

Geom. Rotar Gabriele
Via Campo di Fiori, 72 - 06049 SPOLETO (PG)
Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197
C.F. = RTR GRL 81L20 19210
P.IVA = 03025450549
e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it
pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 73/2024 R.G.E.

Promossa da: MARTE SPV S.R.L. – (Avv.to [REDACTED])

CONTRO

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to [REDACTED]

(Attore)

Avv.to

(Convenuti)

Consulenti Tecnici: Geom. Gabriele ROTAR

Udienza di comparizione: 26/06/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto n. 1 e bando di vendita”



LOTTO n.1

- ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è composto da un appartamento, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la corte e il lastrico, il portico di ingresso, la scala, l'ascensore, i locali motori ascensore e il locale contatori (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Marsciano, via Orvietana.

L'abitazione è identificata con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 31 della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' All. n. 3/d.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 149, particella 1211 sub 8, ed è classificata come Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, con 3 vani e una rendita catastale di € 240,15. L'intera proprietà dell'U.I. è iscritta integralmente all' [REDACTED] con [REDACTED].

L'unità immobiliare descritta costituisce il lotto n.1, che risulta unico e indipendente.

- DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il complesso immobiliare è situato in via Orvietana, nel Comune di Marsciano (PG), in un'area classificata come zona B3 (aree di completamento a medio-alta densità edilizia) secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona rientra nel sistema insediativo di consolidamento e completamento (zone omogenee B), come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano.

L'immobile gode di una posizione strategica, essendo ubicato lungo via Orvietana (SS317 ex strada statale Marscianese, ora strada Regionale 317 Marscianese), a circa 500 metri in linea d'aria dal centro storico di Marsciano. La zona, pur trovandosi ai margini del centro storico, è considerata centralissima e offre tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.). Questa dotazione di servizi e la zona di ubicazione della palazzina rende l'unità immobiliare particolarmente appetibile sul mercato immobiliare.

Il lotto è composto da un unità immobiliare distribuita sul piano primo, così articolata:

- **Appartamento** (C.E.U. Foglio 149, particella 1211 sub 8):
 - **Piano primo:** soggiorno, cucina, disimpegno, camera dal letto, bagno e terrazzo scoperto.

Gli immobili che compongono il Lotto n. 1 sono di proprietà esclusiva (diritti di piena proprietà pari a 1/1) [REDACTED]. L'acquisizione del terreno edificabile è avvenuta mediante scrittura privata autenticata, rogata dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in data 01/03/2005 (rep. 100657/27574). Tutti gli immobili sono stati successivamente trasferiti alla [REDACTED], mediante atto di [REDACTED], redatto a rogito dal medesimo notaio in data 13/09/2005 (rep. 103429/28552), registrato e trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 04/10/2005 al n. 32759/18793 del registro particolare. Tale passaggio ha sancito il definitivo conferimento degli immobili [REDACTED]. Sono stati inoltre stipulati un atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con rep. 103426/28551 in data 13/09/2005 e un regolamento di condominio, rogato dallo stesso Notaio con rep. 113383/33864 in data 26/06/2008.

- VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale, non sono presenti vincoli specifici.

Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali pendenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito sono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- a) **ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria** iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 05/01/2006 al n. 505/94 del registro particolare, per complessivi € 3.500.000,00 di cui € 1.750.000,00 per garanzia;

L'ipoteca è stata iscritta:

- a favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma (RM), domicilio ipotecato eletto Perugia, Piazza Italia 13;
- contro: [REDACTED], gravante sull'immobile censito al Catasto Terreni foglio 149 particella 361;

A margine della suddetta ipoteca, risultano tra gli altri:

* Annotazione di riduzione di somma registrata presso la Conservatoria di Perugia il 28/08/2008 ai n. 22688/4410, atto a Rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 26/06/2008 rep. 113382/33863 con la quale la somma dovuta passa da euro 1.750.000,00 a euro 1.300.000,00 e l'ipoteca passa da euro 3.500.000,00 a euro 2.600.000,00.

