

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

PROCEDURA L.C. n. 11/2025 R.G.

Dr.ssa STEFANIA MONALDI

Liquidatore: Dr. ssa ENRICA CAPOCCIA

Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO

DR.SSA STEFANIA MONALDI

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista veniva nominato CTU per la procedura di liquidazione di cui l'epigrafe, con istanza della Dr.ssa Enrica Capoccia del 16 giugno 2025 e successivo visto della S.V. del 18 giugno 2025. In data 27 giugno 2025 lo scrivente effettuava telematicamente l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito. Nello specifico, si chiedeva che lo scrivente valutasse il compendio afferente alla procedura.

In primo luogo, pertanto si accertava che il patrimonio oggetto di stima, afferente alla procedura da porre in Liquidazione, risultava composto dal seguente compendio immobiliare:

- *“Piena proprietà dei fabbricati siti in Sinalunga (SI), Viale Antonio Gramsci n.17, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al foglio 68, particella 129 graffata alla p.lla 120, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita €. 209,17”.*

OPERAZIONI PERITALI

Pertanto, prioritariamente, si acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, laddove disponibili, il tutto relativo agli immobili di cui la presente.

Successivamente, lo scrivente acquisiva la relazione notarile a firma del Notaio Dr. Niccolò Tiecco del 10 luglio 2025 dalla quale estrapolava la provenienza dei beni immobili oggetto della presente.

(Allegato n. 1: Relazione notarile Dr. Niccolò Tiecco)

Nel merito, si provvedeva a richiedere e successivamente acquisire il titolo di provenienza degli immobili rappresentati dal Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Civile di Siena in data 23 marzo 2017 rep. 9 trascritto a Montepulciano in data 04 aprile 2017 al n. 990 di formalità. **(Allegato n. 2: Nota decreto di trasferimento).**

In data 28 ottobre 2025 si effettuava domanda di accesso atti presso il Comune di Sinalunga-Area Funzionale Governo del Territorio al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente. La richiesta, protocollata con il n. 20335/2025 del 28 ottobre 2025, veniva evasa in data 20 novembre 2025 con uscita del 01 dicembre 2025 reg. ufficiale n. 0022521.

Successivamente, in data 09 gennaio 2026 si effettuava a mezzo e.mail una richiesta di chiarimenti in merito all'eventuale presenza di ulteriori elaborati grafici oltre a quelli precedentemente inviati.

Il Funzionario Geom. Loris Lauro dell'Area Funzionale "Manutenzione, Patrimonio, Ambiente e Datore di Lavoro" nel merito rispondeva in data 12 gennaio 2026 affermando che *"..tutta la documentazione utile presente in archivio è stata scansionata e inviata. Sia l'Autorizzazione n. 8176 del 1989 che l'art. 26 n. 8342 del 1988 non hanno elaborati grafici"*. **(Allegato n. 3: Domanda di accesso atti e corrispondenza intercorsa).**

Acquisita ed elaborata la documentazione tecnica si procedeva in data 23 febbraio 2026 all'accesso in loco, alla presenza del Liquidatore Dr.ssa Enrica Capoccia e del Sig. OMISSIS quale Occupante dell'u.i. oggetto della presente.

In quella circostanza si rilevavano le caratteristiche salienti dei beni oggetto di procedura liquidatoria nonché lo stato conservativo, illustrando il tutto con servizio fotografico.

Prima del deposito dell'elaborato si procedeva altresì all'aggiornamento ipotecario per la definizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto della presente.

Infine, acquisiti ed elaborati i dati tecnici ed estimativi e presa visione dello stato attuale dei beni, si è in grado di evadere l'incarico ricevuto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE E PROVENIENZA, VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI;**
- 2) CRITERI E METODI ADOTTATI E GIUDIZIO DI STIMA;**
- 3) GIUDIZI CONCLUSIVI.**

- 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE E PROVENIENZA, VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Trattasi di porzione di fabbricato elevata ai piani terra e primo, oltre a due manufatti accessori con piccola corte arborata, il tutto posto in Sinalunga Fraz. Guazzino in Via Gramsci, n. 17 e così censiti:

CATASTO FABBRICATI:

- **Foglio 68, p.lla 129 graffata alla p.lla 120**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 64 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 209,17.

