

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

*Relazione Tecnica Peritale*

**Rif. numero di ruolo generale 111/2024**

**PENELOPE SPV S.r.l., contro**



\*\*\*\*\*

**C.T.U.: Dott. TRABALZA GIORDANO**

C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548

[giordano.trabalza@archiworldpec.it](mailto:giordano.trabalza@archiworldpec.it)

Via delle Industrie, 54 - Foligno 06034 PG

Tel./fax 0742.67.73.52 Mobile 347.76.75.165

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

Come da incarico conferitomi, in data 19/12/2024 dal dott. Giudice ALBERTO CAPPELLINI, il sottoscritto Dott. TRABALZA GIORDANO, architetto junior libero professionista, iscritto al numero J1805 dell'ordine degli architetti della Provincia di Perugia, redige la presente relazione tecnica peritale, relativa all'esecuzione immobiliare R.G.E. 111/2024 del Tribunale ordinario di Spoleto.

In data 23/01/2025 sono iniziate le operazioni peritali ed ho provveduto a scaricare in fascicolo telematico riguardante il contenzioso promosso da **PENELOPE SPV S.r.l., contro**



In data 13/05/2025 ho effettuato una prima ricognizione presso l'immobile sito nel Comune di Marsciano, via Orvietana n. 9/A, censito al C.F. al fg. 149 part.IIIa 1211 sub. 15-16-20-34-35-40, oltre diritti su parti comuni dei Sub 1-2-3 previa comunicazione avvenuta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

**Dott. Giordano Trabalza**  
**Geometra – Architetto Junior**

Via delle Industrie, 54 Foligno 06034 PG

C.F.: TRBGDN77S02D653Y – P.IVA: 02595890548

Mobile 347.76.75.165 - [giordano.trabalza@archiworldpec.it](mailto:giordano.trabalza@archiworldpec.it)



Si allega verbale di sopralluogo. (ALLEGATO\_A01)

## 2. IL QUESITO

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: a) planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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, obbligazioni 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; superficie commerciale in mq; 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 insistano 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 accessi 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 urbanistica 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato; ove 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 di 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 l'impianto 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 come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*
19. *Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*
- a) *Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di esso 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;*
- b) *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 gli immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.*



## 1. RISOLUZIONE DEL QUESITO

### Quesito punto 1

Dall'analisi del fascicolo non emergono mancanze nella documentazione né materiale inidoneo. La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

### Quesito punto 2

Il CTU ha acquisito:

- Elaborato planimetrico e planimetrie catastali dei beni censiti nel Comune di Marsciano (PG):

#### **(ALLEGATO\_A02)**

- Foglio 149 particella 1211 sub. 15 Piano 2
  - Foglio 149 particella 1211 sub. 16 Piano 2
  - Foglio 149 particella 1211 sub. 20 Piano 3
  - Foglio 149 particella 1211 sub. 34 Piano S1
  - Foglio 149 particella 1211 sub. 35 Piano S1
  - Foglio 149 particella 1211 sub. 40 Piano S1
  - Foglio 149 particella 1211 sub. 1-2-3 Parti comuni (elaborato planimetrico)
- In merito alle planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato e/o alla concessione in sanatoria si allega la planimetria relativa all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Marsciano, Permesso di Costruire n. 5875\_2007 (Variante al Permesso di Costruire n. 3823\_2005) **(ALLEGATO\_A03)**.
- Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con Atto di compravendita del 26/06/2008, numero repertorio 113385/33866, Notaio Brunelli Giuseppe, trascritto a Perugia il 24/07/2008 ai numeri 21573/12572 di cui si allega copia **(ALLEGATO\_A04)**.

### Quesito punto 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



**STORIA IPOTECARIA:**

\* A [REDACTED], la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Marsciano Fg. 149 Part. 1211 Sub 15-16-20-34-35-40 con la comproprietà dei beni comuni Fg. 149 Part. 1211 Sub 1-2-3, è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/2008 n. Rep. 113385/33866 Notaio Brunelli Giuseppe sede di Perugia trascritto il 24/07/2008 n. 21573/12572 da potere di [REDACTED];

\* Atto di trasformazione società del 13/09/2005 n. Rep. 103429/28552 Notaio Brunelli Giuseppe sede di Perugia, trascritto il 04/10/2005 n. 32759/18793 da [REDACTED];

\* A [REDACTED] in virtù dell'atto di cui sopra, la proprietà del terreno in Marsciano Foglio 149 Particella 361 (da cui deriva la particella 1211) sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto della presente relazione, è pervenuta per atto di compravendita del 01/03/2005 Numero di repertorio 100657/27574 Notaio BRUNELLI GIUSEPPE sede PERUGIA trascritto il 31/03/2005 n. 11105/6348 da potere di [REDACTED];

\* A [REDACTED], la quota pari ad 1/1 di proprietà del terreno in Marsciano Foglio 149 Particella 361 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED], registrata il 14/08/1987 al Numero 56/716 UFFICIO DEL REGISTRO di PERUGIA, trascritta il 19/04/1989 ai N. 8635/5483 devoluta per legge, stante la rinuncia del coniuge [REDACTED] con atto in Not. Ludovici del 17 novembre 1987 rep. n. 52050.

