

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentili Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-27	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-27	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-28	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-28	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-29	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-29	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola.....	11

Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	19

Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.991,84	27



In data 18/06/2025, il sottoscritto Geom. Gentili Federico, con studio in Via Cacciatori delle Alpi, 1/b - 06049 - Spoleto (PG), email federico.gentili@mail.com, PEC federico.gentili@geopec.it, Tel. 335 8246514, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

APPARTAMENTO di mq. 37,90 (Su):

L'immobile oggetto di stima, costituito da n. 1 u.i.u. ad uso abitativo, è ubicato nel Comune di Marsciano (PG), in località Vocabolo Podere Nuovo di Badiola, privo di numero civico, inserito in contesto rurale. Esso è parte di un complesso edilizio costituito da un casale di antica costruzione in muratura di pietrame e corte circostante, articolato complessivamente in n. 6 unità immobiliari, di cui n. 5 di proprietà diversa rispetto a quella oggetto della presente perizia.

L'accesso al compendio avviene tramite la Strada Vicinale "Podere Novo", che passa in prossimità del fabbricato. A supporto della descrizione, si allega la Planimetria Catastale terreni (Doc. 1), nella quale la strada vicinale è evidenziata in giallo, il fabbricato principale in blu e la corte comune (P. 19 Sub 1 B.c.n.c.) in verde. Quest'ultima si sviluppa prevalentemente sul retro del fabbricato e solo in minima parte sul fronte; essendo sistemata a prato/giardino, risulta idonea al transito e alla sosta dei veicoli solo in misura limitata allo stato attuale dei luoghi.

Descrizione dell'unità abitativa:

v. allegati: (Doc. 2) Planimetria Catastale fabbricati e (Doc. 15) Documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su due livelli, P. 1° e 2°, facente parte del fabbricato in muratura di pietrame precedentemente descritto.

L'accesso all'unità avviene mediante una scala esterna, con accesso da un piccolo ingresso condominiale al primo piano denominato "Disimpegno" (P. 19 Sub 2 B.c.n.c.), v. allegato: Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni (Doc. 5).

– Piano Primo:

è costituito da un unico vano ad uso Pranzo/Soggiorno, dotato di due finestre. All'interno del vano è presente la scala in legno che collega al piano superiore. Alla destra della porta d'ingresso si trova l'accesso al W.c., completo di lavabo ad angolo, vano doccia e w.c., privo di finestra.

– Piano Secondo:

è adibito a Camera, dotata di una finestra, ed è collocato all'interno della torre del fabbricato, elemento caratterizzante il complesso edilizio. La copertura è a falda inclinata (tipologia mansardata).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Note:

La superficie indicata nello "Schema Riassuntivo Lotto" si riferisce alla "Superficie Convenzionale" per i fabbricati e alla "Superficie Catastale" per i terreni. Per il dettaglio delle superfici e della stima analitica completa si rinvia all'allegato "Stima Analitica dei Beni" (Doc. 14).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

TERRENO di mq. 500,00 catastali:

Il bene oggetto di stima è costituito da un rateo di terreno sito nel Comune di Marsciano (PG), località Vocabolo Podere Nuovo di Badiola, pertinenziale all'unità abitativa dalla quale dista circa 60 ml., ed è individuato con contorno in rosso nella planimetria allegata (Doc. 1).

Pur risultando funzionalmente asservito all'unità abitativa oggetto di procedura, il terreno – qualificato in atto come resede pertinenziale – risulta catastalmente distinto e separato, e viene pertanto trattato autonomamente ai fini estimativi, sebbene ricompreso nel medesimo Lotto Unico di vendita.

Il rateo è inserito all'interno di un più ampio campo agricolo ed è privo di confini materiali idonei a consentirne l'esatta individuazione in loco; pertanto, ai fini della presente perizia, l'individuazione del bene e la relativa stima sono effettuate esclusivamente sulla base dei riferimenti catastali.

L'accesso al rateo avviene mediante passaggio pedonale, ovvero con mezzo agricolo, attraverso la corte comune del fabbricato (Part. 19 Sub. 1), nonché tramite attraversamento della Part. 467, intestata a ditta diversa.

La Part. 467 risulta catastalmente frazionata quale area di lottizzazione e viabilità poderale, come da planimetria allegata (Doc. 1); tuttavia, nello stato di fatto, si presenta come campo agricolo privo di limiti e partizioni fisiche riconoscibili.

Si precisa che la ditta catastale intestataria della Particella 467 coincide con il dante causa nell'atto di compravendita del 2007 (Doc. 13).

Il terreno presenta una giacitura in lieve declivio; per raggiungere il rateo è necessario superare una differenza di quota rispetto al piano della corte del fabbricato, costituita da una scarpata percorribile in modo informale, ma priva di opere di raccordo strutturate.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Note:

- La superficie indicata nello "Schema Riassuntivo Lotto" si riferisce alla "Superficie Convenzionale" per i fabbricati e alla "Superficie Catastale" per i terreni. Per il dettaglio delle superfici e della stima analitica completa si rinvia all'allegato "Stima Analitica dei Beni" (Doc. 14).

