



**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**  
**Esecuzione Immobiliare n. R.G.Es. 77/2020-1**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

**- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -**

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Alessandro Burletti  
promossa da

[REDACTED] in persona  
del suo Legale Rappresentante [REDACTED] rappresentata e difesa dall'**Avv. Francesco Narducci** con studio in Marsciano (PG) via IV Novembre n. 6 per cui ha eletto domicilio per la presente procedura

contro

[REDACTED] (Debitore/Esecutato) residente in [REDACTED]  
[REDACTED]

**DATE:**

**Nomina e Giuramento: 28 ottobre 2021**

**Udienza di comparizione delle parti: 20 ottobre 2022**

Spoletto, 25 febbraio 2022

L'esperto  
Geom. Alessandro Burletti



## **PREMESSA**

### **Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con Ordinanza del 06/07/2021 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone Salcerini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare n. 77/2020-1 di R.G.Es. il sottoscritto geom. Alessandro Burletti, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4849 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2644, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa dei beni immobiliari da porre in esecuzione immobiliare, relativi alla procedura predetta, promossa da [REDACTED] (in qualità di creditore procedente), contro il Sig. [REDACTED] per i diritti di **proprietà di 1/2 dei beni immobili** ubicati nel Comune di **Marsciano (Pg) Via Gaetano Salvemini, n. 9, censiti al NCEU di Marsciano al foglio 151 part. 431 sub. 2 graffiato con la p.lla 495 sub. 2 e foglio 151 part. 431 sub. 4, oltre alle parti comuni censite al Fg. 151 p.lla 495 e 495 sub. 1.**

Prestando il rituale giuramento in data 28/10/2021, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel verbale di affidamento incarico di Esperto.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 15/11/2021 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, (All. 01 - Comunicazione inizio operazioni peritali) fissando per il giorno martedì 30 novembre 2021 la data di inizio delle operazioni tecniche, successivamente spostata a seguito della richiesta di entrambe le parti, fino al giorno 22/12/2021 ore 12,00 concordato con le parti stesse. In tale data alla presenza dell'esecutato e con la scorta di parte della documentazione acquisita, è stato possibile effettuare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi, eseguire diverse fotografie (All. 08) e verificare la conformità urbanistico edilizia dell'immobile, verbalizzando lo svolgimento delle operazioni peritali (All. 2), ed infine dichiarare chiuse le operazioni di rilievo.

## **QUESITI**

### **1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 08 settembre 2020 a firma del Dr. Gabriele Burlerelli di Foligno (Pg).

### **2)- Integrazione della documentazione mancante.**

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- **Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate**: acquisendo la documentazione catastale, copia delle planimetrie e dell'estratto di mappa catastale (All. 06).

- Ufficio conservatoria Registri Immobiliari: Ispezioni ipotecarie e note (All. 05);
- Studio Notarile Dott.ssa Margherita Palma di Perugia: per la copia integrale del titolo di provenienza (All. 03)
- Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano: per la verifica e l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate (All. 07 e 07-a).
- Ufficio Anagrafe del Comune di Marsciano: Richiesta certificato di residenza e stato civile dell'esecutato (All. 04).

### **3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.**

Al ventennio le seguenti formalità:

#### **1. Trascrizione del 02/03/2006 Reg. Part. 4179 Reg. Gen. 7527**

Notaio Dott.ssa Palma Margherita Rep. 15236/4216 del 23/02/2006  
Atto Compravendita

#### **2. Iscrizione del 25/07/2006 Reg. Part. 5885 Reg. Gen. 26091**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo  
Notaio Dott.ssa Palma Margherita Rep. 15600/4419 del 21/07/2006  
Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 1199 del 07/03/2008 di estirazione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

#### **3. Iscrizione del 27/12/2007 Reg. Part. 11431 Reg. Gen. 42590**

Pubblico Ufficiale: Domenici Luca Rep. 545/347 del 19/12/2007  
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario.

#### **4. Iscrizione del 19/01/2009 Reg. Part. 226 Reg. Gen. 1357**

Pubblico ufficiale DOMENICI LUCA Rep. 1261/794 del 15/01/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

#### **5. Trascrizione del 15/07/2020 Reg. Part. 9717 Reg. Gen. 14242**

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 477 del 12/06/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, fanno parte di un fabbricato "bifamiliare" in cui non è stato costituito condominio e dove le parti comuni consistono semplicemente nella parete confinante

in aderenza con l'altra unità immobiliare.

