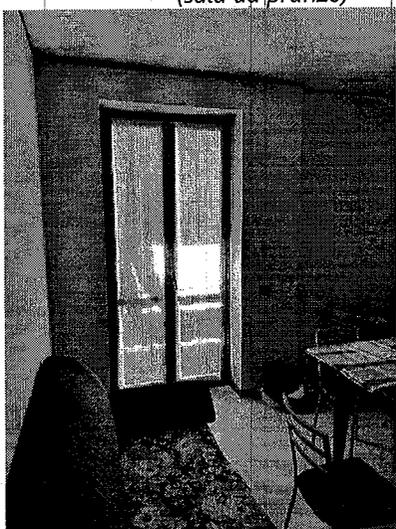
*Zona esterna appartamento -
pianerottolo con ascensore e porta di
ingresso*



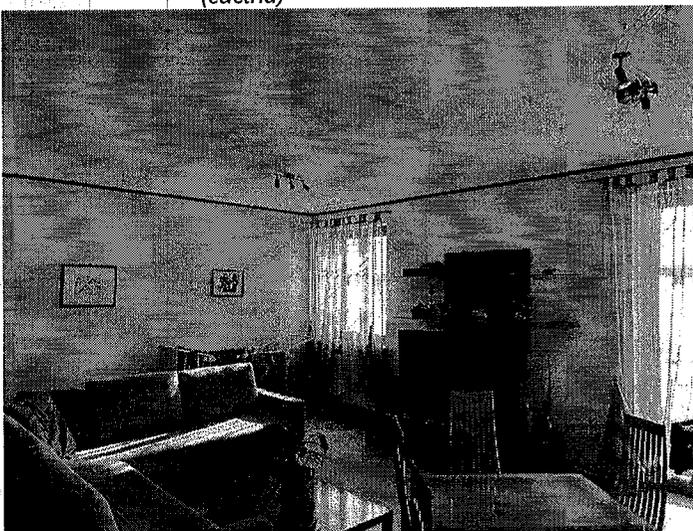
(sala da pranzo)



(cucina)

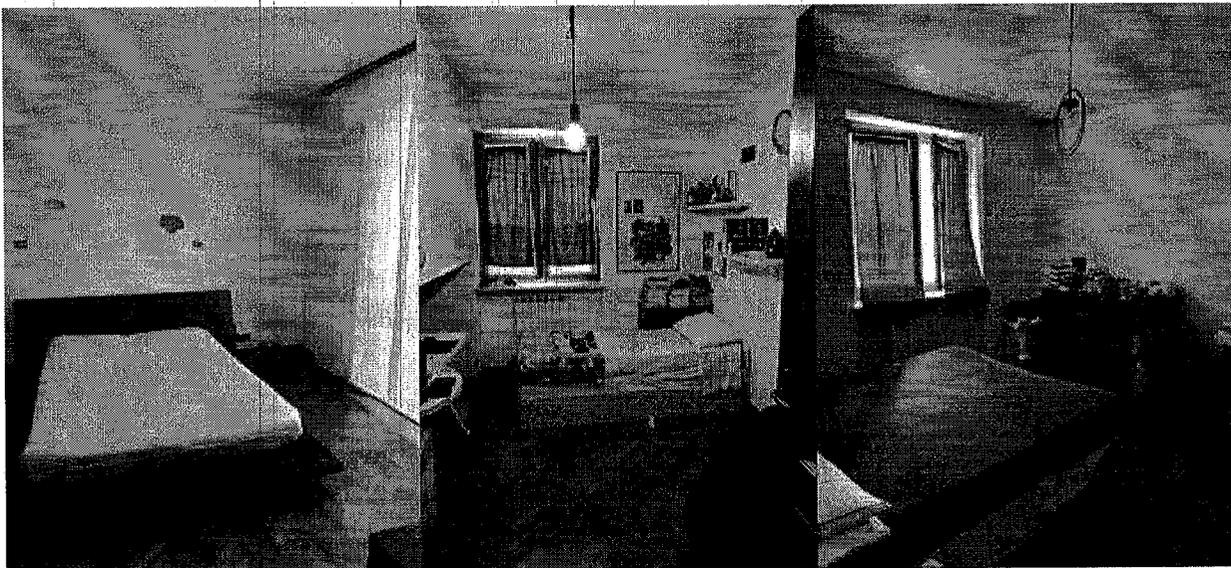


(sala pranzo)

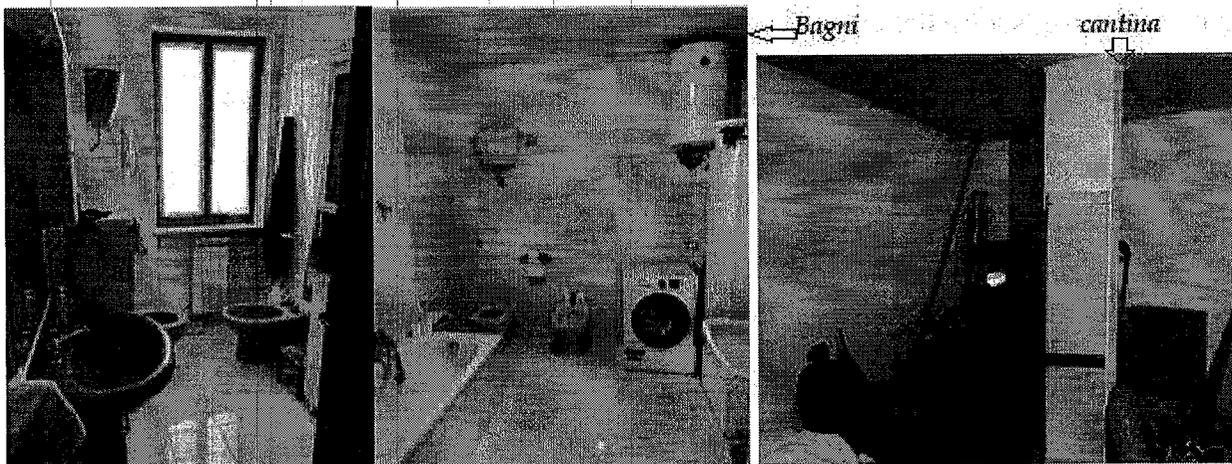


(salone)

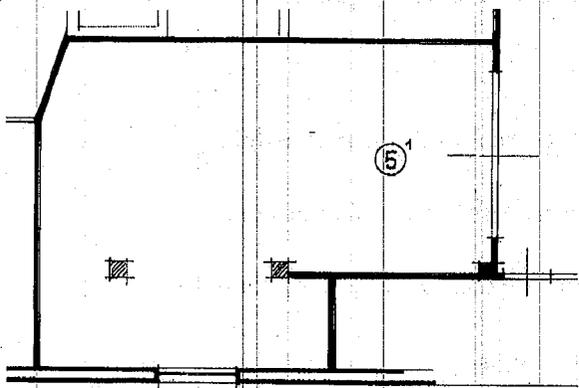




(camere)



U.I. in CF al Fg 99 part. 481 sub. 28

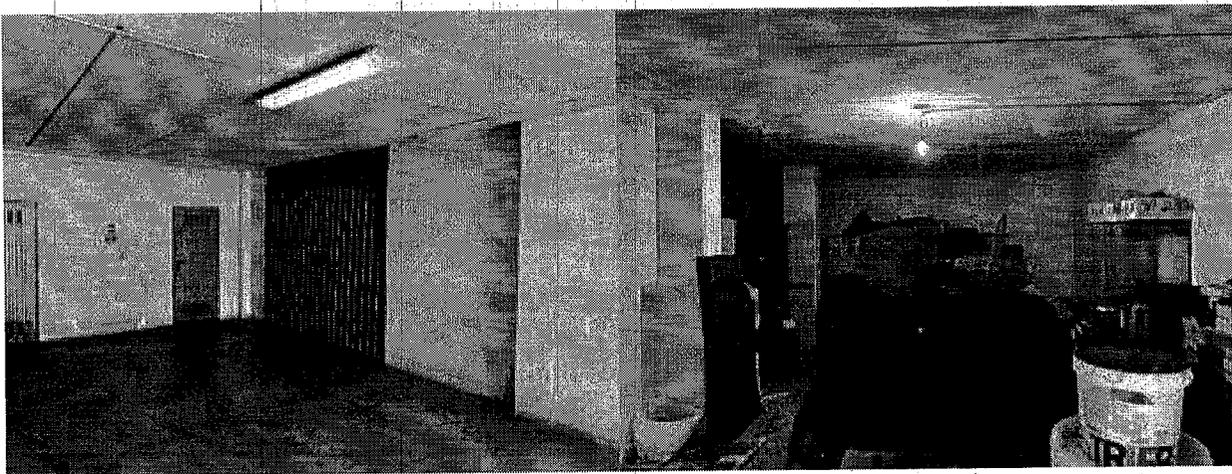


Vano garage al piano seminterrato della superficie di mq 51, con accesso esterno da rampa carrabile ed interno da galleria che conduce al vano scala/ascensore.

Porta basculante in metallo, pavimento in



battuto di cemento.