* Annotazione di frazionamento in quota registrata presso la Conservatoria di Perugia il 28/08/2008 ai n. 24691/4413, atto a Rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 26/06/2008 rep. 113382/33863 dal quale relativamente all'immobile censito al foglio 149 particella 1211 subalterno 10 risulta quota di capitale pari a euro 81.000,00 e quota di ipoteca pari a euro 162.000,00 e relativamente all'immobile censito al foglio 149 particella 1211 subalterno 8 risulta quota di capitale pari a euro 54.000,00 e quota di ipoteca pari a euro 108.000,00.

b) **ISCRIZIONE relativa a ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, trascritta presso la Conservatoria di Perugia il 08/03/2017 rep. 6398/866 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. di Roma per un importo di euro 728.424,02 a garanzia di euro 364.212,01 contro [REDACTED].

L'ipoteca è stata iscritta:

- a favore di: Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecato eletto Strada delle Fratte 21;
- contro: [REDACTED], gravante sugli immobili di cui al punto A della relazione generale;

c) **TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili** relativo ad atto giudiziario - Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 05 giugno 2024 al n. 15791/11805 del registro particolare;

Il pignoramento è stato effettuato:

- a favore di: Marte SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1;
- contro: [REDACTED], con [REDACTED], per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Marsciano, via Orvietana, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 149 con la particella 1211 subalterno 8 e particella 1211 subalterno 10;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la cancellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

a) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca volontaria della somma di € 54.000,00, gravante sugli immobili esecutati a [REDACTED] e costituenti il lotto n. 1, iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma (RM), domicilio ipotecato eletto Perugia, Piazza Italia 13 contro [REDACTED], il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 364,00 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di €

200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: € $54.000,00 \times 0,5\% = € 270,00 + 59,00 + 35,00 = \text{totale } € 364,00$).

- b) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca concessione amministrativa/riscossione della somma di € 728.424,02, gravante sugli immobili eseguiti a [REDACTED] e costituenti il lotto n. 1, iscritta a favore di Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecato eletto Strada delle Fratte 21 contro [REDACTED], il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 3.736,12 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: € $728.424,02 \times 0,5\% = € 3.642,12 + 59,00 + 35,00 = \text{totale } € 3.736,12$).

N.B. = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui al precedente punto a) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da via Orvietana via Orvietana (SS317 ex strada statale Marsicanese, ora strada Regionale 317 Marscianese), a circa 500 metri in linea d'aria dal centro storico di Marsciano. La zona, pur trovandosi ai margini del centro storico, è considerata centralissima e offre tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.).

DESCRIZIONE ANALATICA DELL'ABITAZIONE E TERRAZZO "A-A1"

Il fabbricato in questione si sviluppa su un unico livello, al primo piano, ed è parte di un complesso immobiliare composto da più unità distribuite su diversi piani.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq 45,62 "A" mentre quella del terrazzo è di mq 12,33 "A1".

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (All. n.31 della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'All. "B" e nella planimetria (All. n.31 della relazione generale).

L'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- La struttura portante in elevazione costituita in cemento armato e tamponature con murature a cassetta in mattoni pieni;
- La copertura a padiglione è costituita da otto falde classiche con manto di copertura in tegol-coppo;
- Le pareti esterne del fabbricato risultano in parte intonacate a civile e tinteggiate a calce con colorazione sulla tonalità del panna e in parte a mattoncini pieni a vista;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera con metodi classici;
- I pavimenti interni sono costituiti da vari materiali; dove è situata la zona giorno e il bagno, è costituito da un pavimento gres porcellanato mentre il disimpegno e la camera in parquet. Il terrazzo esterno è costituito da un pavimento in gres porcellanato.
- I solai sono in latero - cemento;
- Il bagno è composto da una tazza con la cassetta di scarico, un bidet, il lavabo e un piatto doccia. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,00;
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro termico con tapparelle in legno; gli infissi interni sono costituiti in legno tamburato.

Il fabbricato è provvisto di tutti gli impianti tecnologici, quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto da vari punti luce e punti di comando, con prese di normale installazione sfilabile a norma. Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia, è alimentato a metano ed è dotato di elementi scaldanti del tipo a termosifone, realizzati in alluminio. La caldaia, di tipo murale, è collocata sul terrazzo esterno.