Pertanto non sono presenti spese condominiali.

**5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti, trattandosi di unità immobiliare posta in zona Urbanizzata, a poca distanza dal centro del Comune di Marsciano.

**6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare con indicazione dei relativi costi.**

**Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 27/12/2007 al n. 11431/42590

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 19/01/2009 al n. 226/1357

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** trascritto a Spoleto il 15/07/2020 R.P. 9717 R.G. 14242

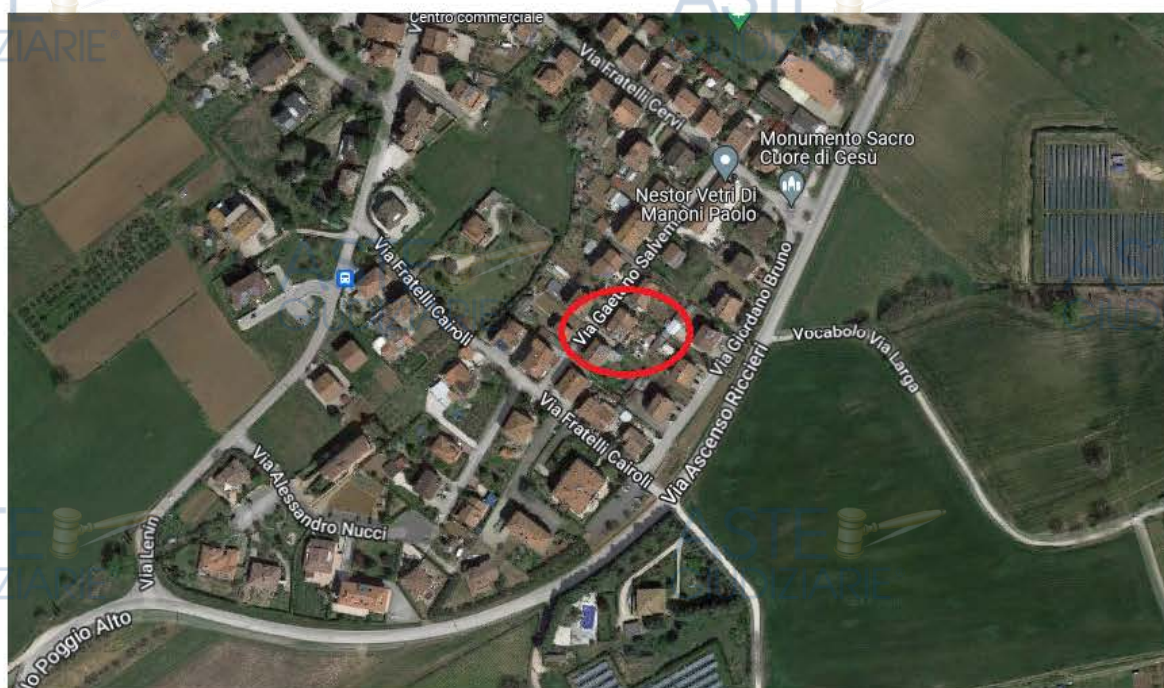
**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa**

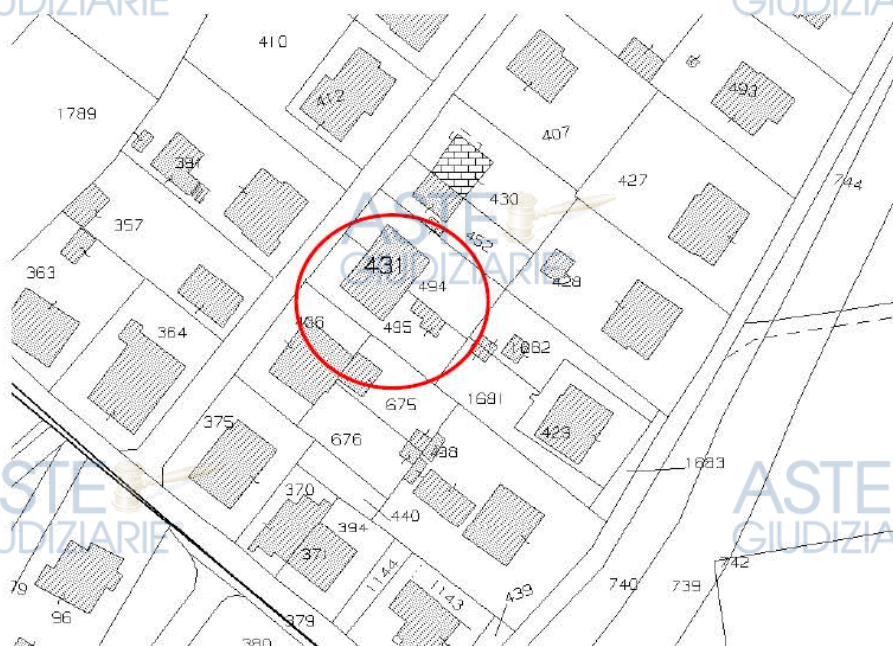
**Totale costi di Cancellazione stimati: € 364,00**