A livello impiantistico è presente l'impianto elettrico ed idrico.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) Cemento armato	(materiale) Cls - laterizi	(Condizioni) ottima
Solai	(Tipologia) laterocemento		(Condizioni) buone
Copertura	(Tipologia) A falde		(Condizioni) Non verificabili

Componenti edilizie – costruttive - impianti

Infissi esterni	In legno		
Infissi interni	In legno		
Pareti esterne	(materiale) Intonaco con cappotto termico	(condizioni): ottime	
Pavim. Interna:	parquet – monocottura		
Impianto riscaldamento	(Tipologia) Termosifone a metano	(Condizioni) buone	
Impianto elettrico	(Tipologia) Sottotraccia	(Condizioni) buone	



2.3 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura. Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze

Calcolo consistenza Unità immobiliari

Immobile	Tipologia superficie	Superficie mq	coeff.	sup. Parametrata mq
Sub 9 appartamento	residenziale	160,00	1	160,00
	Terrazzo/veranda	21,60	0,3	6,48
	Terrazzo	8,00	0,25	2,00
	cantina	11,00	0,25	2,75
	Totale sup parametrata mq			
Sub 28 garage	Garage	51,00	0,5	25,5

4. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

4.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario

 nato 

Beni pervenuti in data anteriore al ventennio con atto a rogito notaio Dott. Marco Carbonari del 5/2/1994 rep. N. 47400 trascritto a Perugia il 01/03/1994 ai nn. 4360/3050 di formalità.

Dante causa:

5. STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di locazione stipulato il 9/09/2001 per la durata di anni quattro e tacitamente rinnovato con prossima scadenza al 1/10/2025. Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia con il n. 7838 del 11/09/2001.

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*

6.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

- a. Ipoteca volontaria (Attiva)**, iscritta il 7/05/2015 ai numeri 9550/1320 di formalità a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTEL GOFFREDO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede a CASTEL GOFFREDO (MN) cod. fisc. 00178120200 in forza di atto di mutuo del 30/04/2015 rep. 16802/5388 a rogito Notaio Dott. Pierpaolo Barossi.
- Ipoteca iscritta per € 1.650.000,00
- Capitale € 600.000,00 da rimborsare in venticinque anni

Gravante sull'intero lotto

- b. Ipoteca giudiziale (Attiva)**, iscritta il 13/04/2016 ai numeri 8646/1238 di formalità a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Verona (VR) cod. fisc. 03700430238 in forza di decreto ingiuntivo del 3/3/2015 rep. 354 emesso dal Tribunale di Mantova
- Ipoteca iscritta per € 200.000,00

Gravante sull'intero lotto

c. Ipoteca giudiziale (Attiva), iscritta il 19/07/2016 ai numeri 17398/2721 di formalità a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena (SI) cod. fisc. 00884060526 in forza di decreto ingiuntivo del 14/12/2015 rep. 4844/2015 emesso dal Tribunale di Mantova

Ipoteca iscritta per € 457.000,00

Gravante sull'intero lotto

Trascrizioni

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/03/2022 ai nn. 7404/5300 di formalità a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto per la piena proprietà contro _____ a seguito di verbale di pignoramento immobili del 3/03/2022 rep. 136 emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto. Il pignoramento grava sui beni del presente lotto

7. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Sull'immobile è costituito un condomino verso il quale sono presenti i seguenti debiti per le u.i. oggetto di stima nell'ultimo biennio:

Quote ordinarie € 220,82 + Quote straordinarie € 3.895,26 = € 4.116,08

8. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

8.1 Vincoli demaniali

*Dott. Massimo Moncelli*TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. N. 29/2022

Non sussistono vincoli demaniali.

8.2 Usi civici

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

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

9.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Convenzione edilizia del 26 maggio 1977 stipulata con il Comune di Todi e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 126 del 16/07/1982
- Concessione edilizia n. 78 del 18/03/1991 prot. 4083/90 e successive varianti n. 168 del 11/06/1993 e n. 307 del 6/10/1993
- CILA N.1400/2021 ID Pratica: -14122021-1716 Protocollo N. 37109
Data. 14/12/2021 Oggetto: SUAPE Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)
Residenziale FACCIATE
- CILAS Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA-SUPERBONUS) Residenziale/Rurale
CILA-Superbonus, N.Pratica: 149/2022 ID Pratica: -08022022-1822
Protocollo N. 4222 Data. 08/02/2022

9.2 Conformità catastale

Situazione conforme

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);

Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. N. 29/2022

Nadia
Stu
Cavour, 20
Tel. 075.3723332

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.

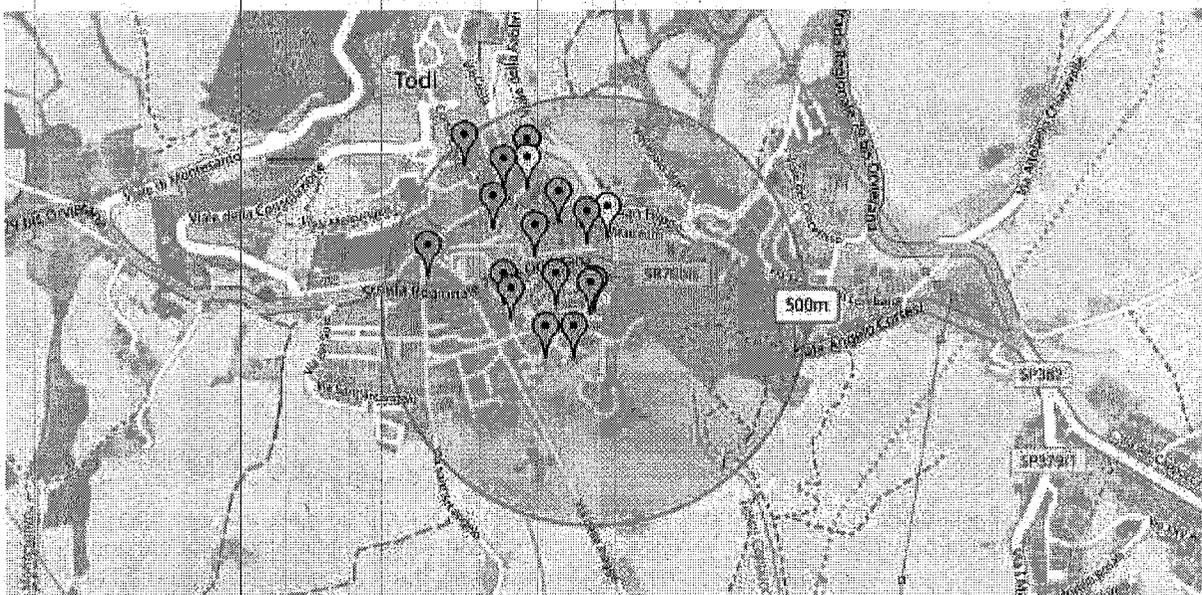
10.4 Analisi di mercato

Dal punto di vista immobiliare soltanto il 3% ca di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 997 annunci immobiliari, di cui 925 in vendita e 72 in affitto, con un indice complessivo di 58 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (975 €/m²) è di circa il 7% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.055 €/m² ed è anche di circa il 7% inferiore alla quotazione media provinciale (1.060 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Todi è molto disuniforme nella cittadina e per contenere il 60% delle richieste è necessario considerare un intervallo tra 480 €/m² e 1.415 €/m².

Analisi comparativa



NUMERO NUOVE COSTRUZIONI	2	TEMPO MEDIO SUL MERCATO	414
IMMOBILI SIMILI IN VENDITA	21	IMMOBILI SIMILI IN AFFITTO	10

10.5 Comparazioni esaminate con immobili compravenduti

<p>VIA DI PORTA NUOVA 12 - Toddi</p>	<p>VIA CESIA - TODDI</p>																																								
<table border="1"> <tr> <td>Tipologia:</td> <td>Appartamento</td> </tr> <tr> <td>Metratura:</td> <td>80 mq</td> </tr> <tr> <td>Locali:</td> <td>4 locali</td> </tr> <tr> <td>Stato di manutenzione:</td> <td>Buono</td> </tr> <tr> <td>Piano:</td> <td>Medio</td> </tr> <tr> <td>Data di vendita:</td> <td>08-2022</td> </tr> <tr> <td>Tempo sul mercato:</td> <td>tra 3 e 5 mesi</td> </tr> <tr> <td>Margine di trattativa:</td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>Prezzo di vendita:</td> <td>80.000 €</td> </tr> <tr> <td>Prezzo al m²:</td> <td>1.000 €/m²</td> </tr> </table>	Tipologia:	Appartamento	Metratura:	80 mq	Locali:	4 locali	Stato di manutenzione:	Buono	Piano:	Medio	Data di vendita:	08-2022	Tempo sul mercato:	tra 3 e 5 mesi	Margine di trattativa:	12 %	Prezzo di vendita:	80.000 €	Prezzo al m ² :	1.000 €/m ²	<table border="1"> <tr> <td>Tipologia:</td> <td>Appartamento</td> </tr> <tr> <td>Metratura:</td> <td>55 mq</td> </tr> <tr> <td>Locali:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Stato di manutenzione:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Piano:</td> <td>Terra</td> </tr> <tr> <td>Data di vendita:</td> <td>02-2022</td> </tr> <tr> <td>Tempo sul mercato:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Prezzo pre-vendita:</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Prezzo di vendita:</td> <td>70.000 €</td> </tr> <tr> <td>Prezzo al m²:</td> <td>1.273 €/m²</td> </tr> </table>	Tipologia:	Appartamento	Metratura:	55 mq	Locali:	7	Stato di manutenzione:	7	Piano:	Terra	Data di vendita:	02-2022	Tempo sul mercato:	7	Prezzo pre-vendita:	7	Prezzo di vendita:	70.000 €	Prezzo al m ² :	1.273 €/m ²
Tipologia:	Appartamento																																								
Metratura:	80 mq																																								
Locali:	4 locali																																								
Stato di manutenzione:	Buono																																								
Piano:	Medio																																								
Data di vendita:	08-2022																																								
Tempo sul mercato:	tra 3 e 5 mesi																																								
Margine di trattativa:	12 %																																								
Prezzo di vendita:	80.000 €																																								
Prezzo al m ² :	1.000 €/m ²																																								
Tipologia:	Appartamento																																								
Metratura:	55 mq																																								
Locali:	7																																								
Stato di manutenzione:	7																																								
Piano:	Terra																																								
Data di vendita:	02-2022																																								
Tempo sul mercato:	7																																								
Prezzo pre-vendita:	7																																								
Prezzo di vendita:	70.000 €																																								
Prezzo al m ² :	1.273 €/m ²																																								