L'impianto idro-sanitario, completo di tutte le apparecchiature necessarie, risulta collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque nere sono convogliati, presumibilmente, nella fognatura comunale, mentre le acque bianche vengono disperse nel terreno circostante di proprietà.

Gli impianti tecnologici sopra descritti si presentano in ottimo stato di conservazione, considerando anche la recente costruzione della palazzina.

Dall'esame dei materiali e delle licenze edilizie, il fabbricato risulta discretamente performante dal punto di vista energetico.

Un accurato esame delle strutture ha permesso di verificare che queste siano stabili e prive di vizi apparenti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, e considerati altresì i prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili (riferiti al metro quadrato di superficie utile) nonché i dati pubblicati nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto valutato alla luce della mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva come dettagliatamente riportato nell'All. "B", comprensivo delle dovute e previste detrazioni, e come risulta evidente anche dalla documentazione fotografica (All. n. 33 della relazione generale).

Da quanto su esposto si ricava che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia, risulta essere il seguente:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.1, per la complessiva piena proprietà sulle quote corrispondenti, pari ad € **49.935,50** (diconsi euro quarantanovemilanovecentotrentacinque/50) arrotondato ad € **50.000,00** (diconsi euro cinquantamila/00);

In fede.

Spoletto, li 04 giugno 2025

ELENCO ALLEGATI:

- All. "A": descrizione analitica;
- All. "B": valutazione dei beni;



Lotto N°1**DESCRIZIONE ANALITICA del fabbricato residenziale - Immobile "A"**

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Primo	Soggiorno	19,67	2,70	Nord-ovest	Ottimo
Primo	Cucina	4,07	2,70	Nord-ovest	Ottimo
Primo	Bagno	4,71	2,70	Nord-est	Ottimo
Primo	Camera	14,91	2,70	Nord-ovest	Ottimo
Primo	Disimpegno	2,26	2,70	Vano interno	Ottimo
		45,62			

DESCRIZIONE ANALITICA del terrazzo - Immobile "A1"

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Terrazzo	12,33	0,00	Nord-ovest	Ottimo
		12,33			

VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO N° 1

All. "B"

Immobile	Superficie utile (Mq.)	Costo unitario (€/Mq.)	Valore (€)	DETRAZIONI					VALORE CORRETTO (€)	Quota di proprietà dell'esecutato	VALORE FINALE (€)
				Uso e manutenzione	Abbattimento forfetario (*)		Valore detratto (€)				
					Valore detratto (€)	%		Valore detratto (€)			
"A"											
Abitazione	45,62	1 250,00	57 025,00	5%	2 851,25	15%	8 553,75		45 620,00	100%	45 620,00
"A1"											
Terrazzo	12,33	437,50	5 394,38	5%	269,72	15%	809,16		4 315,50	100%	4 315,50
		Valore Totale	62 419,38								
								Valore complessivo stimato del lotto			49 935,50
								Arrotondato ad €			50 000,00

(*) Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite.

BANDO DI VENDITA**LOTTO n.1****DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il lotto è composto da un appartamento, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la corte e il lastrico, il portico di ingresso, la scala, l'ascensore, i locali motori ascensore e il locale contatori (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Marsciano, via Orvietana.

L'abitazione è identificata con la lettera "A" nella planimetria di cui all'AH. n. 31 della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' All. n. 3/d.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 149, particella 1211 sub 8, ed è classificata come Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, con 3 vani e una rendita catastale di € 240,15. L'intera proprietà dell'U.I. è ascritta integralmente [REDACTED] con [REDACTED].

L'unità immobiliare descritta costituisce il lotto n.1, che risulta unico e indipendente.

Per i fabbricati sopra descritti sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire prot. n. 3823 del 13/10/2005;
- Permesso a Costruire prot. n. 5875 del 28/06/2007;
- Attestazione di agibilità prot. n. 03-66/2009 del 08/01/2009;

Valore del LOTTO n.1 € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

Spoletto, lì 04 giugno 2025

Il C.T.U.