CATASTO TERRENI:

- **Foglio 68, p.lla 129, EU di 31 mq.** (Area di enti urbani e promiscui dal 10/10/2007)
- **Foglio 68, p.lla 120, EU di 507 mq.** (Area di enti urbani e promiscui dal 29/06/1988).

Ditta intestataria:

Si fa presente che l'intestazione catastale della p.lla a nome di:

- **OMISSIS Proprietà 1/1**

risulta essere corretta in quanto coerente rispetto all'attuale Titolarità come da Decreto di Trasferimento del 23 marzo 2017. **(Vedi allegato n. 2)**

(Allegato n. 4: Documentazione catastale).

DESCRIZIONE:

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitativo elevata ai piani terra e primo, oltre a due piccoli manufatti posti all'esterno nelle vicinanze della porzione abitativa e comprensivi di piccola corte arborata, il tutto nella Fraz. di Guazzino di Sinalunga in Via Gramsci n. 17.





In particolare, l'u.i. ad uso abitativo si compone al piano terra di una piccola cucina posta all'ingresso e vano ad uso deposito/rip. sul retro. Attraverso vano scale interno si accede al piano primo costituito da un locale disimpegno ad uso deposito, da una camera matrimoniale e da piccolo bagno ricavato nella camera matrimoniale, il tutto in mediocre stato di conservazione/manutenzione. Circa le finiture, infatti si rileva pavimento ceramicato di vecchia e mediocre fattura, porte ed infissi in legno con vetro singolo, solaio a volticine al piano terra, presenza di infiltrazioni e condense diffuse, il bagno accessoriato con dotazioni minimali, anche gli impianti si presentano datati.