- Non è stata eseguita riconfinazione topografica del terreno, in quanto attività non compresa nell'incarico conferito al CTU.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

- scala e ingresso comune (Bcnc Sub 1-2);
- altra u.i. sub 4 (Prop. **** Omissis ****);
- altra u.u. sub 8 (Prop. **** Omissis ****);
- salvo altri;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

- a ovest part. 472 (Prop. **** Omissis ****);
- a sud part. 467 (Prop. **** Omissis ****);
- a est part. 474 (prop. **** Omissis ****);
- salvo altri;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PRANZO/SOGGIORNO	18,45 mq	23,64 mq	1	23,64 mq	2,65 m	1°
W.C.	3,45 mq	4,80 mq	1	4,80 mq	2,35 m	1°
CAMERA	16,00 mq	26,17 mq	1	26,17 mq	2,67 m	2°
Totale superficie convenzionale:				54,61 mq		
Incidenza condominiale:				9,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	500,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2007 al 15/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 19, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 167,85 Piano 1-2

La ditta catastale intestataria risulta corrispondente alla parte esecutata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2007 al 27/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 473 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 2,07

La ditta catastale intestataria risulta corrispondente alla parte esecutata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	19	7		A2	3	2,5		167,85 €	1-2	

L'identificazione dell'immobile risulta univoca e coerente con le particelle catastali indicate negli atti, mentre la planimetria catastale non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

A seguito del rilievo diretto, è emersa un'inesatta rappresentazione grafica, riconducibile a:

- incongruenze nelle altezze interne dei piani;
- diverso andamento della copertura del piano mansardato;
- lievi traslazioni di alcune aperture e differenze negli spessori murari.

Le differenze riscontrate, meglio descritte nel paragrafo "Regolarità edilizia", non comportano variazioni della consistenza catastale né della rendita attribuita all'unità immobiliare, in conformità a quanto previsto dalla Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio (comma 3, Circolare n. 2 del 09/07/2010). Per la presente procedura non si ritiene necessario procedere a un aggiornamento d'ufficio.

Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere effettuati in occasione di future procedure edilizie, al fine di garantire piena coerenza e allineamento tra rappresentazione catastale e situazione urbanistico-edilizia, in conformità all'ultimo titolo rilasciato o all'eventuale accertamento di stato legittimo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
81	473				Seminativo o arborato	3	00.05.00 mq	2,32 €	2,07 €	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo, il terreno si presentava incolto.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

In base ai documenti in atti messi a disposizione, la documentazione relativa ai beni pignorati risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

In base ai documenti in atti messi a disposizione, la documentazione relativa ai beni pignorati risulta completa.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Dall'esame della documentazione agli atti e delle verifiche effettuate, non si è a conoscenza della sussistenza di patti o modalità d'uso particolari della cosa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Dall'esame della documentazione agli atti e delle verifiche effettuate, non si è a conoscenza della sussistenza di patti o modalità d'uso particolari della cosa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo complessivamente discreto.

Si segnala l'assenza della caldaia e l'impossibilità di verificare adduzioni e scarichi per un eventuale angolo cottura, poiché la zona giorno era completamente occupata da mobilia al momento del sopralluogo. Analogamente, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti, essendo l'unità priva di forniture attive. Dall'Attestazione di Agibilità del 2012, agli atti del Comune di Marsciano (Doc. 4), risulta comunque che gli impianti erano dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca del rilascio, condizione documentata ma non verificabile allo stato dei luoghi.

Osservazioni di carattere strutturale:

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di alcune lesioni sulle murature, probabilmente riconducibili a movimenti delle fondazioni o del sottosuolo. Alcune risultano già monitorate tramite fessurimetri realizzati artigianalmente, come evidenziato dalla documentazione fotografica (Doc. 15). A tale proposito, si fa presente che il compendio ricade in zona Rf2 del P.R.G. di Marsciano, classificata come area a franosità diffusa con indizi di instabilità vedi allegato CDU (Doc. 10).

Note:

- Le osservazioni strutturali si basano esclusivamente su rilievi visivi effettuati durante il sopralluogo e non sostituiscono valutazioni tecnico-strutturali e geognostiche specialistiche le quali sono raccomandate.
- Tutte le condizioni descritte nel presente paragrafo sono state considerate nella stima analitica allegata (Doc. 14).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto, incustodito e privo di confini materiali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Allo stato delle verifiche effettuate, non risulta accertabile l'esistenza di un regolamento interno né la nomina di un amministratore. Il complesso edilizio appare configurabile come condominio di fatto, non formalmente costituito.

L'unità immobiliare oggetto di stima comprende, pro quota, i diritti sulle parti comuni ad essa spettanti per legge o regolamento e i beni comuni non censibili (BCNC) distinti in catasto come segue:

- Fog. 81 Part. 19 Sub 1 (corte comune)
- Fog. 81 Part. 19 Sub 2 (scala e disimpegno), comuni ai subalterni 7, 8 e 9

Si rinvia, a tal proposito, all'Elaborato planimetrico con unito Elenco subalterni, estratti dagli archivi catastali (Doc. 5), a cui si fa integrale riferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Allo stato delle verifiche effettuate, non risultano parti comuni materiali; il lotto di terreno, catastalmente distinto e inserito in una lottizzazione, desumibile solo dalla planimetria catastale (Doc. 1), si presenta incolto e privo di delimitazioni fisiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Dall'esame degli atti non risultano diritti demaniali né servitù pubbliche gravanti sull'immobile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Dall'esame degli atti non risultano diritti demaniali né servitù pubbliche gravanti sul bene.