Geom. Rotar Gabriele
Via Campo di Fiori, 72 - 06049 SPOLETO (PG)
Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197
C.F. = RTR GRL 81L20 19210
P.IVA = 03025450549
e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it
pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 73/2024 R.G.E.

Promossa da: MARTE SPV S.R.L. – (Avv. ~~_____~~)

CONTRO

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to ~~_____~~ (Attore)

Avv.to _____ (Convenuti)

Consulenti Tecnici: Geom. Gabriele ROTAR

Udienza di comparizione: 26/06/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto n. 2 e bando di vendita”



– ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è composto da un appartamento, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la corte e il lastrico, il portico di ingresso, la scala, l'ascensore, i locali motori ascensore e il locale contatori (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Marsciano, via Orvietana.

L'abitazione è identificata con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 32 della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' All. n. 3/d.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 149, particella 1211 sub 10, ed è classificata come Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, con 5,5 vani e una rendita catastale di € 440,28. L'intera proprietà dell'U.I. è iscritta integralmente ~~alla Sezione III del Registro Immobiliare del Comune di Marsciano, Foglio 149, particella 1211 sub 10, ed è classificata come Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, con 5,5 vani e una rendita catastale di € 440,28.~~

L'unità immobiliare descritta costituisce il lotto n.2, che risulta unico e indipendente.

– DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il complesso immobiliare è situato in via Orvietana, nel Comune di Marsciano (PG), in un'area classificata come zona B3 (aree di completamento a medio-alta densità edilizia) secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona rientra nel sistema insediativo di consolidamento e completamento (zone omogenee B), come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano.

L'immobile gode di una posizione strategica, essendo ubicato lungo via Orvietana (SS317 ex strada statale Marscianese, ora strada Regionale 317 Marscianese), a circa 500 metri in linea d'aria dal centro storico di Marsciano. La zona, pur trovandosi ai margini del centro storico, è considerata centralissima e offre tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.). Questa dotazione di servizi e la zona di ubicazione della palazzina rende l'unità immobiliare particolarmente appetibile sul mercato immobiliare.

Il lotto è composto da un unità immobiliare distribuita sul piano primo, così articolata:

- **Appartamento** (C.E.U. Foglio 149, particella 1211 sub 10):
 - **Piano primo:** soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere da letto, due bagni, uno studio e un terrazzo scoperto.

Gli immobili che compongono il Lotto n. 2 sono di proprietà esclusiva (diritti di piena proprietà pari a 1/1) [REDACTED]. L'acquisizione del terreno edificabile è avvenuta mediante scrittura privata autenticata, rogata dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in data 01/03/2005 (rep. 100657/27574). Tutti gli immobili sono stati successivamente trasferiti [REDACTED], mediante [REDACTED], redatto a rogito dal medesimo notaio in data 13/09/2005 (rep. 103429/28552), registrato e trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 04/10/2005 al n. 32759/18793 del registro particolare. Tale passaggio ha sancito il definitivo conferimento degli immobili al [REDACTED]. Sono stati inoltre stipulati un atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con rep. 103426/28551 in data 13/09/2005 e un regolamento di condominio, rogato dallo stesso Notaio con rep. 113383/33864 in data 26/06/2008.

– VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale, non sono presenti vincoli specifici.

Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali pendenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito sono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- a) **ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria** iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 05/01/2006 al n. 505/94 del registro particolare, per complessivi € 3.500.000,00 di cui € 1.750.000,00 per garanzia;

L'ipoteca è stata iscritta:

- *a favore di:* Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma (RM), domicilio ipotecato eletto Perugia, Piazza Italia 13;
- *contro:* [REDACTED], gravante sull'immobile censito al Catasto Terreni foglio 149 particella 361;

A margine della suddetta ipoteca, risultano tra gli altri:

* Annotazione di riduzione di somma registrata presso la Conservatoria di Perugia il 28/08/2008 ai n. 22688/4410, atto a Rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 26/06/2008 rep. 113382/33863 con la quale la somma dovuta passa da euro 1.750.000,00 a euro 1.300.000,00 e l'ipoteca passa da euro 3.500.000,00 a euro 2.600.000,00.