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità



pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE N. 26324/5873 del 19/09/2008** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA di mutuo del 18/09/2008 numero di repertorio 190876/17382 Notaio sciarra Marco Ottaviano, sede Perugia a favore di CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. sede TERNI Codice fiscale 00627710551 contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 400.000,00, totale € 600.000,00, durata 15 anni

Grava su Perugia Foglio 322 Particella 2120 Subalterno 9 graffate Foglio 322 Particella 2122, Marsciano Foglio 149 Particella 1211 Sub. 15, Particella 1211 sub. 16, Particella 1211 sub. 20, Particella 1211 sub. 34, Particella 1211 sub. 35, Particella 1211 Sub. 40, Perugia Foglio 322 Particella 2120 sub. 8, Particella 2125 sub. 17, Particella 2125 sub. 6, Particella 2125 Sub. 7, Perugia Foglio 322 Particella 2122, Marsciano Foglio 149 Particella 1211 Sub. 1, Particella 1211 Sub. 2, Particella 1211 Sub. 3, Perugia Foglio 322 Particella 2120 Sub. 1, Particella 2125 Sub. 1.

N.B. a margine risulta:

\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 29040/4870 DEL 18/10/2023 derivante da restrizione di beni del 26/04/2023 emesso da Tribunale di Perugia, numero di repertorio 587.

**ISCRIZIONE N. 17190/2604 del 07/08/2015** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 20/09/2014, Numero di repertorio 2442/2014, emesso da TRIBUNALE DI PERUGIA sede PERUGIA, a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. sede SPOLETO (PG) Codice fiscale 01959720549 (Domicilio ipotecario eletto BPSPOLETO S.P.A., PIAZZA PIANCIANI, 5 (SPOLETO PG)), contro [REDACTED]  
capitale € 184.788,05 Totale € 250.000,00

Grava su Perugia Foglio 322 Particella 2120 Subalterno 9, graffate Foglio 322 Particella 2122, Marsciano Foglio 149 Particella 1211 Sub. 15, Particella 1211 sub. 16, Particella 1211 sub. 20, Particella 1211 Sub. 34, Particella 1211 sub. 35, particella 1211 Sub. 40, Marsciano Foglio 152 Particella 34 Sub. 32, Particella 34 Sub. 33, Particella 34 Sub. 34, Particella 34 Sub. 35, Particella 34





Sub. 36, Particella 34 Sub. 60, Perugia Foglio 248 Particella 5880 Sub. 3 Particella 5880 Sub. 35,  
Perugia Foglio 281 Particella 236 Sub. 8-19, Particella 657 Sub. 6-7, Perugia Foglio 320 Particella 44  
Sub. 18-38-48, Perugia Foglio 322 Particella 2120 sub 8, particella 2125 Sub. 6-7-17, Marsciano  
Foglio 149 Particella 1211 Sub. 1-2-3, Marsciano Foglio 152 Particella 34 Sub. 1, Perugia Foglio 248  
Particella 5880 Sub. 48, Perugia Foglio 281 Particella 236 Sub. 13, Perugia Foglio 320 Particella 44  
Sub. 1, Perugia Foglio 322 Particella 2120 Sub. 1, Particella 2125 Sub. 1

N.B. A margine risultano:

- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4871 DEL 18/10/2023 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4874 DEL 18/10/2023 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4877 DEL 18/10/2023 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4880 DEL 18/10/2023 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4883 DEL 18/10/2023 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 26961/3706 DEL 30/09/2024 derivante da restrizione di beni del  
19/03/2024 emesso da TRIBUNALE DI SPOLETO sede SPOLETO (PG) Numero di repertorio 136/2024  
Foglio 152 Particella 34 Subalterno 1
- Foglio 152 Particella 34 Subalterno 36
- Foglio 152 Particella 34 Subalterno 35
- Foglio 152 Particella 34 Subalterno 34
- Foglio 152 Particella 34 Subalterno 33
- Foglio 152 Particella 34 Subalterno 32
- Foglio 152 Particella 34 Subalterno 60

**TRASCRIZIONE N. 18882/13152 del 20/07/2017** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI del 07/07/2017, Numero di repertorio 677 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO (UNEP), A



favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., Sede ROMA (RM), Codice fiscale 09339391006,  
contro [REDACTED] grava su  
Marsciano Foglio 149 Particella 1211 Sub. 1-2-3.

