

TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO
UFFICIO PROCEDURE CONCORDSUALI
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Procedura Giudiziale n. 20/2024 R.G.

c.

G.D.: Dr.ssa SARA TRABALZA

Curatore: Avv. FABIO CATTERINI

Ill.mo Sig. GIUDICE DELEGATO

DR.SSA SARA TRABALZA

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista veniva nominato CTU per la procedura di liquidazione di cui l'epigrafe, con istanza del Dr. Fabio Catterini del 11 febbraio 2025 e successivo visto della S.V. del 12 febbraio 2025. In data 30 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 così indicato: **"A) BENI IMMOBILI DI CUI ALL'INVENTARIO IN ATTI**, costituiti da diritti di $\frac{1}{4}$ di P.P. su corpo di fabbrica suddiviso in due appartamenti, piccola rimessa e terreno adiacente, il tutto sito in Loc.Ripaioli di Todi (Pg) e descritto in sede di inventario, di cui si allega visura catastale".

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:

1) appartamento in Vocabolo Vigna di Ripaioli n. 52 Piano T-1Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 9 p.lla 194 sub. 2 Categoria: A/2, classe 3 Consistenza 7,5 vani Superficie Catastale Totale: 195 m² Totale escluse aree scoperte185 m², Rendita Euro 581,01

2) magazzino in Vocabolo Vigna di Ripaioli n. 52 Piano T Foglio 9, p.lla 194 sub. 3, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 33 m², Superficie catastale Totale: 44 m², Rendita Euro 57,95;

3) garage in Vocabolo Vigna di Ripaioli n. 52 Piano, Foglio 9, p.lla 194, sub. 4, Categoria C/6, classe 3, Consistenza 41 m², Superficie catastale Totale: 46 m², Rendita Euro 52,94

b.c.n.c. dal 07 marzo 2025 Foglio 9 p.lla 194, sub. 1

4) Rimessa attrezzi in Vocabolo Vigna di Ripaioli snc Foglio 9, p.lla 610 Categoria C/6, classe 2, Consistenza 78 m² Superficie catastale totale: 80 m², Rendita Euro 84,60 al CT EU di 82 mq.

5) appezzamento di terreno in Vocabolo Vigna di Ripaioli, Foglio 9, p.lla 609, seminativo di classe 3, di Ha. 0.36.40, R.D. 15,98 e R.A. 16,92.

OPERAZIONI PERITALI

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.

In data 15/09/2025 si provvedeva all'accesso in loco, alla presenza del Curatore Dr. Fabio Catterini e del Sig. [REDACTED] quale Occupante delle u.i. oggetto della presente.

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

Successivamente, lo scrivente acquisiva la relazione notarile a firma del Notaio Dr.ssa Claudia Pelillo del 03 novembre 2025 dalla quale estrapolava la provenienza dei beni immobili oggetto della presente. **(Allegato n. 1: Relazione notarile Dr.ssa Claudia Pelillo).**

In data 06 gennaio 2026, lo scrivente effettuava richiesta telematica per il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dell'appezzamento di terreno di cui la presente.

La pratica veniva protocollata con il n. 116/2026 n. 4639 del 06/02/2026 ed evasa con il rilascio del CDU n. 33 del 18 febbraio 2026 prot. 4639 (**Allegato n. 2: Richiesta ed acquisizione CDU**)

In data 08 gennaio 2026 si effettuava a mezzo pec, domanda di accesso atti presso il Comune di Todi 6° Settore Urbanistica Gestione del Territorio al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente. La richiesta veniva evasa con accesso e visione delle pratiche da parte dello scrivente effettuata in data 19 febbraio 2026.

(Allegato n. 3: Domanda di accesso atti e corrispondenza intercorsa).

Circa la provenienza, si provvedeva a richiedere in data 12 gennaio 2026 presso l'Archivio Notarile di Perugia e successivamente acquisire l'originario titolo di provenienza degli immobili rappresentati dall'**Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Augusto Paulillo del 25 marzo 1977 rep. 8722. (Allegato n. 4: Richiesta ed acquisizione atto di compravendita).**

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, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI;**
- 2) CRITERI E METODI ADOTTATI E GIUDIZIO DI STIMA;**
- 3) DEFINIZIONE DELLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**
- 4) GIUDIZI CONCLUSIVI.**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Trattasi di fabbricato a destinazione abitativa, elevato ai piani terra e primo oltre a una rimessa attrezzi, con corte arborata ed appezzamento di terreno limitrofo, il tutto posto nel Comune di Todì Fraz. Ripaioli e così censito:

CATASTO FABBRICATI:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
9	194	2	A/2	3	7,5 vani	Totale 195 mq, totale escluse aree scoperte 185 mq	581,01
9	194	3	C/2	4	33 mq.	Totale 44 mq.	57,95
9	194	4	C/6	3	41 mq.	Totale 46 mq.	52,94
9	610	/	C/6	2	78 mq.	Totale 80 mq.	84,60

Foglio 9 p.lla 194 sub. 1 b.c.n.c. dal 07/03/2025

CATASTO TERRENI:

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (ha)	Reddito Dominicale (€)	Reddito agrario (€)
9	194	Ente Urbano	0.17.58	/	/
9	610	Ente Urbano	0.00.82	/	/
9	609	Seminativo/3	0.36.40	15,98	16,92



Ditta intestataria:

Si fa presente che l'intestazione catastale delle p.lle a nome di:

- [REDACTED] Proprietà $\frac{1}{4}$
- [REDACTED] [REDACTED] Proprietà $\frac{3}{4}$

risulta essere corretta in quanto coerente rispetto all'attuale derivante dalla Dichiarazione di Successione del 30 ottobre 2013 Denuncia n. 2878 vol. 9990

(Allegato n. 5: Documentazione catastale).

