

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Sara

FIORONI

Esecuzione Immobiliare n. 210/2024 R.G. promossa da

Difesa dallo Studio legale

Contro

RETTIFICA /INTEGRAZIONE

Il sottoscritto Dott. Agr. Pietro Stefanetti, libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n. 452 e con studio in Spoleto, Via Trento e Trieste n. 107/a, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione D.ssa **Sara FIORONI**, in data 14/10/2025 ricevuto il verbale d'udienza in cui viene disposto che il sottoscritto provveda a integrare/modificare la relazione di stima così come meglio specificato,

PROVVEDA

relativamente ai lotti 1,2 e 3 all'inserimento corretto dell'intestazione del diritto di usufrutto spettante ai sigg _____ e _____ 4 per i diritti di 1/2 ciascuno.

Inoltre si provveda ad indicare correttamente per i beni al punto I) che sono stati pignorati per la quota di 1/1 di piena proprietà .

1. Esatta Individuazione

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia trascritto ai nn.23163/17245 in data 08 agosto 2024 favore di _____



I) - 1/1 del diritto di nuda proprietà, di N

relativamente ai seguenti immobili:

- immobile sito a Gualdo Tadino (PG), censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 67 particella 472 sub 16, cat. A/7, Cl. 4. Al catasto terreni al foglio 67 particella 472;
- immobile sito a Gualdo Tadino (PG), censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 66 particella 92 sub 35, cat. A/2, Cl. 2;

Al catasto terreni al foglio 66, part. 92;



Per le particelle indicate ai punti I) è presente anche il diritto di usufrutto per ½ i

e diritto di usufrutto per ½ i in favore di



Di seguito l'elenco dei fabbricati oggetto di causa che, per una migliore consultazione, sono riportati nello stesso ordine indicato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile:

n°	comune	catasto	Quota propr	usufrutto	Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Cl	Consist	Piano	Destinazione attuale	Rendita (€)	Note
1	GUALDO TADINO	fabbricati	1/1 della nuda propr		67	472	16	A/7	4	244 mq	S1-T-1		976,10	Abitazione in villini
2		terreni			67	472								
3		fabbricati			66	92	35	A/2	2	5 VANI	I		335,70	abitazioni di tipo civile
4		terreni			66	92								
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 - FAX: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da:

I) - 1/1 del diritto di nuda proprietà

...i, relativamente ai seguenti immobili:

- immobile sito a Gualdo Tadino (PG), censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 67 particella 472 sub 16, cat. A/7, Cl. 4. L'unità è posta in Via Giorenghi n° 33 ed è inclusa in una palazzina posta su 3 piani, si trova al piano T. e I°.

Al catasto terreni viene riportato l'appezzamento Foglio 67 particella 472; che rappresenta il terreno e l'accesso al fabbricato.

- immobile sito a Gualdo Tadino (PG), censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 66 particella 92 sub 35, cat. A/2, Cl. 2. L'unità si trova in P.zza San Francesco, ed è posta al P.I° di una palazzina al centro di Gualdo Tadino.

Il medesimo immobile è censito altresì al NCT al foglio 66, part. 92; è presente anche il diritto di usufrutto per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni a favore di

...e diritto di usufrutto per $\frac{1}{2}$

favore di

COG.

li:



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V. LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - FAX: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 – FAX: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

* * *

3. Titolo di proprietà

Il pignoramento colpisce gli immobili con differenti quote, sia di piena proprietà che di nuda proprietà, come precedentemente specificato nella “tabella titoli di proprietà”.

* * *

4. Stato di possesso

Tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione attualmente risultano utilizzate, ad eccezione dei seguenti immobili:

a) il piano sottotetto dell'immobile sito a Gualdo Tadino (PG), censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 67 particella 472 sub 16, cat. A/7, Cl. 4. è occupato _____ a, come dichiarato dalla Sig.ra _____ a

in sede di sopralluogo;

b) appartamento immobile sito a Gualdo Tadino (PG), censito al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 66 particella 92 sub 35, cat. A/2, Cl. 2, è occupato da terze persone, come dichiarato dalla _____ in sede di sopralluogo.

Tuttavia dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano contratti di affitto su detti immobili. (Vedi specifico allegato)

5. Formalità, vincoli o oneri

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati dalle seguenti formalità:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.23163/17245 in data 08 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Perugia del 29 luglio 2024, numero di repertorio 1886/2024, a favore di _____



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - FA: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

codice fiscale

Y, per la quota di: a) -

1/1 del diritto di nuda proprietà' relativamente alle unità cat. A/7 foglio 67 particella 472 sub 16, terreno foglio 67 particella 472, cat. A/2 foglio 66 particella 92 sub 35, terreno foglio 66 particella 92; b

* * *

6. Altre informazioni

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risultano.
- Cause in corso: Esecuzione Immobiliare n. 210-2024 R.G. promossa da

.L.

