

Perugia, 6 luglio 2026

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 43/2023

titolare dell'impresa individuale

Edilizia

con sede in Perugia, Via Pievaiola n. 165/1

Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore Dott.ssa Cristina Romeo

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI**

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza



PREMESSA

Con comunicazione del 16 gennaio 2024 la Dott.ssa Cristina Romeo depositava agli atti la richiesta di nomina del sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 per la stima del valore dei beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo della procedura.

Il G.D. Dott. Stefania Monaldi, in data 17 gennaio 2024, ha autorizzato quanto richiesto (Allegato n. 1).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

Denominazione attuale: ‘

Sede Sociale:

Partita Iva

C.F.

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI
--

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in un **N. 2 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Diritti di piena proprietà di capannone artigianale, ubicato in Comune di Perugia, Strada Battifoglia, nonché quota di 10/12 dei diritti di piena proprietà sulla corte pertinenziale.

Lotto n. 2: Diritti di piena proprietà di fabbricato residenziale, ubicato in Comune di Perugia, Loc. Capanne, angolo Via Vecchia, Strada Capanne-Bagnaia.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**LOTTO N. 1**

Beni di pertinenza del sig. : per i diritti di piena proprietà relativamente all'unità immobiliare censita al foglio n. 298 - particella n. 249 - subalterno n. 8 e per i diritti di 10/12 dell'unità immobiliare censita al foglio n. 298 - particella n. 249 - subalterno n. 11.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima consiste in una porzione indipendente di fabbricato di maggiore consistenza a destinazione commerciale, artigianale e terziaria, oltre a corte pertinenziale (Allegato n. 2 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni). L'accesso all'unità immobiliare in oggetto si ha direttamente dalla via pubblica (strada Battifoglia), attraverso la corte pertinenziale, interamente recintata tramite inferriata in metallo infissa su muretto in cls e provvista di cancello carrabile ad apertura automatizzata e cancelletto pedonale.

L'immobile è ubicato in zona artigianale-industriale, a breve distanza dai principali servizi ed infrastrutture e facilmente raggiungibile tramite la viabilità urbana ed extraurbana (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati, copertura con travi precomprese e pannelli di fibrocemento.

La corte pertinenziale ha una superficie catastale di mq 453 e presenta fondo interamente bitumato.

All'unità immobiliare si accede tramite una porta carrabile in ferro e vetri; sul lato est è stato realizzato un ulteriore ingresso pedonale, dotato di porta in ferro e vetro, per il quale dovrà essere ripristinato lo stato ante operam in quanto non autorizzato sulla base dei titoli abilitativi rilasciati. Il locale tecnico è accessibile dall'esterno mediante porta in metallo.

Internamente lo stato di fatto non corrisponde né alla planimetria catastale né alla tavola di progetto relativa all'ultima autorizzazione assentita, in quanto sono state realizzate delle pareti divisorie che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi; inoltre è stato realizzato un ampio soppalco, a sua volta suddiviso in più vani. Come meglio specificato successivamente sarà necessario ripristinare lo stato assentito, regolarizzando tutte le difformità riscontrate in quanto non sanabili né da un punto di vista urbanistico né statico.

Quanto alle finiture l'unità immobiliare è provvista di pavimento in cemento industriale, finestre in metallo ed è dotato di impianto elettrico su canalette, impianto di riscaldamento tramite bruciatori a parete ed impianto idrico.

Lo stato manutentivo e di conservazione si può definire discreto, anche in considerazione dell'epoca di edificazione.



Secondo la suddivisione rappresentata nella planimetria catastale l'immobile è suddiviso in un ampio vano, un locale tecnico, un disimpegno, un bagno provvisto di antibagno ed un soppalco a cui si accede tramite una scala interna (Allegato n. 4 – planimetria catastale). Si precisa che il soppalco non è rappresentato in nessuna delle tavole allegate ai progetti approvati.

Per maggiore dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con Strada Battifoglia, sub. 4 catastalmente intestato a

...
... nente intestata a ...
... lvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 298 - particella 249 - sub 8 – Indirizzo Via Pievaiola snc – Piano T-1 – Cat. D/7 —
Rendita € 4.920,00;

Foglio 298 - particella 249 - sub 11 – Indirizzo Via Pievaiola snc – Piano T – Cat. F/1 –
Consistenza 453 m²;

Intestazione catastale:

- ... /

Diritto di: Proprietà per 1/1

(Allegato n. 5 – visure catastali).