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato ai piani terra e primo, costituito da porzioni abitative distinte su due piani, con garage al piano terra, oltre a una rimessa attrezzi posta all'esterno nelle, il tutto con corte esterna ed appezzamento di terreno limitrofo nella Fraz. Ripaioli, voc. Battifolle di Todi.



Foto estrapolata da <https://www.google.com/maps>



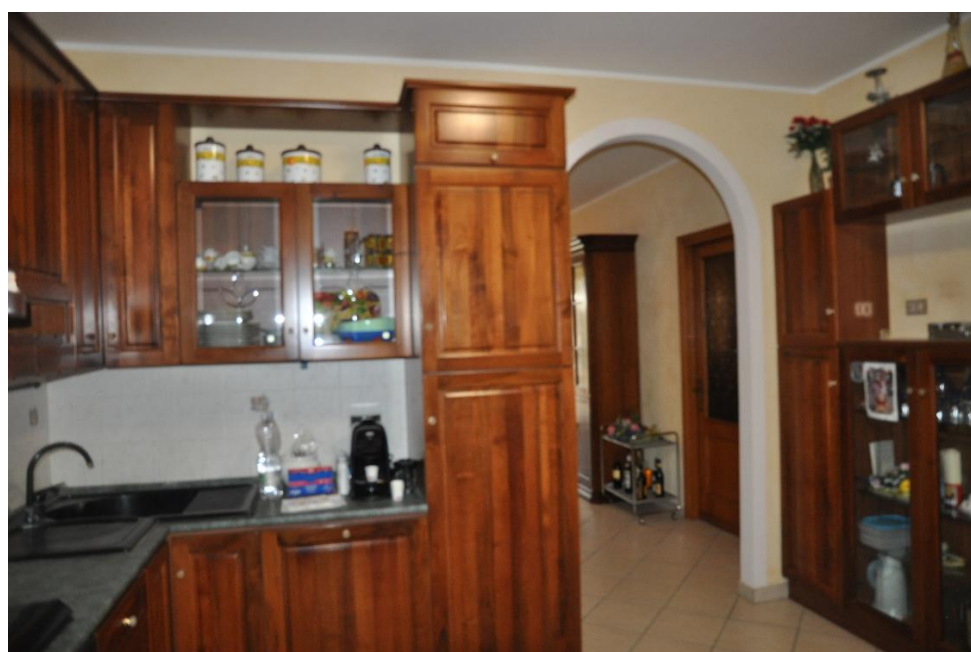


In particolare, l'u.i. ad uso abitativo elevata ai piani terra e primo, si compone al piano terra di una cucina, di un soggiorno oltre a locale tecnico





attraverso vano scale esterno si accede al piano primo costituito da soggiorno, cucina, un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, due bagni, un balcone perimetrale ed un ampio terrazzo coperto, il tutto in stato di conservazione/manutenzione ordinario per la vetustà. Circa le finiture e le dotazioni, si rileva presenza di camino, di archi divisori, di pavimento in cotto al piano terra, al piano primo pavimento ceramicato e parquet nelle camere, porte ed infissi in legno, i bagni risultano accessoriati, rivestiti con dotazioni adeguate; anche gli impianti si presentano coerenti alla natura dell'u.i.; sono ancora visibili le lesioni sul pavimento e sulle pareti.







Al piano terra, sull'u.i. di cui il sub. 3 censito come magazzino, con l'apposizione di tramezzatura sono stati ricavati una camera da letto e un piccolo bagno, oltre a disimpegno, collegati alla zona "giorno" di cui il sub. 2.



Il garage (sub. 4), posto sempre in aderenza all'u.i. ad uso abitativo si presenta in discrete condizioni, sistemato, pavimentato con presenza di scala a chiocciola in ferro per accesso diretto al sovrastante terrazzo.





La corte si presenta esclusiva e pertinenziale, adeguatamente sistemata con piante arboree sparse anche di natura forestale, in parte sterrata ed in pavimentata con battuto di cemento liscio, recintata con rete metallica e con presenza di accesso carrabile meccanizzato dalla pubblica via. All'interno della corte è presente una struttura metallica ad uso deposito/rimessa attrezzi, con tamponatura in lamiera, con copertura a doppio spiovente, pavimento in battuto di cemento.



Infine, completa la proprietà piccolo appezzamento di terreno adiacente alle u.i. ad uso abitativo, di forma irregolare, in lieve pendenza con presenza di piante sparse di olivi e fruttiferi.



Foto estrapolata da <https://www.google.com/maps>

PROVENIENZA:

Preliminarmente, si precisa che **tutti i passaggi di proprietà sono stati desunti dalla relazione notarile a firma della Dr.ssa Claudia Pelillo del 03 novembre 2025. (Vedi allegato n. 1)**

In origine, tutto il compendio era in comproprietà tra i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] misura di $\frac{1}{2}$
ciascuno per **atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Augusto Paulillo del 25 marzo 1977**
rep. 8722 trascritto a Perugia in data 13 aprile 1977 al n. 4125 di formalità (Vedi allegato n.
4).

Con la morte del Sig. [REDACTED] del 12 dicembre 2012, si è definita l'attuale titolarità, in quanto i
diritti di $\frac{1}{2}$ afferenti al De Cuius sono stati assegnati al Sig. [REDACTED] per una quota di $\frac{1}{2}$ per cui,
lo Stesso è divenuto comproprietario di una quota pari ad $\frac{1}{4}$ e la restante parte pari ad $\frac{1}{2}$ è stata
assegnata alla Sig.ra [REDACTED] che pertanto diveniva comproprietaria di una quota pari a $\frac{3}{4}$.

Il tutto con Dichiarazione di Successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di
Perugia in data 30 ottobre 2013 Denuncia n. 2878 vol. 9990, trascritta a Perugia in data 02 marzo
2016 al n. 3557 di formalità.

