

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 263/2024

promossa da

DO VALUE Spa

Per OLIMPIA SPV

contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Con provvedimento del 06/02/2024 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici con invito a sottoscrivere il verbale di giuramento ed inoltrarlo telematicamente entro dieci giorni.

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 disponeva un sopralluogo per il giorno 23/01/2025 durante il quale si procedeva all'accesso presso la proprietà pignorata con l'ausilio di personale dell'IVG alla presenza della Sig.ra [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo effettuavo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito.

Durante l'incarico venivano svolti i necessari accertamenti urbanistici mediante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Gualdo Tadino e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 14/11/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio con studio in Perugia.

Elenco dei beni pignorati

Beni immobili di proprietà di [REDACTED] ensiti

nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al Fg. n. [REDACTED], particelle nr:

- [REDACTED], Categoria A/7, classe 3, cons. di vani 11 – p. 1-2, rendita € 1.022,58
- [REDACTED], Categoria C/6, classe 3, cons. di mq 51 – p. T, rendita € 92,19
- [REDACTED] Categoria C/2, classe 5, cons. mq 15 – p. T, rendita € 33,31

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 unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

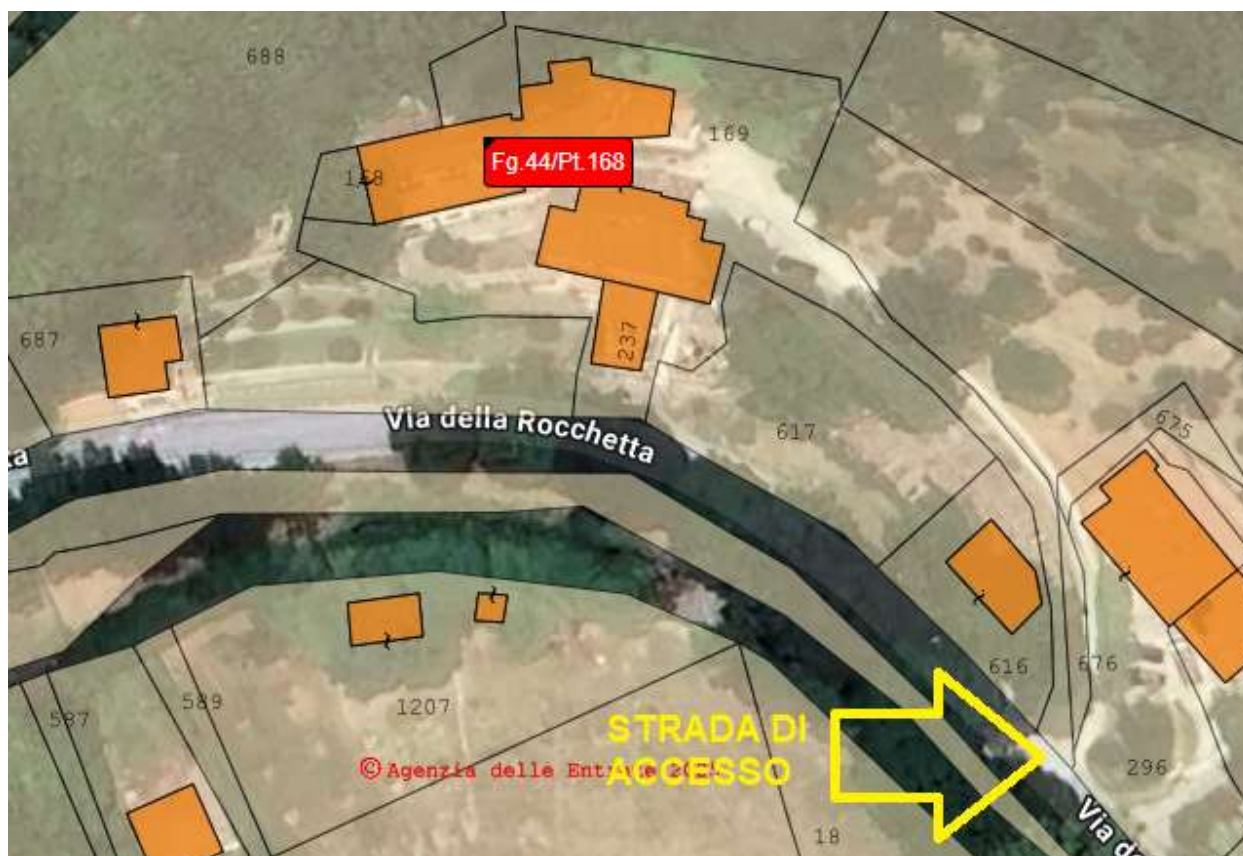
LOTTO N. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è ubicato in zona semiperiferica dell'abitato di Gualdo Tadino, in Via della Rocchetta civico n. 41.