**7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.**

**7.1 DATI UBCATIVI GENERALI DEI BENI**

| Provincia | Comune    | Località/via          | Civ. | Piano   |
|-----------|-----------|-----------------------|------|---------|
| Perugia   | Marsciano | Via Gaetano Salvemini | 9    | T, 1, 2 |



**7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE****Catasto Fabbricati** del Comune di Marsciano (Provincia di PERUGIA)

| Foglio | Particella     | Sub | Cat. | Cl. | Consistenza | Rendita  |
|--------|----------------|-----|------|-----|-------------|----------|
| 151    | 431            | 2   | C/6  | 03  | 31 mq       | € 48,03  |
| 151    | 495            | 2   | A/2  | 03  | 5,5 vani    | € 570,68 |
|        | 431 (Graffato) | 4   |      |     |             |          |

Beni intestati a [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.

**7.3 Caratteristiche dei beni** (Visibili nella doc. Fotografica All. 08)

**POSIZIONE:** L'immobile è costituito da un fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Marsciano (PG) in via Gaetano Salvemini, n. 9 in zona residenziale con una media densità abitativa.

**DESCRIZIONE:** l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e privo di piani interrati, dotato di una corte esterna esclusiva.

Al piano terra è presente un garage adiacente un fondo con accesso da porta basculante in acciaio zincato ed una porta pedonale poste in posizione fronte strada. Sempre al piano terra è presente un'altra unità immobiliare con accesso pedonale indipendente laterale al fabbricato in cui è presente un mini – appartamento dotato di ingresso con angolo cottura, due camere ed un bagno.

Al piano primo, accessibile da scala esterna, è presente un appartamento residenziale diviso in ingresso/soggiorno dotato di terrazzo esterno, una cucina dotata di terrazzo esterno, una camera ed un bagno. Al piano secondo, accessibile da una scala in legno interna, sono presenti ulteriori tre camere ed un bagno, oltre ad un ampio terrazzo accessibile dalle due camere.

**Appartamento Residenziale (Piano primo e secondo sottotetto):** L'appartamento è situato al

piano primo e secondo sottotetto del fabbricato, risulta in buone condizioni generali, ristrutturato di recente con pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti tinteggiati, infissi in legno con vetro doppio, e persiane in alluminio. Il soffitto del piano secondo sottotetto risulta con travi in legno a vista.

L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia autonoma a gas metano e radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia risulta funzionante ed in buone condizioni.

L'impianto idrico sanitario, risulta in buone condizioni generali e funzionante.

**Appartamento Residenziale (Piano terra):** L'appartamento situato al piano terra del fabbricato, risulta in discrete condizioni generali con pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti tinteggiati, infissi in legno con vetro doppio, e persiane in alluminio.

È presente impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia autonoma.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia funzionante.

L'impianto idrico sanitario, risulta in buone condizioni generali e funzionante.

**Box Autorimessa (piano terra) e Fondo:** Situato al piano terra del fabbricato, il box autorimessa adiacente ad un fondo dotato di accesso indipendente, risultano posizionati sul lato fronte strada del fabbricato e dotati di porta basculante in acciaio zincato e porta pedonale con accesso al fondo.

