

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura n. 99/2023 R.G.E.**

**G.E. dott. ALBERTO CAPPELLINI**

Promossa da: **PRISMA SPV s.r.l.**

Contro:

████████████████████  
██

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



**PREMESSA**

Con provvedimento del 16/11/2023 il G.D. dott. Alberto Cappellini nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515.

Secondo le disposizioni contenute nel Decreto emanato dall'Ill.mo G.E., veniva disposta ma modalità del giuramento telematico da effettuarsi almeno 10 gg prima dell'udienza fissata; il sottoscritto CTU depositava il Giuramento in forma telematica in data 22/11/2022 accettato dal Tribunale in pari data.

L'incarico veniva poi ratificato dalla S.V.Ill.ma nell'udienza del 20/12/2023.

Nel dispositivo di incarico originario la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla Concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) *Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, Sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obblighi propter rem ecc.);*
- 4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp.att. c.c.);*
- 5) *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

- 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accesso alla pubblica via;
- 9) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 10) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 13) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 14) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal

- certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 16) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti; e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra il libero mercato e vendite coattive;
- 19) Se l'immobile è solo pro-quota:
- Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
  - Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

- 20) *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*
- 21) *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine di 150 dal conferimento dell'incarico (udienza del 20/12/2023) per il deposito in via telematica e in copia cartacea presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta completa di allegati e della nota spese completa di allegati. Il CTU dovrà altresì provvedere all'invio delle copie alle parti via mail o posta ordinaria.

La data dell'udienza successiva è stata fissata per il 27/06/2024.

- In data 22/12/2023 il sottoscritto Esperto depositava telematicamente Istanza al G.E. per illustrare problematiche riscontrate nella relazione ventennale depositata; in data 27/12/2023 il G.E. emetteva Decreto con il quale disponeva la sospensione delle operazioni peritali rimandando all'udienza del 22/02/2024
- All'udienza del 22/02/2024, accogliendo le richieste del Creditore procedente, il G.E. rinviava all'udienza del 17/10/2024.
- All'udienza del 17/10/2024 il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni peritali da parte del CTU assegnando termine per il deposito della relazione peritale fino al 10/01/2025 e rinviava all'udienza del 20/02/2025 per l'autorizzazione alle vendite.
- In data 13/01/2025, viste le problematiche riscontrate per accedere alle unità pignorate, il sottoscritto CTU depositava Istanza al G.E. per richiesta di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale; in data 21/01/2025 il G.E. emetteva Decreto con indicazione del termine prorogato al 21/02/2025 rinviando l'udienza al 27/03/2025.

#### **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:**

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico, si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini  
CTU geom. Massimo Mezzasoma

Quota di 1/2 in proprietà a [REDACTED]

Quota di 1/2 in proprietà a [REDACTED]

sui beni individuati al C.U del Comune di TODI come segue:

- Foglio 96 part. 1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C € 386,05

Da quanto sopra, trattandosi di unica unità immobiliare a livello catastale e in considerazione che le varie porzioni che la compongono (appartamento al piano secondo e locali accessori ai piani sottostada e terra) insistono, chiaramente, nel medesimo edificio, il compendio pignorato sarà stimato in UNICO LOTTO.

#### OPERAZIONI PERITALI, ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne constatava la completezza.
- in data 09/12/2024 veniva inviata per raccomandata 1 lettera alla proprietaria e via mail pec alla curatrice dell'eredità giacente e IVG con invito a presentarsi all'indirizzo degli immobili pignorati il 20/12/2024 alle ore 15.00; la raccomandata ritornava al sottoscritto mittente per compiuta giacenza;
- In data 20/12/2024 veniva inviata per raccomandata 1 nuova lettera alla proprietaria con indicazione di nuovo appuntamento per il 09/01/2025 presso l'indirizzo degli immobili pignorati; nella lettera inviata si specificava che, cautelativamente, sarebbero intervenuti sia il delegato IVG che un fabbro per l'accesso forzoso al compendio; alla data stabilita, avendo constatato l'assenza della proprietaria, il fabbro effettuava vari tentativi per cercare di aprire il portone dell'edificio (comune a più unità immobiliari); i tentativi non risultavano efficaci per cui, di fatto, è stato impossibile accedere all'interno

dell'edificio per poter poi effettuare l'accesso forzoso dell'unità oggetto di pignoramento.