Particolare cucina piano terra



Particolare deposito/rip. retrostante la cucina piano terra

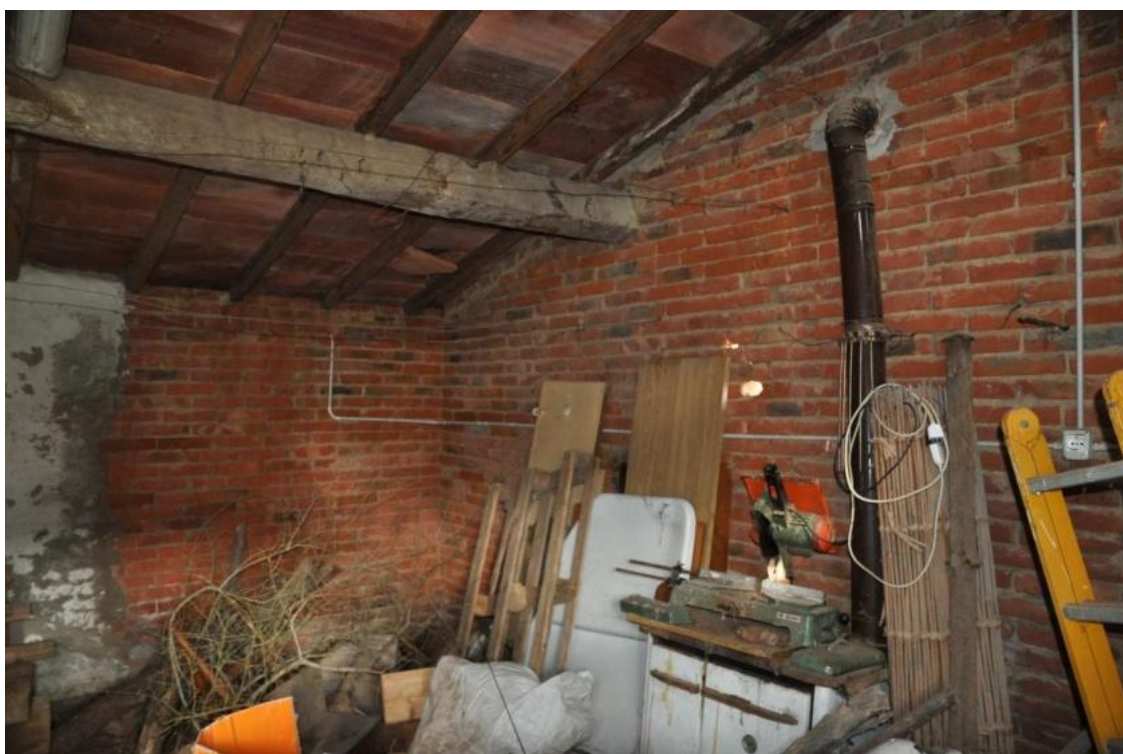


Particolare vano scale



Particolare camera da letto

Esternamente all'u.i., raggiungibili attraverso camminamento comune alle u.i. circostanti, è presente piccolo appezzamento di terreno, di forma regolare, rettangolare, all'interno del quale sono presenti due manufatti. In particolare, il primo manufatto ad uso deposito risulta in muratura con mattoncini a vista, al grezzo, privo di impianti, con tetto a una falda, in pianelle e travi in legno. In aderenza è posta una tettoia, anch'essa precaria con copertura in eternit.



Nelle immediate vicinanze è presente un ulteriore manufatto, trattasi di ex stalla di suini, in struttura mista mattoni e blocchetti di cemento, allo stato in pessimo stato di conservazione/manutenzione, con parti divelte, ricoperto da fitta vegetazione infestante erbacea ed arbustiva.



La rata di terreno si presenta recintata con rete metallica, all'interno di essa sono presenti piante di olivo sparse.



PROVENIENZA:

Preliminarmente si precisa che tutti i passaggi di proprietà sono stati desunti dalla relazione notarile a firma del Dr. Niccolò Tiecco del 10 luglio 2025. **(Vedi allegato n. 1)**

L'immobile in oggetto, in origine era di proprietà dei coniugi Sig.ri OMISSIS nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno (6/12 ciascuno).

In data 29/03/1996 muore OMISSIS e i diritti vengono così ripartiti:

al coniuge Sig.ra OMISSIS i diritti pari a 2/12, ai figli invece di diritti pari ad 1/12 ciascuno:

OMISSIS	1/12
OMISSIS	1/12
OMISSIS	1/12
OMISSIS	1/12

Quindi la Sig.ra OMISSIS diventa proprietaria di una quota pari a 8/12 ed i figli di una quota complessiva di 4/12 corrispondente ad una quota di 1/12 ciascuno.

La relativa Dichiarazione di Successione è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 25/06/1997 al n. 43 vol. 380 e trascritta in data 10/12/1998 al n. 2643 di formalità.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Maria Patrizia Bersotti del 10/03/2000 rep. 17232 trascritto a Montepulciano in data 17/03/2000 al n. 871 di formalità il sig. OMISSIS ha venduto la sua quota pari a 1/12 alla Sig.ra OMISSIS che pertanto è divenuta proprietaria di una quota pari a 9/12.

- La Sig.ra OMISSIS è deceduta in data 18/01/2008 e i suoi diritti pari a 9/12 sono stati devoluti per testamento al Figlio OMISSIS che pertanto diveniva proprietario di una quota pari a 10/12 (Verbale di testamento pubblicato dal Notaio Dr.ssa Maria Patrizia Bersotti registrato a Montepulciano in data 25/02/2008 al n. 825 serie 1T).

Gli altri figli hanno rinunciato all'eredità con atto dal medesimo rogito.

La Dichiarazione di successione è stata registrata a Montepulciano in data 27/03/2008 al n. 82 vol. 469 e trascritta a Montepulciano in data 05/05/2008 al n. 1477 di formalità.

Anche l'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Montepulciano in data 26/02/2008 al n. 611 di formalità, con la quale gli altri figli della De Cuius hanno dichiarato di prestare piena adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie, rinunciando ad ogni accezione o riserva e riconoscendo che l'eredità fosse devoluta interamente a fratello OMISSIS.

Infine, con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siena in data 23 marzo 2017 rep. 9 trascritto a Montepulciano in data 04 aprile 2017 al n. 990 di formalità i diritti pari a 10/12 in capo a OMISSIS unitamente ai diritti pari 1/12 ciascuno dei Sig.ri OMISSIS sono stati trasferiti al Sig. OMISSIS che pertanto diveniva pieno proprietario.