**Difficoltà Ricontrate:**

Gli elaborati grafici delle planimetrie catastali, NON risultano conformi allo stato di fatto rilevato durante le operazioni peritali, in quanto l'immobile è stato oggetto di lavori edili di ristrutturazione edilizia ed ampliamento (realizzazione piano secondo sottotetto) nel 2006 con Permesso di Costruire Rilasciato dal Comune di Marsciano in data 14/06/2006 N. 4670/2006 e prorogato fino al 2012. **Dopo tali modifiche, l'immobile non è stato aggiornato al Catasto, che pertanto risulta ancora con le planimetrie datate 21/12/1985.**

Lo stato dei luoghi rilevato, risulta conforme agli elaborati grafici comunali allegati al Permesso di Costruire n. 4670/2006 per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale del piano primo e secondo sottotetto.

L'unità immobiliare del piano terra risulta con delle difformità di seguito descritte:

- La parete del bagno al piano terra, risulta a filo della parete della camera adiacente (rendendo il bagno più grande rispetto al progetto;
- Sono presenti due gradini a scendere sulla porta di accesso all'appartamento, non indicati sulla pianta;

Il garage ed il fondo al piano terra risultano difformi alle piante urbanistiche, con difformità di seguito descritte:

- È presente una parete divisoria in aderenza alla porta basculante del garage, che chiude il collegamento del fondo con il garage e creando un ulteriore "locale" tra il fondo ed il garage.

L'area esterna del fabbricato, posta sul retro dello stesso, risulta priva dell'annesso riportato sugli

elaborati grafici edilizi. Da progetto era prevista la demolizione di un annesso ed il mantenimento di un altro fondo (Edificio B). tuttavia dal sopralluogo effettuato, risultano mancanti entrambi gli annessi. Sulla corte esterna risulta presente solamente una piscina esterna in appoggio, e dei pergolati. Le difformità urbanistiche riscontrate risultano facilmente sanabili, previa sanatoria per difformità interne ed esterne.

Tuttavia si riferisce inoltre che il Permesso di Costruire presentato, è decaduto, e non è stato chiuso attraverso una Fine dei lavori ed Agibilità finale, che risultano di conseguenza mancanti.

**Giudizio generale:** il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni generali, con finiture e caratteristiche sullo stato di conservazioni buone, risulta difatti ristrutturato da pochi anni (2010 circa).

Si segnala tuttavia la necessità di chiudere la pratica edilizia presentata ed aggiornare catastalmente l'immobile a seguito delle modifiche eseguite e rilevate.

#### **7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale Vendibile è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

**100%** delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

**100%** delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

**20%** delle superfici per i terrazzi

**50%** delle superfici per le autorimesse e fondi

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile del compendio pignorato è pari a:

##### **Appartamento Residenziale (sub. 1)**

- **Appartamento residenziale piano Primo: 87,30 mq**
- **Terrazzi annessi all'appartamento piano primo: 12,90 mq**
- **Appartamento residenziale piano secondo sottotetto: 54,60 mq**
- **Terrazzi annessi all'appartamento piano secondo: 21,20 mq**

##### **Appartamento Residenziale (sub. 1)**

- **Appartamento residenziale piano Terra: 46,20 mq**

##### **Autorimessa al piano terra (sub. 2)**

- **Autorimessa + fondo: 34,65 mq**

##### **Corte esterna (Bene comune non censibile P.Ia 495 sub. 1)**

- **Corte esterna: 190 mq**

## **8) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare**

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli immobili.

## **9) Aggiornamenti Catastali**

### **Catasto Terreni: Nessun aggiornamento necessario**

**Catasto Fabbricati:** Gli elaborati grafici delle planimetrie catastali, NON risultano conformi allo stato di fatto rilevato durante le operazioni peritali, in quanto l'immobile è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia ed ampliamento (realizzazione piano secondo sottotetto) nel 2006 con Permesso di Costruire Rilasciato dal Comune di Marsciano in data 14/06/2006 N. 4670/2006. ***Dopo tali modifiche, l'immobile non è stato aggiornato al Catasto, che pertanto risulta ancora con le planimetrie catastali datate 21/12/1985 antecedenti ai lavori eseguiti.***

Lo stato dei luoghi rilevato, risulta conforme agli elaborati grafici comunali allegati al Permesso di Costruire n. 4670/2006 per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale del piano primo e secondo sottotetto.