- in data 14/01/2025 veniva inviata per raccomandata 1 lettera alla proprietaria e via mail pec alla curatrice dell'eredità giacente e IVG con invito a presentarsi all'indirizzo degli immobili pignorati il 30/10/2025 alle ore 14,30; la raccomandata ritornava al sottoscritto mittente per compiuta giacenza;
- In data 30/10/2025 all'orario stabilito iniziava il sopralluogo dei cespiti oggetto di pignoramento alla presenza del delegato IVG, del fabbro nominato e del proprietario dell'unità posta al piano primo del condominio che ha permesso l'accesso al portone condominiale ed ad alcuni vani dallo stesso utilizzati (senza titolo) ma facenti parte del cespite pignorato; nell'occasione è stata eseguita accurata visita dei cespiti, misurazioni con dispositivo laser-disto, sono state scattate numerose fotografie a supporto ed è stato redatto verbale controfirmato dal delegato IVG e dal fabbro; l'incontro si è chiuso alle ore 16.00.
- Veniva richiesto presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, l'atto di acquisto dei beni in oggetto a rogito Notaio Mandato Raffaella;  
Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:
  - Indagini Edilizie presso il Comune di Todi per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei bene verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità;
  - L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare dove si è proceduto:
    - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 03/02/2025;



- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro - sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome degli esecutati per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc.. L'accesso atti è stato effettuato in data 21/10/2024 e le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 21/11/2024;

- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali di tutti gli immobili pignorati; sono stati effettuati altresì n. 2 Accesso Atti per estrapolazione documentazione catastale storica;

### **CIO' PREMESSO**

Sulla base di quanto rilevato il sottoscritto Esperto nel procedimento è in grado di redigere la seguente:

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

distinta nei seguenti capitoli:

### **LOTTO UNICO**

1. - **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
  2. - **UBICAZIONE**
  3. - **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO**
  4. - **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**
  5. - **INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI**
  6. - **STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**
  7. - **VINCOLI E GRAVAMI**
  8. - **SITUAZIONE CONDOMINIALE**
  9. - **STIMA VALORE COMMERCIALE**
- **CONCLUSIONI**
  - **ALLEGATI**

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini  
CTU geom. Massimo Mezzasoma

## 1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di TODI

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	96	1040	1		A/3	3	Vani 6,5	386,05

Visura catastale intestata a :

- [REDACTED] (proprietà per 1/2)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2)

L'intestazione catastale risulta corretta; si precisa che il sig. [REDACTED] è deceduto in data 15/09/2008 e che, in considerazione che gli eredi designati non hanno accettato l'eredità nei termini assegnati, la quota di proprietà di [REDACTED] deve intendersi come "eredità giacente".

Non risulta eseguita la relativa voltura.

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **CONFORMI** allo stato di fatto

Per i beni in perizia, si individuano catastalmente i seguenti confinanti:

sub. 1:

- appartamento; inferiormente sub. 2; superiormente parti comuni (tetto), lateralmente affacci esterni;
- locali piano seminterrato: lateralmente parti comuni e fondo sub. 2, superiormente locali stessa proprietà;
- locali piano terra: lateralmente parti comuni e fondo sub. 2, superiormente appartamento sub. 1;

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini  
CTU geom. Massimo Mezzasoma

## 2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Todi, via Porta Aurea n. 21.

La via Porta Aurea è situata nel caratteristico centro storico di Todi a ca 500 mt dalla Piazza Principale ove è situata la sede municipale.

La via di accesso è a senso unico di marcia percorrendola dalla piazza centrale e, l'edificio ove è situato il compendio da stimare, è posizionato sul lato sinistro della stessa.

La zona può considerarsi di assoluto pregio e valenza a livello commerciale.

## 3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Appartamento al piano secondo (ultimo) con locali accessori posti ai piani sottostrada e terra dell'edificio;** il tutto inserito in un piccolo edificio aderente ad altri sito in Provincia di Perugia, Comune di Todi, via Porta Aurea n. 21 (appartamento e locali piano terra) e n. 19 (locali piano sottostrada).

Oggetto di stima è un compendio immobiliare inserito in un edificio del centro storico di Todi edificato in aderenza ad altri corpi di fabbrica; il compendio in oggetto si compone di:

- Locale fondo e locale legnaia posti al piano seminterrato;
- N. 2 fondi e dispensa al piano terra;
- Appartamento al piano secondo (ultimo)

La descrizione dei locali riprende, per semplicità e migliore comprensione, quella indicata nella planimetria catastale; la stessa descrizione sarà poi riportata nella descrizione delle foto che si allegheranno alla presente perizia.

