

**STIMA DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SPOLETO,
LOC. S. CHIODO VIA DELLE OFFICINE N.17**

-----ooo-----

Ad evasione dell'incarico ricevuto dai Sigg.:

..... sottoscritto Geom.

Giacomo Reali, iscritto all'Albo dei Geometri di Perugia al n° 5232, con studio in Spoleto, Via C. Bezzi n.53/a, dopo aver acquisito i documenti catastali ed urbanistici, quali visura catastale, vax catastale, piano regolatore generale del Comune di Spoleto, documentazione attestante l'ultima ristrutturazione avvenuta del 1985, nonché aver fatto un sopralluogo all'interno e all'esterno dell'immobile, espone di seguito il risultato del lavoro svolto.

OGGETTO DELLA STIMA

La presente stima ha lo scopo di attribuire un valore di mercato in base alla documentazione reperita, al contesto dei luoghi e all'esperienza professionale.

UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Spoleto Via delle Officine n.17.

PROPRIETA'

L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. per una quota parte di 3/6 (tre sesti) e dei e di 1/6 (un terzo) ciascuno

DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, rispettivamente:

Studio Tecnico Geom. Giacomo Reali

Via C. Bezzi n.53/a - 06049 Spoleto (PG)

Cell. 328/2294288 - email geom.giacomoreali@gmail.com

e-mail certificata giacomo.reali@geopec.it

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
147	143		A/3	3	9 vani	488,05 €

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile in oggetto è collocato all'interno di un modesto agglomerato edilizio in zona pianeggiante e limitrofa alla zona industriale di S. Chiodo, individuata nel P.R.G. comunale come zona Vra Aree di salvaguardia delle macroaree, mentre al catasto urbano è distinto al foglio 147 p.lla 143, confinante sui lati nord, ovest ed est con altre proprietà composte di fabbricati e corti annesse, mentre sul lato sud con la ferrovia statale, che dista circa mt 16,00.

I fabbricati che compongono questo complesso sono diversi tra loro, per caratteristiche dimensionali, costruttive, architettoniche e epoca di realizzazione. L'immobile in oggetto è tra i più datati, realizzato antecedentemente al 1942, è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti ed un'area esterna di ca mq 1'000. Quest'ultima è destinata in parte a giardino ed in parte a strada per la viabilità locale, il giardino è in parte perimetrato da una recinzione metallica con accesso carrabile attraverso un cancello elettrificato, mentre i fabbricati sono entrambi in muratura mista di tufo e mattoni, uno composto da due piani fuori terra destinato ad abitazione, mentre il secondo ad un piano fuori terra destinato ad accessori dell'abitazione principale, il tutto costituisce unica unità immobiliare catastale.

La parte abitativa si divide in zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, collegata da una scala interna ad unica rampa. Il piano terra è composto da una cucina, una sala, uno studio/camera, un w.c. di servizio ed una cantina, mentre il piano primo da due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed una piccola centrale termica.

Studio Tecnico Geom. Giacomo Reali

Via C. Bezzi n.53/a - 06049 Spoleto (PG)

Cell. 328/2294288 - email geom.giacomoreali@gmail.com

e-mail certificata giacomo.reali@geopec.it

- Accessori

Piano terra mq 105,00 circa:

$1/3 \times 105,00 = 35,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 550,00$ € 19'250,00

- Appartamento

Piano terra mq 45,00 circa x €/mq. 550,00 € 24'750,00

Piano primo mq 60,00 circa x €/mq 550,00 € 33'000,00

- Corte esterna esclusa la superficie destinata a strada

Piano terra mq 830,00 circa x €/mq. 1,00 € 830,00

€ 77'830,00

DETRAZIONI E ABBATTIMENTI

- Valore immobile € 77'830,00

- Detrazione per immobile ricadente nella fascia di rispetto ferroviario -15%

- Detrazione per vizi occulti -8%

$\text{€ } 77'830,00 - 23\% = 77'830,00 - 17'900,90 = 59'929,10$

L'importo di € 59'929,10 viene arrotondato per eccesso ad € 60'000,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di poter determinare il seguente valore:

€. 60'000,00 (sessantamilaeuro/00)

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica
- Vax e visura catastale
- Stralci borsini immobiliari

In fede

Spoleto, li 20/04/2026



Studio Tecnico Geom. Giacomo Reali

Via C. Bezzi n.53/a - 06049 Spoleto (PG)

Cell. 328/2294288 - email geom.giacomoreali@gmail.com

e-mail certificata giacomo.reali@geopec.it

La struttura verticale è in muratura, i solai sono a voltine e travi in ferro per quanto riguarda la plafonatura del piano terra, mentre in latero-cemento quello di plafonatura del piano primo, il sottotetto è accessibile soltanto dall'esterno.

La struttura del tetto è a muricci e tavelloni, gettati con rete elettrosaldata e manto di copertura in tegole, mentre lo sporto di gronda è composto da travetti in legno e laterizio.

La parte accessoria, principalmente destinata a rimessa e cantina, si sviluppa su di un solo piano ed è composta da struttura verticale in muratura e da una copertura a doppia falda inclinata a vista in legno e tavelloni, con sovrastante manto di copertura in tegole.

Lo stato di manutenzione del fabbricato si può definire discreto, non presenta lesioni né tantomeno cedimenti, ad eccezione dell'angolo posteriore sinistro rispetto all'ingresso carrabile, dove si è riscontrato un piccolo cedimento della muratura.

L'ultima ristrutturazione è avvenuta nel 1985, con la quale è stato rifatto completamente il tetto della parte abitativa, è stato ridistribuito il piano primo e sono stati rifatti gli impianti tecnologici.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La definizione del valore di mercato dell'immobile tiene conto dei prezzi e delle contrattazioni avvenute nell'ultimo periodo per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO

Si valuta la situazione dell'immobile oggetto della presente stima nell'attuale stato di conservazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Fabbricato civile abitazione sito in Spoleto Via
delle Officine n.17**