Si segnala che l'accesso al terreno avviene tramite la Particella 467 del Foglio 81, catastalmente intestata alla ditta dante causa nell'atto di provenienza, sulla quale non è stato possibile accertare, dai documenti disponibili, l'esistenza di una servitù di passaggio a favore del Bene n. 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

1. Fondazioni: Non visibili / Non verificabili (ND)
2. Esposizione: Sud
3. Altezza interna utile: Piano Primo h.2.65 – Piano Secondo hm. 2.68
4. Strutture verticali: Muratura in pietrame
5. Solai: In legno e pianelle
6. Copertura: In legno e pianelle
7. Manto di copertura: Coppi
8. Pareti esterne: In pietrame a vista e in minor parte intonacate
9. Pareti interne: Intonacate al civile; portanti in pietrame, divisori in laterizio
10. Pavimentazione interna: Monocottura
11. Infissi:
 - Esterni: serramenti metallici ad ante battenti con vetrocamera (finestre)
 - Interni: porte in legno ad ante battenti
12. Volte: Non presenti
13. Scale: Esterne condominiali in muratura, gradini e parapetto rivestiti in cotto
14. Impianti:
 - Elettrico: parzialmente sottotraccia
 - Termo-idraulico: presente con termosifoni, generatore termico (caldaia) mancante
 - Cucina: adduzione/scarico lavabo e gas non verificabile per presenza di mobilia
 - W.c.: sanitari e rubinetteria presenti
15. Terreno esclusivo: Rateo esterno funzionalmente pertinenziale (F.81 P.473-Bene n. 2)
16. Posto auto: Non risulta suddivisione in posti auto della corte condominiale
17. Soffitta, cantina o simili: Non presenti
18. Dotazioni condominiali: Quelle spettanti per legge o regolamento all'unità immobiliare, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti condominiali. I beni comuni non censibili (BCNC) sono quelli indicati nell'Elaborato planimetrico e nell'unito Elenco subalterni (Doc. 5), a cui si fa integrale riferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto, incustodito e privo di confini materiali. Si allega come richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Doc. 10).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata libera da persone, come risulta dai verbali trasmessi al CTU dal Custode Giudiziario IVG di Perugia (Doc. 6), ai quali si fa integrale riferimento.

Si segnala inoltre che, tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione in essere, come risulta dal certificato rilasciato dall'Agenzia stessa (Doc. 7).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero e privo di utilizzo apparente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CENI ROBERTO	27/06/2007	28937	16008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CENI ROBERTO	27/06/2007	28937	16008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 14/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (176)

Iscritto a Perugia il 03/07/2007

Reg. gen. 22410 - Reg. part. 6004

Quota: 1/1

Importo: € 152.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 76.000,00

Rogante: Notaio Roberto Ceni

Data: 27/06/2007

N° repertorio: 28938

N° raccolta: 16009

- **Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Perugia il 18/10/2019

Reg. gen. 25554 - Reg. part. 3600

Quota: 1/1

Importo: € 59.907,38

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Spoleto il 22/05/2025

Reg. gen. 14271 - Reg. part. 10572

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Riguardo gli oneri di cancellazione si allega prospetto di calcolo (Doc. 8)

Per ogni dettaglio relativo alle formalità pregiudizievoli sopra elencate si rinvia all'allegato "Elenco formalità e note di trascrizione" (Doc. 9), al quale si fa integrale riferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 14/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (176)

Iscritto a Perugia il 03/07/2007

Reg. gen. 22410 - Reg. part. 6004

Quota: 1/1

Importo: € 152.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 76.000,00

Rogante: Notaio Roberto Ceni

Data: 27/06/2007

N° repertorio: 28938

N° raccolta: 16009

- **Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Perugia il 18/10/2019

Reg. gen. 25554 - Reg. part. 3600

Quota: 1/1
Importo: € 59.907,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Spoleto il 22/05/2025
Reg. gen. 14271 - Reg. part. 10572
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Riguardo gli oneri di cancellazione si allega prospetto di calcolo (Doc. 8)

Per ogni dettaglio relativo alle formalità pregiudizievoli sopra elencate si rinvia all'allegato "Elenco formalità e note di trascrizione" (Doc. 9), al quale si fa integrale riferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Come certificato dai preposti uffici comunali, le aree in esame distinte al vigente Catasto Terreni al Foglio 81 con le Particelle 19 , 473 ricadono in:

1) Area agricola di particolare interesse agricolo:

Le aree di particolare interesse agricolo, sono disciplinate dall'art. 24 delle NTA – Parte Strutturale: disciplina delle aree di particolare interesse agricolo. Per destinazioni d'uso, parametri, altezze, ecc., valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/01/2015 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni.

2) Zona "Rf2":

Le zone "Rf2", sono aree a franosità diffusa o con indizi di instabilità, associate a fenomeni inattivi e presunti, nelle quali si applica la disciplina di cui all'art. 65 delle NTA – Parte Strutturale: aree a media pericolosità geologica, idrogeologica e idraulica.