L'area, situata nel nordest dell'Umbria, presenta territorio in gran parte montuoso (Appennini Tadinati con la cima più alta, il *monte Penna*, 1.432 m) e si trova nelle vicinanze della nota sorgente della Rocchetta che sgorga dalla montagna gualdese, in posizione prossima all'immobile pignorato.





1.2 Identificazione catastale

Bene immobile di proprietà di Meccoli Cristina (per i diritti di piena proprietà) censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune Gualdo Tadino come segue:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
■	■	■	C/6	3	51 mq	Via della Rocchetta p. T	€ 92,19
■	■	■	C/2	5	15 mq	Via della Rocchetta p. T	€ 33,31
■	■	■	A/7	3	11 vani	Via della Rocchetta p. 1-2	€ 1.022,58

1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con: mappali n. ■

■ 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 Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/11/2024 al n. 23734 di formalità a favore di OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano (TV),

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: UNEP presso la Corte di Appello di Perugia, in data 03/10/2024 rep.2902

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona semiperiferica, 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 2,7); aeroporto (km 46).

2.2 Descrizione immobiliare



Unità immobiliare elevata su tre piani (P.T - 1[^]-2[^]) destinata a civile abitazione, con accesso da scala esterna che si apre dalla corte e ingresso al piano primo.

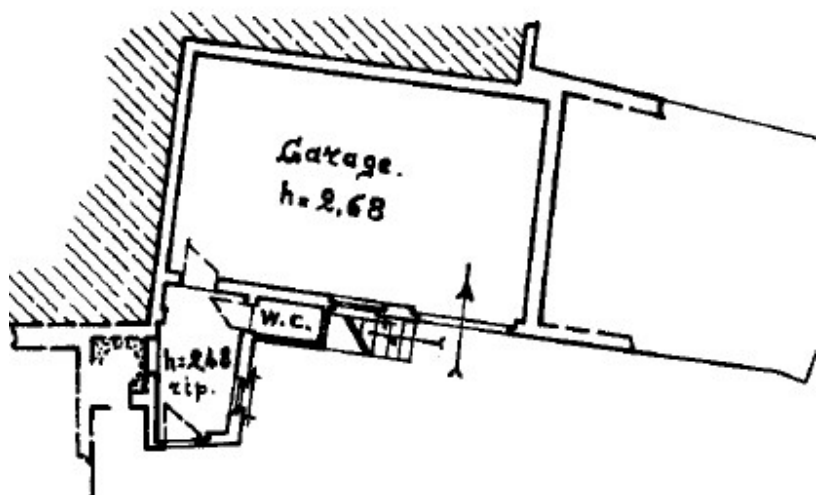
Il fabbricato, di remota costruzione, presenta struttura portante in muratura di pietra, facciate esterne

parte in pietra e parte intonacate e tinteggiate; tetto a falde con manto di copertura in coppi.



Il piano terra è suddiviso in due subalterni; il sub 2 e il sub 3

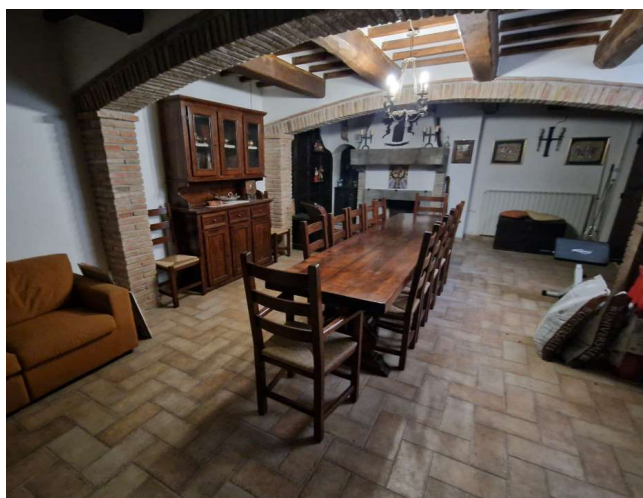
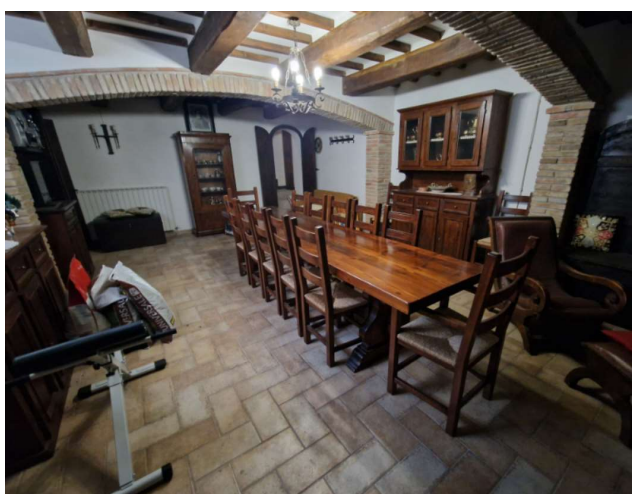
Mappale sub 2