<h4>Altre compravendite</h4>		
<p> Data di vendita: Marzo 2023</p> <p>Zona OMI: [D1] - ZONE PERIFERICHE</p> <p>A02 - Abitazioni di tipo civile</p> <p>venduto a 110.000 € (1.158 €/mq)</p> <p>Superficie catastale: 95 mq</p>	<p> Data di vendita: Marzo 2023</p> <p>Zona OMI: [D1] - ZONE PERIFERICHE</p> <p>A02 - Abitazioni di tipo civile</p> <p>venduto a 120.000 € (1.429 €/mq)</p> <p>Superficie catastale: 84 mq</p>	<p> Data di vendita: Marzo 2023</p> <p>Zona OMI: [D1] - ZONE PERIFERICHE</p> <p>A02 - Abitazioni di tipo civile</p> <p>venduto a 64.500 € (632 €/mq)</p> <p>Superficie catastale: 102 mq</p>

Quotazioni OMI

- ✓ Minima 740 €/mq
- ✓ Massima € 1.100 €/mq
- ✓ Media 920 €/mq

Analisi e comparazione

Immobile	Ubicazione	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
Residenziale	Porta nuova	80	€ 80.000	€ 80.000	€ 1.000,00	1	1	1	1	1,00	€ 1.000,00
Residenziale	Cesia	55	€ 70.000	€ 70.000	€ 1.272,73	0,9	0,9	1	1	0,94	€ 1.196,36
Residenziale	Vicinanze	95	€ 110.000	€ 110.000	€ 1.157,89	1	1	1	1	1,00	€ 1.157,89
Residenziale	Vicinanze	84	€ 120.000	€ 120.000	€ 1.428,57	1	0,8	0,8	0,8	0,86	€ 1.228,57
Residenziale	Vicinanze	102	€ 64.500	€ 64.500	€ 632,35	1	1,1	1,5	1,5	1,23	€ 777,79
prezzo medio											€ 1.118,09
valore adottato											€ 1.120,00

10.5 Conteggi di stima

Si procede alla stima adottando il valore di € 1.120,00 al mq di superficie parametrata .

Immobile	Tipologia superficie	Sup. cat. mq	sup. Parametrata mq	Valore €/mq	Valore di mercato
Sub 9 appartamento	residenziale	160	160		
	Terrazzo/veranda	21,6	6,48		
	Terrazzo	8	2		
	cantina	11	2,75		
	Tot. sup parametrata		171,23	€ 1.120,00	€ 191.777,60
Sub 28 garage	Garage	51	25,5	€ 1.120,00	€ 28.560,00
Totale valore di mercato lotto 1					€ 220.337,60

11. Determinazione del prezzo di base d'Asta

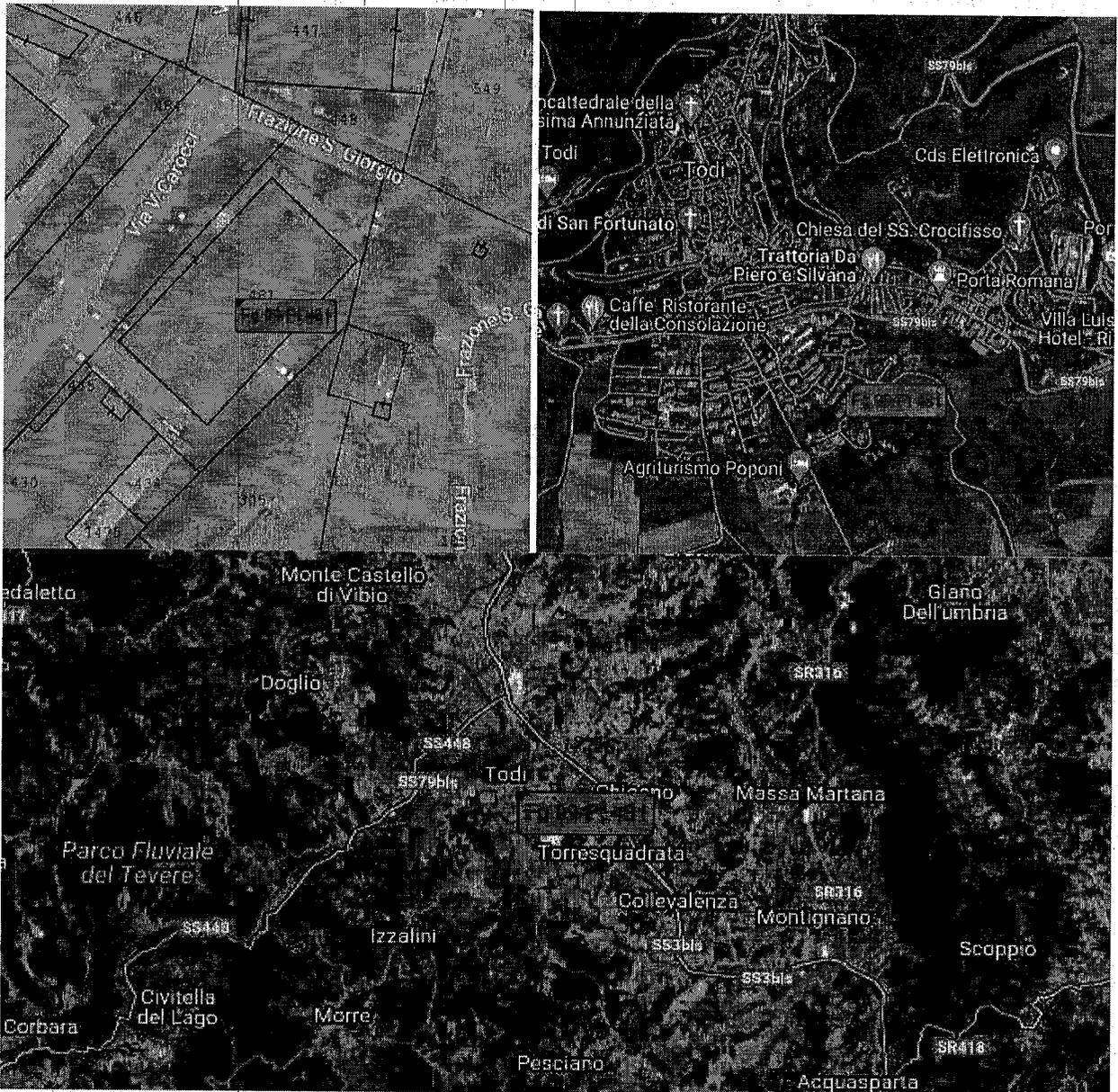
Valore di mercato		€	220.337,60
Detrazioni			
Assenza di garanzia vizi, difetti e ogni altro onere	5%	€	11.016,88
Altre		€	-
Totale Valore al netto delle decurtazioni		€	209.320,72
Prezzo di base d'asta proposto		€	209.000,00

LOTTO 2.

12. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

12.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento e garage, rispettivamente ai piani 1^A e S1 di una palazzina pluripiano ubicata in Comune di Todi, Via Vincenzo Carocci.



12.2 Identificazione catastale

Beni immobili per i diritti di piena proprietà in capo a

si censiti nel *Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi (PG)*

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
99	481	8	Via Antonio Carocci P. S1-1	A/2	5	5 vani	555,19
99	481	17	Via Antonio Carocci P. S1	C/2	8	80 mq	265,20

12.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina con Via san Giorgio, beni in C.T. al Fg. 99 part. 42, 305, 434, 435, Via Carocci, 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 Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/03/2022 ai nn. 7404/5300 di formalità a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto per la piena proprietà contro altri, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 3/03/2022 rep. 136 emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto. Il pignoramento grava sui beni del presente lotto.

13.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

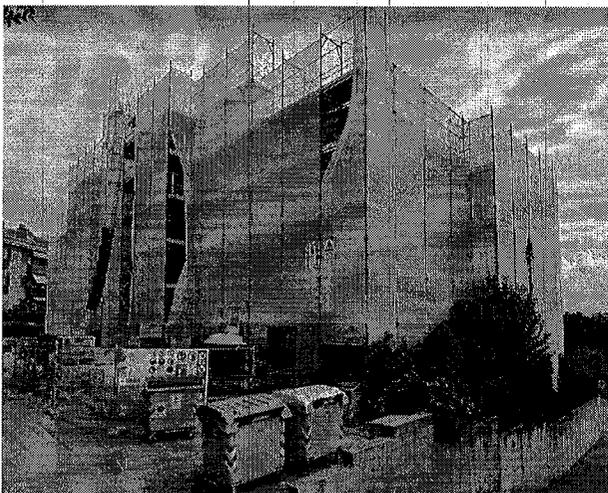
I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento



13.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	L'immobile si trova in zona semiperiferica di Todi (PG), nella parte meridionale della provincia di Perugia, al confine con il Ternano. Si trova quasi a metà strada fra Perugia e Terni (entrambe distano circa 42 km), mentre dista 35 km da Orvieto e 45 km da Spoleto. Insediamenti prevalentemente residenziali; esercizi commerciali nel centro della Città.
<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 40); aeroporto (km 46).