Si segnala inoltre che il terreno in esame:

- è stato dichiarato Zona Sismica e quindi è soggetto alle prescrizioni della legge 64 del 02/02/1974 e s.m.i..
- è classificato di particolare interesse agricolo ai sensi dell'art. n. 92 della L.R. 1/2015.
- è interessato, limitatamente alla particella 473 del foglio 81, dal seguente ambito di tutela: fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015. Ai sensi dell'Art. 85 della L.R. 1/2015 e dell'Art. 22 comma 7

delle N.T.A. della Parte Strutturale del P.R.G. nella fascia di transizione per una distanza di ml. 50 dal perimetro del bosco sono vietate tutte le costruzioni ad eccezione di quelle previste dall'Art. 85 comma 4 e 5 della L.R. 1/2015. Per le aree boscate localizzate all'interno delle macroaree o al confine con le stesse, la fascia di transizione è individuata in 5 m.

- è interessato da "RERU CONNETTIVITA' - UNITA' DI CONNESSIONE REGIONALI". Le Unità Regionali di connessione ecologica, sono disciplinate dall'art. 62 delle NTA - Parte Strutturale: Disciplina della Rete Ecologica.

- è interessato da "frane presunte - PAI" di cui alla Tavola Geomorfologica del P.R.G. - Parte Strutturale.

Il tutto come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Doc. 10), a cui si fa integrale riferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Idem come Bene n. 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

L'immobile risulta agibile.

- Fabbricato originario antecedente al 01/09/1967 v. titolo di provenienza (Doc. 13)
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1583 2002 del 08/04/2003 (Doc. 11)
- Permesso di Costruire N. 6058 2007 del 19/02/2008 [*] (Doc. 12)
- Attestazione di Agibilità N. 20-71/2012 del 20/02/2012 (Doc. 4)

[*] ultimo titolo edilizio rilasciato così come trasmesso dal Comune di Marsciano

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per l'unità oggetto della presente perizia si riscontrano:

Modeste differenze dimensionali planimetriche: traslazioni finestre, spessore muri; inesatta indicazione delle altezze utili interne.

Le incongruenze riscontrate appaiono costituire errori materiali piuttosto che difformità edilizie costruttive, essendo già presenti negli elaborati grafici dello "Stato Attuale" (ante-operam) dell'ultimo titolo edilizio rilasciato. Ai sensi dell'Art. 147/bis della Legge Regionale n. 1/2015 (Tolleranze costruttive), il minore

dimensionamento dell'edificio rientra nelle tolleranze previste per irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, mentre il recente D.Lgs. 105/2024 ha introdotto disposizioni che consentono, in presenza dei presupposti normativi, specifiche deroghe sulle altezze interne. Si evidenzia inoltre che l'immobile risulta dotato di Attestazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Marsciano (Doc. 4).

Tuttavia, nell'interesse della procedura, si ritiene opportuno stimare, nel paragrafo "Deprezzamenti", i possibili costi per la regolarizzazione delle suddette incongruenze, anche limitatamente all'accertamento di stato legittimo e al successivo aggiornamento catastale, pur non trattandosi di variazioni essenziali ai fini della conformità edilizia.

Relativamente alle certificazioni energetiche e di conformità si precisa che le stesse, ad esclusione dell'APE, risultano allegate all'Attestazione di Agibilità (Doc. 4) agli atti del Comune di Marsciano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Il caso non sussiste

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA SN, PIANO 1-2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il complesso edilizio appare configurabile come condominio di fatto, non formalmente costituito; allo stato delle verifiche effettuate, non risulta accertabile l'esistenza di un regolamento interno né la nomina di un Amministratore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSCIANO (PG) - VOCABOLO PODERE NUOVO DI BADIOLA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Idem come Bene n. 1

