



STUDIO TECNICO MPM

- PERIZIA DI STIMA -

Su due Compendi immobiliari siti nel Comune di Spoleto (Provincia di Perugia):

LOTTO A - loc. Madonna di Lugo, Via G. Impastato n. 37, proprietà Proprietà

*LOTTO B - **ORUSSIS***

Tecnico incaricato: **Geometra Diego MARCHI**

DATA:

Spoleto li, 2 Aprile 2026

Studio tecnico associato Marchi Diego, Mariani Erika, Proietti Marco, geometri
Spoleto Via G. Marconi n.2/a c.a.p. 06049 (PG) Tel.+39 0743 40281
e_mail: info@mpmgeometri.com Codice Fiscale e Partita IVA:03345040541

1. PREMESSA (Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari)

Il sottoscritto geometra Diego MARCHI, nato a Spoleto (PG) il 05 luglio 1981 e residente a Spoleto (PG), *ORUSSIS*, con studio in Spoleto Via G. Marconi n° 2a, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia con il n° 4821, veniva incaricato dalla signora *ORUSSIS* per redigere un giudizio di stima al fine della determinazione del più probabile valore di mercato di due compendi immobiliari ubicati nel Comune di Spoleto (provincia di Perugia), in loc. Madonna di Lugo, Via G. Impastato e in Via *ORUSSIS*

A tal fine si provvedeva preliminarmente all'acquisizione della documentazione ipo-catastale.

A completamento della prima fase di studio si effettuavano i necessari sopralluoghi presso i beni da periziare, eseguendo le misurazioni tendenti all'acquisizione dei dati metrici e fotografici relativi allo stato dei luoghi, necessari per la stima.

I beni vengono individuati in due lotti distinti, sulla base della dislocazione geografica e della proprietà:

LOTTO A - loc. Madonna di Lugo, Via G. Impastato n. 37, proprietà *ORUSSIS*

LOTTO B - *ORUSSIS*

Di seguito si riportano le risultanze dello studio esperito.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

A seguito dell'interrogazione, aggiornata al 01/04/2026, esperita presso l'Agenzia delle Entrate, sezione territorio, si riportano i dati di classamento delle unità immobiliari oggetto di perizia:

LOTTO A loc. Madonna di Lugo Via G. Impastato 37

Catasto Fabbricati del Comune di SPOLETO

N.	Fgl.	Part	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
1	125	1380	2	2	C/6	3	22 mq	Totale: 27 mq	€ 39,77
2	125	1380 1383 1385	5	2	A/2	3	5 vani	Totale: 95 mq Escluse aree scoperte: 86 mq	438,99
3	125	1380	9	Bene comune non censibile					
4	125	1380	10	Bene comune non censibile					
5	125	1380	11*	Bene comune non censibile					
6	125	1384	-	Bene comune non censibile					

Si precisa che alle unità immobiliari 1 e 2 sono collegati pro-quota i diritti indivisi relativi ai Beni Comuni non Censibili n. 3, 4, 5 e 6, inscindibili alle unità immobiliari trattate.

Gli immobili n. 1 e 2 risultano catastalmente intestate per l'intero a *ORUSSIS*, con sede in Trevi (PG) c.f.

* Si precisa che il sub. 11 citato nella Sentenza n. 197/2016 è un vano scala posto al piano primo, comune alle due uu.ii. part. 1380 sub. 7 e sub. 8, quindi non alle uu.ii. oggetto di perizia.

Catasto Terreni del Comune di **SPOLETO**

N	Fgl.	Part.	Sub	Qualità	Cl.	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	125	1326	--	Seminativo	2	167 mq	€ 0,89	€ 0,86
8	125	1338	--	Seminativo	2	35 mq	€ 0,19	€ 0,18

Gli immobili n. 7 e 8 risultano catastalmente intestati per la quota di 1/5 a SABA s.r.l.