L'unità immobiliare del piano terra risulta con delle difformità di seguito descritte:

- La parete del bagno al piano terra, risulta a filo della parete della camera adiacente (rendendo il bagno più grande rispetto al progetto;
- Sono presenti due gradini a scendere sulla porta di accesso all'appartamento, non indicati sulla pianta;

il garage ed il fondo al piano terra risultano difformi alle piante urbanistiche, con difformità di seguito descritte:

- È presente una parete divisoria in aderenza alla porta basculante del garage, che chiude il collegamento del fondo con il garage e creando un ulteriore "locale" tra il fondo ed il garage.

L'area esterna del fabbricato, posta sul retro dello stesso, risulta priva dell'annesso riportato sugli elaborati grafici edilizi. Da progetto era prevista la demolizione di un annesso ed il mantenimento di un altro fondo (Edificio B). tuttavia dal sopralluogo effettuato, risultano mancanti entrambi gli annessi. Sulla corte esterna risulta presente solamente una piscina esterna in appoggio, e dei pergolati.

## **10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale**

L'immobile pignorato ricade all'interno di una zona di PRG con categoria B2 "Area residenziale di completamento a media densità edilizia"

## **11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato**

### **11.1 ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI COMUNALI**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Marsciano è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie autorizzative:

| n. | Tipo di autorizzazione                            | Pratica Prot.                  | Data       | Oggetto/ rilasciata a:                                                                                                                |
|----|---------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Nulla osta per esecuzione Lavori                  | Prat. 557                      | 30/08/1968 | Costruzione di Casa di civile abitazione                                                                                              |
| 2  | Permesso di Costruire n. 4670/2006                | Prot. 2673<br>Prat. 4670/2006  | 14/06/2006 | Ristrutturazione Edilizia e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione – realizzazione di recinzione e di passi di accesso |
| 3  | Comunicazione installazione impianti fotovoltaici | Prot. 7039                     | 02/03/2009 | Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura                                                                                   |
| 4  | Permesso di Costruire n. 9102/2010                | Prot. 16712<br>Prat. 4670/2006 | 26/08/2010 | Ristrutturazione Edilizia e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione – Proroga di 2 anni per ultimazione lavori          |

**L'immobile alla data odierna risulta sprovvisto della "fine dei lavori" relativa al Permesso di costruire rilasciato nel 2006 e prorogato, con scadenza 2012;**

**Risulta mancante anche il certificato di Agibilità dell'immobile.**

#### **11.2 RISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

L'immobile oggetto di esecuzione, non risulta conforme urbanisticamente per le seguenti motivazioni:

- Pratica edilizia rimasta ancora aperta e decaduta, in assenza di fine dei lavori e presentazione di Agibilità finale;
- Sono presenti difformità edilizie, rispetto al titolo edilizio rilasciato, di seguito descritte:
  - o La parete del bagno al piano terra dell'appartamento residenziale, risulta a filo della parete della camera adiacente (rendendo il bagno più grande rispetto al progetto);
  - o Sono presenti due gradini a scendere sulla porta di accesso all'appartamento, non indicati sulla pianta;
  - o È presente una parete divisoria in aderenza alla porta basculante del garage, che chiude il collegamento del fondo con il garage e creando un ulteriore "locale" tra il fondo ed il garage.
  - o l'area esterna del fabbricato, posta sul retro dello stesso, risulta priva dell'annesso riportato sugli elaborati grafici edilizi. Da progetto era prevista la demolizione di un annesso ed il mantenimento di un altro fondo (Edificio B). tuttavia dal sopralluogo effettuato, risultano mancanti entrambi gli annessi.

#### **11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI**

Gli abusi rilevati, sono prevalentemente delle modifiche interne, difformi dal titolo edilizio e opere non concluse rispetto allo stesso Permesso di Costruire.

Risulta pertanto agevolmente sanabile la situazione, con una nuova pratica edilizia a completamento

e con Sanatoria per opere eseguite in difformità dal titolo edilizio rilasciato, pertanto soggette a sanzione pecuniaria.

#### **11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO**

I costi per regolarizzare gli abusi edilizi descritti, possono esser stimati e quantificati come di seguito:

- 3.000 euro per spese tecniche, per presentazione pratiche edilizie;
- 1.000 euro Sanzione da pagare al Comune per presentazione Sanatoria;
- 1.000 euro per pratiche catastali inerenti l'accatastamento dell'immobile;
- 100 euro costi stimati dell'Agenzia delle entrate - Territorio per la presentazione delle variazioni catastali ed accatastamento delle unità immobiliari.