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2 APPARTAMENTO di mq. 37,90 (Su): L'immobile oggetto di stima, costituito da n. 1 u.i.u. ad uso abitativo, è ubicato nel Comune di Marsciano (PG), in località Vocabolo Podere Nuovo di Badiola, privo di numero civico, inserito in contesto rurale. Esso è parte di un complesso edilizio costituito da un casale di antica costruzione in muratura di pietrame e corte circostante, articolato complessivamente in n. 6 unità immobiliari, di cui n. 5 di proprietà diversa rispetto a quella oggetto della presente perizia. L'accesso al compendio avviene tramite la Strada Vicinale "Podere Novo", che passa in prossimità del fabbricato. A supporto della descrizione, si allega la Planimetria Catastale terreni (Doc. 1), nella quale la strada vicinale è evidenziata in giallo, il fabbricato principale in blu e la corte comune (P. 19 Sub 1 B.c.n.c.) in verde. Quest'ultima si sviluppa prevalentemente sul retro del fabbricato e solo in minima parte sul fronte; essendo sistemata a prato/giardino, risulta idonea al transito e alla sosta dei veicoli solo in misura limitata allo stato attuale dei luoghi. Descrizione dell'unità abitativa: v. allegati: (Doc. 2) Planimetria Catastale fabbricati e (Doc. 15) Documentazione fotografica. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su due livelli, P. 1° e 2°, facente parte del fabbricato in muratura di pietrame precedentemente descritto. L'accesso all'unità avviene mediante una scala esterna, con accesso da un piccolo ingresso condominiale al primo piano denominato "Disimpegno" (P. 19 Sub 2 B.c.n.c.), v. allegato: Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni (Doc. 5). – Piano Primo: è costituito da un unico vano ad uso Pranzo/Soggiorno, dotato di due finestre. All'interno del vano è presente la scala in legno che collega al piano superiore. Alla destra della porta d'ingresso si trova l'accesso al W.c., completo di lavabo ad angolo, vano doccia e w.c., privo di finestra. – Piano Secondo: è adibito a Camera, dotata di una finestra, ed è collocato all'interno della torre del fabbricato, elemento caratterizzante il complesso edilizio. La copertura è a falda inclinata (tipologia mansardata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 19, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.298,71
Il valore di mercato rappresenta il prezzo a cui l'immobile potrebbe essere scambiato in una transazione libera tra soggetti informati. La stima è stata effettuata secondo gli standard internazionali IVSC e RICS, principalmente con il Metodo del Confronto di Mercato, integrato dai Coefficienti di Merito per le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per dettagli e calcoli si rinvia al documento "Criteri e Stima Analitica" (Doc. 14).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola TERRENO di mq. 500,00 catastali: Il bene oggetto di stima è costituito da un rateo di terreno sito nel Comune di Marsciano (PG), località Vocabolo Podere Nuovo di Badiola, pertinenziale all'unità abitativa dalla quale dista circa 60 ml., ed è individuato con contorno in rosso nella planimetria allegata (Doc. 1). Pur risultando funzionalmente asservito all'unità abitativa oggetto di procedura, il terreno – qualificato in atto come resede pertinenziale – risulta catastalmente distinto e separato, e viene pertanto trattato autonomamente ai fini estimativi, sebbene ricompreso nel medesimo Lotto Unico di vendita. Il rateo è inserito all'interno di un più ampio campo agricolo ed è privo di confini materiali idonei a consentirne l'esatta individuazione in loco; pertanto, ai fini della presente perizia, l'individuazione del bene e la relativa stima sono effettuate esclusivamente sulla base dei riferimenti catastali. L'accesso al rateo avviene mediante passaggio pedonale, ovvero con mezzo agricolo, attraverso la corte comune del fabbricato (Part. 19 Sub. 1), nonché tramite attraversamento della Part. 467, intestata a ditta diversa. La Part. 467 risulta catastalmente frazionata quale area di lottizzazione e viabilità poderale, come da

planimetria allegata (Doc. 1); tuttavia, nello stato di fatto, si presenta come campo agricolo privo di limiti e partizioni fisiche riconoscibili. Si precisa che la ditta catastale intestataria della Particella 467 coincide con il dante causa nell'atto di compravendita del 2007 (Doc. 13). Il terreno presenta una giacitura in lieve declivio; per raggiungere il rateo è necessario superare una differenza di quota rispetto al piano della corte del fabbricato, costituita da una scarpata percorribile in modo informale, ma priva di opere di raccordo strutturate.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 473, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.665,00

Il bene in oggetto non è valutabile secondo i parametri ordinari del terreno agricolo autonomamente produttivo, in quanto privo di reale autonomia funzionale ed economica, non dotato di accesso diretto indipendente, non utilizzabile ai fini agricoli in modo efficiente e stabilmente asservito all'unità abitativa principale.

La valutazione è pertanto condotta assumendo il terreno quale resede pertinenziale - come tale qualificato nel titolo di provenienza (Doc. 13) - con attribuzione di un valore unitario coerente con tale funzione, tenendo conto delle limitazioni urbanistiche, geomorfologiche e di accessibilità sopra descritte.

Il valore attribuito al terreno - v. allegato "Criteri e Stima Analitica dei Beni" (Doc. 14) - riflette esclusivamente la funzione pertinenziale e accessoria rispetto al Bene n. 1, senza riconoscimento di autonoma capacità edificatoria o produttiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2	59,52 mq	962,68 €/mq	€ 57.298,71	100,00%	€ 57.298,71
Bene N° 2 - Terreno Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola	500,00 mq	17,33 €/mq	€ 8.665,00	100,00%	€ 8.665,00
Valore di stima:					€ 65.963,71

Valore di stima: € 65.963,71

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi (*)	5.729,00	€
Revisione e manutenzione straordinaria degli impianti	3.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale	3.500,00	€

Oneri e spese per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. prospetto di calcolo allegato Doc. 8)	2.242,00	€
---	----------	---

Valore finale di stima: € 50.991,84

Note: Per la descrizione dettagliata dei criteri di stima adottati, del calcolo delle superfici, della stima analitica e dei deprezzamenti si rinvia all'allegato "Criteri e Stima Analitica dei Beni" (Doc. 14), al quale si fa integrale riferimento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Denominazione e Toponomastica:

L'individuazione dell'immobile risulta indicata in modo differente in alcuni documenti, tra cui il titolo di provenienza. Si rilevano: "Località Compignano – Podere Novo", "Frazione Compignano – Voc. Podere Novo, 27" o semplicemente "Podere Novo". La denominazione aggiornata, a seguito della variazione toponomastica ufficiale del 18/03/2016 (Pratica n. PG0069948 – ANSC n. 40290.1/2016), risultante dalle annotazioni presenti in visura catastale storica (Doc. 3) riporta: "Vocabolo Podere Nuovo di Badiola n. SN". Pertanto si è adottato il suddetto toponimo (privo di numero civico) ai fini della presente perizia.