Le unità in oggetto sono inserite in un piccolo edificio definibile come bifamiliare (in quanto costituito da n. 2 unità abitative) edificato in aderenza ad altri fabbricati e costituente, di fatto, il classico tessuto architettonico

riscontrabile nelle vie del centro storico e cioè una soluzione continua di corpi di fabbrica aventi una propria indipendenza e fruibilità ed una assimilabile epoca costruttiva.

Il corpo di fabbrica in oggetto si sviluppa su un complessivo di n. 4 piani (di cui uno sottostrada) costituito complessivamente da:

- . locali accessori alle unità abitative al piano sottostrada;
- . locali accessori alle unità abitative ed un locale indipendente (identificato con il sub. 5) al piano terra;
- . n. 1 appartamento al piano primo;
- . n. 1 appartamento al piano secondo (ultimo)

I locali accessori al piano terra e le unità abitative poste ai piani in elevazione prendono accesso da portone condominiale (identificato con il civico n. 21) posto sul lato fronte a confine con la via pubblica; i locali al piano sottostrada prendono invece accesso da altro portoncino (identificato con il civico n. 19) raggiungibile da piccolo camminamento laterale e anche da porta interna al condominio posizionata nell'androne di ingresso a fianco della scala di collegamento ai piani.

L'edificio è stato realizzato in epoca remota con muratura portante mista in pietra e mattoni rifinita esternamente con intonaco e tinteggio; solai interpiano in con strutture primarie e secondarie in legno e soprastante pianellato in cotto e solette in cemento; tetto (oggetto di completo rifacimento nel 1985) con struttura in latero-cemento su cordoli perimetrali in C.A., manto di copertura in coppi di recupero e canali di gronda/discendenti in rame; il rifacimento ha comportato la demolizione della precedente copertura in struttura lignea.

La scala interna all'edificio è con struttura in cemento con gradini gettati in opera; la scala di accesso al piano sottostrada è sempre con struttura in cemento.

Il contesto appare in ottime condizioni generali di conservazione e manutenzione ; non si notano criticità strutturali né ammorbandamenti sulle pareti esterne intonacate e verniciate.

#### 4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Appartamento al piano secondo (ultimo) con locali accessori posti ai piani sottostrada e terra dell'edificio;** il tutto inserito in un piccolo edificio aderente ad altri sito in Provincia di Perugia, Comune di Todì, via Porta Aurea n. 21 (appartamento e locali piano terra) e n. 19 (locali piano sottostrada).

Di seguito si descrivono nel dettaglio le singole unità immobiliari:

- **Locali Piano Interrato:** piccolo locale fondo ed ampio locale denominato legnaia; i locali prendono accesso da uno spazio comune costituito dalla scala di accesso e da un piccolo disimpegno di arrivo.

L'altezza dei vani è molto variabile in quanto il locale legnaia è con pavimento in terra irregolare.

- **Locali Piano Terra:** locale di ingresso, avente accesso dall'androne comune, collegante ulteriore piccolo fondo che accede poi ad un ampio locale open-space (denominato dispensa); di fatto questi locali occupano l'intero piano terra dell'edificio con eccezione di altro locale (non oggetto di pignoramento).

L'altezza dei vani sotto le pianelle è in media di mt. 3,10 con modeste differenziazioni tra i vari vani.

- **Appartamento piano secondo:** l'unità prende accesso direttamente dal punto terminale della scala condominiale dove è posizionato il portoncino di ingresso; dal portoncino si sale una rampa di scala esclusiva che porta al piano dove si sviluppa la superficie abitabile.

La superficie si sviluppa con disimpegno di arrivo, zona tinello con camino collegato con piccolo cucinotto, n. 1 vano con terrazzino triangolare, n. 1 vano collegato al precedente con dislivello di un gradino, n. 1 vano con balcone a sbalzo e bagno (rialzato di n. 3 gradini) a cui si accede da piccolo corridoio dal disimpegno.

La superficie dell'alloggio non è perfettamente in piano ma si riscontrano alcuni dislivelli tra i vari locali; considerando la quota 0,00 quella del

disimpegno, del tinello/cucina e del vano n. 1, il vano n. 2 è a + 0,23, il vano n. 3 a quota + 0,08, il bagno a +0,28.