#### **12)- Stato di possesso**

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta attualmente occupata dal [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] (comproprietaria di 1/2 dell'immobile) e dai loro due figli minorenni.

#### **13) Altre informazioni utili (stato civile)**

Il signor [REDACTED] non risulta coniugato;

La [REDACTED], convivente presso l'immobile oggetto di esecuzione, risulta proprietaria di 1/2 dell'intero immobile.

#### **14) Occupazione dell'immobile da coniuge separato/ex coniuge:**

l'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dai due coniugi non sposati e dai loro figli minorenni.

#### **15) Impianti**

**IMPIANTO ELETTRICO:** impianto in buone condizioni e funzionante, con impianto fotovoltaico in copertura installato nel 2010 (circa)

**IMPIANTO TERMICO:** Autonomo alimentato a gas metano con caldaia e radiatori in alluminio

**IMPIANTO IDRICO:** Impianto in buone condizioni e funzionante

#### **16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita**

In considerazione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, costituita da una porzione di fabbricato bifamiliare, che costeggia con altre proprietà su un lato, e composto da un appartamento residenziale al piano terra (mini appartamento autonomo), un appartamento residenziale al piano primo e secondo sottotetto, un garage ed un fondo al piano terra ed una corte esterna esclusiva che costeggia tre lati dell'immobile, e della quota oggetto di esecuzione, pari al 50% dell'intera proprietà, si ritiene opportuno costituire un UNICO LOTTO DI VENDITA, così composto:

Porzione di Fabbricato bifamiliare, sviluppato su tre livelli fuori terra, suddiviso in:

- Appartamento residenziale al piano primo e secondo sottotetto
- Mini appartamento residenziale al piano terra;
- Garage con fondo annesso al piano terra
- Corte esterna esclusiva che costeggia il fabbricato su tre lati

Fabbricato situato nel Comune di Marsciano (PG), Via G. Salvemini, n. 9 censito al NCEU di Marsciano al fg.151 P.IIa 495 sub. 1 e 2.

Si precisa ulteriormente che i subalterni catastali e le stesse piante depositate in catasto, non rappresentano lo stato dei luoghi aggiornato a seguito dell'ultimo titolo edilizio (Permesso di costruire del 2006) pertanto necessitano di aggiornamento catastale.

### 17)- Stima del lotto

Tutto ciò premesso, lo scrivente procede alla valutazione del Valore di Mercato degli immobili pignorati.

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Marsciano (Pg), le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti officiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed allo stato di manutenzione degli stessi.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre, anche della posizione, delle caratteristiche e della vetustà degli immobili stessi.

Ai fini del calcolo del valore della Proprietà è prima necessario calcolare il valore della Piena Proprietà, tramite il Valore Unitario moltiplicato per la Superficie Commerciale Vendibile. Il valore attribuito all'unità immobiliare viene stimato in **€/mq 950,00** per le superfici commerciali primarie; Mentre le superfici commerciali secondarie sono state valutate come nel seguito: **470,00 €/mq** per il garage ed il fondo; **220,00 €/mq** per le terrazze, e **40,00 €/mq** per la corte esterna esclusiva.

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

**PIANO TERRA**

|                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| Appartamento Residenziale (sub. 1) mq 46,20 x €/mq 950,00 =         | € 43.890,00 |
| Box autorimessa + fondo (sub. 2) mq 34,65 x €/mq 470,00 =           | € 16.285,50 |
| Corte esterna esclusiva (p.lla 495 sub. 1) mq 190,00 x €/mq 40,00 = | € 7.600,00  |

**PIANO PRIMO**

|                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| Appartamento Residenziale (sub. 1) mq 87,30 x €/mq 950,00 = | € 82.935,00 |
| Terrazze appartamento (sub. 1) mq 12,90 x €/mq 220,00 =     | € 2.838,00  |

**PIANO SECONDO**

|                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| Appartamento Residenziale (sub. 1) mq 54,60 x €/mq 950,00 = | € 51.870,00 |
| Terrazze appartamento (sub. 1) mq 21,21 x €/mq 220,00 =     | € 4.664,00  |