Circa l'**occupazione**, si evidenzia che allo stato l'immobile è occupato **dagli attuali proprietari**
Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED]

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33 del 18 febbraio 2026 (**vedi allegato n.**
2) si rileva che la **P.lla 609 ricade in Zona di Particolare Interesse Agricolo (zona omogenea E)**
di cui agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. P.S.

Tutta l'area risulta essere sottoposta anche al VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. n.
3267/1923).

CONSISTENZA:

La consistenza, espressa in termini di Scv (Superficie commerciale vendibile) in coerenza con la
Norma UNI n. 11932/24 è indicata nella tabella di seguito riportata, laddove sono stati considerati i
seguenti coefficienti;

- per l'u.i. ad uso abitativo un coefficiente di ponderazione pari al 100%, al lordo delle murature
esterne ed interne;

- per il locale C.T. posto al piano terra un coefficiente di ponderazione pari al 20% in considerazione della natura e delle finiture;
- per il terrazzo coperto ed il balcone posti al piano primo, un coefficiente di ponderazione rispettivamente pari al 45% ed al 25%;
- per il magazzino di cui il sub. 3 censito come C/2 ma con destinazione ad uso abitativo, verrà adottato un coefficiente di ponderazione pari al 100%;
- Per il garage di cui il sub. 4 un coefficiente di ponderazione pari al 50%;
- per la rimessa attrezzi un coefficiente di ponderazione pari al 30%.

CONSISTENZA					
Identificativo catastale	Piano	Destinazione	Consistenza (mq.)	Coefficiente di ponderazione (%)	Scv (mq.)
p.lla 194 sub 2	Primo	Locali abitativi	102	100	102,00
p.lla 194 sub 2	Primo	Terrazzo coperto	40	45	18,00
p.lla 194 sub 2	Primo	Balcone scoperto	13	25	3,25
p.lla 194 sub 2	Terra	Locali abitativi	52	100	52,00
p.lla 194 sub 3	Terra	Locali abitativi	34	100	34,00
p.lla 194 sub 2	Terra	Locale CT	7,5	20	1,50
p.lla 194 sub 4	Terra	Garage	39	50	19,50
p.lla 610	/	Rimessa attrezzi	80	30	24,00

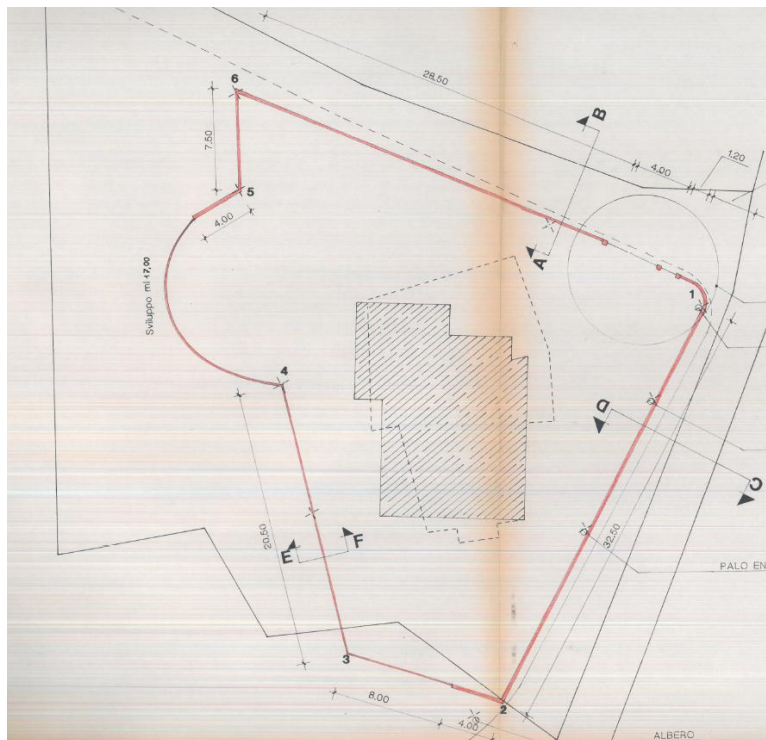
- circa la **rata di terreno** posta nelle immediate vicinanze dell'abitazione si ritiene di **non valutarla autonomamente ma di considerarla all'interno del valore alla porzione abitativa di maggiore valenza, in quanto strettamente collegata e funzionale ad essa.**

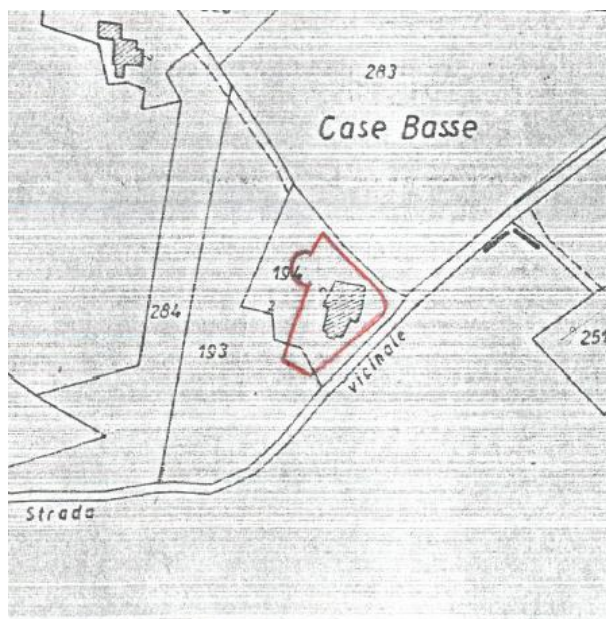
VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI:

Verifiche urbanistiche:

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Todi si è accertato, sulla base delle pratiche edilizie che sono state rese disponibili, quanto segue:

- 1) Con Concessione Edilizia n. 306/82 Prot. 7762 del 04/08/1982 il Comune di Todi ha concesso al Sig. [REDACTED] la *“Ristrutturazione di fabbricato con modesto incremento di cubatura”*;
- 2) con Autorizzazione di variante per opere in corso (Pratica Edilizia n. 408/1983-Prot. 14824 del 10/11/1983) il Comune di Todi ha concesso al Sig. [REDACTED] di eseguire opere in variante rappresentate da incremento di cubatura al piano primo per la costituzione di due camere da letto;
- 3) Con presentazione DIA del 14 giugno 1997 Pratica 435/1997, il Sig. [REDACTED] denunciava la realizzazione di una recinzione da effettuarsi sulle p.lle 193 e 194 come da estratto di seguito riportato





- **Comunicazione di attestazione di ammissibilità della DIA n. 767-2010** presentata dal Sig. [REDACTED] in data 04 novembre 2010 prot. 37439 e relativa *“al risanamento conservativo e ristrutturazione di un edificio abitativo sito in loc. Ripaioli di Todi mediante la stabilizzazione dei terreni di fondazione con iniezioni di resine certificate ad espansione”*

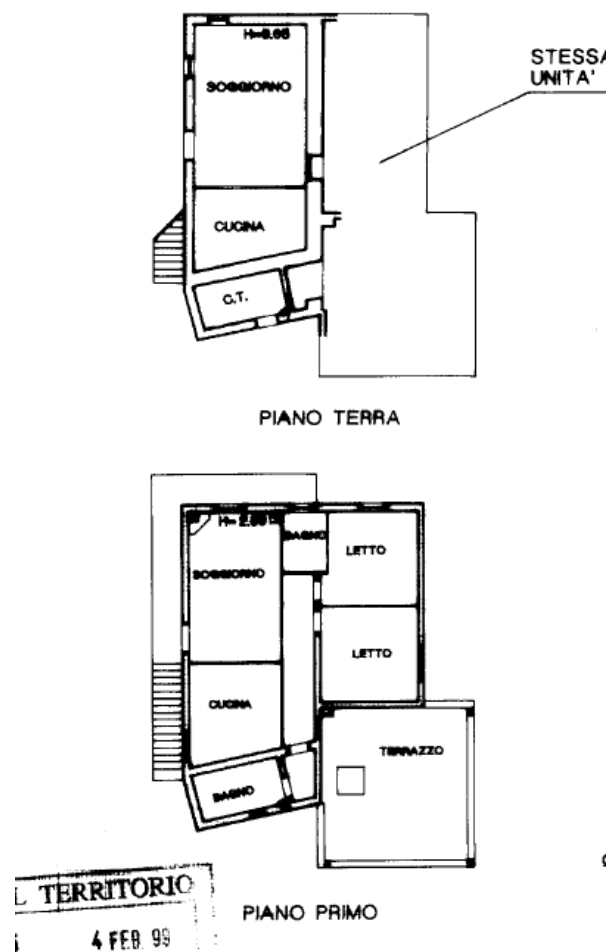
A completamento si rimanda alla documentazione urbanistica acquisita (**Allegato n. 6: Titoli concessori e documentazione allegata**)

Verifica della regolarità catastale:

Dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi si evidenzia quanto qui di seguito riportato:

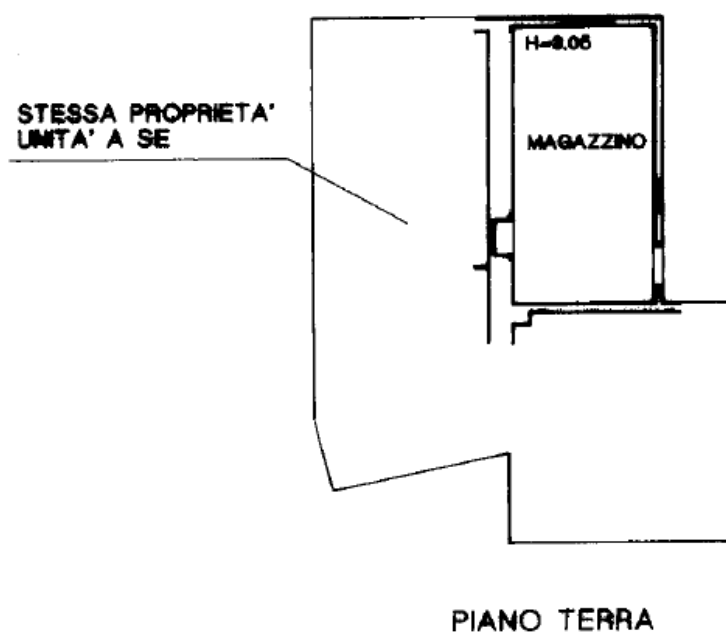
sub. 2

- Si rileva sostanziale coerenza nella consistenza, nella destinazione e nella disposizione catastale dei vani, tra quanto evidenziato in loco e quanto rappresentato nella planimetria presentata in data 04 febbraio 1999



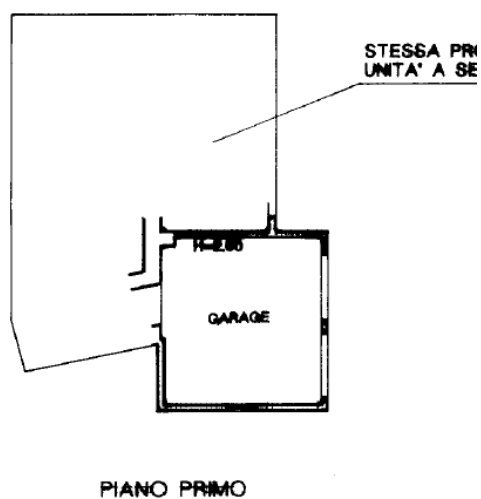
sub. 3

- Relativamente al sub. 3 si evidenzia che risulta essere coerente la consistenza, tuttavia rispetto a quanto rappresentato visivamente nella planimetria catastale (Data presentazione 04 febbraio 1999) in loco è stata riscontrata una variazione nella disposizione dei vani, laddove a fronte di un unico vano rappresentato sono stati riscontrate delle tramezzature con la creazione di locali ad uso abitativo, collegati con il sub.2, quali una camera da letto, un bagno e un disimpegno, oltre a piccola struttura in legno in aderenza.