N.B. A margine risultano:

- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 268 DEL 24/01/2020 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 927 DEL 03/03/2020 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3016 DEL 28/07/2020 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4422 DEL 26/10/2020 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2094 DEL 04/06/2021 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 5655 DEL 07/12/2022 derivante da restrizione di beni

**TRASCRIZIONE NN. 28193/20980 del 10/10/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI del 23/08/2024, Numero di repertorio 2274 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE  
D'APPELLO DI PERUGIA Sede PERUGIA,

a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 (Richiedente:  
EUROPA C.S. SRL per PENELOPE SPV S.R.L., VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO), contro [REDACTED]

Grava su Marsciano Foglio 149 Particella 1211 Sub. 15-16-20-34-35-40-1-2-3

**Quesito punto 4**

L'immobile è classificato come condominio, conseguentemente è presente l'amministratore, Sig.ra  
[REDACTED] e sono presenti oneri di natura condominiale. Le spese condominiali insolute al  
31/12/2024 sono le seguenti:



IDENTIFICATIVO U.I. COME DA REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	RIFERIMENTI CATASTALI	SALDO FINALE AL 31/12/2024
Appartamento interno 12	Foglio149 part. 1211 sub. 15	-361,55 €
Appartamento interno 13	Foglio149 part. 1211 sub. 16	-1.293,66 €
Appartamento interno 17	Foglio149 part. 1211 sub. 20	-605,69 €

Si allega la documentazione pervenuta dell'Amministratrice. **(ALLEGATO\_A05)**

**Quesito punto 5**

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**Quesito punto 6**

In riferimento all'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, si rimanda alle formalità pregiudizievoli elencate nel punto 3 della presente.

**Quesito punto 7**

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, fa parte di una palazzina ad uso residenziale sita nel Comune di Marsciano (PG), in via Orvietana n. 9A ed è composto da tre appartamenti censiti al catasto fabbricati di detto comune, foglio 149 particella 1211 sub. 15 – 16 - 20 e da tre garage censiti al foglio 149 particella 1211 sub 34 – 35 – 40, di proprietà per 1/1 [REDACTED] oltre diritti su parti comuni di cui al foglio 149 particella 1211 sub 1-2-3.

L'edificio si trova in zona residenziale e centrale, vicino ai principali servizi e si presenta in buono stato conservativo ed è costituito da più piani fuori terra e un unico piano sottostrada a cui si accede da rampa scivolo e/o scala condominiale.

La palazzina ha una struttura portante in cemento armato, tamponata con muratura in laterizio e presenta un rivestimento esterno in cortina di mattoni a vista, ad esclusione delle zone dei terrazzi e del cornicione sottostante all'attico dove le superfici sono trattate con intonaco verniciato.



La costruzione è composta da:

1. un piano sottostrada accessibile da una rampa esterna adiacente al fabbricato ove sono ubicati i garage e le cantine,
2. un piano terra dove sono presenti locali adibiti a negozi
3. un piano primo, secondo, terzo ed attico è ad uso residenziale.

All'ingresso sono presenti le cassette postali, l'impianto videocitofonico, un portone di ingresso all'edificio e un ascensore di collegamento di tutti i piani (dall'interrato all'attico). I pavimenti delle zone comuni interne e le scale sono rivestiti con mattonelle di granito grigie e le pareti risultano tinteggiate.

L'edificio è delimitato perimetralmente da un muretto e negli spazi adiacenti sono presenti dei parcheggi ad uso esclusivo dei residenti.

Gli immobili pignorati sono tre appartamenti, due al piano secondo e uno al piano terzo, e tre garage al piano sottostrada:

- **U.I.01\_GARAGE\_Foglio 149 particella 1211 sub 34**

Il garage ubicato nel piano sottostrada, attualmente locato insieme all'appartamento censito al foglio 149 particella 1211 sub. 15, sviluppa un'altezza di circa 2,50 m.

È dotato di una porta basculante in metallo colore bianco con apertura e chiusura a mezzo chiave e le pareti interne, costituite da rivestimento in blocchi di cemento alleggerito, non sono intonacate. Il soffitto è lasciato al grezzo ed è costituito da pannelli prefabbricati in cemento. Il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento come il resto delle corsie dei garage. Si presenta in buono stato di conservazione.

- **U.I.02\_GARAGE\_Foglio 149 particella 1211 sub 35**

Il garage ubicato nel piano sottostrada è attualmente abbinato all'appartamento censito al foglio 149 particella 1211 sub. 20 e sviluppa un'altezza di circa 2,50 m.

È dotato di una porta basculante in metallo colore bianco con apertura e chiusura a mezzo chiave.



All'interno le pareti, costituite da rivestimento in blocchi di cemento alleggerito, non sono intonacate. Il soffitto è lasciato al grezzo ed è costituito da pannelli prefabbricati in cemento. Il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento come il resto delle corsie dei garage. Si presenta in buono stato di conservazione.

**- U.I.03\_GARAGE\_Foglio 149 particella 1211 sub 40**

Il garage ubicato nel piano sottostrada è attualmente abbinato all'appartamento censito al foglio 149 particella 1211 sub. 16 e sviluppa un'altezza di circa 2,50 m.

È dotato di una porta basculante in metallo colore bianco con apertura e chiusura a mezzo chiave. All'interno le pareti, costituite da rivestimento in blocchi di cemento alleggerito, non sono intonacate. Il soffitto è lasciato al grezzo ed è costituito da pannelli prefabbricati in cemento. Il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento come il resto delle corsie dei garage. Si presenta in buono stato di conservazione.

**- U.I.04\_APPARTAMENTO\_Foglio 149 particella 1211 sub 15**

L'appartamento, attualmente locato, costituito da soggiorno pranzo con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni oltre terrazzo è sito al piano secondo ed è dotato di un portoncino blindato con pannello bugnato di colore marrone, sul lato esterno (condominio) ed un pannello liscio "colore finto legno" posto all'interno.