- Stato degli impianti:

Non è stato possibile verificare la funzionalità né la conformità normativa degli impianti presenti nell'unità immobiliare. Eventuali interventi di adeguamento dovranno essere determinati mediante progetto tecnico specifico redatto da professionista qualificato.

- Osservazioni strutturali:

Nella relazione è stata evidenziata la presenza di alcune lesioni sulle murature; si raccomandano, a tale proposito, ulteriori approfondimenti di natura strutturale e geognostica da affidare a tecnici abilitati.

- Stato di fatto dei beni in esame:

Tutte le descrizioni riportate nella relazione si riferiscono allo stato dei luoghi visionati al momento del sopralluogo. La perizia si intende redatta nello stato di fatto e di diritto dell'immobile, comprensivo di adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

- Elenco sintetico delle operazioni svolte dal C.T.U.:

26/08/2025: Giuramento di rito e accettazione dell'incarico
13/09/2025: Inizio attività e operazioni peritali (accesso archivi catastali ecc.)
16/09/2025: Richiesta copia Titolo di Provenienza
26/09/2025: Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia
03/10/2025: Accesso agli atti presso il Comune di Marsciano
23/10/2025: Accesso presso il Comune di Marsciano per presa visione documentazione
25/10/2025: Notifica PEC alle parti e all'IVG del sopralluogo del 20/11/2025 (Doc. 16)
29/10/2025: Ricezione dal Comune della documentazione relativa ai beni in esame
20/11/2025: Sopralluogo presso i beni (esito negativo per assenza parti), v. verbale (Doc. 16)
25/11/2025: Notifica PEC alle parti e all'IVG del secondo sopralluogo del 11/12/2025 (Doc. 17)
11/12/2025: Sopralluogo n. 2 presso i beni (esito positivo), v. verbale (Doc. 17)
17/12/2025: Richiesta CDU presso Comune di Marsciano
07/01/2026: Trasmissione alle parti della Relazione di Stima C.T.U.

I documenti allegati, di cui all'elenco che segue, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Spoletto, li 20/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gentili Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. 1 - Planimetria Catastale (Mappa Terreni)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Doc. 2 - Planimetria Catastale (Scheda Fabbricati)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Doc. 3 - Visure Catastali (Attuali e Storiche)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Doc. 4 - Attestazione di Agibilita
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc. 5 - Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Doc. 6 - Verbali Custode Giudiziario IVG
- ✓ N° 7 Altri allegati - Doc. 7 - Certificato di assenza di Contratti Locazione Registrati
- ✓ N° 8 Altri allegati - Doc. 8 - Prospetto di Calcolo spese cancellazione formalità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Doc. 9 - Elenco Formalita' pregiudizievoli
- ✓ N° 10 Altri allegati - Doc. 10 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Doc. 11 - Concessione Edilizia 1583 del 08042003
- ✓ N° 12 Altri allegati - Doc. 12 - Permesso di Costruire 6058 del 19.02.2008
- ✓ N° 13 Altri allegati - Doc. 13 - Titolo di provenienza 2007 Notaio Ceni
- ✓ N° 14 Altri allegati - Doc. 14 - Criteri e Stima Analitica dei Beni
- ✓ N° 15 Altri allegati - Doc. 15 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Doc. 16 - Pec. Notifiche e Verbale Primo Sopralluogo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Doc. 17 - Pec. Notifiche e Verbale Secondo Sopralluogo



- ✓ N° 18 Altri allegati - Doc. 18 - Pec Notifiche di trasmissione Perizia alle parti
- ✓ N° 19 Altri allegati - Doc. 19 - VERSIONE PRIVACY - PERIZIA R.G.E. N. 41-2025