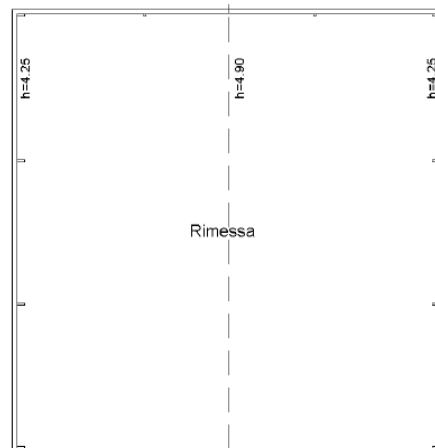
sub. 4

- Si rileva sostanziale coerenza nella consistenza, nella destinazione e nella disposizione catastale del locale ad uso garage, tra quanto evidenziato in loco e quanto rappresentato nella planimetria presentata in data 04 febbraio 1999, ad eccezione della scala interna che lo collega al piano sovrastante.



p.lla 610

- Si rileva sostanziale coerenza nella consistenza, nella destinazione e nella disposizione catastale dei vani, tra quanto evidenziato in loco e quanto rappresentato nella planimetria (Dichiarazione protocollo n. PG0272690 del 07/08/2008)



PIANO TERRA

Verifica della regolarità urbanistica:

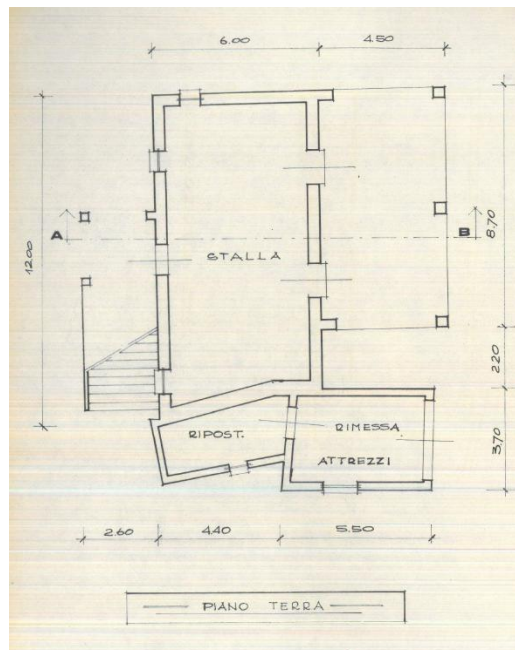
In primo luogo si evidenzia che la porzione ad uso abitativo risulta essere presumibilmente di remota edificazione ante 67 infatti nell'atto originario di compravendita del 25 marzo 1977 il Sig.

■■■■■ acquistava *“piccolo fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione con annesso terreno agricolo”*

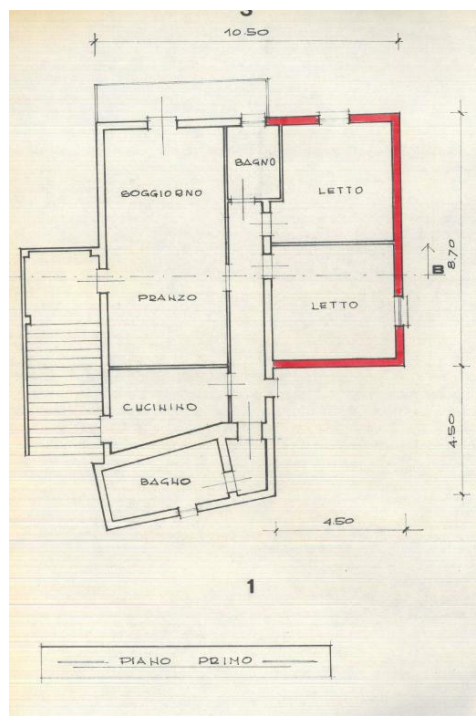
In merito alla regolarità urbanistica sulla base dei titoli concessori si rileva che il **piano terra** non risulta essere coerente sia nella consistenza che nella destinazione assentita.

Laddove, l'ultimo titolo acquisito (**Pratica Edilizia n. 408/1983**) ha assentito una stalla ed una rimessa attrezzi, non in coerenza a quanto attualmente riscontrato in loco sia per destinazione

che per consistenza, con particolare riferimento al garage ed alla porzione abitativa di cui l'attuale sub. 3.