Circa l'**occupazione**, si evidenzia che allo stato l'immobile è occupato **senza titolo dal Sig. OMISSIS, padre del Sig. OMISSIS.**

DESTINAZIONE URBANISTICA:

La porzione di fabbricato e i due manufatti posti nella corte attigua nella Fraz. di Guazzino ricadono nel Regolamento Urbanistico Disciplina del territorio aperto e definizione delle aree urbane del Comune di Sinalunga ricadono in Area Urbana- Zona B.

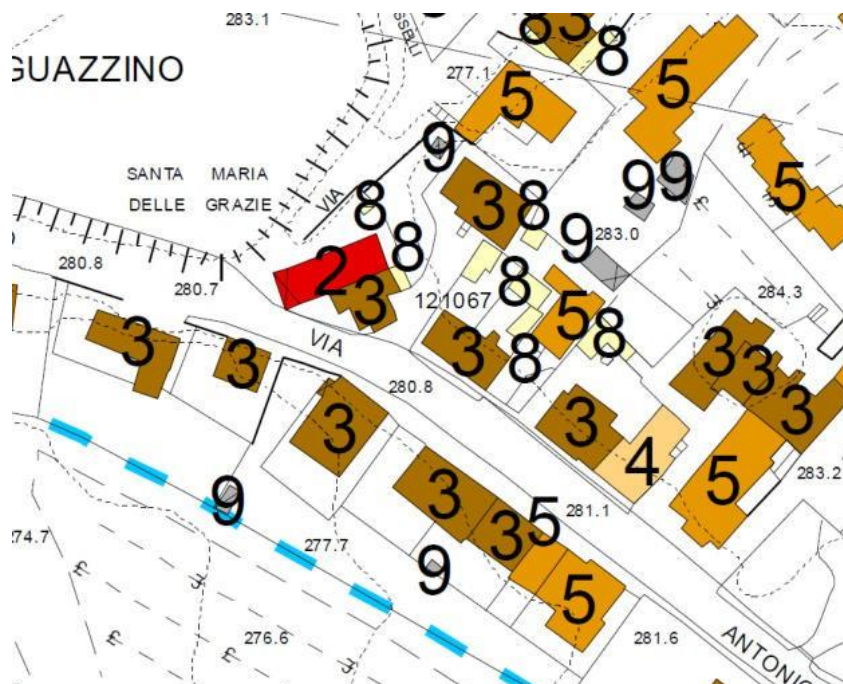


Estratto Elaborato PR01-Scala 1:20000

-  Tessuti storici (art. 50)
-  Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 51)

- la porzione abitativa è classificata nella Classe n. 4 che comprende gli edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954 (Art. 61 delle N.T.A.),
- mentre gli annessi risultano essere classificati nella Classe n. 9 che comprende gli edifici o i manufatti a trasformabilità limitata (art. 66 delle N.T.A.). Nello specifico l'art. 66 specifica che “.....sugli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo possono essere eseguiti

esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è consentita in nessun caso la modifica della destinazione d'uso né la realizzazione di servizi igienici.”



Classe 3 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954 (art.60)



Classe 4 – Edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954 (art.61)



Classe 9 – Edifici e manufatti a trasformabilità limitata (art.66)

CONSISTENZA:

La consistenza, espressa in termini di Scv (Superficie commerciale vendibile) è risultata:

- quanto all'u.i. ad uso abitativo **mq. 48,00** considerando un coefficiente di ponderazione pari al 100%, al lordo delle murature esterne ed interne considerando quelle in aderenza con proprietà di Terzi, al 50%;
- quanto al **capanno mq. 28,00** al lordo delle murature ed al netto della tettoia in eternit;
- quanto al manufatto precario **ex-stalletti suini mq. 10,00** per la porzione coperta in muratura e **mq. 8** relativamente porzione in struttura e copertura precaria;

- circa la **rata di terreno di cui il mappale 120** posta nelle immediate vicinanze dell'abitazione si ritiene di **non valutarla autonomamente ma di considerarla come incremento di valore alla porzione abitativa di maggiore valenza, aumentandone pertanto l'appetibilità commerciale** in un comparto dove non è ordinariamente presente con tali caratteristiche (es. area recintata, con manufatti e piante di ulivo)

VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI:

Verifiche urbanistiche:

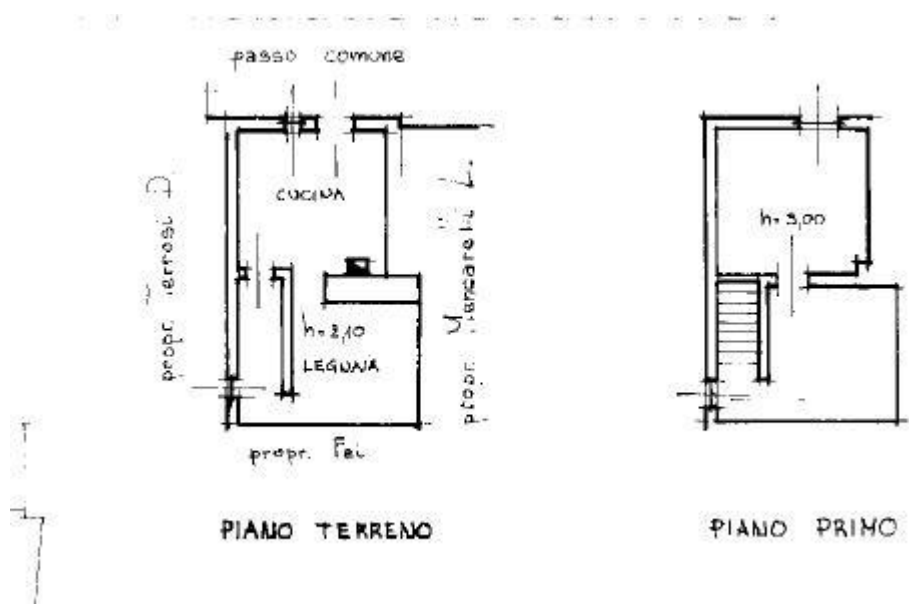
Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sinalunga si è accertato quanto segue:

- **Con Concessione Edilizia in sanatoria n. 139 del 30 settembre 1998 prot. 1986/6017 (Pratica 1889)** il Comune di Sinalunga - Ufficio Edilizia Privata ha concesso al Sig. OMISSIS la sanatoria di abuso edilizio (Legge 47/85 n. progressivo 0041790507) relativa alla costruzione di una tettoia e di due ripostigli, (trattasi pertanto del manufatto ex stalletti, insistente sul mappale 120);
- **con Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria (art. 48, Legge 457/78) n. 56 del 19 giugno 1989 prot. 89/8176**, il Comune di Sinalunga ha concesso il nulla osta al Sig. OMISSIS ad eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria per rifacimento della copertura (sostituzione orditura in legno con travetti in c.a.);
- **Comunicazione per opere interne (Art. 26 Legge 28 febbraio 1985) del 23 giugno 1988 prot. 8342** effettuata dal Sig. OMISSIS relative “ *nella realizzazione di un servizio igienico provvisto di anti wc, all'interno di una camera , il tutto senza aprire nessuna finestra*”

A completamento si rimanda alla documentazione urbanistica acquisita (**Allegato n. 5: Titoli concessori e documentazione allegata**)

Verifica della regolarità catastale:

Dal confronto effettuato tra la planimetria catastale presentata in data 14 luglio 1988 e l'attuale stato dei luoghi si evidenzia la non rappresentazione grafica nella planimetria del piccolo wc ricavato nella camera da letto al piano primo relativamente all'unità ad uso abitativo. Coerenti invece, risultano la consistenza, la destinazione e l'intestazione catastale.



Verifica della regolarità urbanistica:

In primo luogo si evidenzia che la porzione ad uso abitativo risulta essere presumibilmente di remota edificazione ante 67 e per la stessa non sono stati riscontrati titoli concessori ad eccezione di un'autorizzazione per rifacimento tetto ed una comunicazione per opere interne per la realizzazione del bagno al piano primo, entrambi privi di elaborati grafici. Si ritiene tuttavia, viste le risultanze catastali (accatastamento del 1988) e l'attuale stato dei luoghi che l'immobile sia coerente dal punto di vista urbanistico sia per la consistenza, destinazione e disposizione dei vani.

Per il **capanno** insistente nella corte, in assenza di titoli concessori con elaborati grafici le prospettazioni sono solamente di natura catastale, tuttavia, stante la tipologia, i materiali di costruzione utilizzati è presumibile che lo stesso sia realizzato in epoca anteriore al 1967 e pertanto coerente anche dal punto di vista urbanistico, ad eccezione della tettoia precaria posta sul fronte d'entrata.