Gli infissi sono in legno con vetro camera completi di cassonetto superiore e tapparella in pvc di colore bianco. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato laminato a battente, ad esclusione della porta del bagno di servizio che è del tipo scorrevole a scrigno, eventi le stesse caratteristiche costruttive delle altre.

Dall'ingresso si accede direttamente in un unico locale adibito a zona giorno, con cucina e divano/tv. Opposto all'ingresso, una porta finestra, collega la zona giorno ad un terrazzo. Lo spazio esterno presenta un pavimento in grès porcellanato antiscivolo, di forma quadrata e montata in diagonale. Perimetralmente è posto in opera un battiscopa dello stesso materiale. La balaustra del terrazzo è composta da un muretto in cemento armato, sormontato da una ringhiera verniciata in tubolare di





ferro. Nello stesso terrazzo vi è presente un piccolo vano in muratura chiuso da una porta bianca in alluminio, dove all'interno trova posto una caldaia a gas per il riscaldamento ed acqua calda sanitaria ed una presa d'acqua con lo scarico per una lavatrice.

Il pavimento della zona giorno è realizzato con piastrelle quadrate in grès porcellanato montate in diagonale e battiscopa perimetrale dello stesso materiale. La zona cucina presenta la parete di servizio, piastrellata con mattonelle "finto mosaico", debitamente stuccate.

La pavimentazione della zona notte (due camere), è in parquet di rovere a listelli di modeste dimensioni, trattate in superficie. Sul perimetro delle camere vi è un battiscopa in laminato di legno stesso colore del pavimento.

I bagni presentano un pavimento in mattonelle di grès porcellanato e rivestimenti alle pareti fino a due metri di altezza, realizzati sempre con piastrelle di grès porcellanato e decori lineari a delimitazione di cambi di colore delle mattonelle stesse.

Il bagno principale è composto da mobile lavabo, vaso e bidet a terra, una vasca da bagno ed un termoarredo.

Il bagno di servizio, presenta un lavabo, un vaso e bidet del tipo sospeso ed un piatto doccia. Il riscaldamento è garantito da un piccolo termosifone ad elementi di alluminio.

Tutto l'appartamento sviluppa un'altezza di circa 2.70 m e si presenta tinteggiato ed in buono stato di conservazione.

**- U.I.05\_APPARTAMENTO\_Foglio 149 particella 1211 sub 16**

L'appartamento costituito da soggiorno pranzo con angolo cottura, 2 camere, uno studio, 2 bagni oltre terrazzo si trova all'interno della palazzina al piano secondo ed è dotato di un portoncino blindato con pannello bugnato di colore marrone, sul lato esterno (condominio) ed un pannello liscio colore legno posto all'interno.

Gli infissi sono in legno con vetro camera completi di cassonetto superiore e tapparella in pvc di colore bianco. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato laminato di colore bianco.



Dall'ingresso si accede direttamente in un unico locale adibito a zona giorno, con angolo cottura e spazio tv. Opposto all'ingresso, una porta finestra, collega la zona giorno ad un terrazzo. Lo spazio esterno presenta un pavimento in grès porcellanato antiscivolo, di forma quadrata e montata in diagonale. Perimetralmente è posto in opera un battiscopa dello stesso materiale. La balaustra del terrazzo è composta da un muretto in cemento armato, sormontato da una ringhiera verniciata in tubolare di ferro. Nello stesso terrazzo vi è presente un piccolo vano in muratura chiuso da una porta bianca in alluminio, dove all'interno trova posto una caldaia a gas per il riscaldamento ed acqua calda sanitaria ed una presa d'acqua con lo scarico per una lavatrice.

Il pavimento della zona giorno e della zona notte (ad esclusione dei bagni) è realizzato con listelli di legno colore scuro e relativo battiscopa abbinato dello stesso materiale. L'angolo cottura presenta i due lati piastrellati ad un'altezza di cm.150 con mattonelle in grès porcellanato "finto mosaico", debitamente stuccate.

La zona notte è composta da due camere, con accesso dalla zona giorno ed un piccolo studio con bagno attiguo, opposto alla zona notte e sempre accessibile dalla zona giorno.

I bagni presentano un pavimento in mattonelle di grès porcellanato e rivestimenti alle pareti fino a due metri di altezza, realizzati sempre con piastrelle di grès porcellanato e decori lineari a delimitazione di cambi di colore delle mattonelle stesse.

Il bagno principale è composto da un lavabo, vaso e bidet a terra, una vasca da bagno ed un termoarredo.

Il bagno di servizio, presenta un lavabo, un vaso e bidet del tipo sospeso ed un piatto doccia. Il riscaldamento è garantito da un piccolo termosifone ad elementi di alluminio.

Tutto l'appartamento sviluppa un'altezza di circa 2.70 m e si presenta tinteggiato ed in buono stato di conservazione.

#### **U.I.06\_APPARTAMENTO\_Foglio 149 particella 1211 sub 20**

L'appartamento costituito da soggiorno con angolo cottura, 1 camera e 1 bagno oltre terrazzo si trova all'interno della palazzina al piano terzo ed è dotato di un portoncino blindato con pannello



bugnato di colore marrone, sul lato esterno (condominio) ed un pannello liscio colore legno posto all'interno.