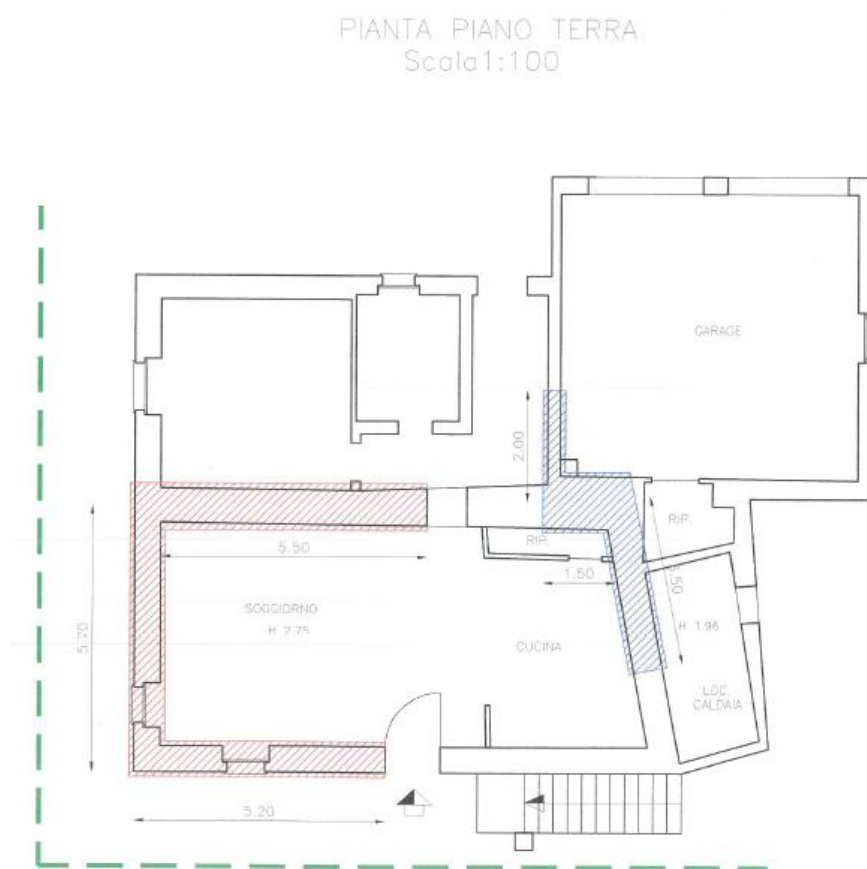


Relativamente invece, al **piano primo** si rileva che rispetto all'ultimo titolo acquisito non vi è coerenza in quanto, negli elaborati progettuali allegati alla **Pratica Edilizia n. 408/1983-Prot. 14824 del 10/11/1983** non vi è traccia del terrazzo coperto e di parte del balcone posti al piano primo.



Infine, si evidenzia che anche relativamente alla rimessa attrezzi di cui il mappale 610 non è stato riscontrato, ad oggi alcun titolo concessorio relativo alla sua realizzazione.

Circa il piano terra, si evidenzia che l'attuale conformazione è rappresentata nella **DIA n. 767-2010** presentata dal Sig. [REDACTED] in data 04 novembre 2010, tuttavia l'intervento indicato nella DIA aveva tutt'altra natura e non riguardava la conformazione e la destinazione dei vani.



Alla luce di quanto sopra e sulla base delle acquisizioni ad oggi estrapolate dal Comune di Todi, **si evidenzia che numerose risultano essere le incoerenze dal punto di vista urbanistico e catastali riscontrate.** Tali incoerenze comportano dei costi di regolarizzazione, sia di natura urbanistica che catastale che ad oggi sono di difficile e certa quantificazione, in quanto numerose risultano essere le variabili intersecanti a cui fa riferimento. **Ai fini estimativi, naturalmente si terrà conto di questi aspetti.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Dall'esame della relazione notarile a firma del Notaio Dr. ssa Claudia Pelillo del 03 novembre 2025 e del recente aggiornamento effettuato dallo scrivente sia per nominativo che per immobile, si rileva che sulle p.lle oggetto della presente gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **n. part. 365 del 06 febbraio 2023:** Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di Domenichini Group srl con sede in Torgiano e contro [REDACTED] per € 30.000,00 di cui € 17.781,19 per capitale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Perugia in data 29 dicembre 2021 rep. 2211;
- **. part. 3333 del 20 ottobre 2023:** Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore del Consorzio Agrario Provinciale di Ancona s.c.a.r.l. con sede in Ancona e contro [REDACTED] per € 10.000,00 di cui € 1.229,31 per capitale derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Ancona del 23 novembre 2022 rep. 3670.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 22359 del 29 ottobre 2025** a favore della massa dei Creditori della liquidazione giudiziale e contro [REDACTED] - Tribunale di Spoleto del 04 luglio 2024 rep. 36.

(Allegato n. 7 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 Todi ed in particolare nel comparto della Fraz. Ripaioli o comparti simili, 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.

FONTI DIRETTE:

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

- 1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Marco Carbonari del 20 dicembre 2024 rep. 83911** avente ad oggetto un appartamento in Fraz. Ripaioli Voc. Battifolle posto al piano secondo con locale ad uso fondo e porzioni condominiali, con edificazione ante '67, di consistenza su base catastale di mq. 235, al prezzo unitario di **€ 640,00 al mq;**
- 2) Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Salvatore Clericò del 24 marzo 2022 rep. 10642** relativo ad appartamento elevato ai piani terra e primo, posto all'interno del borgo di Ripaioli con terreno pertinenziale di mq. 360, edificazione ante 67 e successivi interventi, di consistenza su base catastale di mq. 140, al prezzo unitario di **€ 960,00 al mq;**

FONTI INDIRETTE:

VALORI PUBBLICATI:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari II Sem. 2025 per il Comune di Todi nella Zona Extraurbana-Agricola indica per la tipologia di abitazioni civili in stato conservativo normale un range di valori che oscilla da un minimo di **€ 600,00 al mq.** ad un massimo di **€ 890,00 al mq.**

Mentre, per le abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale un range di valori che oscilla da un minimo di **€ 520,00 al mq.** ad un massimo di **€ 780,00 al mq.**

Listino Immobiliare II° Trimestre 2026 indica per la tipologia di abitazioni in condizioni “abitabili”, in zona agricola un range di valori che oscilla da un minimo di **€ 700,00 al mq.** ad un massimo di **€ 1.200,00 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%. Nel merito, sono state riscontrate le seguenti offerte:

1) Offerta in vendita di “casale panoramico” con terreno, di recente costruzione, con ampio magazzino e garage, suddiviso in due appartamenti indipendenti con ingressi autonomi, di superficie di mq. 340, in “buonissime condizioni”, presenza di ulteriore fabbricato accessorio nella corte con magazzino tettoia e locale tecnico, al valore unitario “normalizzato” pari ad **€ 775,00 al mq;**

2) Offerta in vendita di “casa di campagna” disposta su due livelli, con corte esclusiva recintata, di consistenza dichiarata pari a mq. 180,00 al valore unitario “normalizzato” pari ad **€ 600,00 al mq arr.**

Dalla verifica dei prezzi/valori relativi ad abitazioni economiche nella Fraz. di Ripaioli si evince un range ampio che varia da € 520,00 al mq. ad € 1.200,00 al mq. in base alle diverse caratteristiche degli immobili. Escludendo il valore minimo (€ 520,00 al mq.) e quello massimo (€ 1.200,00 al

mq.), statisticamente non significativi, **il range risulta sufficientemente uniforme**. Considerando perciò i valori desunti dalle fonti dirette ed indirette, ne scaturisce **un valore medio ordinario pari ad € 740,00 al mq. arr.**, che verrà adottato per il giudizio di stima.

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 adeguata corte e terreno pertinenziale;

DETRAZIONI:

- incoerenze di natura catastale al piano terra;
- incoerenze di natura urbanistica, laddove **il piano terra** sia nella parte “ a giorno” che nella parte “notte”, **non è assentito ad uso abitativo** e presenta una conformazione anche diversa rispetto a quella riscontrata negli elaborati progettuali; inoltre per il terrazzo ed il balcone posti al piano primo non è stato riscontrato alcun titolo concessorio;
- relativamente alla “**rimessa attrezzi**” non è stato riscontrato alcun titolo concessorio che ne autorizzasse la realizzazione.
- vendita di diritti parziali pari ad $\frac{1}{4}$ di un immobile non comodamente divisibile proporzionalmente alle rispettive quote di proprietà.

Ponderando le caratteristiche sopra evidenziate, alla luce della **maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte**, si ritiene che **il compendio immobiliare, oggetto di stima, si ponga sulla fascia bassa dei dati estimativi riscontrati**, con un abbattimento stimato su base prudenziale, rispetto al valore ordinario, del 40%

Il valore unitario di stima nelle condizioni reali risulta pertanto pari a € 440,00. al mq arr.

Pertanto la stima viene a concretizzarsi, nella tabella di seguito riportata, laddove:

$$S_{cv} \times V_u = V_m$$

laddove:

Scv = consistenza commerciale espressa in mq;

V_u = valore unitario espresso in €/mq;

GIUDIZIO DI STIMA:					
Identificativo catastale	Piano	Destinazione	Scv (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore (€)
p.la 194 sub 2	Primo	Locali abitativi	102,00	440	44.880,00 €
p.la 194 sub 2	Primo	Terrazzo coperto	18,00	440	7.920,00 €
p.la 194 sub 2	Primo	Balcone scoperto	3,25	440	1.430,00 €
p.la 194 sub 2	Terra	Locali abitativi	52,00	440	22.880,00 €
p.la 194 sub 3	Terra	Locali abitativi	34,00	440	14.960,00 €
p.la 194 sub 2	Terra	Locale CT	1,50	440	660,00 €
p.la 194 sub 4	Terra	Garage	19,50	440	8.580,00 €
p.la 610	/	Rimessa attrezzi	24,00	440	10.560,00 €

Valore totale della piena proprietà (€) 111.870,00 €

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in Todi Fraz. Ripaioli, stante le premesse metodologiche ed i prezzi/valori adottati, è risultato pari ad € 112.000,00 arr. per l'intera proprietà; relativamente ai diritti di proprietà afferenti al Sig. [REDACTED] [REDACTED] pari ad $\frac{1}{4}$, risulta una quota di fatto pari ad € 28.000,00.

3) DEFINIZIONE DELLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Trattandosi di una vendita di diritti pro quota occorre effettuare la **valutazione di un'eventuale ipotesi di divisione del compendio e della eventuale comoda divisibilità** nelle due porzioni proporzionali ai diritti di proprietà ($\frac{1}{4}$ per il Sig. [REDACTED] e $\frac{3}{4}$ per la Sig.ra [REDACTED])

Si premettono i principali aspetti tecnico-estimativi che condizionano il giudizio di comoda divisibilità o meno, nel caso di specie:

a) possibilità di formare quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento con mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, **della funzionalità che aveva il tutto.**

A tal proposito è chiaro che un'ipotetica suddivisione per ciascuna u.i. costituente il compendio, determini una profonda ed irreversibile alterazione della tipologia immobiliare oggi esistente che rappresenta quella tipica della zona circostante. Questo soprattutto in virtù del fatto che una suddivisione impedirebbe un agevole utilizzo ai fini residenziale per entrambi i cespiti risultanti, data la chiara impossibilità di suddividere equamente i servizi di pertinenza minimi volti a garantirne l'uso ai fini abitativi (servizio igienico, angolo cottura ecc.).

Si può affermare con sufficiente oggettività e certezza che, per questo aspetto il bene non risulta comodamente divisibile.

b) opere e costi necessari per l'ottenimento delle porzioni dotate di autonomo e libero godimento: le opere necessarie per l'ottenimento delle porzioni da assegnare ai condividenti non

devono risultare complesse e i costi connessi con dette opere non rilevanti se rapportati al valore dei beni stessi

Circa **questo aspetto è quello che dal punto di vista economico ha maggiore incidenza**, poiché anche la soluzione tecnica più agevole ed appropriata presuppone il rifacimento architettonico interno (distribuzione degli spazi a seconda delle destinazioni d'uso) e soprattutto dell'impiantistica generale, con inevitabili ed alti costi edili.