Invece, regolare risulta essere il **piccolo manufatto ex stalletti** insistente nella corte la cui edificazione è stata sanata con Concessione Edilizia in sanatoria n. 139 del 1998.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Dall'esame della relazione notarile a firma del Notaio Dr. Niccolò Tiecco e del recente aggiornamento effettuato dallo scrivente, si rileva che sulle p.lle oggetto della presente gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **n. part. 515 del 05 marzo 2014:** Trascrizione del Decreto di nomina di Curatore Ereditario per causa di more emesso dal Tribunale di Montepulciano rep. n. 428 del 05/02/2013 contro la Sig.ra OMISSIS;
- **n. part. 2083 del 16 giugno 2025:** Trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Perugia in data 16 maggio 2025 al rep. n. 11/2025.

(Allegato n. 6: Aggiornamento ipotecario)

2) CRITERI E METODI ADOTTATI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto della presente e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari del Comune di Sinalunga ed in particolare nel comparto della Fraz. di Guazzino, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi/offerte di mercato realizzatisi nella zona di appartenenza, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento in generale, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi/valori di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio-ordinario, scaturito dall'acquisizione di una serie di valori/prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica **più ampia di prezzi/valori di mercato**, lo scrivente ha successivamente effettuato un'indagine dettagliata, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche delle u.i., verificando l'esistenza, quali c.d. **fonti dirette**, dei prezzi di mercato realizzatisi in recenti compravendite, integrati e confrontati anche con le **fonti indirette** quali i valori pubblicati e le eventuali offerte sul mercato nella zona di appartenenza.

Di seguito si riporta il quadro estimativo che è stato riscontrato per la **porzione abitativa**:

FONTI DIRETTE:

Attraverso un'indagine con portale specialistico effettuata nel comparto di appartenenza ed in particolare nel Foglio 68 sono stati riscontrati i seguenti atti di compravendita:

- 1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Gianfranco Di Ioia del 27 ottobre 2020 rep. 4832 avente per oggetto appartamento al piano primo, con garage posto in Fraz. Guazzino in Via Gramsci, con edificazione originaria ante 67 e successivi titoli in sanatoria e per rifacimento copertura del fabbricato, di Scv su base catastale di mq. 96,5, al prezzo unitario di **€ 570,00 al mq;**
- 2) Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Maria Patrizia Bersotti del 16 ottobre 2025 rep. 78644 avente per oggetto due appartamenti di cui il primo al piano terra di consistenza su base catastale di mq. 54 ed il secondo al piano primo di consistenza catastale pari a 53 mq, in Fraz. Guazzino in Via Gramsci, con edificazione ante 67, con ampliamento del 1958 e successivi titoli abilitativi, al prezzo unitario, medio tra le due u.i., di **€ 600,00 al mq arr.;**
- 3) Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Maria Patrizia Bersotti del 12 settembre 2023 rep. 75841 avente per oggetto porzioni di fabbricati siti in Fraz. di Guazzino, in Via Gramsci, in stato di fatiscenza, in corso di restauro e risanamento, costituite da due appartamenti al piano primo, con locali ad uso magazzino al piano terra, di consistenza complessiva in termini di Scv, su base

catastale di mq. 113, con edificazione ante 67, al prezzo unitario di € 200,00 al mq arr..
Relativamente a questo ultimo atto, si rileva che **trattasi di una tipologia abitativa in stato di fatiscenza, non comparabile al caso in oggetto.**

FONTI INDIRETTE:

VALORI PUBBLICATI:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari II Sem. 2025 per il Comune di Sinalunga nella Zona Suburbana (Bettolle/Guazzino) indica per la tipologia di abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale un range di valori che oscilla da un minimo di **€ 420,00 al mq.** ad un massimo di **€ 620,00 al mq.**

OFFERTE DI VENDITE:

Adottando la metodica prezzo/offerta, tali richieste naturalmente vanno “normalizzate”, cioè riportate al probabile prezzo di transazione, applicando un coefficiente che rappresenta statisticamente il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita, stimato nella misura del 15%.