LOTTO B Via

omissis

3. VERIFICHE IPOCATASTALI

LOTTO A

3.1 Su tutti i beni costituenti il lotto grava la Domanda Giudiziale per atto del Tribunale di Spoleto del 30/01/2014 (domanda per esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre) trascritto a Spoleto al n. 619 di R.P. del 19/02/2014 a carico di _____, e a favore della signora _____, cui farà seguito la sentenza traslativa di cui appresso.

3.2 Su tutti i beni costituenti il lotto grava la Sentenza Traslativa sottoposta a condizione sospensiva (obbligo per la _____ di cancellare l'ipoteca gravante sui beni) per atto del Tribunale di Spoleto rep. 197 del 17/03/2016 trascritto a Spoleto al n. 4527 di R.P. del 13/12/2023 che prevede il trasferimento dei beni a carico di _____ e a favore della signora _____

3.3 Sugli immobili n. 1, 2, 7 e 8 grava la Sentenza dichiarativa di Fallimento per atto del Tribunale di

Spoletto rep. 73/2018 del 19/10/2018 trascritto a Spoleto al n. 4398 di R.P. del 04/12/2023, a carico della
e a favore della massa dei creditori.

3.4 Sugli immobili n. 7 e 8 grava il Pignoramento per atto del Tribunale di Spoleto rep. 393/2014 del
02/05/2014 trascritto a Spoleto al n. 1994 di R.P. del 01/07/2014, a carico della e a favore della

3.5 Sugli immobili n. 7 e 8 grava la Costituzione di Diritti Reali per atto del Notaio Fabio Di Russo di
Spoleto rep. 21678/7102 del 06/08/2010 trascritto a Spoleto al n. 2901 di R.P. del 01/09/2010, contro la
e a favore signori e proprietari del fondo dominante
(foglio 125 part. 1365 e 1329). Trattasi di servitù perpetua di passaggio carrabile e pedonale.

3.6 Sugli immobili n. 7 e 8 grava la Costituzione di Diritti Reali per atto del Notaio Andrea SARTORE di
Foligno rep. 14105/42445 del 22/11/2010 trascritto a Spoleto al n. 3982 di R.P. del 02/12/2010, contro la
e a carico della proprietaria del fondo dominante (foglio 125 part. 1331, 1332,
1333, 1334, 1335, 1366 e 1377). Trattasi di servitù perpetua di passaggio carrabile e pedonale.

LOTTO B

4. STATO DI POSSESSO

Nella fase di sopralluogo è risultato che i beni immobili di cui al LOTTO A sono condotti dalla sig.ra
precedentemente generalizzata, mentre i beni di cui al LOTTO B sono liberi da
persone e sono disabitati da anni.

5. BREVE DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

LOTTO A: trattasi di una porzione di un edificio a schiera di recente realizzazione (2009), composto da 5
abitazioni con garage. In particolare i beni oggetto di stima sono una abitazione (sub. 5) al piano terra, posta
al centro della schiera, composta da soggiorno/cucina, wc, disimpegno, due camere, un bagno e due terrazzi;
al piano seminterrato si trova un garage (sub. 2) con accesso dalla rampa comune. Gli impianti
dell'abitazione sono recenti, comprensivi di impianto di riscaldamento a pavimento. I pavimenti e i
rivestimenti sono in gres porcellanato. Nel garage è presente solo l'impianto elettrico e il pavimento è in gres
porcellanato.

Si rileva che la tamponatura esterna sul lato ovest del fabbricato ha subito un cedimento in corrispondenza
dell'ingresso comune ai garage. Il fenomeno si riscontra solo nell'abitazione oggetto di perizia, in quanto, a
giudizio dello scrivente, in accordo con l'ingegnere strutturista interpellato in proposito, è causato dal
sottodimensionamento della trave che funge da architrave dell'ingresso comune ai garage, posto al di sotto
del bagno dell'abitazione.