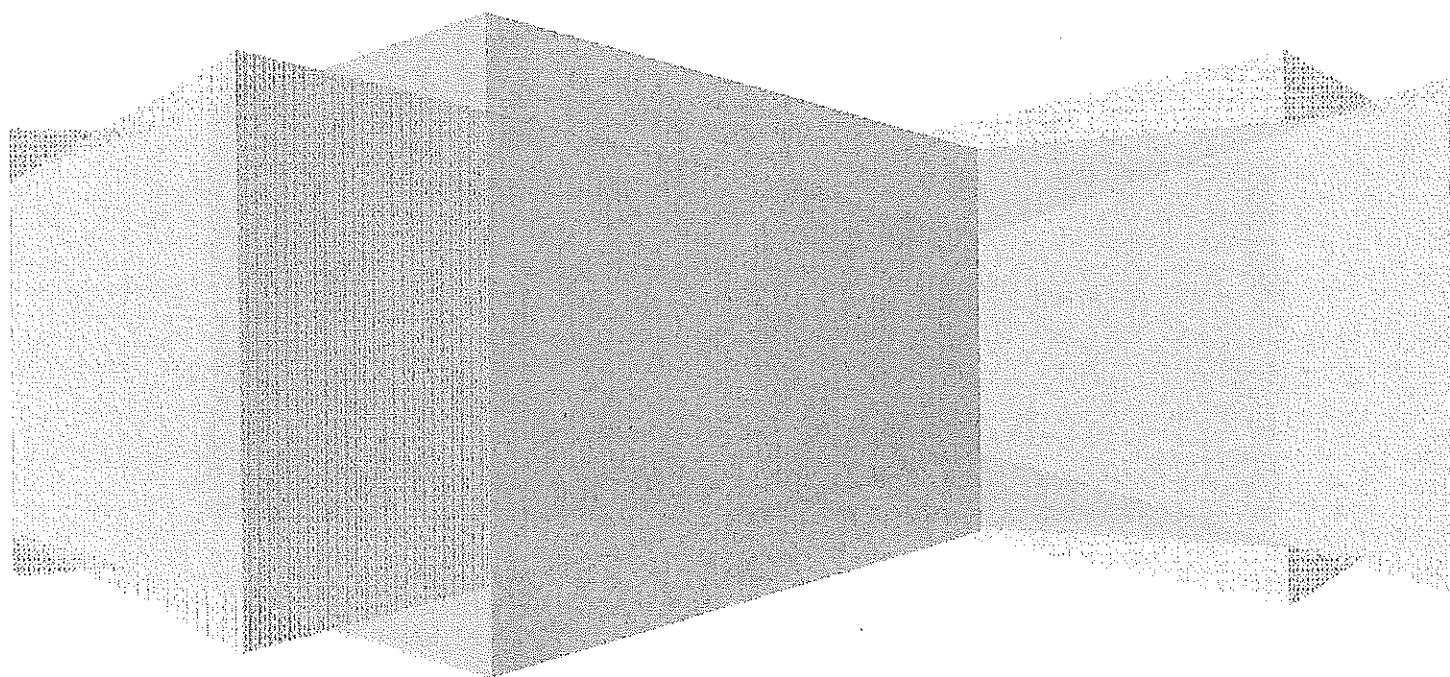




Foto 1

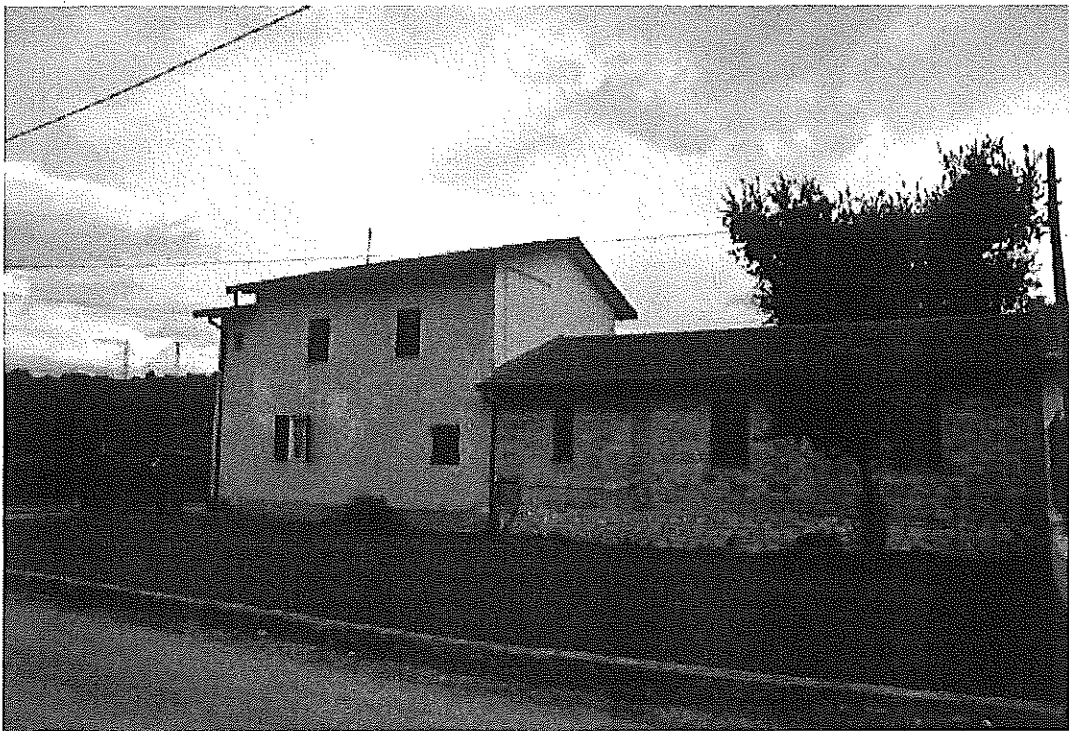


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

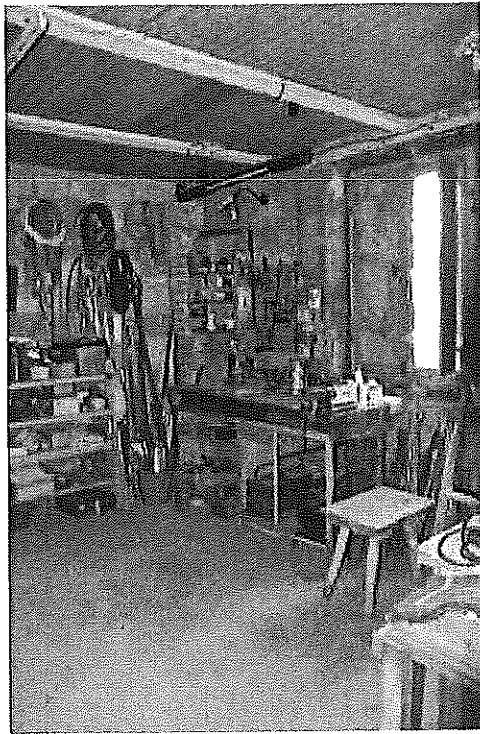


Foto 7

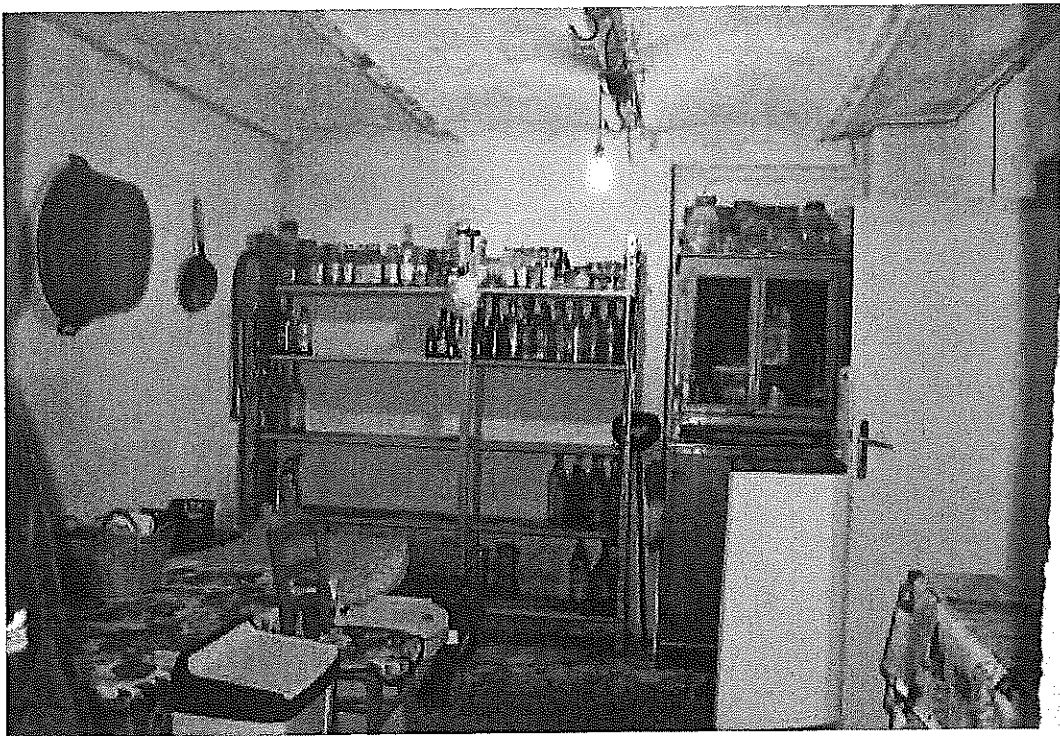


Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



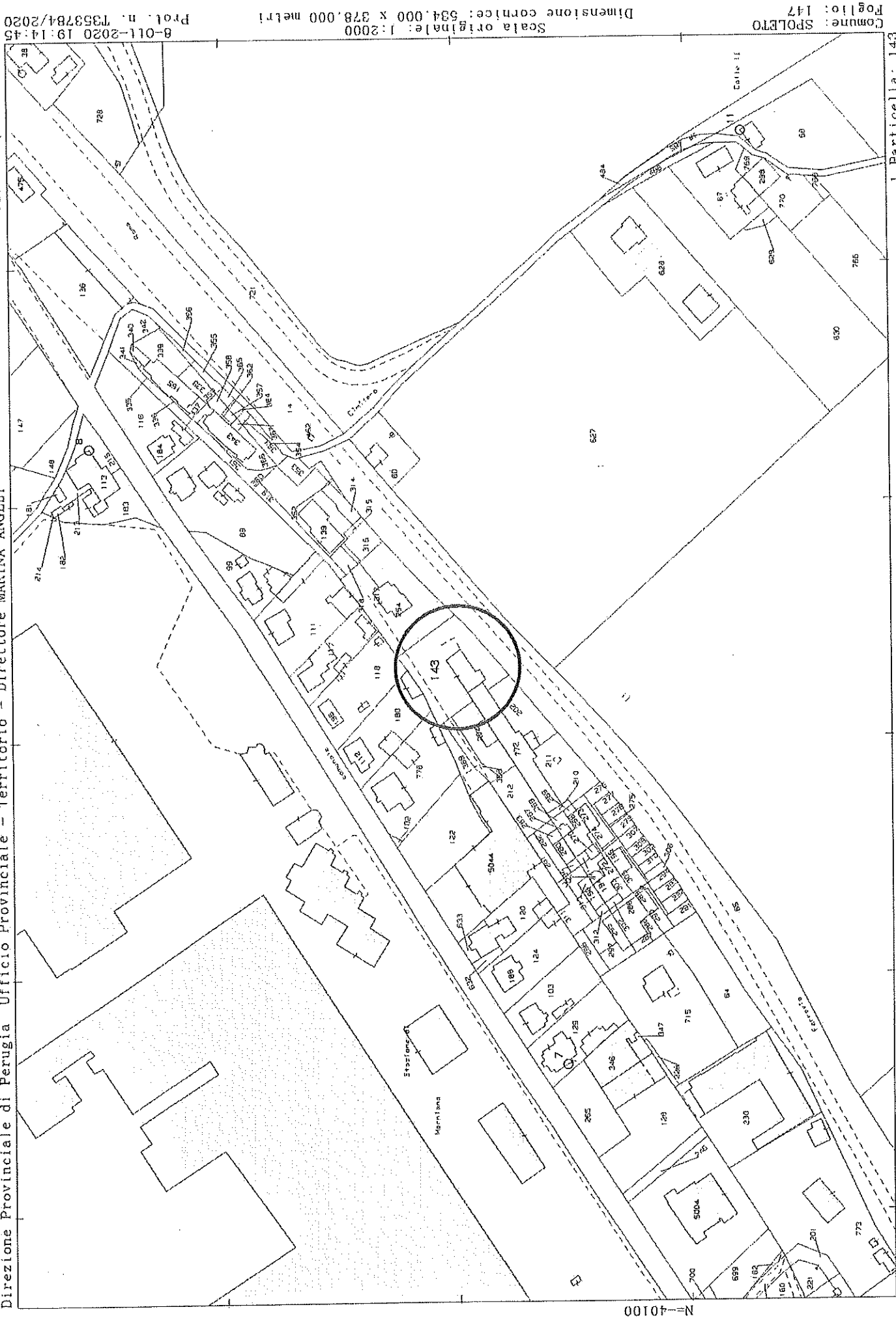
Foto 16



Foto 17



Foto 18



N=40100

E=-14800

1 Particella: 143

Comune: SPOLETO
Foglio: 147

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

8-011-2020 19:14:45
Prot. n. T353784/2020

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2026

Dati della richiesta	Comune di SPOLETO (Codice: I921)
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA Foglio: 147 Particella: 143

INTERESTATI

1	(1) Proprietà 1/2
2	(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		147	143 313	3	2		A/3	3	9 vani	Totale: 192 m² Totale: escluse aree scoperte**: 163 m²	Euro 488,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		FRAZIONE SANTO CHIODO n. 7 Piano T-1										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1921 - Foglio 147 - Particella 143
Codice Comune 1921 - Foglio 147 - Particella 772

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		147	143 313	3	2		A/3	3	9 vani		Euro 488,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2008 Pratica n. PG0245794 in atti dal 11/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17441.1/2008)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