1) Offerta in vendita di locali da trasformare in appartamento indipendente in Fraz. Guazzino di circa 65 mq che si affacciano su uno spazio esterno privato, con due vani, un bagno completo ed un ripostiglio al valore unitario “normalizzato” pari ad **€ 520,00 al mq;**

2) Offerta in vendita di casa singola in Fraz. Guazzino composta al piano terra da cantina, locale sgombero e magazzino e al piano primo da salone, cucina, due camere da letto e bagno con presenza di giardino, di superficie complessiva di 128 mq, al valore unitario “normalizzato” pari ad **€ 590,00 al mq.**

Dalla verifica dei prezzi/valori relativi ad abitazioni economiche nella Fraz. di Guazzino si evince un range sufficientemente uniforme che varia da un minimo di 420,00 €/mq ad un massimo di € 620,00 con un dato medio ordinario pari ad **€ 550,00 al mq. arr.** comprova che il mercato è consolidato per tali tipologie abitative.

Di seguito si riportano le peculiari caratteristiche intrinseche che possono caratterizzare in senso positivo (AGGIUNTE) o in senso negativo (DETRAZIONI) l'immobile in oggetto rispetto al valore medio ordinario:

AGGIUNTE:

- presenza di area a verde/arborata esclusiva, recintata posta nelle immediate vicinanze della porzione abitativa che non è ordinariamente presente nel comparto di appartenenza e nelle fonti dirette ed indirette riscontrate e quindi particolarmente apprezzata;
- presenza di due manufatti accessori a corredo dell'area verde arborata.

DETRAZIONI:

- assenza di garage;
- stato di conservazione/manutenzione mediocre;
- presenza di unico servizio igienico con dotazioni minimali e consistenza ridotta;
- piccole incoerenze di natura catastale (adeguamento della planimetria catastale al piano primo con inserimento in mappa del piccolo bagno).

Ponderando le caratteristiche sopra evidenziate, alla luce della maggiore incidenza delle aggiunte rispetto alle detrazioni, si ritiene che l'immobile principale abitativo, oggetto di stima, si ponga sulla fascia al di sopra del valore medio ordinario, con un incremento **su base stimata pari al 20%.**

Il valore unitario di stima nelle condizioni reali risulta pertanto pari a € 660,00 al mq arr.

Pertanto la stima viene così a concretizzarsi:

$$C \times V_u = V_m$$

laddove:

C = consistenza espressa in mq;

V_u = valore unitario espresso in €/mq;

$$48 \text{ mq.} \times 660,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{31.680,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dell'u.i. ad uso abitativo in Sinalunga, Fraz. Guazzino stante le premesse metodologiche ed i prezzi/valori comparabili adottati è risultato pari ad € 32.000,00 arr.

Di seguito si riporta il quadro estimativo che è stato riscontrato per i **manufatti accessori**:

FONTI DIRETTE:

Non sono stati riscontrate compravendite relative ad atti di vendita di locali ad uso magazzino (C/2) in maniera autonoma, nell'ultimo triennio nel comparto di appartenenza (Foglio 68) che rappresenta la destinazione più coerente ai manufatti insistenti sul mappale 120.

FONTI INDIRETTE:

VALORI PUBBLICATI:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari II Sem. 2025 per il Comune di Sinalunga nella Zona Suburbana (Bettolle/Guazzino) indica per la **tipologia magazzino**, in stato conservativo normale è indicato un range di valori che oscilla da un minimo di € 200,00 al mq. ad un massimo di € 290,00 al mq.

OFFERTE DI VENDITA:

Non sono state riscontrate offerte di vendita di magazzini nel mercato del comparto di guazzino.