* * *

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Situazione degli immobili nel ventennio precedente il pignoramento.

Dalla documentazione presente nel fascicolo emerge quanto segue:

Provenienza debitore immobile 1):

DIVISIONE, trascritta ai nn.7138/3976 in data 04 marzo 2008, a seguito di atto



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 - FA: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

notarile pubblico per Notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG) del 20 febbraio 2008, numero di repertorio 68926/20690, a favore e contr

9

7

DONAZIONE ACCETTATA, trascritta ai nn. 31836/19101 in data 19 settembre 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG) del 07 settembre 2006, numero di repertorio 63247, ;

17

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6899/5067 in data 26 aprile 1979, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino del 04 aprile 1979, numero di repertorio 57343/10443,



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - FA: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

avente ad oggetto (...) *fabbricato allo stato grezzo insistente su terreno foglio 67
particella 472.*



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 - FAX: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

Provenienza debitore immobile 2):

DONAZIONE ACCETTATA, trascritta ai nn. 20624/12067 in data 15 giugno 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG) del 24 maggio 2006, numero di repertorio 61708,

quota di 1/2 del diritto di usufrutto,

, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, e contro N

per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione e precisamente: *foglio 66 particella 92 sub 28.*

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 12978/8906 in data 06 giugno 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG) del 22 maggio 2000, numero di repertorio 21027, a favore di I

Y, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione e precisamente: *foglio 66 particella 92 sub 26 graffata particella 81 sub 12.*



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - FAX: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 - FAX: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

* * *

8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità

l'it

a

si segue si riportano le relative usanze.

a) Immobile in Gualdo Tadino, P.zza San Francesco: NCEU Fg. 66 – part. 92 sub 35;

- C.E. n° 26, rilasciata in data 06/02/1997, relativa ristrutturazione e recupero di un complesso edilizio urbano con parziale cambio di destinazione d'uso.

- C.E. n° 579/99 del 14/02/2000, rilasciata : , come l' variante alla C.E 26/1997, relativa ristrutturazione e recupero di un complesso edilizio urbano con parziale cambio di destinazione d'uso.

Per detto immobile non risulta rilasciata o auto-certificata l'agibilità.

b) Immobile in Gualdo Tadino, sito in Via Giorengi: NCEU Fg. 67 – part. 472;

- Permesso di Costruzione n° 196, rilasciata in data 03/12/1971,

per la costruzione di una casa di civile abitazione;

- C.E. n° 75, rilasciata in data 03/02/1995, ,

per realizzazione locali interrati, ad uso garage, serra e sala hobby, su fabbricato residenziale;

- C.E. n° 155, in sanatoria rilasciata in data 11/07/1996, a l per



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – FA: 0742/840271 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

trasformazione urbanistica ed edilizia relative a modifiche interne;

- C.E. n° 70, rilasciata in data 13/03/1997,

, per la realizzazione di n° 3 abbaini, divisione interna del piano sottotetto, cambio di destinazione d'uso dei locali al P.T. e modifiche ai prospetti del fabbricato;

- P.d.C. n° 207, rilasciata in data 07/07/2006, a

—, per sanatoria ai sensi dell'art. 17, L. 3/11/2004, n° 21, per realizzazione locali interrati, ad uso garage, serra e sala hobby, su fabbricato residenziale;

- P.d.C. n° 146, rilasciata in data 02/07/2007,

\, per lavori di ampliamento, creazione di n° 2 unità immobiliare, modifiche interne ed esterne;

- CERTIFICATO AGIBILITA' n° 12 del 25/01/2008, relativa all'edificio in Via Gioresghi, disto al NCEU al Fg. 67, partt 472 sub 12 – 13 – 14 – 15 - 16



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 - FA: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

CONFERMAZIONE,

à.

* * *

9. Opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti

Il C.T.U., considerato che si tratta di beni distinti, aventi ciascuno una precisa identificazione catastale ed una autonomia funzionale, ritiene opportuno procedere alla formazione di **n° 4 LOTTI**, rispettando l'originaria tipologia dei singoli beni, e soprattutto le diverse quote di proprietà.

Tabella riepilogativa dei Lotti:

LO T- TO n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Sub	categoria catastale	CI	Consi- st	Piano	Destinaz attuale	Rendi- ta (€)	Note
1	GUALDO TADINO	fabbricati	1/1 della nuda propr	67	472	16	A/7	4	244 mq	S1-T- 1		976,10	Abi- tazio- ne in villini
		terreni		67	472								
2	GUALDO TADINO	fabbricati	1/1 della nuda propr	66	92	35	A/2	2	5 VANI	1		335,70	abi- tazio- ni di tipo civile
		terreni	1/1 della nuda propr	66	92								
3	GUALDO TADINO												



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - FAX: 0742/840271 - MOBILE: 336 6652006



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

10. DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEI SINGOLI LOTTI

Di seguito si riportano i 4 lotti in cui sono stati divisi i beni posti nel Comune di Gualdo Tadino (Pg).