Gli infissi sono in legno con vetro camera completi di cassonetto superiore e tapparella in pvc di colore bianco. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato laminato legno a battente.

Dall'ingresso si accede direttamente in un unico locale adibito a zona giorno, con angolo cottura e spazio tv. Opposto all'ingresso, una porta finestra, collega la zona giorno ad un terrazzo. Lo spazio esterno presenta un pavimento in grès porcellanato antiscivolo, di forma quadrata e montata in diagonale. Perimetralmente è posto in opera un battiscopa dello stesso materiale. La balaustra del terrazzo è composta da un muretto in cemento armato, sormontato da una ringhiera verniciata in tubolare di ferro. Nello stesso terrazzo vi è presente un piccolo vano in muratura chiuso da una porta bianca in alluminio, dove all'interno trova posto una caldaia a gas per il riscaldamento ed acqua calda sanitaria ed una presa d'acqua con lo scarico per una lavatrice.

Il pavimento della zona giorno è realizzato con piastrelle in grès porcellanato e battiscopa abbinato dello stesso materiale mentre la camera da letto e la zona notte (ad esclusione dei bagni), è realizzata con listelli di legno colore scuro e relativo battiscopa abbinato dello stesso materiale. L'angolo cottura presenta un rivestimento delle pareti in mattonelle di piccolo formato di colore bianco, debitamente stuccate.

Il bagno presenta un pavimento in mattonelle di grès porcellanato e rivestimenti alle pareti fino a due metri di altezza, realizzato sempre con piastrelle di grès porcellanato e decori lineari a delimitazione di cambi di colore delle mattonelle stesse., ed è composto da un lavabo, vaso e bidet a terra, un piatto doccia ed un termoarredo.

Tutto l'appartamento sviluppa un'altezza di circa 2.70 m e si presenta tinteggiato ma in mediocre stato di manutenzione.

Per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica. (**ALLEGATO\_A06**)

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle linee guida del "Borsino



Immobiliare” ed è stata considerata la superficie utile calpestabile, maggiorata delle murature interne e perimetrali. Il muro in adiacenza ad altre unità è stato conteggiato al 50%. I coefficienti di parametrizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono i seguenti:

- Superficie residenziale 100%
- Terrazzi 35%
- Garage 50%







Di seguito si riporta la tabella di calcolo delle superfici commerciali degli immobili oggetto di perizia:

IMMOBILE	PIANO	DESTINAZIONE	MQ LORDI	COEFF. DI RAGGUGLIO	TOTALE mq	TOTALE mq U.I.
U.I.01_GARAGE (SUB 34)	PIANO SOTTOSTRADA	GARAGE	15,57	50%	7,79	7,79
U.I.02_GARAGE (SUB 35)	PIANO SOTTOSTRADA	GARAGE	15,80	50%	7,90	7,90
U.I.03_GARAGE (SUB 40)	PIANO SOTTOSTRADA	GARAGE	28,41	50%	14,21	14,21
U.I.04_APPARTAMENTO (SUB 15)	PIANO SECONDO	ABITAZIONE	76,72	100%	76,72	81,27
		TERRAZZO	13,00	35%	4,55	
U.I.05_APPARTAMENTO (SUB 16)	PIANO SECONDO	ABITAZIONE	82,35	100%	82,35	87,45
		TERRAZZO	14,57	35%	5,10	
U.I.06_APPARTAMENTO (SUB 20)	PIANO TERZO	ABITAZIONE	54,84	100%	54,84	59,89
		TERRAZZO	14,42	35%	5,05	

Le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base di rilevazioni effettuate in sito e sulle misure riscontrate dagli elaborati grafici.

I dati catastali dei beni oggetto di pignoramento sono riportati nella tabella seguente:



Fg	P.Ila	Sub.	Catasto	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo		Proprietà	Quota
149	1211	15	Fabbricati	A2	4	4 vani	82 mq	320,20 €	via Orvietana n.9, P.2	Marsciano		1/1
149	1211	16	Fabbricati	A2	4	5,5	90 mq	440,28 €	via Orvietana n.9, P.2	Marsciano		1/1
149	1211	20	Fabbricati	A2	4	3 vani	59 mq	240,15 €	via Orvietana n.9, P.3	Marsciano		1/1
149	1211	34	Fabbricati	C/6	5	14 mq	15 mq	31,09 €	via Orvietana n.9, P.S-1	Marsciano		1/1
149	1211	35	Fabbricati	C/6	5	15 mq	16 mq	33,31 €	via Orvietana n.9, P.S-1	Marsciano		1/1
149	1211	40	Fabbricati	C/6	5	27 mq	29 mq	59,96 €	via Orvietana n.9, P.S-1	Marsciano		1/1

Si allegano le visure catastali. **(ALLEGATO\_A07).**

Sono di pertinenza degli immobili oggetto di perizia i proporzionali diritti di comproprietà:

Foglio 149 particella 1211 sub 1 -2-3

Le ripartizioni delle quote dei millesimi di proprietà delle parti comuni sono riportate nella seguente tabella di riparto e nell'ALLEGATO\_A05:

IDENTIFICATIVO U.I. COME DA REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	RIFERIMENTI CATASTALI	MILLESIMI DI PROPRIETÀ'
Appartamento interno 12	Foglio149 part. 1211 sub. 15	<b>38,688</b>
Garage interno 31	Foglio149 part. 1211 sub. 34	
Appartamento interno 13	Foglio149 part. 1211 sub. 16	<b>42,785</b>
Garage interno 31	Foglio149 part. 1211 sub. 40	
Appartamento interno 17	Foglio149 part. 1211 sub. 20	<b>26,195</b>
Garage interno 31	Foglio149 part. 1211 sub. 35	



**Quesito punto 8**

Le unità immobiliari pignorate sono liberamente accessibili.