**Valore complessivo di Mercato attuale degli immobili Pignorati** € 210.082,50  
(euro duecentodiecimilaottantadue/50)

**Valore di Mercato degli immobili, Arrotondato** € 210.000,00  
(euro duecentodiecimila/00)

**Valore della quota oggetto di esecuzione immobiliare: 50% pari ad euro 105.000,00**

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio = 0,00
- Spese di cancellazione stimate: 364,00 euro
- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale: 5.000,00 euro

**Per un totale di spese preventivate di € 5.364,00** (euro cinquemilatrecentosessantaquattro/00)

**18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota**

Trattasi della quota pari ad 1/2 di proprietà dell'esecutato, [REDACTED] pertanto l'esecuzione immobiliare interessa la sola quota di 1/2 della proprietà dell'intero complesso immobiliare.

**19)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota**

Trattasi della vendita della quota pari ad 1/2, di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

## 20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta abusi edilizi, derivanti da modifiche interne eseguite senza titolo edilizio, e la mancata chiusura dell'ultimo titolo edilizio autorizzato.

Le difformità rilevate, risultano sanabili previo pagamento di sanzioni amministrative.

## 21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Comunicazione di Inizio operazioni peritali

Allegato n. 2 – Verbale di Inizio operazioni peritali

Allegato n. 3 – Titolo di provenienza (atto di compravendita)

Allegato n. 4 – Certificato di Residenza e stato civile eseguito

Allegato n. 5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Ispezioni Ipotecarie;

Allegato n. 7 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 8 – Documentazione fotografica

Allegato n. 9 – Comunicazione di invio Perizia alle Parti e ricevute invio

\*\*\*\*\*

Con la presente, il sottoscritto Esperto nominato, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti,

in fede,

Spoletto li, 25 febbraio 2022

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti



**- LOTTO UNICO DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare numero di R.G.E. 77/2020-1**

**VENDITA DELLA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' SU:**

Porzione di Fabbricato di civile abitazione, costituito da un Appartamento Residenziale al piano primo e secondo sottotetto; un mini appartamento al piano terra, autorimessa e fondo cal piano terra, oltre ad un'area esterna di corte esclusiva siti nel **Comune di Marsciano (PG) Via Gaetano Salvemini, n. 9** in zona residenziale con una media densità abitativa.

**DESCRIZIONE:** Unità immobiliare residenziale sviluppata su tre livelli fuori terra, priva di piani interrati e dotata di una corte esterna esclusiva adibita a giardino e parcheggio auto.

Il fabbricato è suddiviso al piano terra in garage collegato ad un fondo con accesso da porta basculante in acciaio zincato ed una porta pedonale poste in posizione fronte strada; Un mini appartamento residenziale con accesso indipendente suddiviso internamente in ingresso con angolo cottura, due camere ed un bagno.

Al piano primo, accessibile da scala esterna, è presente un appartamento residenziale diviso in ingresso/soggiorno dotato di terrazzo esterno, una cucina dotata di terrazzo esterno, una camera ed un bagno. È presente inoltre un vano scala interno in legno, che porta al piano secondo sottotetto in cui sono presenti ulteriori tre camere ed un bagno, oltre ad un ampio terrazzo accessibile da due camere.

**Appartamento Residenziale (Piano primo e secondo sottotetto):** L'appartamento è situato al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato, risulta in buone condizioni generali con pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti tinteggiati, infissi in legno con vetro doppio, e persiane in alluminio. Il soffitto del piano secondo sottotetto risulta con travi in legno a vista.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con caldaia autonoma e radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta correttamente funzionante.

L'impianto idrico sanitario, risulta in buone condizioni generali e risulta correttamente funzionante.

**Appartamento Residenziale (Piano terra):** il mini appartamento situato al piano terra del fabbricato, risulta in discrete condizioni generali con pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti tinteggiati, infissi in legno con vetro doppio, e persiane in alluminio.

È presente impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia autonoma.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta correttamente funzionante.

L'impianto idrico sanitario, risulta in buone condizioni generali e funzionante.

**Box Autorimessa (piano terra):** Situato al piano terra del fabbricato, il garage risulta collegato ad un fondo dotato di accesso indipendente, posizionato sul lato fronte strada del fabbricato e dotato di porta basculante in acciaio zincato e porta pedonale.