10.1 - LOTTO N° 1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N° 1

Trattasi di una civile abitazione posta al P.T e P.I° censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 67, part. 472, sub 16, cat. A/7, cl. 4, con. Mq 244,00 R.C. € 976,10 della superficie complessiva calpestabile di mq. 324,00, oltre ai terrazzi aventi una superficie di mq 34,50.

Il terreno e l'accesso al fabbricato, viene riportato al N.C.T. al Foglio 67 particella 472.

Tipologia del bene:

Civile abitazione della superficie complessiva di mq. 324,00, oltre ai terrazzi aventi una superficie di mq 34,50;

Altezza interna utile dei vari livelli:

P.T m 2,90 – P.I° max 2,70, min. 1,50;

Composizione interna: P.T. l'abitazione ha una superficie complessiva di mq. 162,00 oltre al terrazzo di mq. 22,50 ed composto da ingresso, cucina, sala, n° 3 camere, bagno, W.C., n° 3 disimpegni, oltre a terrazzo di mq. 22,50;

Composizione interna: P.I°. a questo piano sono presenti n° 2 soffitte, stireria, n° 3 ripostigli, per una superficie complessiva di mq. 162,00, che a causa delle pendenze del tetto, viene stiamata una superficie realmente utilizzabile pari al 50%, oltre al terrazzo di mq. 12,00;

Il tutto viene riportato in forma tabellare nel seguente prospetto in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, pertanto:



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 – MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Calpestabile (mq)</i>		<i>Superficie Calpestabile (mq)</i>
Appartamento P.T	162,00	100%	162,00
Terrazzo P.T.	22,50	25%	5,62
Appartamento P.I°	162,00	50%	81,00
Terrazzo P.I°.	12,00	25%	3,00
Totale			

Totale superficie commerciale mq. 251,62

Esposizione: casa singola con esposizione su tutti i lati

Condizioni di manutenzione: l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Tipo di fondazioni: in cemento armato

Strutture verticali: in muratura

Solai: sono di tipo piano.

Manto di copertura: tegola marsigliese

Scale: esterne in piastrelle di gres porcellanato

Caratteristiche interne dell'immobile:

Infissi esterni costituiti da sportelloni in legno;

Infissi interni finestre e porte in legno, in buono stato di manutenzione;

Pavimentazioni: zona giorno piastrelle di monocottura, zona notte in parquet di legno;

Scale interne: in piastrelle di gres porcellanato

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto idrico: è in buono stato di manutenzione;

Impianto termico: caldaia autonoma a gas, termosifoni in alluminio

Posti auto: all'interno della proprietà.

* * *

11.1 VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Relazione di stima

Il tecnico ritiene opportuno applicare come criterio di stima, il metodo sintetico



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

comparativo, procedendo nel seguente modo:

- è stato stabilito il prezzo unitario degli immobili in base al prezzo medio pagato nella zona per beni aventi caratteristiche simili;
- si sono quindi effettuati i dovuti calcoli.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili descritti, e di immobili analoghi; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e d'uso.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell'immobile in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili, della richiesta di abitazioni in genere. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, ovvero completamente fruibili.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II trimestre 2025, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II semestre 2024, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente all'immobile di cui sopra:

Si è ritenuto opportuno considerare l'immobile in 1 unico lotto e nel suo valore si è tenuto conto anche dei beni comuni non censibili.

Valutazione dei beni

Composizione interna: P.T. l'abitazione ha una superficie complessiva di mq. 162,00



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

oltre al terrazzo di mq. 22,50 ed composto da ingresso, cucina, sala, n° 3 camere, bagno, W.C., n° 3 disimpegni, oltre a terrazzo di mq. 22,50;

Composizione interna: P.I°. a questo piano sono presenti n° 2 soffitte, stireria, n° 3 ripostigli, per una superficie complessiva di mq. 162,00 oltre al terrazzo di mq. 12,00. Attualmente parte di questa superficie, ovvero quella di altezza maggiore, è attualmente stata destinata ad abitazione ed è occupata

Valore della proprietà:

Appartamento al P.T.

Mq. 167,62 x € 1.000,00 = € 167.620,00

Locali sottotetto al P.I°.

Mq. 84,00 x € 700,00 = € 58.800,00

Totale € 226.420,00

Valore che si arrotonda a € 226.000,00

(Euro Duecentoventoseimila/00)

L'immobile è gravato da usufrutto pertanto il valore dell'usufrutto è paria al 20% e conseguentemente la nuda proprietà è pari all' 80%. I diritti della Sig.ra l

sono pari ad 1/1 della nuda proprietà e pertanto avremo:

Valore della nuda proprietà: € 226.000,00 x 80% = € 180.800,00

Confini: parti comuni, l strada comunale, salvo se altri.