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2 APPARTAMENTO di mq. 37,90 (Su): L'immobile oggetto di stima, costituito da n. 1 u.i.u. ad uso abitativo, è ubicato nel Comune di Marsciano (PG), in località Vocabolo Podere Nuovo di Badiola, privo di numero civico, inserito in contesto rurale. Esso è parte di un complesso edilizio costituito da un casale di antica costruzione in muratura di pietrame e corte circostante, articolato complessivamente in n. 6 unità immobiliari, di cui n. 5 di proprietà diversa rispetto a quella oggetto della presente perizia. L'accesso al compendio avviene tramite la Strada Vicinale "Podere Novo", che passa in prossimità del fabbricato. A supporto della descrizione, si allega la Planimetria Catastale terreni (Doc. 1), nella quale la strada vicinale è evidenziata in giallo, il fabbricato principale in blu e la corte comune (P. 19 Sub 1 B.c.n.c.) in verde. Quest'ultima si sviluppa prevalentemente sul retro del fabbricato e solo in minima parte sul fronte; essendo sistemata a prato/giardino, risulta idonea al transito e alla sosta dei veicoli solo in misura limitata allo stato attuale dei luoghi. Descrizione dell'unità abitativa: v. allegati: (Doc. 2) Planimetria Catastale fabbricati e (Doc. 15) Documentazione fotografica. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su due livelli, P. 1° e 2°, facente parte del fabbricato in muratura di pietrame precedentemente descritto. L'accesso all'unità avviene mediante una scala esterna, con accesso da un piccolo ingresso condominiale al primo piano denominato "Disimpegno" (P. 19 Sub 2 B.c.n.c.), v. allegato: Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni (Doc. 5). - Piano Primo: è costituito da un unico vano ad uso Pranzo/Soggiorno, dotato di due finestre. All'interno del vano è presente la scala in legno che collega al piano superiore. Alla destra della porta d'ingresso si trova l'accesso al W.c., completo di lavabo ad angolo, vano doccia e w.c., privo di finestra. - Piano Secondo: è adibito a Camera, dotata di una finestra, ed è collocato all'interno della torre del fabbricato, elemento caratterizzante il complesso edilizio. La copertura è a falda inclinata (tipologia mansardata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 19, Sub. 7, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come certificato dai preposti uffici comunali, le aree in esame distinte al vigente Catasto Terreni al Foglio 81 con le Particelle 19, 473 ricadono in: 1) Area agricola di particolare interesse agricolo: Le aree di particolare interesse agricolo, sono disciplinate dall'art. 24 delle NTA - Parte Strutturale: disciplina delle aree di particolare interesse agricolo. Per destinazioni d'uso, parametri, altezze, ecc., valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/01/2015 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni. 2) Zona "Rf2": Le zone "Rf2", sono aree a franosità diffusa o con indizi di instabilità, associate a fenomeni inattivi e presunti, nelle quali si applica la disciplina di cui all'art. 65 delle NTA - Parte Strutturale: aree a media pericolosità geologica, idrogeologica e idraulica. Si segnala inoltre che il terreno in esame: - è stato dichiarato Zona Sismica e quindi è soggetto alle prescrizioni della legge 64 del 02/02/1974 e s.m.i. - è classificato di particolare interesse agricolo ai sensi dell'art. n. 92 della L.R. 1/2015. - è interessato, limitatamente alla particella 473 del foglio 81, dal seguente ambito di tutela: fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015. Ai sensi dell'Art. 85 della L.R. 1/2015 e dell'Art. 22 comma 7 delle N.T.A. della Parte Strutturale del P.R.G. nella fascia di transizione per una distanza di ml. 50 dal perimetro del bosco sono vietate tutte le costruzioni ad eccezione di quelle previste dall'Art. 85 comma 4 e 5 della L.R. 1/2015. Per le aree boscate localizzate all'interno delle macroaree o al confine con le stesse, la fascia di transizione è individuata in 5 m. - è interessato da "RERU CONNETTIVITA' - UNITA' DI CONNESSIONE REGIONALI". Le Unità Regionali di connessione ecologica, sono disciplinate dall'art. 62 delle NTA - Parte Strutturale: Disciplina della Rete Ecologica. - è interessato da "frane presunte - PAI" di cui alla Tavola Geomorfologica del P.R.G. - Parte Strutturale. Il tutto come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Doc. 10), a cui si fa integrale riferimento.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola
TERRENO di mq. 500,00 catastali: Il bene oggetto di stima è costituito da un rateo di terreno sito nel Comune di Marsciano (PG), località Vocabolo Podere Nuovo di Badiola, pertinenziale all'unità abitativa dalla quale dista circa 60 ml., ed è individuato con contorno in rosso nella planimetria allegata (Doc. 1). Pur risultando funzionalmente asservito all'unità abitativa oggetto di procedura, il terreno – qualificato in atto come resede pertinenziale – risulta catastalmente distinto e separato, e viene pertanto trattato autonomamente ai fini estimativi, sebbene ricompreso nel medesimo Lotto Unico di vendita. Il rateo è inserito all'interno di un più ampio campo agricolo ed è privo di confini materiali idonei a consentirne l'esatta individuazione in loco; pertanto, ai fini della presente perizia, l'individuazione del bene e la relativa stima sono effettuate esclusivamente sulla base dei riferimenti catastali. L'accesso al rateo avviene mediante passaggio pedonale, ovvero con mezzo agricolo, attraverso la corte comune del fabbricato (Part. 19 Sub. 1), nonché tramite attraversamento della Part. 467, intestata a ditta diversa. La Part. 467 risulta catastalmente frazionata quale area di lottizzazione e viabilità poderale, come da planimetria allegata (Doc. 1); tuttavia, nello stato di fatto, si presenta come campo agricolo privo di limiti e partizioni fisiche riconoscibili. Si precisa che la ditta catastale intestataria della Particella 467 coincide con il dante causa nell'atto di compravendita del 2007 (Doc. 13). Il terreno presenta una giacitura in lieve declivio; per raggiungere il rateo è necessario superare una differenza di quota rispetto al piano della corte del fabbricato, costituita da una scarpata percorribile in modo informale, ma priva di opere di raccordo strutturate.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 473, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Idem come Bene n. 1