NOTIFICAZIONE CON ENTRA IMMOBILIARE CHE HA SOTTOSCRITTO IL PROTOCOLLO DEL 06/01/2022												
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			147	205 313 203 169 168 143	2	2		A/4	3	8 vani		Euro 371,85 L. 720.000
Indirizzo												
FRAZIONE SANTA CROCE Piano TI												
Notifica		Partita					6589		Mod.58		-	

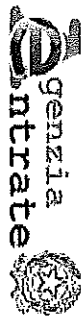
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita								
1		147	313 205 203 169 168 143	2	2		A/4	3	8 vani		Euro 0.32 L. 624	Impianto meccanografico del 30/06/1987							
Indirizzo													FRAZIONE SANTA CROCE Piano T1						
Notifica							Partita	6589		Mod.58									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/07/2007

N. _____		CODICE FISCALE _____		DIRITTI E ONERI REALI _____	
I _____		_____		(1) Proprietà 1/1 fino al 23/07/2007	
DATI DERIVANTI DA _____					
VOLTURA D'UFFICIO del 12/07/2007 - RETT.INT. - COGNOME IST. 387824/07 Voltura n. 15212-11/2007 - Pratica n. P0387828 in atti dal 12/07/2007					



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2026

Data: 20/04/2026 Ora: 16.01.55
Visura n.: T316607 Pag. 4
Fine

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		[impianto meccanografico del 20/00/1997]		
		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 12/07/2007		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Provincia: PERUGIA

Comune: SPOLETO

Fascia/zona: Periferica/SAN NICOLO', PONTEBARI, BEROLDE, SAN PONZIANO, S. CROCE, CORTACCIONE, S. CHIDO, S. GIOVANNI DI BALANO, BALANO, COLLERISANA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	730	940	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	870	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	315	470	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1200	L	2,8	3,8	L

SPOLETO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.900	900	1.300	450	700
	Semiperiferia	1.200	2.300	1.100	1.500	750	1.150	400	600
	Periferia	1.200	2.100	800	1.400	550	1.000	350	450
	Zona agricola	1.200	1.950	1.000	1.400	800	1.000	300	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	600				1.100			
	Semiperiferia	550				1.700			
	Periferia	500				1.100			
UFFICI	Centro storico	650				1.750			
	Semiperiferia	650				1.600			
	Periferia	500				1.100			
CAPANNONI	Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		400	500	300	400	200	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		25/m³				80/m³			
TERRENI AGRICOLI		1.800/Ha				26.300/Ha			



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **886**

Valore medio

Euro **1.086**

Valore massimo

Euro **1.286**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella** media di zona

Valore minimo

Euro **745**

Valore medio

Euro **915**

Valore massimo

Euro **1.085**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **660**

Valore medio

Euro **787**

Valore massimo

Euro **915**

Valuta subito questo
immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **656**

Valore medio

Euro **841**

Valore massimo

Euro **1.025**

Valuta subito questo
immobile

Nota di trascrizione

Registro generale n. 310
Registro particolare n. 249
Presentazione n. 8 del 22/01/2026

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 308
Protocollo di richiesta PG 11470/1 del 2026

Il Conservatore
Conservatore ..

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	14/2019
Data	15/02/2019	Codice fiscale	840 040 30544
Autorità emittente	TRIBUNALE DI SPOLETO		
Sede	SPOLETO (PG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente DOTT. ROBERTO ROSSI
Codice fiscale RSS RRT 55A09 I921 X

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	1921 - SPOLETO (PG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana -	Foglio 147	Particella 143	Subalterno -		
Sezione urbana -	Foglio 147	Particella 313	Subalterno 3		

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SPOLETO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 310
Registro particolare n. 249
Presentazione n. 8 del 22/01/2026

Pag. 2 - Fine

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	9 vani
--------	-----------------------------------	-------------	--------

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITI FALLIMENTO
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome Nome
Nato il a (P.G.)
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
TRIBUNALE DI SPOLETO IN DATA 15/02/2019, SI ESONERA IL SIGN. CONS. DEI RR.II. DA OGNI
RESPONSABILITA' EMESSA DAL