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili posti nel Comune di Gualdo Tadino (Pg), così censiti:

10.2 - LOTTO N° 2 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N° 2

Trattasi di una civile abitazione posta al P.I° censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 66, part. 92, sub 35, cat. A/2, cl. 2, vani 5 R.C. € 335,70 della superficie complessiva calpestabile di mq. 70,25: (~~Allegato n° 12~~)

Tipologia del bene:



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

Civile abitazione della superficie complessiva di mq. 70,25;

Altezza interna utile dei vari livelli:

P.I° m 3,35;

Composizione interna: l'immobile ha una superficie complessiva di mq. 70,25; civile abitazione, costituita da ingresso, cucina, W.C. soggiorno, n° 2 camere, bagno e disimpegno;

Il tutto viene riportato in forma tabellare nel seguente prospetto in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, pertanto:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Calpestabile (mq)</i>		<i>Superficie Calpestabile (mq)</i>
Appartamento P.I°	70,25	100%	70,25
Totale			70,25

Totale superficie commerciale mq. 70,25

Esposizione: esposizione prevalente nord

Condizioni di manutenzione: l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Tipo di fondazioni: in muratura mista

Strutture verticali: in muratura

Solai: sono di tipo piano.

Manto di copertura: coppi

Scale: condominiali in graniglia.

Caratteristiche interne dell'immobile:

Infissi esterni in costituiti da persiane in legno;

Infissi interni finestre e porte in legno, in buono stato di manutenzione;

Pavimentazioni: in piastrelle in monocottura

Scale interne: no;



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 – MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto idrico: è in buono stato di manutenzione;

Impianto termico: caldaia autonoma a gas, termosifoni in alluminio

Posti auto comuni: no

* * *

11.2 - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Relazione di stima

Il tecnico ritiene opportuno applicare come criterio di stima, il metodo sintetico comparativo, procedendo nel seguente modo:

- è stato stabilito il prezzo unitario degli immobili in base al prezzo medio pagato nella zona per beni aventi caratteristiche simili;
- si sono quindi effettuati i dovuti calcoli.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili descritti, e di immobili analoghi; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e d'uso.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell'immobile in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili, della richiesta di abitazioni in genere. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, ovvero completamente fruibili.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II trimestre 2025, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
 V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
 TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
 E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II semestre 2024, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente all'immobile di cui sopra:

Si è ritenuto opportuno considerare l'immobile in 1 unico lotto e nel suo valore si è tenuto conto anche dei beni comuni non censibili.

Valutazione dei beni

LOTTO n° 2:

civile abitazione posta al P.I° censito al N.C.E.U del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 66, part. 92, sub 35, cat. A/2, cl. 2, vani 5 R.C. € 335,70 della superficie complessiva calpestabile di mq. 70,25: costituita da ingresso, cucina, W.C. soggiorno, n° 2 camere, bagno e disimpegno;

Valore della proprietà: Appartamento

Mq. 70,25 x € 1.000,00 = € 70.250,00

(Euro Settantamiladuecentocinquanta/00)

Valore che si arrotonda a € 70.000,00

(Euro Settantamila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO € 70.000,00

(Euro Settantamila/00)

L'immobile è gravato da usufrutto ; pertanto il valore dell'usufrutto è paria al 20% e conseguentemente la nuda proprietà è pari all' 80%. I diritti della

sono pari ad 1/1 della nuda proprietà e pertanto avremo:

Valore della nuda proprietà: € 70.000,00 x 80% = € 56.000,00

Confini: parti comuni scala condominiale, salvo se altri.



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

28



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 – MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it



DOTT. AGR. PIETRO STEFANETTI
V.LE TRENTO E TRIESTE, 107/A - 06049 SPOLETO PG
TEL.: 0743 47177 - MOBILE: 336 6652006
E-MAIL: stefanetti.pietro@libero.it

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Convocazione esecutato;
- 2) Visure NCEU immobili;
- 3) Planimetrie Lotto n° 1;
- 4) Planimetrie Lotto n° 2;
- 5) F
- 6)
- 7) Richiesta ACCESO atti al Comune di Guardo Radice;
- 8) Concessioni Fg. 62, part. 472;
- 9) Concessioni A Fg. 62, part. 472;
- 10)
- 11) Concessioni Fg. 66, part. 92;
- 12) Agibilità;
- 13) Doc. Fotografica Lotto n° 1;
- 14) Doc. Fotografica Lotto n° 2;
- 15)
- 1.

Tanto si doveva dire in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoletto, 17/11/2025

IL TECNICO

(Dott. Agr. Pietro Stefanetti)