**Quesito punto 9**

Si certifica la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

**Quesito punto 10**

Le planimetrie catastali degli immobili censiti al Catasto Urbano del Comune di Marsciano, Fg. 149 Part. 1211 sub. 15-16-20-34-35-40, sono conformi allo stato dei luoghi.

**Quesito punto 11**


I beni oggetto di esecuzione secondo lo strumento urbanistico del comune di MARSCIANO ricadono in zona B3 "Aree residenziali di consolidamento e completamento". (**ALLEGATO\_A08**)

**Quesito punto 12**

Gli immobili eseguiti risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Marsciano, e si specifica che gli stessi sono stati edificati con Permesso di Costruire n. 3823/2005 e variante n. 5875/2007, di cui si allega copia dell'ultimo titolo abilitativo (**ALLEGATO\_A09**) e certificato di Agibilità n. 03-69/2009 degli appartamenti. (**ALLEGATO\_A10**).

**Quesito punto 13**

Per quanto concerne lo stato di possesso dei beni oggetto della presente si specifica che in seguito alla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate è emersa la presenza di 2 contratti di affitto (**ALLEGATO\_A11**) come di seguito elencati:

- L'unità immobiliare censita al foglio 149 particella 1211 sub 15-34, composta da un appartamento posto al piano secondo dell'edificio e da un garage, risulta affittato ed occupato , titolare di un contratto di locazione, registrato al n. 14004 serie 3 del 17/12/2024, della durata di 4 anni che si rinnova automaticamente per



altri 4 anni come riscontrato dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate.

- L'unità immobiliare censita al foglio 149 particella 1211 sub 20-35, composta da un appartamento posto al piano terzo dell'edificio e da un garage, risulta affittata dal [REDACTED] [REDACTED], titolare di un contratto di locazione, registrato al n. 8751 serie 3 del 18/09/2018, della durata di 4 anni che si rinnova automaticamente per altri 4 anni come riscontrato dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate.

Per l'unità immobiliari foglio 149 particella 1211 sub 16-40 non risultano contratti d'affitto in essere.

**Quesito punto 14**

Si trasmette in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**ALLEGATO\_A12**) rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Perugia dell'esecutato titolare degli immobili pignorati dove viene riportata la seguente ANNOTAZIONE:

con atto in data 01.07.1987 del notaio Dottor Sergio Ludovici del distretto notarile di Perugia gli sposi [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (**ALLEGATO\_A13**)

con atto in data 11.07.1988 del notaio Dottor Sergio Ludovici del distretto notarile di Perugia gli sposi [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (**ALLEGATO\_A14**)

**Quesito punto 15**

L'immobile oggetto di esecuzione non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Quesito punto 16**

Per quanto riguarda gli impianti si premette che quanto sarà descritto per i vari manufatti è stato rilevato attraverso la sola analisi visiva. Per gli impianti in descrizione il C.T.U. non dispone di certificati di conformità poiché non riscontrati in Comune a seguito dell'accesso agli atti né in possesso della proprietà.



**- U.I.01\_GARAGE\_Foglio 149 particella 1211 sub 34**

**Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico è del tipo industriale con canalina rigida in pvc a vista ed è composto da una sola scatola di accensione, una scatola con una presa di servizio ed un punto luce (plafoniera) ubicato al centro del garage. L'impianto non presenta manomissioni evidenti e sembra in buono stato di conservazione e rispondente all'epoca di costruzione.

Non vi sono altri impianti all'interno del locale.

L'utenza della corrente risulta attaccata e funzionante anche in virtù del fatto che il garage è abbinato all'appartamento attualmente locato.

**U.I.02\_GARAGE\_Foglio 149 particella 1211 sub 35**

**Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico è del tipo industriale con canalina rigida in pvc a vista ed è composto da una sola scatola di accensione ed un punto luce (plafoniera) ubicato al centro del garage. L'impianto non presenta manomissioni evidenti e sembra in buono stato di conservazione e rispondente all'epoca di costruzione.

Non vi sono altri impianti all'interno del locale.

L'utenza della corrente elettrica non risulta attaccata al momento del sopralluogo.

**- U.I.03\_GARAGE\_Foglio 149 particella 1211 sub 40**

**Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico è del tipo industriale con canalina rigida in pvc a vista ed è composto da una sola scatola di accensione ed un punto luce (plafoniera) ubicato al centro del garage. L'impianto non presenta manomissioni evidenti e sembra in buono stato di conservazione e rispondente all'epoca di costruzione.