In assenza di fonti dirette, il giudizio di stima verrà espletato sulla base delle sole c.d. "fonti indirette" rappresentate dai valori pubblicati dalla Banca Dati OMI. Trattandosi di manufatti, all'interno di una piccola rata di terreno recintata, posti in un comparto abitativo normalmente carente di tali pertinenze si ritiene che i valori unitari debbano inserirsi nella fascia medio-bassa del range indicato nei DATI OMI pari ad € 245,00 al mq e precisamente:

- quanto al **manufatto di maggiore consistenza**, stante le precarie condizioni di conservazione e manutenzione, privo di accesso veicolare e con necessità di piccoli adeguamenti di natura catastale ed urbanistica (demolizione tettoia antistante con smaltimento eternit, adeguamento

planimetria catastale) si ritiene congruo un deprezzamento del 30% al valore medio di cui sopra, con un valore unitario reale pari ad **€ 170,00 al mq arr.**;

- quanto al **manufatto di minore consistenza**, stante le fatiscenti condizioni di conservazione e manutenzione, privo di accesso veicolare si ritiene congruo diversificare il deprezzamento: quanto alla porzione coperta in muratura si applica un deprezzamento del 60% al valore medio di cui sopra e del 90% per la porzione precaria antistante.
- I valori unitari che verranno adottati risulteranno pari ad **€ 100,00 al mq arr.** per la porzione coperta in muratura e pari ad **€ 25,00 al mq. arr.** per la porzione precaria.

Pertanto la stima viene così a concretizzarsi:

- $C \times V_u = V_m$
- laddove:
- C = consistenza espressa in mq;
- V_u = valore unitario espresso in €/mq;

capanno di maggiore consistenza:

- $28 \text{ mq.} \times 170,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{4.760,00 \text{ € arr}}$

manufatto ex stalletti:

- $10 \text{ mq.} \times 100,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{1.000,00 \text{ € arr}}$
- $8 \text{ mq.} \times 25,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{200,00 \text{ € arr}}$

Il più probabile valore di mercato dei manufatti in Sinalunga, Fraz. Guazzino stante le premesse metodologiche ed i valori comparabili adottati è risultato complessivamente pari € 6.000,00 arr.

3) GIUDIZI CONCLUSIVI:

Di seguito si riepilogano i dati tecnici e catastali con i rispettivi valori di mercato delle ui. afferenti alla procedura di liquidazione.

Ai fini della futura vendita si propone la formazione di un UNICO LOTTO, così composto, stante la migliore appetibilità commerciale delle varie porzioni in un comparto residenziale:

- **porzione ad uso abitativa elevata ai piani terra e primo**, posta in Sinalunga Fraz. Guazzino in Via Gramsci, n. 17, censita al **CF Foglio 68, p.lla 129 graffata alla p.lla 120**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 64 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 209,17 e al CT al **Foglio 68, p.lla 129, EU di 31 mq.** (Area di enti urbani e promiscui dal 10/10/2007) e **Foglio 68, p.lla 120, EU di 507 mq.** (Area di enti urbani e promiscui dal 29/06/1988), in proprietà al Sig. OMISSIS per Decreto di Trasferimento del 23 marzo 2017 rep. 9, correttamente intestata dal punto di vista catastale, con incoerenze catastali per assenza di rappresentazione grafica del bagno posto al piano primo. L'u.i. si compone al piano terra di una piccola cucina con vano ad uso deposito sul retro. Attraverso vano scale interno si accede al piano primo costituito da un locale disimpegno ad uso deposito, da una camera matrimoniale e da piccolo bagno ricavato nella camera matrimoniale, il tutto in mediocre stato di conservazione/manutenzione, al valore di mercato pari ad € **32.000,00**, comprensivo di rata di terreno attigua, arborata e recintata.
- piccola rata di terreno arborata con **presenza di due manufatti**, attigui posti nelle immediate vicinanze del fabbricato abitativo, in Sinalunga Fraz. Guazzino censita al **CF Foglio 68, p.lla 129 graffata alla p.lla 120**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 64 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 209,17 e al CT al **Foglio 68, p.lla 129, EU di 31 mq.** (Area di enti urbani e promiscui dal 10/10/2007) e **Foglio 68, p.lla 120, EU di 507 mq.** (Area di enti urbani e promiscui dal 29/06/1988), in proprietà al Sig. Mustazza Marco per Decreto di Trasferimento del 23 marzo 2017 rep. 9, correttamente intestata dal punto di vista

catastale, con necessità di adeguamenti catastali ed urbanistici, al valore di mercato pari ad € **6.000,00.**

- **Complessivamente, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in Fraz. di Guazzino è risultato pari ad € 38.000,00 arr.**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Perugia, li 24 giugno 2026

Allegati n. 6

Il CTU

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

(Documento firmato digitalmente)