Lo scrivente segnala che come riportato nella relazione notarile redatta dal notaio

... proprietario dei diritti di 10/12 del subalterno n.11 e non
della piena proprietà; pertanto, l'intestazione catastale non è corretta, in quanto deriva da atti
di provenienza errati.



FORMALITÀ

Da quanto emerso dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 08.07.2025 (Allegato n. 6), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- R.P. n. 3575 del 17.10.2019: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Intesa san Paolo S.p. per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per sorte;
- R.P. n. 1 del 02.01.2023: ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di € 9.179,41;
- R.P. n. 1239 del 18.04.2023: ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, a favore , per € 10.000,00.

▪ **TRASCRIZIONI**

- R.P. n. 8082 del 21.04.2023: pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Perugia in data 20.03.2023, rep. n. 1031/2023, a favore d
- R.P. nn. 17971 e 17972 del 17.10.2019, servitù perpetua di deroga alla distanza minima dal confine, costituita a carico ed a favore degli immobili censiti in catasto al foglio n. 298, particella n. 249, subb. nn. 8 e 11, e a favore ed a carico degli immobili indicati al catasto al foglio n. 298, particella n. 249, subb. nn. 6 e 3, per la realizzazione di sopraelevazioni, con facoltà, quindi per i proprietari dei rispettivi immobili di realizzare costruzioni e sopraelevazioni ciascuno sopra il proprio lastrico o solaio, anche in aderenza al confinante, senza limiti, che non siano quelli disposti da pubbliche autorità. Detta servitù è stata costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Luigi Sconocchia Silvestri del 11.10.2019, rep. n. 2724, racc. n. 1982, registrato a Perugia il 16.10.2019 al n. 7636 ed ivi trascritto il 17.10.2019 ai nn. 17971 e 17972 di reg. part.

Come riportato nella relazione notarile si segnala che tutte le formalità sopra indicate gravano per errore sulla piena proprietà dell'area urbana censita in catasto al foglio n. 298 particella n. 249 sub. n. 11, anziché sulla corretta quota di 10/12 di cui risulta effettivamente titolare



SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Perugia è emerso che per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione a costruire n. 1104 del 22.06.1985;
- Concessione a costruire n. 2020 del 04.11.1986 (variante alla concessione a costruire n. 1104 del 22.06.1985);
- Concessione a costruire n. 1088 del 21.05.1987 (variante alla concessione a costruire n. 2020 del 04.11.1986);
- Concessione a costruire n. 2487 del 02.12.1987 (variante alla concessione a costruire n. 1088 del 21.05.1987);
- Concessione a costruire n. 1389 del 19.04.1988 (variante in corso d'opera);
- Agibilità n. 205/181 prot. n. 54775 del 21.07.1989;
- Concessione edilizia n. 1995 del 10.12.1999.

(Allegato n. 7 – pratiche edilizie).

A seguito delle verifiche effettuate durante il sopralluogo è stato riscontrato che sussistono delle difformità urbanistiche e catastali.

Le planimetrie catastali, sulla base delle quali è stato stipulato l'atto di compravendita, riportano una suddivisione del piano terra differente rispetto a quella rappresentata nelle tavole dell'ultimo progetto approvato; in particolare emerge che sono state realizzate due pareti, non presenti nella tavola di progetto, che separano una porzione attribuita catastalmente all'unità immobiliare adiacente (Subalterno n. 4).

Tale difformità dovrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica con il coinvolgimento anche della proprietà della porzione che ricade all'interno dell'unità immobiliare censita con subalterno n. 4; il futuro acquirente dovrà accertare se, trattandosi di opere interne, tali modifiche rientrano tra gli interventi di edilizia libera ai sensi della L.R. n. 1/2015, tenendo presente che l'accatastamento risale al 02.08.2017 e quindi è antecedente alla dichiarazione di incostituzionalità della suddetta legge, relativamente a tali tipologie di opere.

Allo stesso tempo, nella planimetria catastale è riportato un soppalco che non è invece rappresentato nella tavola del progetto assentito.