13.2 Descrizione immobiliare



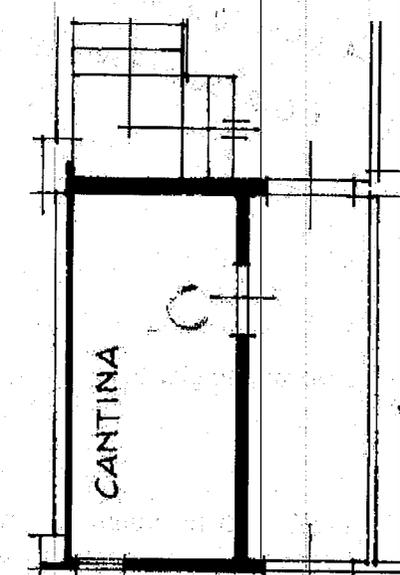
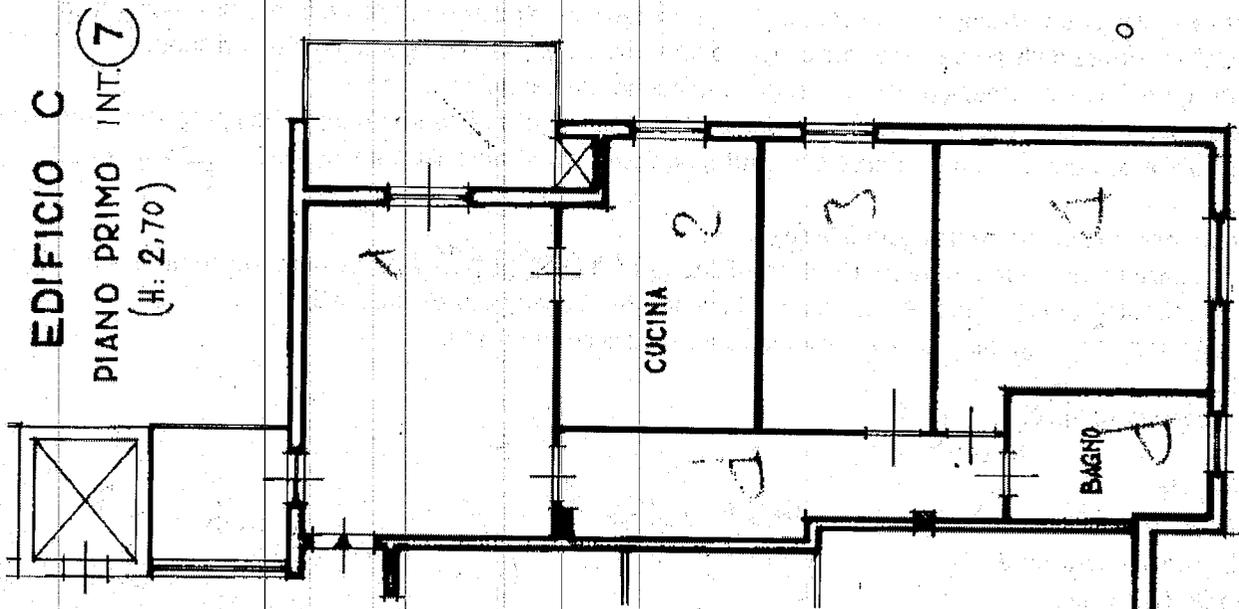
I beni oggetto di stima sono rappresentati da un'abitazione al piano 1[^] con cantina e magazzini al piano S1.

Al momento del sopralluogo erano già in corso i lavori di ristrutturazione dell'intera palazzina con il cd. bonis 110, come visibile dalla foto a lato.



U.I. in CF al Fg 99 part. 481 sub. 8

Appartamento al piano primo composto da soggiorno con terrazzo, ripostiglio, cucina, disimpegno due camere e bagno.



(Cantina)

(Planimetria u.i.)

L'appartamento dispone di un vano cantina ubicato al piano S1 della superficie di mq 7,5 ca.

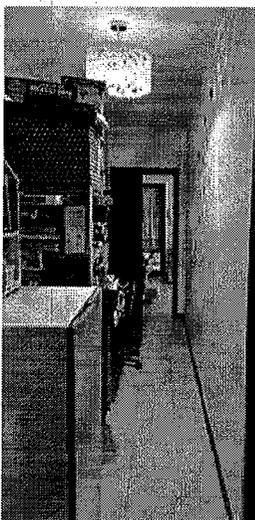
Le rifiniture sono di tipo medio, con pareti con al civile, pavimento in piastrelle di monocottura sia nella zona giorno che nella zona notte, rivestimenti in ceramica, porte ed infissi in legno.

Il terrazzo che affaccia sul soggiorno presenta un incasso a muro.

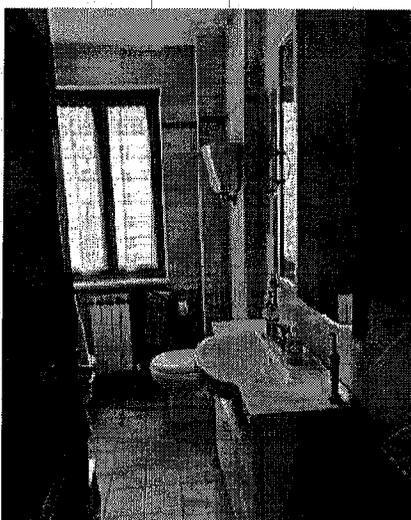




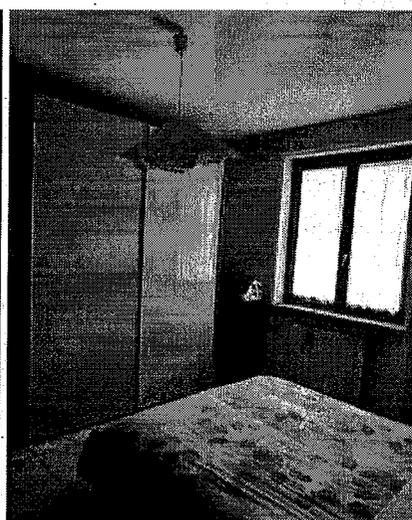
(soggiorno - sala da pranzo)



(disimpegno)

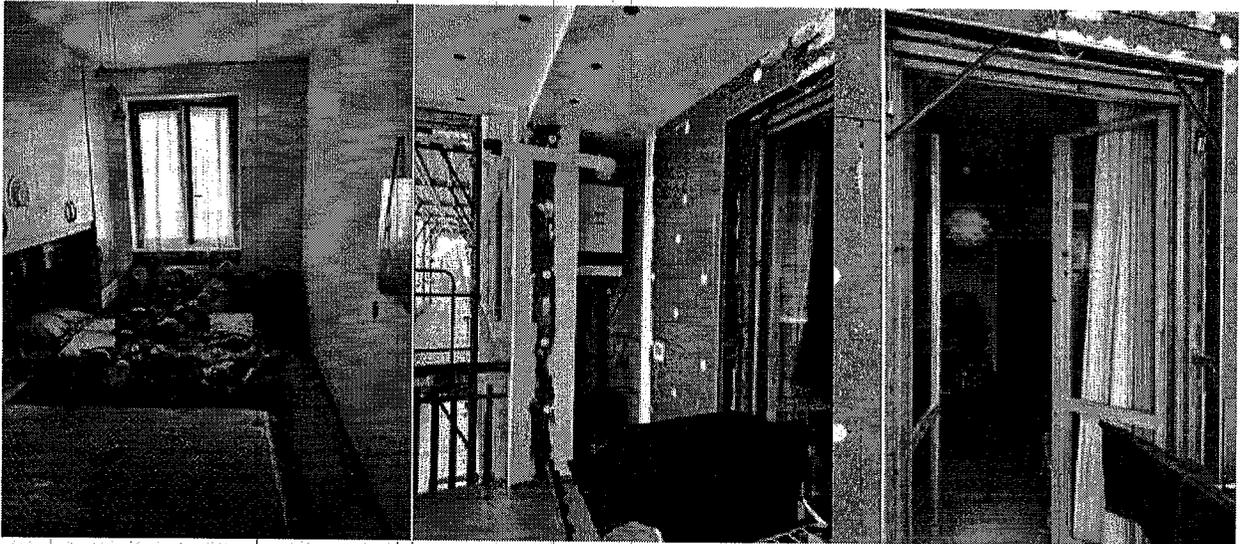


(bagno)



(camera)