Non vi sono altri impianti all'interno del locale.

L'utenza della corrente elettrica non risulta attaccata al momento del sopralluogo.

**U.I.04\_APPARTAMENTO\_Foglio 149 particella 1211 sub 15**



Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è del tipo civile sotto traccia, composto da interruttori e prese sufficienti ed adeguati a garantire un giusto confort abitativo in ogni stanza dell'appartamento.

Appartamento è fornito di prese tv del tipo centralizzato condominiale.

All'ingresso trova ubicazione il videocitofono ed una lampada di emergenza posta al di sopra del portoncino, oltre ad un piccolo quadretto elettrico con separate le linee di forza motrice e prese di corrente. Plafoniere a soffitto poste nei vari ambienti, completano la dotazione dell'appartamento stesso.

Impianto termico/idrico.

L'impianto termico con caldaia a metano e termosifoni in alluminio, è composto da una centralina chiusa da uno sportello in metallo verniciato, posta dietro alla porta di collegamento tra la zona giorno e la zona notte. Dal collettore principale, partono tutte le tubazioni in polipropilene che collegano separatamente ed in modo autonomo ogni singolo termosifone posto nei vari ambienti che compongono l'appartamento.

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia e fornisce acqua fredda e calda alla cucina, ai bagni ed alla zona lavatrice posta sul terrazzo.

Gli impianti, nel loro complesso, si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione, non presentano tracce evidenti di manomissione e risultano funzionanti anche in virtù del fatto che l'immobile risulta locato al momento del sopralluogo.

- **U.I.05\_APPARTAMENTO\_Foglio 149 particella 1211 sub 16**

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è del tipo civile sotto traccia, composto da interruttori e prese sufficienti ed adeguati a garantire un giusto confort abitativo in ogni stanza dell'appartamento.

Appartamento è fornito di prese tv del tipo centralizzato condominiale.

All'ingresso trova ubicazione il videocitofono ed una lampada di emergenza posta al di sopra del



portoncino, oltre ad un piccolo quadretto elettrico con separate le linee di forza motrice e prese di corrente.

Impianto termico/idrico.

L'impianto termico con caldaia a metano e termosifoni in alluminio, è composto da una centralina chiusa da uno sportello in metallo verniciato. Dal collettore principale, partono tutte le tubazioni in polipropilene che collegano separatamente ed in modo autonomo ogni singolo termosifone posto nei vari ambienti che compongono l'appartamento.

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia e fornisce acqua fredda e calda alla cucina ed ai bagni.

Gli impianti, nel loro complesso, si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione e non presentano tracce evidenti di manomissione. Le utenze di luce, acqua e gas risultano distaccate al momento del sopralluogo.

- **U.I.06\_APPARTAMENTO\_Foglio 149 particella 1211 sub 20**

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è del tipo civile sotto traccia, composto da interruttori e prese sufficienti ed adeguati a garantire un giusto confort abitativo in ogni stanza dell'appartamento.

Appartamento è fornito di prese tv del tipo centralizzato condominiale.

All'ingresso trova ubicazione il videocitofono ed una lampada di emergenza posta al di sopra del portoncino, oltre ad un piccolo quadretto elettrico con separate le linee di forza motrice e prese di corrente.

Impianto termico/idrico.

L'impianto termico con caldaia a metano e termosifoni in alluminio, è composto da una centralina chiusa da uno sportello in metallo verniciato. Dal collettore principale, partono tutte le tubazioni in polipropilene che collegano separatamente ed in modo autonomo ogni singolo termosifone posto nei vari ambienti che compongono l'appartamento.

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia e fornisce acqua fredda e calda alla cucina ed al bagno.

Gli impianti, nel loro complesso, si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione e





non presentano tracce evidenti di manomissione. Le utenze di luce, acqua e gas risultano distaccate al momento del sopralluogo.

**Quesito punto 17**

Alla luce della conformazione degli immobili si ritiene opportuno procedere alla vendita in più lotti, tenendo conto degli attuali abbinamenti Appartamento / Garage già in essere:

IDENTIFICATIVO U.I. COME DA REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	RIFERIMENTI CATASTALI
Appartamenti interno 12	Foglio149 part. 1211 sub. 15
Garage interno 31	Foglio149 part. 1211 sub. 34
Appartamenti interno 13	Foglio149 part. 1211 sub. 16
Garage interno 31	Foglio149 part. 1211 sub. 40
Appartamenti interno 17	Foglio149 part. 1211 sub. 20
Garage interno 31	Foglio149 part. 1211 sub. 35