Giova segnalare che l'appartamento, vista la sua posizione e livello di piano, oltre ad avere ottima luminosità e ariosità, gode di affacci panoramici suggestivi sia sull'acropoli che sulle vallate sino ad inquadrare la catena dei sibillini e dei rilievi circostanti; tale peculiarità è apprezzabile sia dalle finestrate che, soprattutto, dal terrazzino e dal balcone.

A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva quanto segue:

#### APPARTAMENTO:

- . **pavimento:** l'appartamento presenta una pavimentazione uniforme con mattonelle in cotto tipico riferito all'epoca di costruzione.
- . **infissi:** finestre e finestroni in legno con vetro semplice e persiane in legno alcune finestre sono dotate di scuri interni in legno; portoncino di ingresso con anta semplice in legno, porte interne in legno con ferrature originarie;
- . **bagno con finestra:** pavimento e rivestimento in ceramica, dotazione apparecchi idrosanitari completa con vasca, elementi sanitari del tipo a terra, rubinetti in acciaio cromato;
- . **cucinotto:** pavimento in ceramica

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- . **impianto di riscaldamento:** inesistente; si rilevano unicamente n. 2 tubazioni di adduzione metano fuori traccia di cui collegata ad elemento scaldante. L'impianto è attualmente disattivato; l'alloggiamento per il contatore (assente) è posizionato sulla facciata dell'edificio;
- . **impianto elettrico:** risalente all'epoca di costruzione del tipo sottotraccia e attualmente disattivato; il contatore è posizionato sull'androne al piano terra e risulta sigillato;
- . **impianto idrico:** risalente all'epoca di costruzione e attualmente disattivato la proprietà usufruisce dell'adduzione dalla rete pubblica; l'impianto riguarda la cucina ed il bagno; acqua calda al tempo prodotta con boiler elettrico.

L'impianto è attualmente disattivato; l'alloggiamento per il contatore (assente) è posizionato sull'androne al piano terra;

### Stato generale finiture.

Dal sopralluogo effettuato si ritiene che siano completamente da demolire e realizzare ex novo le finiture e dotazioni di cucina e bagno; gli infissi esterni sono in parte da sostituire ed in parte da poter restaurare; le porte interne sono in buono stato da poter essere restaurate; il pavimento, vista la pregiatezza, può essere recuperato tramite arrotature e lucidatura.

### Stato generale degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le superfici ispezionate sono da anni inutilizzate e riferibili all'epoca di costruzione, gli impianti possono considerarsi completamente da demolire e sostituire.

Devono essere altresì riattivate tutte le utenze in quanto attualmente disattivate.

### LOCALI PIANO TERRA E SOTTOSTRADA:

Da considerarsi allo stato grezzo con assenza di finiture ed impianti; alcuni dei locali sono sufficientemente areati in quanto dotati di finestrate esterne a filo soffitto (il locale dispensa al piano terra) e con tipologia simil bocca di lupo (locale legnaia al piano sottostrada).

## 5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato "accesso atti" presso il Comune di Todi – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – in data 30/10/2024; in data 05/12/2024 il sottoscritto esperto, a seguito di mail pec inviata dal Comune in data 04/12/2024, si è recato presso gli uffici SUAPE del Comune di Todi ed ha esaminato i progetti



estrapolati dall'Ufficio; ne è seguita richiesta di invio delle scansioni mediante mail.

L'ufficio ha inviato mail con scansioni in data 09/12/2024.

Si premette che NON sono stati reperiti progetti specifici riguardanti l'unità oggetto di stima; sono stati reperiti progetti unicamente riguardanti l'edificio e precisamente:

- **Autorizzazione Edilizia n. 187/1985 del 11/06/1985 prot. 6045** rilasciata a "Perni Antero" avente ad oggetto: SOSTITUZIONE GRONDA DEL TETTO, RAMPINI E DISCENDENTI
- **Autorizzazione Edilizia n. 279/1985 del 02/09/1985 prot. 7017** rilasciata a [REDACTED] avente ad oggetto: RIFACIMENTO TETTO DI FABBRICATO

#### CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Non avendo reperito precedenti Edilizi riguardanti le unità in esame si è provveduto a reperire la documentazione catastale stoica afferente; a tal proposito si sono estrapolate mediante il portale SISTER le planimetrie storiche delle unità immobiliari dell'edificio e, dopo aver effettuato an. 2 "Accesso Atti" presso l'UTE di Perugia, si sono estrapolati i documenti riferiti al Mod. 58 e perciò quelli relativi agli accertamenti effettuati direttamente dall'ufficio all'epoca del 1939 in sede di censimento generale.