**Superficie Commerciale Vendibile complessiva:**

- Appartamento residenziale piano terra: 46,20 mq
- Garage e fondo al piano terra: 34,65 mq
- Corte esterna: 190,00 mq
- Appartamento residenziale piano primo e secondo sottotetto: 141,90 mq
- Terrazze annesse all'appartamento (piano primo e secondo): 34,10 mq

**VALORE DEL LOTTO = € 105.000,00**

**(euro centocinquemila/00)**

**Vendita della Proprietà della quota pari ad 1/2**

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)**

**SPESE CONDOMINIALI: 0,00**

**SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE: € 5.000,00**

**Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:**

| n. | Tipo di autorizzazione                                           | Pratica                           | Data       | Oggetto/ rilasciata a:                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | <b>Permesso di Costruire<br/>n. 4670/2006</b>                    | Prot. 2673<br>Prat.<br>4670/2006  | 14/06/2006 | Ristrutturazione Edilizia e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione – realizzazione di recinzione e di passi di accesso |
| 3  | <b>Comunicazione<br/>installazione impianti<br/>fotovoltaici</b> | Prot. 7039                        | 02/03/2009 | Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura                                                                                   |
| 4  | <b>Permesso di Costruire<br/>n. 9102/2010</b>                    | Prot. 16712<br>Prat.<br>4670/2006 | 26/08/2010 | Ristrutturazione Edilizia e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione – Proroga di 2 anni per ultimazione lavori          |

**NB. L'agibilità dell'immobile risulta Mancante.**

Gli elaborati grafici delle planimetrie catastali, NON risultano conformi allo stato di fatto rilevato durante le operazioni peritali, in quanto l'immobile è stato oggetto di lavori edili di ristrutturazione edilizia ed ampliamento (realizzazione piano secondo sottotetto) nel 2006 con Permesso di Costruire Rilasciato dal Comune di Marsciano in data 14/06/2006 N. 4670/2006. **Dopo tali modifiche, l'immobile non è stato aggiornato al Catasto, che pertanto risultano ancora con le planimetrie del 21/12/1985.**

Lo stato dei luoghi rilevato, risulta conforme agli elaborati grafici comunali allegati al Permesso di Costruire n. 4670/2006 per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale del piano primo e secondo.

L'unità immobiliare del piano terra risulta con delle difformità di seguito descritte:

- La parete del bagno al piano terra, risulta a filo della parete della camera adiacente (rendendo il bagno più grande rispetto al progetto);

- Sono presenti due gradini a scendere sulla porta di accesso all'appartamento, non indicati sulla pianta;  
Il garage ed il fondo al piano terra risultano difformi alle piante urbanistiche, con difformità di seguito descritte:

- È presente una parete divisoria in aderenza alla porta basculante del garage, che chiude il collegamento del fondo con il garage e creando un ulteriore "locale" tra il fondo ed il garage.

L'area esterna del fabbricato, posta sul retro dello stesso, risulta priva dell'annesso riportato sugli elaborati grafici edilizi.

Le difformità urbanistiche riscontrate risultano facilmente sanabili, previa sanatoria per difformità interne ed esterne.

Tuttavia si riferisce inoltre che l'ultimo Permesso di Costruire presentato risulta decaduto.

**Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (Provincia di PERUGIA)**

| Foglio | Particella     | Sub | Cat. | Cl. | Consistenza | Rendita  |
|--------|----------------|-----|------|-----|-------------|----------|
| 151    | 431            | 2   | C/6  | 03  | 31 mq       | € 48,03  |
| 151    | 495            | 2   | A/2  | 03  | 5,5 vani    | € 570,68 |
|        | 431 (Graffato) | 4   |      |     |             |          |

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:**

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 25/07/2006 al n. 5885/26091
- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 27/12/2007 al n. 11431/42590
- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 19/01/2009 al n. 226/1357
- Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 15/07/2020 ai RG 14242 RP 9717

**ALTRE INFORMAZIONI UTILI:**

1. I beni sono occupati dall'esecutato, dalla proprietaria del 50% restante e dai loro due figli minorenni;

6. L'immobile è privo di Agibilità e risulta non conforme catastalmente, in quanto non sono stati presentati gli aggiornamenti a seguito degli ultimi lavori del 2006 e successivi;

urbanisticamente non è stato chiuso il permesso di costruire per ampliamento e ristrutturazione edilizia dell'immobile.

Spoleto, 25 febbraio 2022

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti