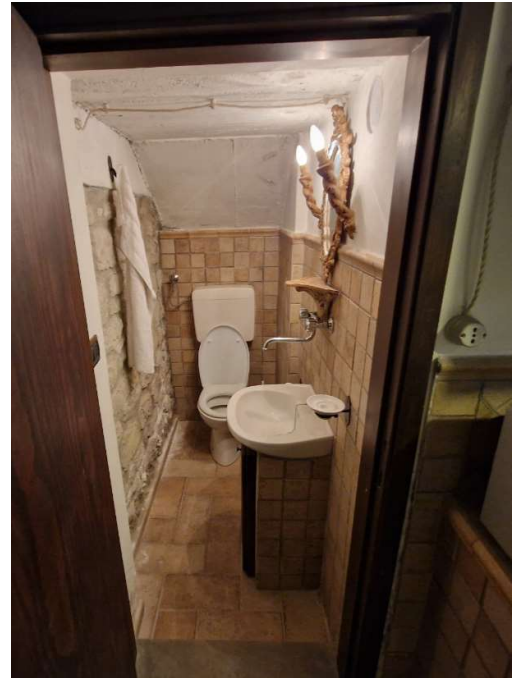


Catastalmente destinato a garage con ripostiglio e bagno, presenta rifiniture di livello superiore con angolo cucina (catastalmente ripostiglio) e un grande salone rustico con camino.

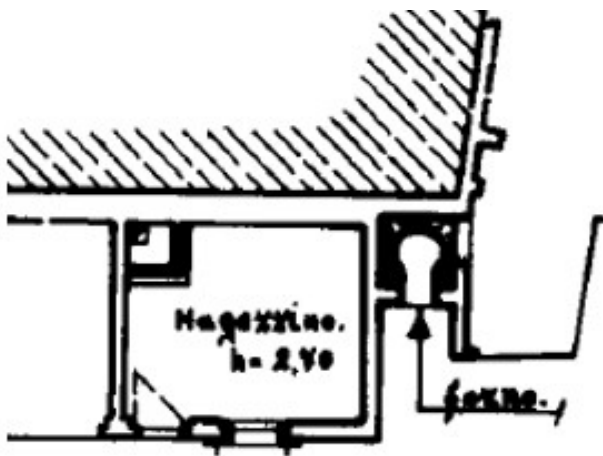
Le rifiniture sono costituite da pavimenti in gres porcellanato,

intonaci al civile, soffitti con piccola e grande orditura in legno, porte e infissi in legno. A livello impiantistico è presente il riscaldamento a termosifone alimentato a gas, impianto idrico ed elettrico.





Mappale sub 3



Catastalmente destinato a magazzino, presenta rifiniture di livello superiore ed è collegato al sub 2 tramite l'area catastalmente destinata a forno. Le rifiniture sono costituite da pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, porte e infissi in legno.

A livello impiantistico si rileva la presenza di riscaldamento a termosifone, impianto elettrico e idrico, camino.



Sub 8 Abitazione

L'unità immobiliare, disposta su due livelli, presenta al piano primo un ingresso da scala esterna su un disimpegno che distribuisce i vari ambienti: soggiorno, studio, salotto, bagno, un ampio salone e la cucina.

La configurazione originale è stata tuttavia alterata da interventi non autorizzati. Nello specifico, la cucina è stata ampliata illegittimamente a discapito di una porzione del cavedio, previa demolizione di un muro. È stata inoltre creata un'apertura nel cavedio per installare una scala, anch'essa abusiva, che collega internamente l'abitazione con il subalterno 2 al piano terra.