Estrapolando la documentazione riferita all'intero edificio, si è verificato che, all'epoca del censimento, l'accertatore ha ben individuato le consistenze generali dell'intero contesto ma ha creato una generale confusione nell'attribuzione dei subalterni operando nelle planimetrie e nei verbali plurime cancellature che hanno, di fatto, creato incongruenze tra i subalterni 1 e 2.

Di fatto, quello che inizialmente doveva essere il subalterno 1 è ora il subalterno 2 e viceversa.

In conclusione, può definirsi cristallizzata all'attualità e utilizzabile ai fini dell'accertamento di conformità, quanto riportato nell'ultima DOCEFA presentata in data 20/12/2004 n. 11370.1/2004 prot. PG0327538.

Rispetto alla consistenza individuata al 1939, risulta unicamente in aggiunta il balcone a sbalzo presente in uno dei vani dell'alloggio. A tal proposito occorre rilevare però che, all'epoca, tali accessori non venivano sovente indicati a livello grafico; oltre a ciò, si rileva anche che l'infisso di accesso al balcone (finestrone e persiana) è in tutto identico a quelli originari presenti nei restanti vani dell'alloggio.

Tutto quanto riferito porta a ritenere il balcone come assentito.

Da quanto sopra su può attestare che le unità in oggetto identificate con il sub. 1, risultano CONFORMI dal punto di vista edilizio-urbanistico.

#### - Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e 100 % pareti perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

- Locali P. Sottostrada.....	20 %
- Locali P. Terra .....	35 %
- Terrazzo .....	70 %

La percentuale del terrazzo e del balcone è maggiorata rispetto ai normali criteri di ponderazione ma, chiaramente, si tiene conto della peculiarità degli stessi in relazione alla tipologia di immobile alla sua ubicazione.

Le misure interne dei locali riferite all'appartamento ed ai locali accessori sono state rilevate in loco mediante dispositivo laser-disto; le risultanze sono risultate perfettamente conformi alle planimetrie catastali depositate per cui non si è ritenuto necessario effettuare la rielaborazione in DWG.

Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta (interna ai muri divisorii), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta ed esposizione.

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza netta mt.	Esposizione
<b>Appartamento</b>					
Scala/disimpegno	7,75	1,00	7,75	3,00	Interna
Tinello	10,10	1,00	10,10	3,00	Nord
Cucinino	4,00	1,00	4,00	3,00	Nord
Vano n. 1c. terrazzo	10,10	1,00	10,10	3,00	Nord - Ovest
Terrazzo	2,60	0,70	1,80	//////	Ovest
Vano n. 2	11,60	1,00	11,60	2,80	Ovest - Sud
Vano n. 3 c balcone	21,20	1,00	21,20	2,90	Sud
Balcone	2,20	0,60	1,30	//////	Sud
Bagno	2,30	1,00	2,30	2,70	Est
<b>Totale</b>	<b>67,00 + 4,80</b>		<b>70,15</b>		
<b>Locali P. Terra</b>					
Fondo n. 1	8,90	0,35	3,10	3,20	//////
Fondo n. 2	4,90	0,35	1,70	3,10	//////

Dispensa	17,10	0,35	6,00	3,10	//////
<b>Totale</b>	<b>30,90</b>		<b>10,80</b>		
<b>Locali P. 1S</b>					
Fondo	3,20	0,20	0,65	2,70	//////
Legnaia	13,00	0,20	2,60	2,70	//////
<b>Totale</b>	<b>16,20</b>		<b>3,25</b>		

Per il calcolo della superficie commerciale si aggiungeranno le superfici e delle murature perimetrali (al 100 %), quelle delle tramezzature interne (100 %). Secondo le norme attuative, la superficie dei muri perimetrali e muri portanti interni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisorii.

Nel caso in oggetto si considera una superficie interna abitabile coperta di mq. 69,00 (abitazione + fondelli interni) per cui le murature perimetrali saranno conteggiate al 10 % e così in **mq. 6,90**.