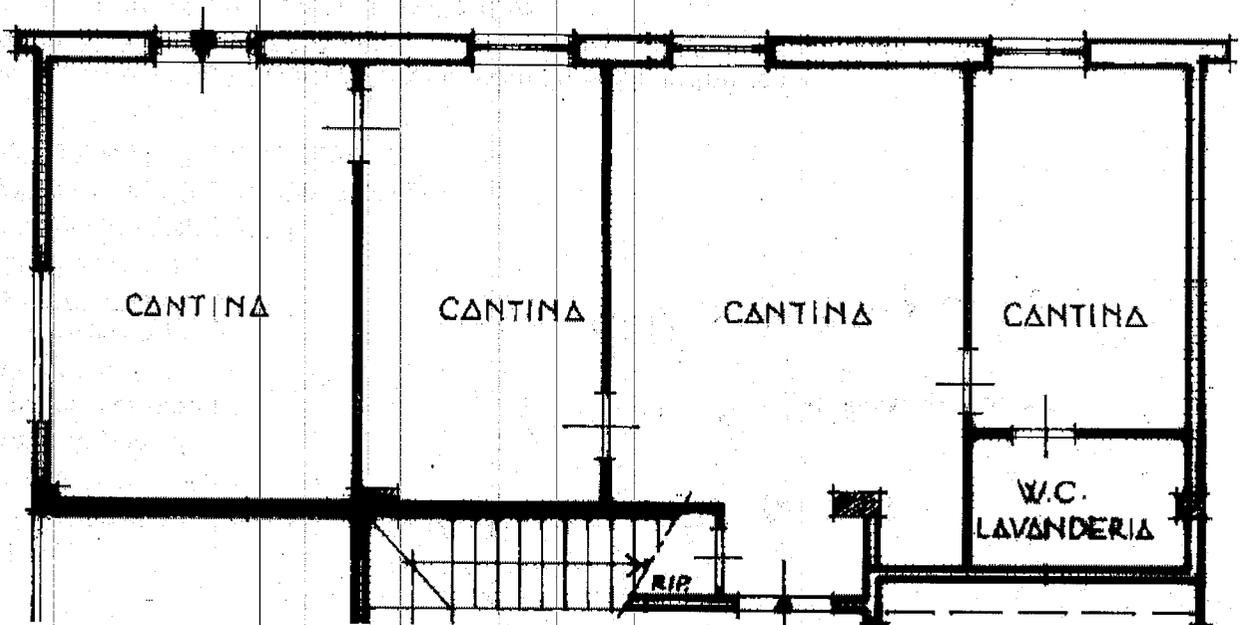


(camera)

(terrazzo)

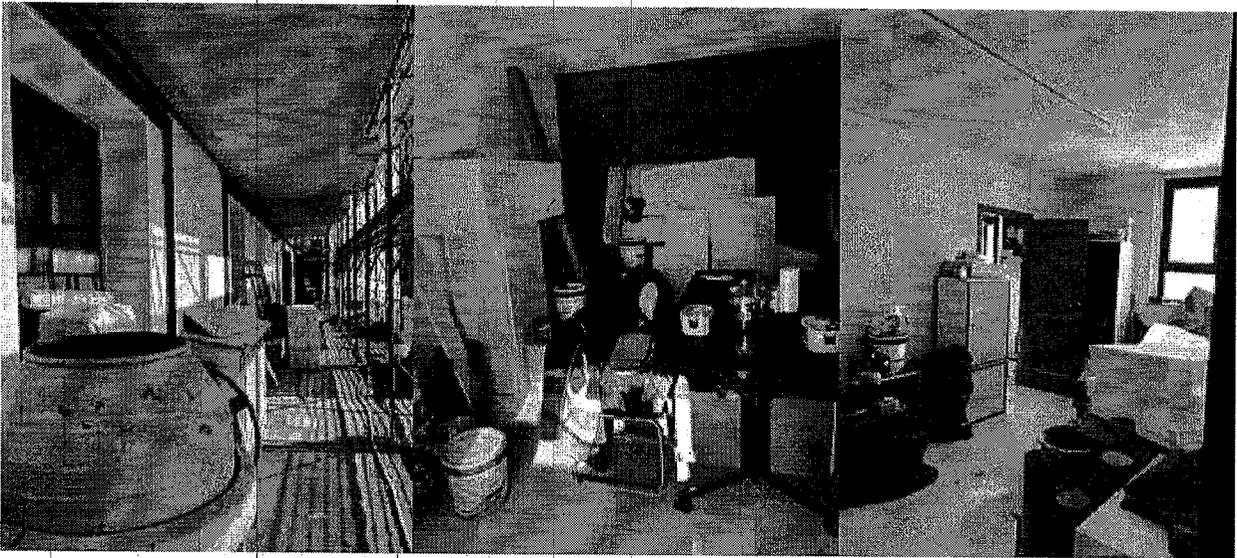
(particolare)

U.I. in CF al Fg 99 part. 481 sub. 17



Unità immobiliare al piano seminterrato della superficie catastale di mq 95 con accesso da galleria che conduce al vano scala/ascensore. Internamente è suddiviso in 4 vani e wc/lavanderia.





Presenta rifiniture con pareti al civile, pavimento in piastrelle di monocottura, porte in legno, infissi in profilato. È presente l'impianto elettrico, idrico e riscaldamento a termosifone.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) Cemento armato	(materiale) Cls - laterizi	(Condizioni) ottima
Solai	(Tipologia) laterocemento		(Condizioni) buone
Copertura	(Tipologia) A falde		(Condizioni) Non verificabili

Componenti edilizie – costruttive - impianti

Infissi esterni	In legno		
Infissi interni	In legno		
Pareti esterne	(materiale) Intonaco con cappotto termico		(condizioni): ottime
Pavim. Interna:	monocottura		
Impianto riscaldamento	(Tipologia) Termosifone a metano		(Condizioni) buone



Impianto elettrico	(Tipologia) Sottotraccia	(Condizioni) buone
---------------------------	-----------------------------	-----------------------

13.3 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura. Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze



Immobile	Tipologia superficie	Superficie mq	coeff.	sup. Parametrata mq
Sub 8 appartamento	residenziale	83	1	83,00
	Terrazzo	7,5	0,3	2,25
	cantina	7,6	0,25	1,90
	Totale sup parametrata mq			87,15
Sub 17 garage	Magazzini	95	0,5	47,50

14. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE**14.1 Provenienza Beni****Attuale proprietario**

Beni pervenuti in data anteriore al ventennio con atto a rogito notaio Dott. Marco Carbonari del 5/2/1994 rep. N. 47399 trascritto a Perugia il 01/03/1994 ai nn. 4359/3049 di formalità.

Dante causa.

15. STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra
con contratto di locazione stipulato il 7/11/2019 per la durata di anni quattro con disdetta da comunicarsi con sei mesi di preavviso. Canone annuo di € 4.680,00

16. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**16.1 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*

16.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

a1. Ipoteca giudiziale (Attiva), iscritta il 13/04/2016 ai numeri 8646/1238 di formalità a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Verona (VR) cod. fisc. 03700430238 in forza di decreto ingiuntivo del 3/3/2015 rep. 354 emesso dal Tribunale di Mantova

Ipoteca iscritta per € 200.000,00

Gravante sull'intero lotto

b.1 Ipoteca giudiziale (Attiva), iscritta il 19/07/2016 ai numeri 17398/2721 di formalità a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena (SI) cod. fisc. 00884060526 in forza di decreto ingiuntivo del 14/12/2015 rep. 4844/2015 emesso dal Tribunale di Mantova

Ipoteca iscritta per € 457.000,00

Gravante sull'intero lotto

Trascrizioni



Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/03/2022 ai nn. 7404/5300 di formalità a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto per la piena proprietà contro _____, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 3/03/2022 rep. 136 emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto. Il pignoramento grava sui beni del presente lotto

17. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Sull'immobile è costituito un condomino verso il quale sono presenti i seguenti debiti per le u.i. oggetto di stima nell'ultimo biennio:

Quote ordinarie € 189,24 + Quote straordinarie € 2.503,07 = € 2.692,31

18. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

18.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

18.2 Usi civici

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

19. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

19.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito a seguito delle seguenti autorizzazioni:



- Convenzione edilizia del 26 maggio 1977 stipulata con il Comune di Todi e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 126 del 16/07/1982
- Concessione edilizia n. 78 del 18/03/1991 prot. 4083/90 e successive varianti n. 168 del 11/06/1993 e n. 307 del 6/10/1993
- CILA N.1400/2021 ID Pratica: -14122021-1716 Protocollo N. 37109
Data. 14/12/2021 Oggetto: SUAPE Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)
Residenziale FACCIATE
- CILAS Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA-SUPERBONUS) Residenziale/Rurale
CILA-Superbonus, N.Pratica: 149/2022 ID Pratica: -08022022-1822
Protocollo N. 4222 Data. 08/02/2022

19.2 Conformità catastale

Situazione conforme

20. STIMA IMMOBILIARE

20.1 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.



20.2 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.



20.3 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.

20.4 Analisi di mercato

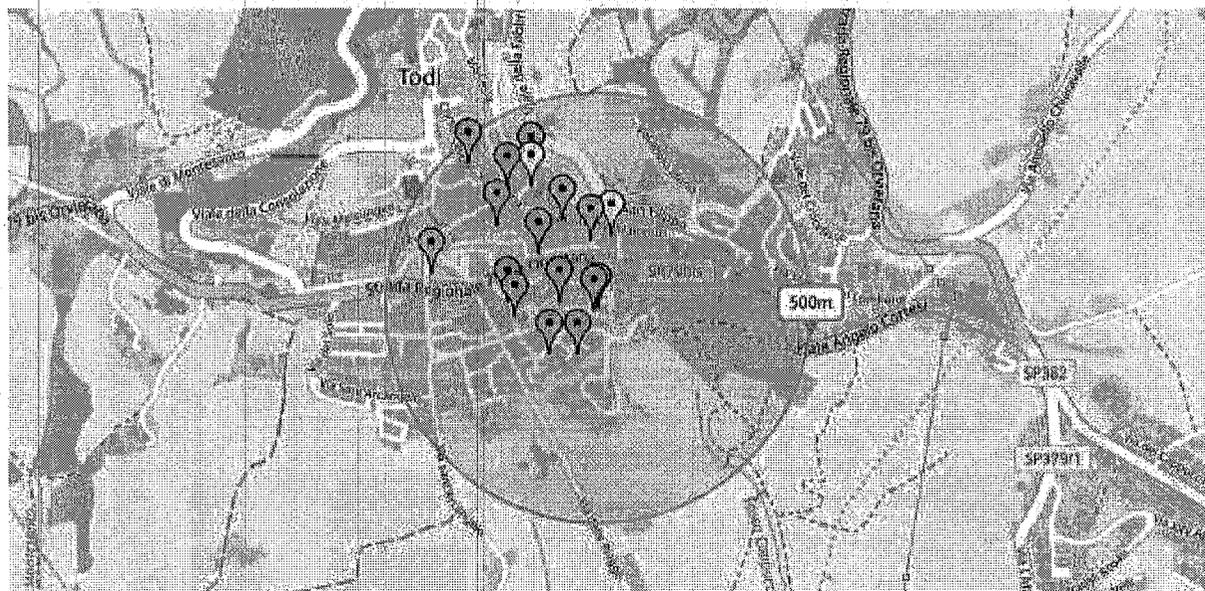
Dal punto di vista immobiliare soltanto il 3% ca di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 997 annunci immobiliari, di cui 925 in vendita e 72 in affitto, con un indice complessivo di 58 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (975 €/m²) è di circa il 7% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.055 €/m² ed è anche di circa il 7% inferiore alla quotazione media provinciale (1.060 €/m²).