Oltre a quanto sopra evidenziato, lo stato attuale differisce, sia dal progetto assentito che dalle planimetrie catastali in quanto è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni ed un ampio soppalco; tali opere non possono essere sanate in quanto realizzate senza i necessari progetti strutturali e con modalità costruttive che non consentono neppure una



Dott. Agr. Riccardo Trabalza

valutazione di stabilità con esito positivo. In considerazione di ciò sarà necessario ripristinare lo stato assentito, rimuovendo tutte le opere realizzate abusivamente.

Inoltre, è stata realizzata una porta pedonale sul lato ovest, non prevista nei titoli abilitativi rilasciati e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato assentito.

Di tutti i costi, che rimarranno a carico del futuro acquirente, se ne terrà in debito conto nella valutazione finale.

PROVENIENZA

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 08.07.2025, gli immobili in oggetto sono pervenuti a [redacted] con atto autentico nelle firme dal Notaio Luigi Sconocchia Silvestri in data 11/10/2019, rep. n. 2724, racc. n. 1982, registrato a Perugia il 16.10.2019 e trascritto a Perugia il 17/10/2019 ai nn. 17971-17972-17973 di formalità (Allegato n. 8).

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 08.07.2025, si precisa che, nella suddetta vendita, è stato erroneamente trasferito a [redacted]

l'irritto di piena proprietà sull'area urbana censita con il sub. n. 11, anziché la corretta quota allora effettivamente posseduta da [redacted] pari a 10/12 dell'intero, come ad esse pervenuta in base agli atti di provenienza.

Per maggiore dettaglio e per quanto riguarda le precedenti provenienze si rimanda alla relazione notarile allegata.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;



- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Tale definizione è sostanzialmente compatibile con quella degli EVS 2025 (European Valuation Standard) che prevalgono in ambito europeo e giudiziario, specialmente nei casi di valutazione ai fini prudenziali e/o concorsuali, secondo i quali "per valore di mercato si intende il prezzo stimato al quale un bene o una passività dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consenzienti, in una transazione condotta a condizioni di mercato normali, dopo un'adeguata attività di marketing, e in cui entrambe le parti abbiano agito con cognizione di causa, in modo prudente e senza alcuna costrizione".

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;



- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, coerentemente con quanto previsto dal Codice Europeo di Misurazione – EVS 2025, Capitolo VIII; la superficie determinata rappresenta il parametro tecnico di confronto per la determinazione del valore di mercato.

Pertanto, si considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

In considerazione di quanto sopra espresso si ha una superficie commerciale complessiva pari a 467 mq circa.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

La valutazione del fabbricato è comprensiva del valore dei diritti sulla corte pertinenziale e tiene implicitamente conto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate.

In particolare, si terrà conto anche della tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.



RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**Capannone**

467 mq x 350,00 €/mq = 163.450,00 €

L'importo arrotondato ad € 163.500,00 (Centosessantatremilacinquecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto, da porre come base d'asta.

LOTTO N. 2

Beni di pertinenza del sig. .

i diritti di piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicato in Comune di Perugia, Fraz. Capanne, angolo Via Vecchia e Strada Capanne-Bagnaia (Allegato n. 9 – estratto di mappa).

L'immobile dista circa 12 km dal centro storico del Comune di Perugia e ricade in zona residenziale.

L'accesso alla proprietà si ha direttamente dalla pubblica via; si segnala che l'ubicazione dell'immobile risulta penalizzata dalla contiguità con strade pubbliche su due lati, condizione che influisce negativamente su privacy e qualità abitativa.

L'unità immobiliare in oggetto si eleva su due piani fuori terra e si precisa che una porzione del piano terra, nonché l'intero piano secondo, risultano essere di proprietà di terzi (Allegato n. 10 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

La suddivisione interna, rappresentata nella planimetria catastale, è la seguente:

- piano terra: fondo, camera, vano scala, sottoscala, fondo, bagno e legnaia;
- piano primo: due camere, bagno, soggiorno con angolo cottura, vano scala e terrazzo.

(Allegato n. 11 – planimetria catastale).

La suddetta suddivisione non corrisponde allo stato attuale in quanto sono stati eseguiti interventi di demolizione di alcune murature interne e sono state realizzate nuove fondellature, il tutto in assenza delle necessarie autorizzazioni.