L'esecuzione di opere ed impianti in modo da costituire unità autonome, se eseguiti in un complesso come quello in oggetto, gravato da inevitabili vincoli di varia natura, **costituisce un fattore limitante la comoda divisibilità poiché connesso ad un costo sproporzionato rispetto al valore commerciale ante operam.**

c) deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero: la somma dei valori delle porzioni formate non deve essere sensibilmente inferiore al valore del bene nella sua interezza;

Per creare delle porzioni da assegnare ai singoli Comproprietari, sia per quella in oggetto che per quella libera, sarebbe necessario frazionare in due le u.i. costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima, ma è chiaro come **il complesso presenti, nella sua consistenza originaria, delle “peculiarità” tipiche degli insediamenti residenziali in ambito rurale.**

Pur volendo ipotizzare ad una divisione dello stesso in due quote, almeno una di esse sarebbe caratterizzata da consistenza estremamente ridotta, venendo a perdersi i connotati di unicità di “casolare in area rurale”.

Il risultato è che la suddivisione in due lotti limiterebbe notevolmente il valore delle singole quote se comparato al valore del cespite allo stato originario.

Pertanto, anche in relazione a tale aspetto il bene non risulta “comodamente divisibile”.

d) alterazione della destinazione d'uso iniziale, la divisione non dovrebbe incidere sull'originaria destinazione del bene, ma ne deve mantenere quanto più possibile la usuale tipologia ed utilizzazione;

Tale aspetto difficilmente potrà essere rispettato nel frazionamento poiché ad es. l' u.i. più piccola, corrispondente alla quota di $\frac{1}{4}$, difficilmente potrà essere considerata abitativa e funzionale, provvista di adeguata corte e adeguata dotazione di locali accessori, quindi anche tale aspetto porta a concludere sulla non comoda divisibilità.

e) conguagli: l'assegnazione delle porzioni formate non deve generare l'insorgenza di conguagli onerosi, se rapportati al valore della quota.

Riguardo a questo aspetto, allo stato non è possibile esprimere giudizi in quanto andrebbe redatto un progetto preliminare che soddisfi tutti gli standard tecnici/urbanistici e quindi determini gli eventuali conguagli. Tuttavia, anche sommariamente, nel caso delle due quote come determinate (pari ad $\frac{1}{4}$ e a $\frac{3}{4}$), non si può escludere la presenza di conguagli onerosi per eventuale assegnazione delle porzioni di fatto formate.

f) insorgenza di servitù: la divisione non dovrebbe determinare l'insorgenza di servitù e limitazioni eccessivamente gravose

L'eventuale divisione, anche in virtù dell'unicità degli impianti e di alcune pertinenze peculiari, darebbe origine a servitù **gravose e limitanti** tra i due lotti formati.

Questo aspetto, a parere dello scrivente, **rappresenta quello più ostativo**, poiché con il frazionamento all'interno delle u. i. si creerebbero servitù per gli allacci, le tubazioni degli impianti di eventuali nuovi servizi igienici e sanitari, nonché insorgenza di parti comuni anche per la fruibilità degli spazi esterni.

g) omogeneità delle quote: ciascun condividente si dovrebbe vedere assegnate porzioni omogenee, formate con le stesse categorie e tipologie di beni. Si ammette deroga nel caso in cui, al fine di evitare un frazionamento eccessivo dei cespiti, si preveda l'assegnazione a ciascun condividente di interi immobili, anche se di natura diversa.

Anche per questo aspetto, non vi sono le condizioni di comoda divisibilità del bene poiché con il frazionamento all'interno delle u. i. è impossibile garantire l'omogeneità delle quote anche

prevedendo che ciascun condividente si veda assegnati beni interi che risultano comunque tutti costituenti, adeguati e funzionali al compendio nella sua interezza.

Pertanto, a parere dello scrivente, sotto il profilo tecnico-estimativo, si ritiene che il compendio immobiliare nella sua interezza ad oggi non presenti i requisiti di comoda divisibilità rispetto alla quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ afferente al Sig. [REDACTED]

4) GIUDIZI CONCLUSIVI:

Ai fini della futura vendita si propone la formazione di UNICO LOTTO in quanto le u.i. costituenti il compendio sono strettamente complementari e funzionali tra loro, per i diritti parziali pari ad $\frac{1}{4}$, così composto:

compendio rurale, posto in Todi Fraz. Ripaioli, Voc. Battifolle, costituito da:

1) appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Todi al foglio 9 p.lla 194 sub. 2
Categoria: A/2, classe 3 Consistenza 7,5 vani Superficie Catastale Totale: 195 m² Totale escluse aree scoperte 185 m², Rendita Euro 581,01

2) magazzino Foglio 9, p.lla 194 sub. 3, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 33 m², Superficie catastale Totale: 44 m², Rendita Euro 57,95;

3) garage Foglio 9, p.lla 194, sub. 4, Categoria C/6, classe 3, Consistenza 41 m², Superficie catastale Totale: 46 m², Rendita Euro 52,94

b.c.n.c. dal 07 marzo 2025 Foglio 9 p.lla 194, sub. 1

4) Rimessa attrezzi Foglio 9, p.lla 610 Categoria C/6, classe 2, Consistenza 78 m² Superficie catastale totale: 80 m², Rendita Euro 84,60 al CT EU di 82 mq.

5) appezzamento di terreno censito al CT al Foglio 9, p.lla 609, seminativo di classe 3, di Ha. 0.36.40, R.D. 15,98 e R.A. 16,92

al più probabile valore di mercato per l'intero della proprietà pari ad € 112.000,00 corrispondenti per la quota di $\frac{1}{4}$ ad € 28.000,00 afferente al Sig. [REDACTED]

Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Perugia, li 30 luglio 2026

Allegati n. 7

Il CTU

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

(Documento firmato digitalmente)