* Annotazione di frazionamento in quota registrata presso la Conservatoria di Perugia il 28/08/2008 ai n. 24691/4413, atto a Rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 26/06/2008 rep. 113382/33863 dal quale relativamente all'immobile censito al foglio 149 particella 1211 subalterno 10 risulta quota di capitale pari a euro 81.000,00 e quota di ipoteca pari a euro 162.000,00 e relativamente all'immobile censito al foglio 149 particella 1211 subalterno 8 risulta quota di capitale pari a euro 54.000,00 e quota di ipoteca pari a euro 108.000,00.

b) **ISCRIZIONE relativa a ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, trascritta presso la Conservatoria di Perugia il 08/03/2017 rep. 6398/866 emessa da Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. di Roma per un importo di euro 728.424,02 a garanzia di euro 364.212,01 contro [REDACTED]...

L'ipoteca è stata iscritta:

- *a favore di:* Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecato eletto Strada delle Fratte 21;
- *contro:* [REDACTED], gravante sugli immobili di cui al punto A della relazione generale;

c) **TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili** relativo ad atto giudiziario - Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 05 giugno 2024 al n. 15791/11805 del registro particolare;

Il pignoramento è stato effettuato:

- *a favore di:* Marte SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1;
- *contro:* [REDACTED], per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Marsciano, via Orvietana, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 149 con la particella 1211 subalterno 8 e particella 1211 subalterno 10;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la cancellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

- a) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca volontaria della somma di € 54.000,00, gravante sugli immobili esecutati a [REDACTED] e costituenti il lotto n. 1, iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma (RM), domicilio ipotecato eletto Perugia, Piazza Italia 13 contro [REDACTED], il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 499,00 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di €

200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: € 54.000,00x0,5% = € 405,00+59,00+35,00 = totale € 499,00).

- b) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca concessione amministrativa/riscossione della somma di € 728.424,02, gravante sugli immobili eseguiti a [REDACTED] e costituenti il lotto n. 1, iscritta a favore di Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecato eletto Strada delle Fratte 21 contro [REDACTED], il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 3.736,12 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: € 728.424,02x0,5% = € 3.642,12+59,00+35,00 = totale € 3.736,12).

N.B. = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui al precedente punto a) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da via Orvietana via Orvietana (SS317 ex strada statale Marsicanese, ora strada Regionale 317 Marsicanese), a circa 500 metri in linea d'aria dal centro storico di Marsciano. La zona, pur trovandosi ai margini del centro storico, è considerata centralissima e offre tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.).

DESCRIZIONE ANALATICA DELL'ABITAZIONE E TERRAZZO "A-A1"

Il fabbricato in questione si sviluppa su un unico livello, al primo piano, ed è parte di un complesso immobiliare composto da più unità distribuite su diversi piani.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq 71,29 "A" mentre quella del terrazzo è di mq 12,31 "A1".

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (All. n.32 della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'All. "B" e nella planimetria (All. n.32 della relazione generale).

L'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- La struttura portante in elevazione costituita in cemento armato e tamponature con murature a cassetta in mattoni pieni;
- La copertura a padiglione è costituita da otto falde classiche con manto di copertura in tegol-coppo;
- Le pareti esterne del fabbricato risultano in parte intonacate a civile e tinteggiate a calce con colorazione sulla tonalità del panna e in parte a mattoncini pieni a vista;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera con metodi classici;
- I pavimenti interni sono costituiti da vari materiali; dove è situata la zona giorno e i due bagni, è costituito da un pavimento in gres porcellanato mentre i due disimpegni, le camere da letto e lo studio in parquet. Il terrazzo esterno è costituito da un pavimento in gres porcellanato.
- I solai sono in latero - cemento;
- Il bagno principale è composto da una tazza con la cassetta di scarico, un bidet, il lavabo e una vasca da bagno. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,00; l'altro bagno di servizio è composto da una tazza con la cassetta di scarico, un bidet, il lavabo e una vasca da bagno. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,00;
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro termico con tapparelle in legno; gli infissi interni sono costituiti in legno tamburato.