L'intero fabbricato, così come l'unità immobiliare oggetto di stima, versano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; allo stato attuale, risultano avviati lavori di ristrutturazione della porzione oggetto di valutazione, che si presenta allo stato grezzo, priva di finiture e impianti.



Sarà pertanto necessario un intervento complessivo di ristrutturazione, comprendente opere architettoniche, impiantistiche e strutturali.

Per maggiore dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con Via Vecchia, Strada Capanne Bagnaia, subb. 1, 2 e 3 catastalmente intestati a

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 339 - particella 28 - sub 7 – Indirizzo Strada Capanne-Bagnaia n. 1 – Piano T-1 – Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – Sup. Totale 131 m² – Sup. Totale escluse aree scoperte 126 m² – Rendita € 288,70

Intestazione catastale:

Diritto di: Proprietà per 1/1

(Allegato n. 5 – visure catastali)

FORMALITÀ

Da quanto emerso dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 08.07.2025 (Allegato n. 6), i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
 - R.P. n. 1 del 02.01.2023: ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di
1.179,41;
 - R.P. n. 1239 del 18.04.2023: ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, a favore
10.000,00.



▪ TRASCRIZIONI

- Nessuna.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

A seguito delle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Perugia sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- C.I.L.A. pratica edilizia n. 3921/12;
- Autocertificazione di agibilità presentata in data 18.02.2013, prot. n. PG/2013/0035841, pratica n. 92/13.

(Allegato n. 12 – pratiche edilizie).

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 23.03.2022, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi per i quali non sono stati reperiti titoli abilitativi.

Al piano terra è stato demolito il muro di separazione tra la camera ed il fondo, è stata realizzata un'apertura sul muro tra il sottoscala ed il bagno, oltre alla demolizione di fondellature; al piano primo sono state demolite pareti interne e realizzate nuove pareti divisorie.

Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova allo stato grezzo.

A seguito delle opere di cui sopra l'immobile è difforme sia dall'ultimo progetto assentito che dalla planimetria catastale, sarà pertanto necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo per la prosecuzione delle opere e verificare se quanto ad oggi eseguito ha compromesso la stabilità del fabbricato da un punto di vista statico.

Ad ultimazione delle opere si dovrà procedere all'accatastamento in conformità al progetto ed allo stato dei luoghi e quindi alla richiesta dell'agibilità.

Di tutto quanto sopra espresso se ne terrà in debito conto nella valutazione.

PROVENIENZA

Secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Alessandro Barbarossa in data 08.07.2025, l'immobile in oggetto è pervenuto al sig. _____ amite atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Sconocchia Silvestri del 23/03/2022 rep. n. 4687, racc. n. 3322, registrato a Perugia il 05.04.2022 e trascritto a Perugia il 08/04/2022 ai nn. 7497 di formalità (Allegato n. 13).



Quanto alle precedenti provenienze si rimanda alla relazione notarile allegata.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

Tale definizione è sostanzialmente compatibile con quella degli EVS 2025 (European Valuation Standard) che prevalgono in ambito europeo e giudiziario, specialmente nei casi di valutazione ai fini prudenziali e/o concorsuali, secondo i quali "per valore di mercato si intende il prezzo stimato al quale un bene o una passività dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore consenzienti, in una transazione condotta a condizioni di mercato normali, dopo un'adeguata attività di marketing, e in cui entrambe le parti abbiano agito con cognizione di causa, in modo prudente e senza alcuna costrizione".

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.



Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, coerentemente con quanto previsto dal Codice Europeo di Misurazione – EVS 2025, Capitolo VIII; la superficie determinata rappresenta il parametro tecnico di confronto per la determinazione del valore di mercato.

Pertanto, si considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.



Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Considerando la superficie del terrazzo al 30% e quella del fondo al 50%, si ha una superficie commerciale complessiva dell'appartamento pari a 131 mq circa.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

La valutazione del fabbricato si riferisce allo stato attuale in cui si trova l'unità immobiliare e tiene implicitamente conto dei costi che dovrà sostenere il futuro acquirente.

In particolare, si terrà conto anche della tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Fabbricato ad uso residenziale

131 mq x 300,00 €/mq = 39.300,00 €

L'importo pari a € 39.300,00 (Trentanovemilatrecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto, da porre come base d'asta.

Perugia, 6 luglio 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