Non si procede al conteggio delle superfici delle murature nei vani ai piani Terra e 1S.

#### Riepilogo superfici:

##### APPARTAMENTO

- Superficie ponderata ..... mq. 70,15
- Superficie divisorii interni ..... mq. 2,00
- Superficie murature perimetrali..... mq. 6,90

---

Totale mq. 79,05

##### LOCALI PIANO TERRA

- Superficie ponderata ..... mq. 10,80

**Totale superficie ponderata mq. 93,00 arr. mq. 93,00**

**6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA  
VENTENNALE**

Dal Certificato di Residenza/Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Todi-Ufficio Anagrafe in data 05/12/2024 la sig.ra [REDACTED] risulta residente a Roma, via Ostuni n. 21 .

Il sig. [REDACTED] deceduto in data 15/09/2008; a tal proposito, nei confronti dei chiamati all'eredità è stato incardinato procedimento ex art. 481 c.c. che si è concluso con ordinanza del 17/04/2013 notificata il 15/05/0013 ai chiamati i quali NON hanno accettato l'eredità nel termine assegnato.

In conseguenza di quanto sopra in data 30/0/2017 l'avv. Sabrina Pirani è stata nominata Curatore dell'Eredità Giacente.

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ultraventennale:

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott.ssa Mandato Raffaella del 12/12/2007 rep. 33514 racc. 10364 Registrato in data 14/12/2007 al n. 19580 e Trascritto a Perugia i data 17/12/2007 al n. 23274 r.p. con il quale [REDACTED] acquistavano il bene da: [REDACTED] per la quota di 353/1152 - [REDACTED] per la quota di 353/1152 - [REDACTED] per la quota di 353/1152 - [REDACTED] per la quota di 93/1152”



- L'INTERA QUOTA del bene distinto al C.U. del Comune di Todì come segue:

**Foglio 96 part.1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05**

I sig.ri [REDACTED] hanno acquistato il in stato civile  
CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE.

\*\*\*\*\*

- Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]  
registrata a Perugia in data 30/12/2004 al n. 95/1070 e Trascritta a  
Perugia i data 16/07/2005 al n. 14339 r.p. con la quale, la quota da lei  
detenuta pari a 260/384 veniva devoluta a: "[REDACTED] per la quota di  
260/1152 - [REDACTED] per la quota di 260/1152 - [REDACTED] per la  
quota di 260/1152"

- LA QUOTA DI 260/384 del bene distinto al C.U. del Comune di Todì  
come segue:

**Foglio 96 part.1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05**

**Non risulta Trascritta l'accettazione di eredità**

\*\*\*\*\*

**ANTE VENTENNIO**

- Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] registrata a  
Perugia in data 12/08/1997 al n. 1/899 e Trascritta a Perugia i data  
03/10/1998 al n. 12844 r.p. con la quale, la quota da lui detenuta pari a 31/64  
veniva devoluta a: "[REDACTED]  
[REDACTED] quota di 62/768 - [REDACTED] la quota di 62/768 -  
[REDACTED] la quota di 62/768"

- LA QUOTA DI 31/64 del bene distinto al C.U. del Comune di Todì come  
segue:

**Foglio 96 part.1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05**

**Non risulta Trascritta l'accettazione di eredità**

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Clementi Eveno del 07/02/1987 rep. 356321 Trascritto a Perugia i data 26/02/1987 al n. 3211 r.p. con il quale " [REDACTED] acquistavano il bene da:

[REDACTED] + 23"

- QUOTA DI 31/32 della piena proprietà del bene distinto al C.U. del Comune di Todi come segue:

Foglio 96 part. 1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05

\*\*\*\*\*

- Denuncia di Successione in morte di B [REDACTED] registrata a Perugia in data 09/06/1986 al n. 6258 e Trascritta a Perugia i data 09/06/1986 al n. 6828 r.p. con la quale, la quota INTERA da lei detenuta veniva devoluta a: " [REDACTED] per la quota di 210/6720 (1/32) - + 24"

- L'INTERA QUOTA del bene distinto al C.U. del Comune di Todi come segue:

Foglio 96 part. 1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05

Non risulta Trascritta l'accettazione di eredità.