Le rifiniture sono di pregio e sono rappresentate da pareti con intonaco al civile, solai con piccola e grande orditura in legno ed interposte pianelle di cotto; pavimenti in gres porcellanato di buona fattura. Gli infissi alle finestre sono in legno con sportelloni, porte in legno massello e in legno/vetro.





scala nel cavedio

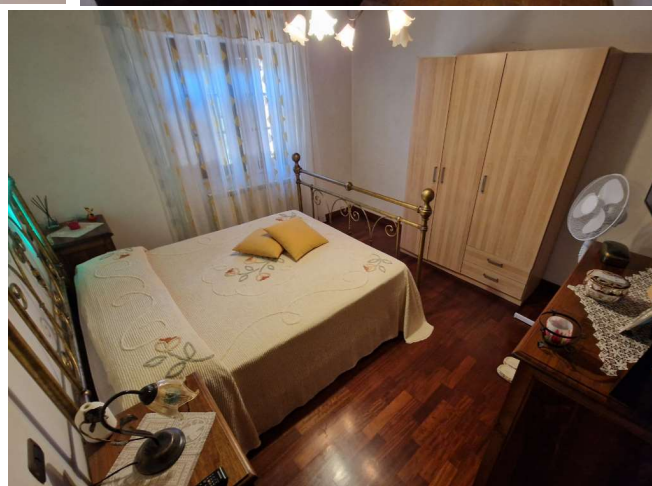
A livello impiantistico è presente un camino di pregevole fattura, riscaldamento a termosifone alimentato a gas, impianto idrico ed elettrico.



Il piano superiore è collegato tramite scala interna con finitura in pietra ed è suddiviso in disimpegno, camera padronale con bagno, abusivamente ampliato nel cavedio, camera, studio e ulteriore bagno abusivo sempre realizzato nel vavedio.



L'altezza media è di ml 2,6 trattandosi di ambienti sottotetto con solai costituiti da orditura in legno con interposto tavolame. Le rifiniture sono di pregio con pavimenti in parquet di legno nelle camere e in gres negli altri ambienti, rivestimenti in ceramica, finestre e porte come al piano inferiore.



(Bagno con ampliamento
abusivo nel cavedio)



Caratteristiche strutturali

Fondazioni	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
Strutture verticali	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> mista	<i>(Condizioni)</i> buone
Solai	<i>(Tipologia)</i> orditura in legno		<i>(Condizioni)</i> Buone
Copertura	<i>(Tipologia)</i> a falde con manto ricoperto in coppi	<i>(Condizioni)</i> Buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	In legno		
Infissi interni	In legno		
Manto di copertura	<i>(materiale)</i> Coppi	<i>(condizioni):</i> buone	
Pareti esterne	<i>(materiale)</i> Intonaco – pietra in cortina	<i>(condizioni):</i> buone	
Pavim. Interna:	graniglia e in parte monocottura		

Impianti

Elettrico	Impianto sottotraccia		
Idrico	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Non visibile	
	<i>(condizioni)</i> buone		
Termico:	termosifone		

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 (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Calcolo consistenza Unità immobiliari

	Tipo superf.	Sup. mq	H. ml	Coeff. par.	Sup. param. Mq
██████████		144	2,8	1	144
Piano 1 residenziale	S.E.L.	1,7		0,3	0,51
Piano 1 terrazzo		83	2,6	1	83
Piano 2 residenziale					

Piano 2 terrazzo		4		0,3	1,2
				sub totale	228,71

	Tipo superf.	Sup. mq	H. ml	Coeff. par.	Sup. param. Mq
Rimessa	S.E.L.	51	2,68	1	51
wc ripostiglio		10	2,48	0,7	7
				sub totale	58

	Tipo superf.	Sup. mq	H. ml	Coeff. par.	Sup. param. Mq
Magazzino	S.E.L.	19,7	2,7	1	19,7
forno		3		1	3,0
				sub totale	22,7

3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

3.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto in forza di Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino, del 30/01/2014 rep.84009/30956, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04/02/2014 al n. 2115 di formalità;

Dante causa:

[REDACTED] per i diritti di 10/12 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 2/12 di nuda proprietà, **Tapponi Anna** nata a [REDACTED] per i diritti di 2/12 di usufrutto.

Precedenti proprietari

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino, del 22/11/2006 rep.64306, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 01/03/2013 al n. 3673 di formalità;

favore: [REDACTED] nato a Gualdo Tadino (PG) [REDACTED] per i diritti di 10/12 di piena proprietà;

contro: [REDACTED] per i diritti di 5/12 di piena proprietà e 1/12 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà, **Meccoli Massimo nato a Gualdo Tadino (PG) il 18/02/1947** per i diritti di 5/12 di piena proprietà.