Sarà quindi necessario eseguire dei lavori strutturali consistenti in una cerchiatura in acciaio dell'apertura di

ingresso comune ai garage e il ripristino delle tamponature esterne e della tinteggiatura, oltre ai lavori necessari per il ripristino del bagno che è stato fortemente danneggiato dalle infiltrazioni, comprendenti il rifacimento degli intonaci e tinteggiature interne.

omissis

5. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

LOTTO A: L'edificio è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 27175 del 08/10/2009. L'abitazione risulta conforme al titolo edilizio, fornito dalla mentre il garage è difforme, in quanto presenta dimensioni maggiori. E' quindi necessario regolarizzare l'attuale conformazione del garage ed effettuare una variazione catastale per aggiornare la planimetria e la consistenza catastali.

omissis

6. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni costituenti i compendi oggetto di incarico.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione immobiliare lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio valutativo quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Spoleto, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare dell'Umbria (emissione IV trimestre 2025) per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli

immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio immobiliare, dell'occupazione, dello stato di manutenzione, dell'accessibilità, delle problematiche riscontrate riguardo ai problemi di infiltrazioni (Lotto B) e della necessità di eseguire dei lavori di riparazione, strutturali e sulle finiture connesse, e della difficoltà legata alla sua vendibilità dovuta alla domanda giudiziale pendente sui beni (Lotto A paragrafo 3, punto 3.1).

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (SCV), scaturita dal prodotto tra: la Superficie Utile Netta (SUN), cioè la superficie misurata in corso del sopralluogo (al netto delle murature esterne e di quelle divisorie, interne) e il relativo coefficiente di ponderazione determinato, ritenendo tale procedura standardizzata, compatibile dallo scrivente per lo scopo pratico del giudizio di stima finale.

Sono escluse dal calcolo della SCV le superfici di pertinenza di proprietà comune con terzi soggetti assimilati ed assimilabili a beni comuni non censibili di tipo diretto o indiretto poiché il valore deve intendersi ricompreso nel valore unitario attribuito a ciascuna unità immobiliare (ad esempio la scala e tutti gli altri spazi condominiali).

Il Valore Unitario (Vu) ricercato è quello relativo alla destinazione d'uso: **ABITATIVA** rapportato alle suddette sintetiche considerazioni di natura prettamente tecnica, tenuto conto dello stato dell'immobile ed alla concreta abitabilità dello stesso:

Vu LOTTO A: €/mq 500,00

Vu LOTTO B: 200.555

Le tabelle che seguono riportano le superfici oggetto di trattazione ed il relativo giudizio di stima riferito al più probabile valore di mercato.

LOTTO A

Via G. Impastato, 37		p.lla 1380 Sub. 2	piano	%	€
N.	VANO	MQ			
1	GARAGE	21,10	S. 1	50%	5.275,00 €
TOTALE		21,10			

Via G. Impastato, 37		p.lla 1380 Sub. 5	piano	%	€
N.	VANO	MQ			
1	SOGGIORNO/CUCINA	37,50	P. T.	100%	18.750,00 €
2	W.C.	2,07	P. T.	100%	1.035,00 €
3	CAMERA	13,93	P. T.	100%	6.965,00 €
4	W.C.	5,00	P. T.	100%	2.500,00 €
5	DISIMPEGNO	1,80	P. T.	100%	900,00 €
6	CAMERA	12,10	P. T.	100%	6.050,00 €
TOTALE		72,40			
7	GIARDINO ANTERIORE	33,85	P. T.	8%	1.354,00 €
8	GIARDINO POSTERIORE	20,65	P. T.	5%	516,25 €
TOTALE		54,50			
				TOTALE	43.345,25 €

MISSIS

* _ * _ *

Con la sottoscrizione della presente, la scrivente ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, si ringrazia l'ente per la fiducia accordata, rassegnando la presente relazione scritta costituita da **7 pagine oltre ad 4 allegati**.

Spoletto lì, 03 Aprile 2026

Il Tecnico

Geom. Diego MARCHI



Documentazione allegata alla presente perizia:

1. Documentazione catastale (Vax, Visure)
2. Planimetrie;
3. Pregiudizievoli presso la CC.RR.II. di Spoleto;
4. Documentazione fotografica dei danni riscontrati. (lotto A e B)