#####

Il sottoscritto tecnico, avendo verificato la mancanza di continuità nelle trascrizioni dovuta alla mancata accettazione di eredità nei passaggi di proprietà succedutisi, in data 27/12/2023 ha depositato giusta Istanza al G.E. In conseguenza di Ordinanze emesse dal G.E., il creditore procedente ha provveduto a sanare le mancanze riscontrate mediante le seguenti Trascrizioni:

- Accettazione Tacita di Eredità in morte di [REDACTED] ascritta a Perugia i data 23/04/2024 al n. 8534 r.p. con la quale, gli eredi: P [REDACTED]

ACCELTANO

l'eredità anche per conto di [REDACTED]

- L'INTERA QUOTA del bene distinto al C.U. del Comune di Todi come segue:

**Foglio 96 part. 1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05**

Riferimento: - Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] registrata a Perugia in data 12/08/1997 al n. 1/899 e Trascritta a Perugia i data 03/10/1998 al n. 12844 r.p

\*\*\*\*\*

- Accettazione Tacita di Eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A Trascritta a Perugia i data 23/04/2024 al n. 8535 r.p. con la quale, gli eredi: [REDACTED]

ACCELTANO l'eredità:

- L'INTERA QUOTA del bene distinto al C.U. del Comune di Todi come segue:

**Foglio 96 part. 1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05**

Riferimento: - Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata a Perugia in data 30/12/2004 al n. 95/1070 e Trascritta a Perugia i data 16/07/2005 al n. 14339 r.p.

\*\*\*\*\*

- Accettazione Tacita di Eredità in morte di [REDACTED] Trascritta a Perugia i data 24/04/2024 al n. 8727 r.p. con la quale, gli eredi:

[REDACTED] + 23 ACCELTANO l'eredità:

- L'INTERA QUOTA del bene distinto al C.U. del Comune di Todi come segue:

**Foglio 96 part. 1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05**

Riferimento: - Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] registrata a Perugia in data 09/06/1986 al n. 6258 e Trascritta a Perugia i data 09/06/1986 al n. 6828 r.p.

## 7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto; l'Esperto ha provveduto poi ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 03/02/2025 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 15/11/2024.

**Vincoli e gravami da cancellare :**

- **ISCRIZIONE n. 11124 del 11/12/2007 - Ipoteca volontaria a favore di "BANCA PER LA CASA s.p.a." contro "██████████"; per € 277.500,00 a garanzia di € 185.000,00 di capitale mutuato. Il titolo di riferimento è l'atto ai rogiti Notaio Dott.ssa Mandato Raffaella del 12/12/2007 rep. 33515 racc. 10365.**

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Todì come segue:

**Foglio 96 part.1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05**

\*\*\*\*\*

- **TRASCRIZIONE. n. 18744 del 21/09/2023- Pignoramento immobiliare a favore di "PRISMA SPV s.r.l." contro "██████████"; per € 226.596,88 oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo.**

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Todì come segue:

**Foglio 96 part.1040 sub. 1 cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 386,05**

Si precisa che l'atto di pignoramento è stato notificato alla sig.ra [REDACTED] per i diritti di 1/2 e alla CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE di [REDACTED] per i diritti di 1/2.

Per precisione si rileva che nell'atto di pignoramento, in sede di descrizione del cespite pignorato, è stato erroneamente indicato l'indirizzo "via Porta Nuova n. 23" in luogo del giusto indirizzo "via Porta Aurea n. 21".

Si precisa altresì che i locali al piano seminterrato prendono accesso dal civico n. 19 di via Porta Aurea.

L'immobile può comunque considerarsi perfettamente identificato in quanto corretti i dati catastali.

\*\*\*\*\*

In data 21/10/2024 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 21/11/2024 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata attestando che, per le unità in oggetto, a tutto il 15/11/2024 NON risultano contratti registrati.

#### **Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI**

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Todi non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

#### **8) SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Le unità in oggetto fanno parte di un piccolo edificio con unità appartenenti ad altro unico proprietario; non risulta costituito alcun condominio né alcuna regolamentazione delle parti comuni.

Non risultano quote ordinarie da versare.

Il proprietario delle restanti unità (altro appartamento e locali accessori) riferisce che la luce del vano scala è attualmente allacciata alla sua utenza.

## 9) STIMA VALORE COMMERCIALE

### CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo "sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni o proposte di commercializzazione di beni, per caratteristiche generali, assimilabili a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine esplorativa presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

Oltre a ciò si sono comunque effettuate ricerche sul portale dell'Agenzia delle Entrate e sul portale "comparabilia.it" al fine di reperire prezzi scaturiti da compravendite effettivamente perfezionate.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**.

A livello di comparabili, nei siti analizzati, si sono estrapolate n. 4 vendite effettuate che, seppur non perfettamente compatibili, possono essere prese a riferimento in considerazione di alcune caratteristiche specifiche.

Di seguito si vanno ad illustrare le proposte comparabili:

comparabile n. 1: atto di compravendita Settembre 2023 riguardante appartamento di mq. 84 in ottime condizioni - Zona OMI 2 - Prezzo € 155.000,00

Valore unitario derivante: ca 1.850,00 €/mq

comparabile n. 1: atto di compravendita Aprile 2023 riguardante appartamento di vani 6,5 oltre a mq. 26 di superfici accessorie – da ristrutturare - Zona OMI 1 - Prezzo € 110.000,00

Valore unitario derivante: ca 1.100,00 €/mq

comparabile n. 3: atto di compravendita anno 2023 riguardante appartamento di mq. 126 in discrete condizioni - Zona OMI 2 - Prezzo € 130.000,00

Valore unitario derivante: ca 1.000,00 €/mq

comparabile n. 4: atto di compravendita anno 2023 riguardante appartamento di mq. 143 in discrete condizioni – via Santa Maria in Cammuccia – Zona OMI 2 - Prezzo € 146.000,00

Valore unitario derivante: ca 1.000,00 €/mq

Chiaramente, nella ricerca delle comparabili, risulta sempre molto difficile reperire proposte aventi ad oggetto immobili affini in più caratteristiche rispetto a quello da stimare e così pure per la zona.

In ogni caso, le comparabili, anche se non perfettamente omogenee, contribuiscono a fornire un'idea sia dell'appetibilità della tipologia proposta in vendita e anche del range di valori sui quali un immobile può essere considerato appetibile.

Per la determinazione del valore unitario da applicare sulla superficie commerciale calcolata, si tiene conto, oltre che delle caratteristiche specifiche del bene anche della congiuntura di mercato che, allo stato attuale, vede generalmente una preponderanza dell'offerta rispetto alla richiesta.

Occorre comunque rilevare che i centri storici delle città sono generalmente esclusi da oscillazioni rilevanti di mercato in termini di appetibilità; nello specifico Todi risulta da sempre appetibile sia a clientela italiana che da quella rappresentata da stranieri (soprattutto europei)

Dalle comparabili sopra menzionate scaturisce, di media, per immobile da ristrutturare/discrete condizioni, un valore unitario di 1.000,00 €/mq; nel caso in oggetto, viste tutte le caratteristiche di cui si è fatta ampia menzione in fase descrittiva e considerando il contesto edilizio nel quale insiste l'unità in oggetto, vista altresì la peculiarità scaturita dalla presenza di terrazzino e balcone panoramici, si ritiene congruo aumentare tale valore di almeno il 10%.

In definitiva perciò, ai fini della stima, si applicherà un valore medio unitario di: **1.1,00 €/mq.**

#### CALCOLO VALORE DI STIMA:

##### **- Valori unitari applicati:**

- Valore unitario medio superficie commerciale ..... 1.100,00 €/mq

##### **Riepilogo superfici:**

- Superficie ponderata superfici sub. 1..... mq. 93,00

##### **- VALORE COMMERCIALE:**

- Appartamento + accessori... mq. 93,00 x 1.100,00 €/mq..... € **102.300,00**

**Valore definitivo lotto € 102.300,00**

**( Centoduemilatrecento/00)**

**• CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 28 pagine interamente editate al computer completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà inviata come richiesto nel dispositivo di incarico.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

**• ALLEGATI**

1. Corrispondenza con Esecutato,
2. Verbali sopralluoghi e operazioni peritali;
3. Certificato anagrafico;
4. Atto di provenienza;
5. Aggiornamento ipotecario;
6. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
7. Visure catastali storiche;
8. Estratto di mappa;
9. Elaborato planimetrico;
10. Planimetrie catastali attuali;
11. Accesso atti UTE di Perugia e documenti;
12. Accesso atti Comune di Todi;
13. Autorizzazione Edilizia n. 187 del 11/06/1985;
14. Autorizzazione Edilizia n. 279 del 02/09/1985;
15. Inquadramento maps;
16. Relazione fotografica;

Perugia li 05/02/2025

L'Esperto Stimatore  
Geom. Massimo Mezzasoma