Presentata in rettifica alla formalità trascritta a Perugia il 07/12/2006 al n. 24792 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino, del 22/11/2006 rep.64306, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 01/03/2013 al n. 3672 di formalità;

favore: [REDACTED] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà;

contro: [REDACTED] per i diritti di 2/12 di nuda proprietà con riserva del diritto di usufrutto.

Presentata in rettifica alla formalità trascritta a Perugia il 07/12/2006 al n. 24791 di formalità.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 17/06/1998 al n. 16/293, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 06/02/1999 al n. 1890 di formalità;

favore: [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà;

contro: [REDACTED], deceduto il 16/07/1994 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 01/03/1979 al n. 45/202, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 05/03/1979 al n. 2914 di formalità;

favore: [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà;

contro: [REDACTED], ivi deceduto il 05/06/1978, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- In origine di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, le ispezioni effettuate dall'impianto, non hanno permesso di individuare l'atto con il quale erano diventati proprietari dei beni, probabilmente trattasi di successione paterna non trascritta.

STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile presenta il seguente stato occupazionale: libero

5.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 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 - Ordinanze:*

Ordinanza n. 131 del 25/09/2024 con la quale viene prescritta la chiusura di Via della Rocchetta e della Valle del Forno, interdicendone l'accesso veicolare e pedonale mediante l'apposizione di idonee chiudende. Viene inoltre ordinato ai proprietari delle abitazioni e dei terreni ricompresi nel perimetro della zona UM391 di consultare quotidianamente e anche più volte al giorno il "DOCUMENTO DI ALLERTA".

Si da atto che tale provvedimento è relativo al rischio R4 (rischio molto elevato per "debris flow").

La suddetta ordinanza viene allegata alla presente relazione.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

- a. - Ipoteca volontaria n. 279 del 04/02/2014 favore:** UNICREDIT SPA con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e **contro:** [REDACTED]; per Euro 127.202,00 di cui Euro 84.800,01 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino, in data 30/01/2014 rep.84010/30957.

Gravante sull'intero lotto

- b. - Ipoteca giudiziale n. 4640 del 15/12/2016 favore:** UNICREDIT SPA con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma Via Specchi) e **contro:** [REDACTED]; per Euro 150.000,00 di cui Euro 135.670,11 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Perugia, in data 28/11/2016 rep.2481.

Gravante sull'intero lotto

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare n. 23734 del 11/11/2024 favore: OLYMPIA SPV

SRL con sede in Conegliano (TV), e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP presso la Corte di Appello di Perugia,

in data 03/10/2024 rep.2902

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta costituito un condominio

7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici

Non sussistono.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito in epoca anteriore l'anno 1967 e successivamente interessato da:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 287 del 13/10/2003
- S.C.I.A. prot. n. 16446 del 2/08/2012

Dall'analisi dello stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio autorizzato:

Piano Terra

- La destinazione è stata di fatto modificata da magazzino e garage a cucina rustica e salone; si tratta tuttavia di un mutamento senza sostanziali opere se non per l'impianto riscaldamento.
- Il locale forno è stato demolito ed utilizzato come collegamento fra i sub 2 e 3

Piano Primo:

- Realizzazione di un'apertura su muro interno per l'accesso a un cavedio, con successiva installazione di una scala di collegamento al garage sottostante (piano terra).
- Demolizione di una porzione di muro in cucina con ampliamento della stessa nel cavedio.

Piano Secondo:

- Chiusura di una porzione del cavedio e creazione di un servizio igienico.
- Demolizione di una porzione di muro nel bagno della camera padronale con ampliamento dello stesso nel cavedio.

Valutazione Tecnica e Costi Stimati:

Piano Terra:

La trasformazione del locale forno può essere sanata con un costo stimato di € 3.500,00 mentre per gli altri locali si dovrà eliminare l'impianto riscaldamento non compatibile con tale destinazione per un costo stimato di € 3.000,00.

Piano Primo e Secondo

Tutte le modifiche apportate non sono sanabili in quanto realizzate nel cavedio comune con altre unità immobiliari proprietà di terzi. Si rende pertanto necessaria la loro demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi con un costo stimato di € 15.000,00.

8.2 Conformità catastale

La planimetria catastale una volta sanate le difformità saranno conformi allo stato dei luoghi mentre al momento sono conformi allo stato legittimo.