Il prezzo degli appartamenti a Todi è molto disuniforme nella cittadina e per contenere il 60% delle richieste è necessario considerare un intervallo tra 480 €/m² e 1.415 €/m².

Analisi comparativa



NUMERO NUOVE COSTRUZIONI	TEMPO MEDIO SUL MERCATO
2	414
IMMOBILI SIMILI IN VENDITA	IMMOBILI SIMILI IN AFFITTO
21	10



20.5 Comparazioni esaminate con immobili compravenduti

VIA DI PORTA NUOVA 12 - Todì	VIA CESIA - TODÌ																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>🏠 Tipologia:</td> <td>Appartamento</td> </tr> <tr> <td>📏 Metratura:</td> <td>80 mq</td> </tr> <tr> <td>🏠 Locali:</td> <td>4 locali</td> </tr> <tr> <td>📋 Stato di manutenzione:</td> <td>Buono</td> </tr> <tr> <td>📋 Piano:</td> <td>Medio</td> </tr> <tr> <td>📅 Data di vendita:</td> <td>09-2022</td> </tr> <tr> <td>🕒 Tempo sul mercato:</td> <td>tra 3 e 6 mesi</td> </tr> <tr> <td>💰 Margine di trattativa:</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>💰 Prezzo di vendita:</td> <td>80.000 €</td> </tr> <tr> <td>💰 Prezzo al m²:</td> <td>1.000 €/m²</td> </tr> </tbody> </table>	🏠 Tipologia:	Appartamento	📏 Metratura:	80 mq	🏠 Locali:	4 locali	📋 Stato di manutenzione:	Buono	📋 Piano:	Medio	📅 Data di vendita:	09-2022	🕒 Tempo sul mercato:	tra 3 e 6 mesi	💰 Margine di trattativa:	19%	💰 Prezzo di vendita:	80.000 €	💰 Prezzo al m ² :	1.000 €/m ²	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>🏠 Tipologia:</td> <td>Appartamento</td> </tr> <tr> <td>📏 Metratura:</td> <td>55 mq</td> </tr> <tr> <td>🏠 Locali:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>📋 Stato di manutenzione:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>📋 Piano:</td> <td>Terra</td> </tr> <tr> <td>📅 Data di vendita:</td> <td>02-2022</td> </tr> <tr> <td>🕒 Tempo sul mercato:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>💰 Prezzo pre-vendita:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>💰 Prezzo di vendita:</td> <td>70.000 €</td> </tr> <tr> <td>💰 Prezzo al m²:</td> <td>1.273 €/m²</td> </tr> </tbody> </table>	🏠 Tipologia:	Appartamento	📏 Metratura:	55 mq	🏠 Locali:	1	📋 Stato di manutenzione:	1	📋 Piano:	Terra	📅 Data di vendita:	02-2022	🕒 Tempo sul mercato:	1	💰 Prezzo pre-vendita:	1	💰 Prezzo di vendita:	70.000 €	💰 Prezzo al m ² :	1.273 €/m ²
🏠 Tipologia:	Appartamento																																								
📏 Metratura:	80 mq																																								
🏠 Locali:	4 locali																																								
📋 Stato di manutenzione:	Buono																																								
📋 Piano:	Medio																																								
📅 Data di vendita:	09-2022																																								
🕒 Tempo sul mercato:	tra 3 e 6 mesi																																								
💰 Margine di trattativa:	19%																																								
💰 Prezzo di vendita:	80.000 €																																								
💰 Prezzo al m ² :	1.000 €/m ²																																								
🏠 Tipologia:	Appartamento																																								
📏 Metratura:	55 mq																																								
🏠 Locali:	1																																								
📋 Stato di manutenzione:	1																																								
📋 Piano:	Terra																																								
📅 Data di vendita:	02-2022																																								
🕒 Tempo sul mercato:	1																																								
💰 Prezzo pre-vendita:	1																																								
💰 Prezzo di vendita:	70.000 €																																								
💰 Prezzo al m ² :	1.273 €/m ²																																								

Altre compravendite

Data di vendita: Marzo 2023

Zona OMI: [D1] - ZONE PERIFERICHE

A02 - Abitazioni di tipo civile

venduto a 110.000 € (1.158 €/mq)

Superficie catastale: 95 mq

Data di vendita: Marzo 2023

Zona OMI: [D1] - ZONE PERIFERICHE

A02 - Abitazioni di tipo civile

venduto a 120.000 € (1.429 €/mq)

Superficie catastale: 84 mq

Data di vendita: Marzo 2023

Zona OMI: [D1] - ZONE PERIFERICHE

A02 - Abitazioni di tipo civile

venduto a 64.500 € (632 €/mq)

Superficie catastale: 102 mq

Quotazioni OMI

- ✓ Minima 740 €/mq
- ✓ Massima € 1.100 €/mq
- ✓ Media 920 €/mq

Analisi e comparazione

Immobile	Ubicazione	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND.	Valore ponderato €/mq
Residenziale	Porta nuova	80	€ 80.000	€ 80.000	€ 1.000,00	1	1	1	1	1,00	€ 1.000,00
Residenziale	Cesia	55	€ 70.000	€ 70.000	€ 1.272,73	0,9	0,9	0,9	0,9	0,90	€ 1.145,45
Residenziale	Vicinanze	95	€ 110.000	€ 110.000	€ 1.157,89	1	1	0,85	0,85	0,94	€ 1.088,42
Residenziale	Vicinanze	84	€ 120.000	€ 120.000	€ 1.428,57	1	0,75	0,75	0,75	0,83	€ 1.178,57
Residenziale	Vicinanze	102	€ 64.500	€ 64.500	€ 632,35	1	1,1	1,5	1,5	1,23	€ 777,79
prezzo medio											€ 1.077,96
valore adottato											€ 1.050,00

20.6 Conteggi di stima

Si procede alla stima adottando il valore di € 1.070,00 al mq di superficie parametrata.

Immobile	Tipologia superficie	Sup. cat. mq	sup. Parametrata mq	Valore €/mq	Valore di mercato
Sub8 appartamento	residenziale	83	83		
	Terrazzo	7,5	2,25		
	cantina	7,6	1,9		
	Tot. sup parametrata		87,15	€ 1.050,00	€ 91.507,50
Sub 17 magazzini	Garage	95	47,5	€ 1.050,00	€ 49.875,00
Totale valore di mercato lotto 2					€ 141.382,50

21. Determinazione del prezzo di base d'Asta

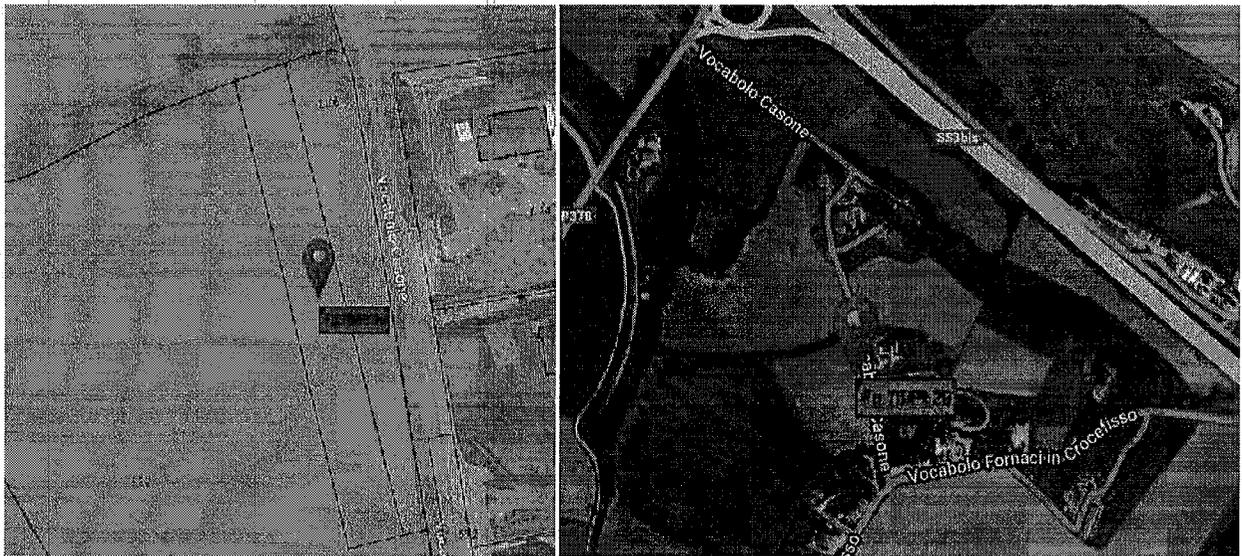
Valore di mercato	€	141.382,50
Detrazioni		
Assenza di garanzia vizi, difetti e ogni altro onere	5% €	7.069,13
Altre	€	-
Totale Valore al netto delle decurtazioni	€	134.313,38
Prezzo di base d'asta proposto	€	134.000,00

LOTTO 3.

22. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

22.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno inserito nella parte strutturale del PRG negli ambiti ad attuazione indiretta nelle macroaree urbane e frazionali – prevalentemente per residenza – ambiti a dominante verde per la riqualificazione paesaggistico-ambientale del margine urbano (RMU) (zona omogenea C) di cui all'art. 25 delle N.T.A. parte operativa.



22.2 Identificazione catastale

Beni immobili per i diritti di piena proprietà in capo
....., così censiti nel *Catasto dei Terreni del Comune di*

Todi (PG)

Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Superficie mq	Classe	R.D. €	R.A. €
76	29		Seminativo	1170	3	5,14	5,44



22.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da nord in senso orario, con beni in C.T. al Fg. 76 part. 721, 106, 622, salvo altri e come in diritto.

23. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

23.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/03/2022 ai nn. 7404/5300 di formalità a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto per la piena proprietà contro _____ seguito di verbale di pignoramento immobili del 3/03/2022 rep. 136 emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto. Il pignoramento grava sui beni del presente lotto.

Sull'immobile grava altro pignoramento trascritto il 15/2/2018 ai nn 3944/2787 di formalità a favore di Banco BPM congiuntamente ad altri terreni non oggetto del presente giudizio.

23.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

23.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	L'immobile si trova in zona semiperiferica di Todi (PG), nella parte meridionale della provincia di Perugia, al confine con il Ternano. Si trova quasi a metà strada
------------------------------	--



	fra Perugia e Terni (entrambe distano circa 42 km), mentre dista 35 km da Orvieto e 45 km da Spoleto. Insediamenti prevalentemente residenziali; esercizi commerciali nel centro della Città.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente agricoli e residenziali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 39); aeroporto (km 45).

23.2 Descrizione immobiliare



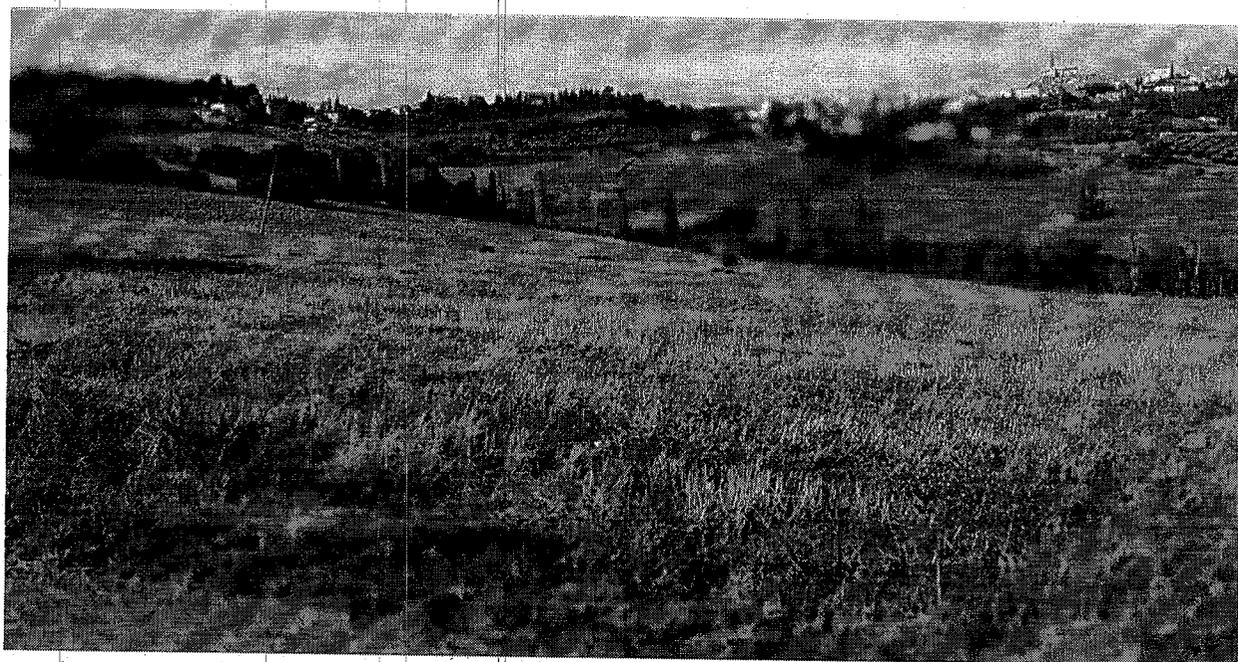
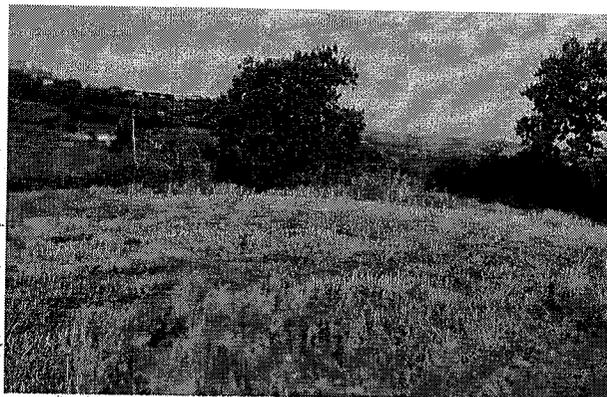
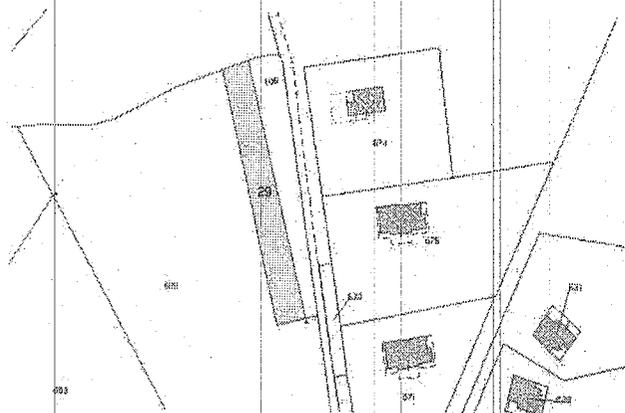
I beni oggetto di stima sono rappresentati da un modesto appezzamento di terreno a giacitura pianeggiante destinato a seminativo.

Nello stato attuale il fondo non presenta strada di accesso e costituisce un unico corpo con altri beni non oggetto di vendita.

Il terreno è di medio impasto con frazione trascurabile di scheletro, suoli profondo e di buona fertilità, adatto per le principali coltivazioni agricole.

Pur ricadendo in area potenzialmente edificabile il lotto non è urbanizzato ed inoltre difficilmente potrebbe trovare un adeguata valorizzazione senza il concorso dei terreni limitrofi.





23.3 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:



Terreno agricolo

Appezamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.

Calcolo consistenza

Superficie destinata a seminativo mq 1170

24. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

24.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario

Beni pervenuti con atto a rogito notaio Dott. Paolo Biavati del 9/05/2005 rep. N. 316445/36333 trascritto a Perugia il 07/06/2005 ai nn. 19348/11381 di formalità.

Dante causa: _____ odi

Precedente proprietario

Cogei Costruzioni Gestioni Immobiliari Srl con sede in Todì

Beni pervenuti con atto a rogito notaio Dott. Paolo Biavati del 28/10/1992 rep. N. 242324/22847 trascritto a Perugia il 06/11/1992 ai nn. 23102/17219 di formalità.

Dante causa: _____



25. STATO DI POSSESSO

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto

26. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

26.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
- ✓ *Vincoli urbanistici*
 - I. Tutela art. 61 d.p.r. 380/2001 ex legge 64/74, art.2 - Intero lotto
 - II. Tutela DCR n°721/88 e 902/89 "AREE INSTABILI DEL COLLE DI TODI E DI LORETO" - perimetro di vigilanza di cui all'art. 41 delle N.T.A. parte strutturale - Intero lotto
 - III. Sistema paesaggistico ambientale – rete ecologica – aree potenzialmente
 - IV. stabili morfologicamente ricomprese del colle di Todi – a3-1 di cui all'art. 33 delle n.t.a. parte operativa – Intero lotto
 - V. Aree a pianificazione sovraordinata, ricadente all'interno del parco regionale del fiume Tevere di cui alla L.R. 9/1995 ed all'art. 53 delle N.T.A. parte strutturale - Intero lotto

26.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:



a2. Ipoteca giudiziale (Attiva), iscritta il 13/04/2016 ai numeri 8646/1238 di formalità a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Verona (VR) cod. fisc. 03700430238 in forza di decreto ingiuntivo del 3/3/2015 rep. 354 emesso dal Tribunale di Mantova

Ipoteca iscritta per € 200.000,00

Gravante sull'intero lotto

Pignoramenti

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/03/2022 ai nn. 7404/5300 di formalità a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano Veneto per la piena proprietà contro altri, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 3/03/2022 rep. 136 emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto. Il pignoramento grava sui beni del presente lotto.

Sull'immobile grava altro pignoramento trascritto il 15/2/2018 ai nn 3944/2787 di formalità a favore di Banco BPM congiuntamente ad altri terreni non oggetto del presente giudizio.

27. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esiste condominio



28. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

28.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

28.2 Usi civici

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

29. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

29.1 Conformità urbanistico edilizia

Nel PRG del Comune di Todi (parte operativa) il terreno è perimetrato nella carta di sintesi delle aree del Colle di Todi nell'Area A3 e nello specifico è a cavallo delle aree:



Edificabilità condizionata

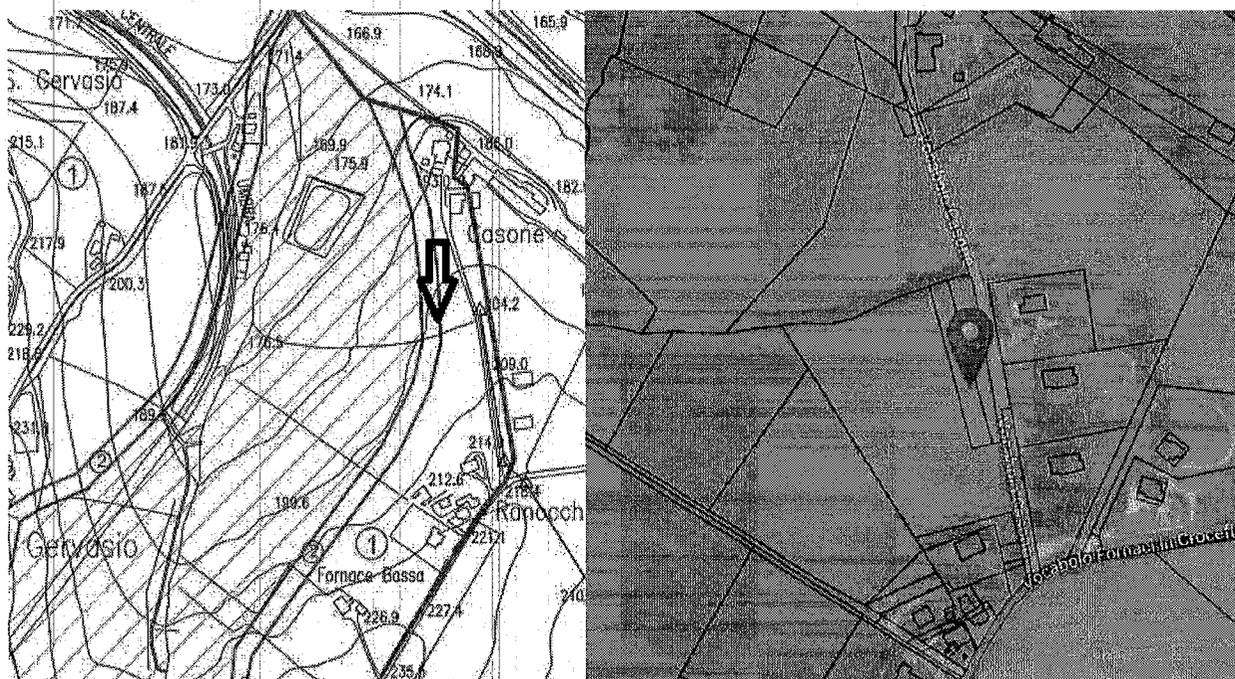


Edificabilità limitata - Fascia di salvaguardia aree bonificate

Si segnala l'estrema vicinanza con la zona A1:



(ZONA A1) Aree oggetto di consolidamento terreni con lavori eseguiti, in corso o da eseguire così come individuati dalla cartografia della Regione Umbria ai sensi del D.C.R. 721/88



(Quadro sinottico PRG – foto aerea)

il P.R.G. del Comune di Todi, approvato con D.C.C. n. 110 del 14.07.2005 pubblicato sul B.U.R. n. 33 del 16.08.2005, e successive varianti al P.R.G. Parte Operativa e Parte Strutturale, prevede, per il terreno la seguente classificazione: la parte strutturale del PRG lo individua negli ambiti ad attuazione indiretta nelle macroaree urbane e frazionali – prevalentemente per residenza – ambiti a dominante verde per la riqualificazione paesaggistico-ambientale del margine urbano (RMU) (zona omogenea C) di cui all'art. 25 delle N.T.A. parte operativa

29.2 Conformità catastale

Situazione conforme

30. STIMA IMMOBILIARE

30.1 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.

30.2 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.



30.3 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.

30.4 Analisi de mercato fondiario

Dal punto di vista economico, ciò che determina l'attribuzione del valore al terreno è la sua specifica utilizzazione, essendo al contempo sia un fattore di produzione, sia un bene durevole, capace di conservare il proprio valore nel tempo. I due aspetti, non completamente separabili, assumono pesi diversi in funzione dei soggetti economici che detengono la terra; da un lato, coloro che svolgono l'attività agricola principalmente vedono nella stessa un mezzo di produzione, mentre dall'altro, quanti esercitano attività non agricole considerano la terra come



un bene durevole in grado di mantenere il proprio valore capitale. Ne deriva che esistono due mercati diversi, anche se non sempre separati o totalmente indipendenti.

Uno di essi risente per lo più degli aspetti legati al reddito e all'occupazione del settore agricolo, mentre l'altro tiene in grande considerazione l'aspetto dell'investimento finanziario e, quindi, dei possibili incrementi patrimoniali realizzabili nel tempo.

Con riferimento alla formazione dei prezzi, scaturenti dall'incontro della domanda e dell'offerta di terra, è utile ricordare che il mercato fondiario è scarsamente trasparente, ha un costo relativamente elevato, mentre limitata risulta di norma la fungibilità dei beni. Le transazioni comportano generalmente tempi piuttosto lunghi e modi diversi di contrattazione in rapporto alle diverse caratterizzazioni degli operatori.

A causa delle molteplici caratteristiche dei beni fondiari, della scarsa trasparenza dei prezzi e delle condizioni di mercato, della diversa natura e del versatile comportamento degli operatori che influenzano localmente la domanda e l'offerta di terra, dei costi elevati e dei tempi lunghi richiesti per concludere le transazioni, il mercato fondiario è, sostanzialmente, imperfetto. Ciò è comprovato dal fatto che, effettivamente, per la terra esistono tanti mercati differenti, sia in termini di tempo e di spazio che in rapporto alle sue destinazioni d'uso alternative; queste ultime, a loro volta, influenzano le scelte degli operatori che, altresì, finiscono col modificare, più o meno, l'intero ambiente economico e sociale. In tal senso, il mercato fondiario italiano, ordinariamente, genera situazioni di oligopolio e anche di monopolio bilaterale. A seguito di ciò, i prezzi di mercato fluttuano entro limiti minimi, al di sotto dei quali l'offerta non scende, e



massimi, al di sopra dei quali non aumenta la domanda. Il prezzo rimane spesso non determinato, poiché tali limiti, sovente, permangono molto distanti, e la sua entità finale, quindi, scaturisce dalla forza contrattuale esercitata di volta in volta dai contraenti.

Quanto esposto fin qui, descrive un mercato fondiario complesso nel quale interagiscono elementi di natura economica, politica e sociale. In tale scenario, le scelte degli operatori economici, che vicendevolmente offrono e domandano la terra nel mercato, sono sempre più influenzate da attese di redditività e di incrementi patrimoniali (capital gains) riferibili ai modi d'uso alternativi del suolo.

30.5 Comparazioni esaminate con immobili in offerta

Ubicazione	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
periferia	1220	€ 44.000,00	€ 38.000,00	€ 31,15	0,9	0,9	0,9	1	0,91	€ 28,34
periferia	2400	€ 66.000,00	€ 57.420,00	€ 23,93	0,9	0,9	0,9	1	0,91	€ 21,77
periferia	1100	€ 28.000,00	€ 26.000,00	€ 23,64	1	1	1	1	1,00	€ 23,64
periferia	8622	€ 265.000,00	€ 233.200,00	€ 27,05	1	1	1	1	1,00	€ 27,05
periferia	1800	€ 60.000,00	€ 52.800,00	€ 29,33	1	1	0,8	0,8	0,92	€ 26,99
prezzo medio										€ 24,58
valore adottato										€ 24,50

30.6 Conteggi di stima

Si procede alla stima adottando il valore di € 24,50 al mq di superficie

Mq 1.170 x € 24,50 = € 28.665,00

31. Determinazione del prezzo di base d'Asta

Valore di mercato	€	28.665,00
Detrazioni		
Assenza di garanzia vizi, difetti e ogni altro onere	5% €	1.433,25
Altre	€	-
Totale Valore al netto delle decurtazioni	€	27.231,75
Prezzo di base d'asta proposto	€	27.000,00

Dott. Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. N. 29/2022

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

Perugia, 12/09/2023

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Agr. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure catastali lotto 1
2. Visure catastali lotto 2
3. Visure catastali lotto 3
4. Estratto di mappa C.T. lotto 1 e 2
5. Planimetrie U.I.U. lotto 1
6. Planimetrie U.I.U. lotto 2
7. Autorizzazioni edilizie lotto 1 e 2
8. Estratto di mappa lotto 3
9. CDU lotto 3
10. Contratto di locazione lotto 1
11. Contratto di locazione lotto 2
12. Atto di provenienza lotto 1
13. Atto di provenienza lotto 2
14. Corrispondenze varie
15. Attestazione invio copia relazione alle parti