Prezzo base d'asta: € 50.991,84

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.991,84

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola sn, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 19, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	59,52 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo complessivamente discreto. Si segnala l'assenza della caldaia e l'impossibilità di verificare adduzioni e scarichi per un eventuale angolo cottura, poiché la zona giorno era completamente occupata da mobili al momento del sopralluogo. Analogamente, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti, essendo l'unità priva di forniture attive. Dall'Attestazione di Agibilità del 2012, agli atti del Comune di Marsciano (Doc. 4), risulta comunque che gli impianti erano dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca del rilascio, condizione documentata ma non verificabile allo stato dei luoghi. Osservazioni di carattere strutturale: In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di alcune lesioni sulle murature, probabilmente riconducibili a movimenti delle fondazioni o del sottosuolo. Alcune risultano già monitorate tramite fessurimetri realizzati artigianalmente, come evidenziato dalla documentazione fotografica (Doc. 15). A tale proposito, si fa presente che il compendio ricade in zona Rf2 del P.R.G. di Marsciano, classificata come area a franosità diffusa con indizi di instabilità vedi allegato CDU (Doc. 10). Note: • Le osservazioni strutturali si basano esclusivamente su rilievi visivi effettuati durante il sopralluogo e non sostituiscono valutazioni tecnico-strutturali e geognostiche specialistiche le quali sono raccomandate. • Tutte le condizioni descritte nel presente paragrafo sono state considerate nella stima analitica allegata (Doc. 14).		
Descrizione:	APPARTAMENTO di mq. 37,90 (Su): L'immobile oggetto di stima, costituito da n. 1 u.i.u. ad uso abitativo, è ubicato nel Comune di Marsciano (PG), in località Vocabolo Podere Nuovo di Badiola, privo di numero civico, inserito in contesto rurale. Esso è parte di un complesso edilizio costituito da un casale di antica costruzione in muratura di pietrame e corte circostante, articolato complessivamente in n. 6 unità immobiliari, di cui n. 5 di proprietà diversa rispetto a quella oggetto della presente perizia. L'accesso al compendio avviene tramite la Strada Vicinale "Podere Novo", che passa in prossimità del fabbricato. A supporto della descrizione, si allega la Planimetria Catastale terreni (Doc. 1), nella quale la strada vicinale è evidenziata in giallo, il fabbricato principale in blu e la corte comune (P. 19 Sub 1 B.c.n.c.) in verde. Quest'ultima si sviluppa prevalentemente sul retro del fabbricato e solo in minima parte sul fronte; essendo sistemata a prato/giardino, risulta idonea al transito e alla sosta dei veicoli solo in misura limitata allo stato attuale dei luoghi. Descrizione dell'unità abitativa: v. allegati: (Doc. 2) Planimetria Catastale fabbricati e (Doc. 15) Documentazione fotografica. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su due livelli, P. 1° e 2°, facente parte del fabbricato in muratura di pietrame precedentemente descritto. L'accesso all'unità avviene mediante una scala esterna, con accesso da un piccolo ingresso condominiale al primo piano denominato "Disimpegno" (P. 19 Sub 2 B.c.n.c.), v. allegato: Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni (Doc. 5). - Piano Primo: è costituito da un unico vano ad uso Pranzo/Soggiorno, dotato di due finestre. All'interno del vano è presente la scala in legno che collega al piano superiore. Alla destra della porta d'ingresso si trova l'accesso al W.c., completo di lavabo ad angolo, vano doccia e w.c., privo di finestra. - Piano Secondo: è adibito a Camera, dotata di una finestra, ed è collocato all'interno della torre del fabbricato, elemento caratterizzante il complesso edilizio. La copertura è a falda inclinata (tipologia mansardata).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Marsciano (PG) - Vocabolo Podere Nuovo di Badiola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 473, Qualità Seminativo arborato	Superficie	500,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto, incustodito e privo di confini materiali.		
Descrizione:	TERRENO di mq. 500,00 catastali: Il bene oggetto di stima è costituito da un rateo di terreno sito nel Comune di Marsciano (PG), località Vocabolo Podere Nuovo di Badiola, pertinenziale all'unità abitativa dalla quale dista circa 60 ml., ed è individuato con contorno in rosso nella planimetria allegata (Doc. 1). Pur risultando funzionalmente asservito all'unità abitativa oggetto di procedura, il terreno - qualificato in atto come resede pertinenziale - risulta catastalmente distinto e separato, e viene pertanto trattato autonomamente ai fini estimativi, sebbene ricompreso nel medesimo Lotto Unico di vendita. Il rateo è inserito all'interno di un più ampio campo agricolo ed è privo di confini materiali idonei a consentirne l'esatta individuazione in loco; pertanto, ai fini della presente perizia, l'individuazione del bene e la relativa stima sono effettuate esclusivamente sulla base dei riferimenti catastali. L'accesso al rateo avviene mediante passaggio pedonale, ovvero con mezzo agricolo, attraverso la corte comune del fabbricato (Part. 19 Sub. 1), nonché tramite attraversamento della Part. 467, intestata a ditta diversa. La Part. 467 risulta catastalmente frazionata quale area di lottizzazione e viabilità poderale, come da planimetria allegata (Doc. 1); tuttavia, nello stato di fatto, si presenta come campo agricolo privo di limiti e partizioni fisiche riconoscibili. Si precisa che la ditta catastale intestataria della Particella 467 coincide con il dante causa nell'atto di compravendita del 2007 (Doc. 13). Il terreno presenta una giacitura in lieve declivio; per raggiungere il rateo è necessario superare una differenza di quota rispetto al piano della corte del fabbricato, costituita da una scarpata percorribile in modo informale, ma priva di opere di raccordo strutturate.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		