9. STIMA IMMOBILIARE

9.1 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.

9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9.3 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 intrinseche.

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.

9.4 Comparazioni esaminate - Beni immobili di recente compravendita

Si riportano di seguito le seguenti comparazione derivate da atti di compravendita.

- A - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 03/2020 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Gualdo Tadino (PG), VIA ZOCCOLANTI SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 44 mapp. 328 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 244,07 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Gualdo Tadino (PG), VIA FLAMINIA SUD Km 189.300, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 63 mapp. 2306 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 322,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 02/2020 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Gualdo Tadino (PG), VIA FLAMINIA SUD SN, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 63 mapp. 471 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 225,81 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- D - Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel 02/2020 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Gualdo Tadino (PG), VIA UGO FOSCOLO , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 63 mapp. 2296 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 243,29 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- E- Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 02/2020 al prezzo di 238.000,00 €, ubicato nel comune di Gualdo Tadino (PG), VIA CESARE PAVESE SN, ed identificata

al Catasto dei Fabbricati Fg. 63 mapp. 2200 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 241,87 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 09/2020 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Gualdo Tadino (PG), LOCALITA' NASCIANO SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 38 mapp. 1093 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 153,18 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 225.000,00 €, ubicato nel comune di Gualdo Tadino (PG), FRAZIONE CERQUETO SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 54 mapp. 80 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 228,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Riepilogo comparazioni e definizione del prezzo medio PONDERATO

Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile; tale prezzo viene corretto mediante coefficienti di comparabilità fra ogni singolo comparabile e il bene oggetto di stima.

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G
<i>Data DAT</i>	<i>mar-20</i>	<i>gen-24</i>	<i>feb-20</i>	<i>feb-20</i>	<i>feb-20</i>	<i>set-20</i>	<i>feb-22</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>155.000,00</i>	<i>185.000,00</i>	<i>130.000,00</i>	<i>120.000,00</i>	<i>238.000,00</i>	<i>115.000,00</i>	<i>225.000,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	<i>244,07</i>	<i>322,2</i>	<i>225,81</i>	<i>243,29</i>	<i>241,87</i>	<i>153,18</i>	<i>228,75</i>
<i>pMED (€/mq)</i>	<i>635,06</i>	<i>574,18</i>	<i>575,71</i>	<i>493,24</i>	<i>984</i>	<i>750,75</i>	<i>983,61</i>
<i>Coeff. Comparazione</i>	<i>1,2</i>	<i>1,3</i>	<i>1,35</i>	<i>1,4</i>	<i>1</i>	<i>1,1</i>	<i>1</i>
<i>Valore medio ponderato</i>	<i>762,072</i>	<i>746,434</i>	<i>777,2085</i>	<i>690,536</i>	<i>984</i>	<i>825,825</i>	<i>983,61</i>

$$pMED = \frac{\sum P_1}{\sum s_1} = € 824,24$$

Arrotondabile ad € 850,00

Dall'esame del mercato si osserva che la presenza di nuove costruzioni in zona può influire negativamente sul prezzo dell'usato a causa della maggior scelta offerta.

Il tempo medio sul mercato libero, relativo al periodo mediamente necessario per la vendita è superiore ad un anno e si riferisce al lasso di tempo in cui gli immobili restano offerti sui principali portali prima di essere alienati.

9.5 Conteggi di stima

Imm.	Destinazione	part. n	Sup. parametrata mq	€/mq	valore
A	Appartamento	Sub 8	228,71	850	€ 194.403,50
B	Magazzino	Sub 3	22,7	400	€ 9.080,00
C	Garage	Sub 2	58	500	€ 29.000,00
Valore di stima (arrotondato)					€ 232.483,50

Aggiunte e detrazioni al valore di stima

Valore di stima		€ 232.483,50
Detrazioni		
Costi di ripristino		€ 18.000,00
Costo sanatoria		€ 3.500,00
Assenza di garanzia per vizi, e rischi collegato Ordinanza sindacale	15%	€ 34.872,53
Totale detrazioni		€ 56.372,53
Valore stimato		€ 176.110,98

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

Perugia, 7 agosto 2025

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Agr. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa
3. Planimetrie U.I.U.
4. Atto di provenienza
5. Autorizzazioni edilizie rinvenute con grafici
6. Ordinanza 131/2024 del Comune di Gualdo Tadino
7. Corrispondenze varie
8. Documentazione fotografica
9. Attestazione invio copia relazione alle parti