**Quesito punto 18**

Si richiede di determinare il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare in una libera contrattazione, pertanto il quesito estimativo è risolto dall'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento estimativo che meglio permette di risolvere quest'aspetto economico, è quello sintetico comparativo, che presuppone l'esistenza di un mercato, dei beni da stimare, sufficientemente attivo e trasparente, in modo tale che si possa applicare la legge economica dell'indifferenza, che così recita: *"..... beni simili nello stesso mercato nello stesso momento spontaneo prezzi simili"*. Il significato di mercato, nella sua accezione tradizionale è identificato come il luogo ove avvengono gli scambi di beni economici tra operatori ed ovviamente per il mercato immobiliare, il luogo fisico ove sono localizzati i beni da stimare. Tuttavia spesso la trasparenza dei



prezzi non esiste, in quanto è consuetudine dichiarare, negli atti notarili, il valore ritenuto congruo dall'Ufficio del Registro, per la liquidazione delle imposte, derivato da valutazione automatica (RC x coefficiente); tale valore spesso non coincide con l'apprezzamento reale degli immobili. Pertanto, operazione fondamentale è quella di determinare i valori reali di compravendita e per far ciò si deve necessariamente far riferimento a valori che si discostano dalla valutazione automatica scartando gli altri, ovvero fare riferimento all'esperienza e all'indicazione degli operatori economici della zona. Ciò premesso, dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base delle esperienze maturate, vista la significatività statistica del campione e l'adeguatezza delle fonti (dati desunti dal genio civile, da operatori di mercato della zona, ecc.) si è potuto stabilire i prezzi di mercato riferiti al mq di unità immobiliari simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle da valutare e nelle condizioni ordinarie per destinazione e localizzazione.

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione nelle condizioni ordinarie, considerando tutto quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale, ed al grado di conservazione degli immobili:

**1. APPARTAMENTO\_Fg. 149 part. 1211 sub 15\_ GARAGE\_149 part. 1211 sub 34**

Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili, distinto per destinazione e nelle condizioni ordinarie, considerando quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale e il grado di conservazione dell'immobile è il seguente:

900,00 €/mq

VALORE VENALE:

La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta con procedimento sintetico comparativo, considerando il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale complessiva:

€/mq 900,00 x mq 89,06 = 80.154,00 €

Detraendo gli oneri condominiali non pagati di cui al punto 4 della presente pario ad € 361,55 e con gli arrotondamenti del caso, il valore venale complessivo del bene ammonta a



**€ 79.792,00 (settantanovemilasettecentonovantadue/00 euro).**

Si ritiene che il valore venale sopra riportato sia il più consono per le unità immobiliari in oggetto, in funzione alla posizione, dell'età della costruzione e dello stato attuale di conservazione.

VALORE IN FASE DI VENDITA COATTIVA:

In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva, si ritiene corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si stima in **65.000,00 € (sessantacinquemila/00 euro).**

## **2. APPARTAMENTO\_Fg. 149 part. 1211 sub 16\_ GARAGE\_149 part. 1211 sub 40**

Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili, distinto per destinazione e nelle condizioni ordinarie, considerando quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale e il grado di conservazione dell'immobile è il seguente:

900,00 €/mq

VALORE VENALE:

La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta con procedimento sintetico comparativo, considerando il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale complessiva:

€/mq 900,00 x mq 101,66 = 91.494,00 €

Detraendo gli oneri condominiali non pagati di cui al punto 4 della presente pari ad € 1.293,66 e con gli arrotondamenti del caso, il valore venale complessivo del bene ammonta a

**€ 90.200,00 (novantamiladuecento/00 euro).**

Si ritiene che il valore venale sopra riportato sia il più consono per le unità immobiliari in oggetto, in funzione alla posizione, dell'età della costruzione e dello stato attuale di conservazione.

VALORE IN FASE DI VENDITA COATTIVA:

In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva, si ritiene corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si



stima in **75.000,00 € (settantacinquemila/00 euro)**.

**3. APPARTAMENTO\_Fg. 149 part. 1211 sub 20\_ GARAGE\_149 part. 1211 sub 35**

Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili, distinto per destinazione e nelle condizioni ordinarie, considerando quanto descritto ai precedenti punti dell'elaborato peritale e il grado di conservazione dell'immobile è il seguente:

900,00 €/mq

**VALORE VENALE:**

La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta con procedimento sintetico comparativo, considerando il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale complessiva:

$$\text{€/mq } 900,00 \times \text{mq } 67,79 = 61.011,00 \text{ €}$$

Detraendo gli oneri condominiali non pagati di cui al punto 4 della presente pari ad € 605,69 e con gli arrotondamenti del caso, il valore venale complessivo del bene ammonta a

**€ 60.405,00 (sessantamilaquattrocentocinque/00 euro).**

Si ritiene che il valore venale sopra riportato sia il più consono per le unità immobiliari in oggetto, in funzione alla posizione, dell'età della costruzione e dello stato attuale di conservazione.

**VALORE IN FASE DI VENDITA COATTIVA:**

In base alla esperienza personale e alle differenze tra il libero mercato e la vendita coattiva, si ritiene corretto ridurre il valore venale sopra determinato. Il valore congruo in fase di vendita coattiva si stima in **50.000,00 € (cinquantamila/00 euro)**.

**Quesito punto 19**

L'immobile non risulta essere pignorato pro-quota parte.

**Quesito punto 20**

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene e conseguentemente non è relativo né alla nuda proprietà né al diritto di usufrutto.



**Quesito punto 21**

Il bene oggetto di esecuzione non è abusivo come meglio specificato al punto 11 della presente.

Foligno, lì 20/06/2025

Il CTU

Dott. Trabalza Giordano

