
TRIBUNALE DI SPOLETO
CIVILE

Esecuzione Immobiliare
e per essa
contro

N. Gen. Rep. 000024/24

Giudice Dr. Alberto Cappellini
Custode Giudiziario IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dottore Agronomo Stefano Rosati
iscritto all'Albo della provincia di Perugia al N. 720
iscritto all'Albo del Tribunale di Spoleto
con studio in Spoleto (Perugia)
Via del Tessino, 34
telefono: 0743261025
cellulare: 3393715558
email: studio.stefanorosati@gmail.com



**Beni in Fratta Todina (Perugia) Via Faena
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Fratta Todina (Perugia) Via Faena.

Superficie complessiva di circa mq **5715**.

Identificato in catasto:

- Terreni: intestata a [redacted] foglio 15 mappale 278 qualità Ente urbano, superficie catastale 122.
Coerenze: [redacted], come nei fatti, salvo altri
Note: L'immobile riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 278 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 15 Particella 278 in base alla nota di costituzione del 03.01.1996 in atti dal 10.11.1997 (n. 87.1/1996).
- Terreni: intestata a [redacted] foglio 15 mappale 1135 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4366, - reddito agrario: 20,29, - reddito domenicale: 22,55.
Coerenze: [redacted], come nei fatti, salvo altri
- Terreni: [redacted] foglio 15 mappale 1137 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1227, - reddito agrario: 5,70, - reddito domenicale: 6,34.
Coerenze: [redacted], come nei fatti, salvo altri
- Fabbricati: intestata a [redacted] foglio 15 mappale 278 categoria C/4, classe U, superficie catastale 70, composto da vani 52, posto al piano T.
Note: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: Scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), piscina (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole, i principali centri limitrofi sono Todi, Perugia.
Collegamenti pubblici (km): Aeroporto (38 km), autobus (0 km), superstrada (10 km), ferrovia (1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di
contro
 , a firma di Notaio in data 16/05/2016 ai nn. 43494/12196
 iscritto a Perugia in data 18/05/2016 ai nn. 1799 del Reg. Part.
 importo ipoteca: 585.000 euro
 importo capitale: 292.500 euro
 durata 11 anni.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di
contro
 , a firma di in data 18/07/2017 ai nn.
 12726/22931 iscritto a Perugia in data 25/07/2017 ai nn. 2965 del Reg. Part.
 importo ipoteca: 1.500.000 euro
 importo capitale: 1.000.000 euro
 durata 16 anni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di precetto a favore di
 contro a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Spoleto
 in data 13/02/2024 ai nn. 254 trascritto a Perugia in data 18/03/2024 ai nn. 5804 del Reg.
 Part.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €
Ulteriori avvertenze: Si ricorda inoltre che l'area in oggetto	
- è sottoposta a disciplina antisismica di cui alla Legge 2/2/74 n° 64;	
- è sottoposta al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267 del 1923;	
- fronteggia la <i>Viabilità storica (art.37 PTCP)</i> ;	
- ricade all'interno della fascia di rispetto stradale di cui al DPR 495/1992	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 proprietario dal 03/05/2016 ad oggi in forza di atto di
 compravendita a firma di in data 03/05/2016 ai nn. 43489/12193
 trascritto a Perugia in data 06/05/2016 ai nn. 7738 del Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 21/10/2015 al 03/05/2016 in forza di atto di compravendita a firma
 di in data 21/10/2015 ai nn. 43279/12022 trascritto a Perugia in data
 23/10/2015 ai nn. 16428 del Reg. Part.

proprietario dal 17/01/2006 al 21/10/2015 in forza di atto di
 compravendita a firma di in data 17/01/2006 ai nn. 15278/8526 trascritto a
 Perugia in data 27/01/2006 ai nn. 1896 del Reg. Part.

proprietario da data antecedente il ventennio al 17/01/2006 in forza di
 atto di assegnazione a firma di segretario comunale in data 30/11/1956 ai nn. 5/1956 trascritto a
 Perugia in data 22/03/1957 ai nn. 1783 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:



P.E. n. delibera C. C. n. 29 per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento degli spogliatoi del campo sportivo del capoluogo intestata a [redacted] Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciata in data 20/04/1978- n. prot. 29 il fabbricato di proprietà [redacted] censito al N.C.E.U. alla Partita n. 493, Foglio 15 particella n. 278, con destinazione d'uso a "Spogliatoio dell'ex campo di calcio", risulta essere stato edificato in economia diretta dalla [redacted] nell'anno 1963, quindi in data antecedente alla data di entrata in vigore della Legge 6 Agosto 1967, n° 765; nell'anno 1978 il fabbricato suddetto venne ristrutturato ed ampliato dal [redacted] a seguito della approvazione, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 20.04.1978, del progetto esecutivo dei "Lavori di ristrutturazione ed ampliamento degli spogliatoi del campo sportivo del Capoluogo", redatto in data 1.4.1978 dal Geom.

P.E. n. 43/2010 per lavori di Piano attuativo per lottizzazione di un comparto in Zona C 1,7 n. 22 intestata a [redacted] presentata in data 25/11/2008- n. prot. 4443 rilasciata in data 27/09/2010- n. prot. 43 In merito alla proprietà in esame si comunica che la Convenzione relativa al Piano Attuativo approvato con Delibera Consiliare n.43/2010 **non è mai stata stipulata.**

Descrizione **Terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Fratta Todina (Perugia) Via Faena. Superficie complessiva di circa mq 5715.

Identificato in catasto:

- Terreni: intestata a [redacted] foglio 15 mappale 278 qualità Ente urbano, superficie catastale 122.
Coerenze: [redacted], come nei fatti, salvo altri
Note: L'immobile riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 278 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 15 Particella 278 in base alla nota di costituzione del 03.01.1996 in atti dal 10.11.1997 (n. 87.1/1996).
- Terreni: intestata a [redacted] foglio 15 mappale 1135 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4366, - reddito agrario: 20,29, - reddito domenicale: 22,55.
Coerenze: [redacted], come nei fatti, salvo altri
- Terreni: intestata a [redacted] foglio 15 mappale 1137 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1227, - reddito agrario: 5,70, - reddito domenicale: 6,34.
Coerenze: [redacted], come nei fatti, salvo altri
- Fabbricati: [redacted] foglio 15 mappale 278 categoria C/4, classe U, superficie catastale 70, composto da vani 52, posto al piano T.
Note: I fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)

Il terreno ha una forma Rettangolare, una orografia piana

La tessitura è prevalentemente da franco/sabbiosa

Terreno della superficie di ha 0.57.15 a giacitura pianeggiante, distribuito su unico corpo fondiario ubicato in zona centrale tra via Faena e via Gramsci. Urbanisticamente l'area è identificata nel Piano Regolatore Generale Intercomunale, Parte operativa, approvato con delibera del Consiglio comunale n° 15 del 30/03/2017 come **Ambiti a pianificazione progressiva a disciplina particolareggiata** (art. 16 Nta).

Per gli aspetti applicativi si fa riferimento al precedente P.R.G., nel quale l'area in oggetto è classificata come Zona residenziale di espansione "C 1,7".

E' inoltre presente un piccolo fabbricato in muratura un tempo adibito a spogliatoio a servizio del campo sportivo. Esso versa in precarie condizioni di stabilità ed è quindi da demolire.

E' presente un impianto di illuminazione del campo sportivo non attivo da anni e non conforme alle vigenti normative, anche per esso è prevedibile la dismissione.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del Consiglio comunale n° 47 del 30/09/2016 l'immobile è identificato nella zona **AMBITI DI DISCIPLINA DEL PIANO OPERATIVO (Macroaree); AMBITI A PIANIFICAZIONE PREGRESSA A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA (art. 16 N.T.A.)**

Norme tecniche ed indici: Si riporta di seguito l'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa.

Art. 16

Ambiti a pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata

1.- Il PRGI- Parte Operativa assume la disciplina particolareggiata dei piani attuativi vigenti per i seguenti ambiti:

- Dp_01: Zonizzazione zona C1 n°5 in via Spineta;
- Dp_02: Piano di lottizzazione "Ribelli";
- Dp_03: Piano di lottizzazione "Spineta";
- Dp_04: Lottizzazione zona R2 "Poggio delle Fonti";
- Dp_05: Lottizzazione in loc. Casaccia.

2.- Per gli Ambiti a Pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata già scaduti al momento Dell'adozione del presente Piano, qualora siano già state realizzate e prese in consegna, o con presa in consegna in corso di perfezionamento, da parte dell'amministrazione le opere di urbanizzazione, resta valido il disegno di suolo e le quantità edilizie previste dalla lottizzazione originaria e l'attuazione edilizia relativa ai lotti non edificati prosegue attraverso modalità attuativa diretta. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e l'edilizia privata siano state solo parzialmente realizzate è possibile presentare richiesta all'amministrazione affinché provveda a riformulare la disciplina di PRGI-Parte Operativa per le aree ancora inutilizzate. Detta disciplina è formulata definendo le quantità e i parametri per la nuova lottizzazione su valori compresi tra il 50% e il 100% di quelli della lottizzazione originaria.

3.- Per gli Ambiti a Pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata, relativi a piani attuativi adottati o approvati e con convenzione non firmata o lavori non iniziati alla data di approvazione del PRGI-Parte Operativa, le scadenze di cui all'art. 5 comma 8 vengono riferite a partire dalla data di approvazione dello stesso PRGI-Parte Operativa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ex Spogliatoio di campo sportivo	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Area edificabile	Sup. reale lorda	5.715,00	1,00	5.715,00
	Sup. reale lorda	5.785,00		5.785,00

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1.Criterio di Stima**

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, non si ritiene applicabile il metodo più frequentemente indicato del **Market Comparison Approach**, cioè del confronto con il valore di altri immobili comparabili, per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti infatti casi di compravendite di lottizzazioni edificabili nel comprensorio in esame tali da ritenersi **Comparabili**.

Il sottoscritto ha pertanto ritenuto opportuno seguire l'aspetto economico del più probabile **valore di trasformazione** con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.



Il criterio che sostiene la stima analitica secondo il procedimento del valore di trasformazione consiste nel riconoscere che il valore di mercato di un edificio è costituito dal valore della costruzione sommato a quello dell'area sulla quale essa sorge; ne deriva che il valore della sola area edificabile è rappresentato dalla differenza tra il valore globale dell'edificio realizzato diminuito del costo della costruzione. Va precisato che nel costo della costruzione sono compresi tutti gli oneri relativi all'edificazione stessa, quali *il costo della costruzione dei volumi a servizio, gli oneri concessori, le spese tecniche, gli oneri finanziari e l'utile dell'imprenditore.*

Il sottoscritto di seguito descrive le fasi operative, che l'hanno condotto alla definizione del valore più probabile dell'area edificabile di cui trattasi, secondo il percorso estimativo scelto.

Individuazione del valore di base del terreno edificabile

Per quanto concerne il più probabile **valore di costruzione** dell'immobile da realizzare, non essendo possibile ottenere informazioni sui costi di costruzione da imprese edili, se non in termini non ufficiali, per individuare il suddetto parametro il sottoscritto ha fatto riferimento al costo totale di intervento di nuova edificazione per la Provincia di Perugia (ricavato attraverso le tabelle di costo di costruzione DGR n. 1172 del 24/11/2021 - BUR n. 71 del 9/12/2021, *aggiornamento dei costi massimi di edilizia residenziale pubblica ammissibili a contributo regionale di cui al R.R. n. 2/2005*). **Tale valore è pari a 1960,00 €/mq** di superficie lorda. (Costo totale di trasformazione). Tale costo tiene conto dell'adeguamento delle nuove costruzioni alla normativa antisismica e delle mutate esigenze di finiture ed impianti rispetto a tipologie di edilizia residenziale pubblica, degli oneri finanziari ed utili d'impresa.

Per determinare il **valore di mercato** di un edificio residenziale nuovo (valore dell'area trasformata), sempre a causa di un asfittico mercato immobiliare locale, si è dovuto allargare la ricerca al comprensorio contiguo (Marsciano-Todi) confrontando le situazioni comparabili per caratteristiche simili, non essendosi riscontrate in comune Fratta Todina compravendite recenti confrontabili al caso in esame.

La ricerca ha riguardato la tipologia edilizia attualmente più richiesta nei contesti paragonabili a quello in esame. All'interno di tale tipologia si è scelto di considerare come ordinario un livello medio delle componenti strutturali e delle finiture edilizie, così come degli impianti tecnologici. Per immobili residenziali del tipo **appartamento nuovo in palazzina plurifamiliare in zona centrale** sono stati acquisiti valori di mercato la cui media arrotondata è di **€ 2.000 al metro quadrato**.

Sottraendo al valore di un metro quadrato di un edificio residenziale (valore dell'area trasformata) il suo costo di costruzione, comprensivo dei suddetti oneri accessori (valore complessivo delle spese necessarie per la trasformazione), il sottoscritto è pervenuto al valore dell'area edificabile rapportata al metro quadrato edificato.

Pertanto, si ottiene € 2.000,00 - € 1.960,00 = €/mq. 40,00

Il sottoscritto ha poi applicato dei **coefficienti correttivi** che modificano il valore venale di un terreno edificabile in base della sua **localizzazione all'interno del territorio del Comune**, della **presenza o meno di uno strumento urbanistico di tipo attuativo**, della **presenza di vincoli edificatori** imposti dai Piani Territoriali Regionali ed infine delle **dimensioni del lotto edificabile**.

Le relazioni sopra esposte hanno generato il più probabile valore unitario del terreno edificabile rapportato al massimo indice di edificabilità della zona oggetto di valutazione (V max.):

€/mq.40,00 x 0,85 % = €/mq. 34,00

Sulla scorta di tali considerazioni e criteri puntualmente esposti, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dell'area:

Foglio 15 part.lla 1135 sup. fondiaria mq. 4366 x €/mq. 34,00 = € 148.444,00

Foglio 15 part.lla 1137 sup. fondiaria mq. 1227 x €/mq. 34,00 = € 41.718,00

Foglio 15 part.lla 278 sup. fondiaria mq. 122 x €/mq. 34,00 = € 4.148,00

Sommario

€ 194.310,00 (centonovantaquattromilatrecentodieci/00)



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Fratta Todina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: ItalyHomeLuxury real estate Via Faena, 3 Fratta Todina; Immobiliare Valle Umbra s.r.l. Via F.lli Ceci, 45 Marsciano (PG); Gabetti immobiliare Santa Maria degli Angeli Via Los Angeles, 185 Assisi; Osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Operatori privati del comprensorio, transazioni private, precedenti perizie giudiziarie e non.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno residenziale**

Stima analitica del Valore di Trasformazione (dettagliato):

Peso ponderale: 1

Il fabbricato non riveste alcun valore, anzi per esso è da prevedersi un costo per la demolizione.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ex Spogliatoio di campo sportivo	70,00	0,00 €	0,00 €
Area edificabile	5.715,00	34,00 €	194.310,00 €
	5.785,00		194.310,00 €

- Valore corpo:	194.310,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	194.310,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	194.310,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno residenziale	5715	194.310,00 €	194.310,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

29.146,50 €

Riduzione monetaria: Demolizione fabbricato e impianto di illuminazione del campo sportivo

5.000,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Arrotondamento:

€ 163,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

160.000,00 €

Il perito
Dott. Stefano Rosati