Il fabbricato è provvisto di tutti gli impianti tecnologici, quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto da vari punti luce e punti di comando, con prese di normale installazione sfilabile a norma. Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia, è alimentato a metano ed è dotato di elementi scaldanti del tipo a termosifone, realizzati in alluminio. La caldaia, di tipo murale, è collocata sul terrazzo esterno.

L'impianto idro-sanitario, completo di tutte le apparecchiature necessarie, risulta collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque nere sono convogliati, presumibilmente, nella fognatura comunale, mentre le acque bianche vengono disperse nel terreno circostante di proprietà.

Gli impianti tecnologici sopra descritti si presentano in ottimo stato di conservazione, considerando anche la recente costruzione della palazzina.

Dall'esame dei materiali e delle licenze edilizie, il fabbricato risulta discretamente performante dal punto di vista energetico.

Un accurato esame delle strutture ha permesso di verificare che queste siano stabili e prive di vizi apparenti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, e considerati altresì i prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili (riferiti al metro quadrato di superficie utile) nonché i dati pubblicati nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto valutato alla luce della mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva come dettagliatamente riportato nell'All. "B", comprensivo delle dovute e previste detrazioni, e come risulta evidente anche dalla documentazione fotografica (All. n. 33 della relazione generale).

Da quanto su esposto si ricava che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia, risulta essere il seguente:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.2, per la complessiva piena proprietà sulle quote corrispondenti, pari ad € 75.598,50 (diconsi euro settantacinquemilacinquecentonovantotto/50) arrotondato ad € 75.500,00 (diconsi euro settantacinquemilacinquecento/00);

In fede.

Spoletto, lì 04 giugno 2025

ELENCO ALLEGATI:

- All. "A": descrizione analitica;
- All. "B": valutazione dei beni;



Lotto N°2**DESCRIZIONE ANALITICA del fabbricato residenziale - Immobile "A"**

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Soggiorno	21,53	2,70	Sud-est	Ottimo
Terra	Cucina	4,82	2,70	Sud-est	Ottimo
Terra	Studio	7,94	2,70	Sud-est	Ottimo
Terra	Bagno	4,94	2,70	Vano interno	Ottimo
Terra	Disimpegno	1,77	2,70	Vano interno	Ottimo
Terra	Disimpegno	2,12	2,70	Vano interno	Ottimo
Terra	Bagno	4,06	2,70	Sud-est	Ottimo
Terra	Camera	10,24	2,70	Sud-est	Ottimo
Terra	Camera	13,87	2,70	Sud-ovest	Ottimo
		71,29			

DESCRIZIONE ANALITICA del terrazzo - Immobile "A1"

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Terrazzo	12,31	0,00	Sud-est	Ottimo
		12,31			

Al. "B"

VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO N° 2

Immobile	Superficie utile (Mq.)	Costo unitario (€/Mq.)	Valore (€)	DETRAZIONI				VALORE CORRETTO (€)	Quota di proprietà dell'esecutato	VALORE FINALE (€)
				Uso e manutenzione		Abbattimento forfetario (*)				
				%	Valore detratto (€)	%	Valore detratto (€)			
"A"										
Abitazione	71,29	1 250,00	89 112,50	5%	4 455,63	15%	13 366,88	71 290,00	100%	71 290,00
"A1"										
Terrazzo	12,31	437,50	5 385,63	5%	269,28	15%	807,84	4 308,50	100%	4 308,50
		Valore Totale	94 498,13					Valore complessivo stimato del lotto		75 598,50
								Arrotondato ad €		75 500,00

(*) Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

BANDO DI VENDITA**LOTTO n.2****DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il lotto è composto da un appartamento, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la corte e il lastrico, il portico di ingresso, la scala, l'ascensore, i locali motori ascensore e il locale contatori (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Marsciano, via Orvietana.

L'abitazione è identificata con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 32 della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' All. n. 3/d.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 149, particella 1211 sub 10, ed è classificata come Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, con 5,5 vani e una rendita catastale di € 440,28. L'intera proprietà dell'U.I. è ascritta integralmente **"[REDACTED]"** con **"[REDACTED]"**.

L'unità immobiliare descritta costituisce il lotto n.2, che risulta unico e indipendente.

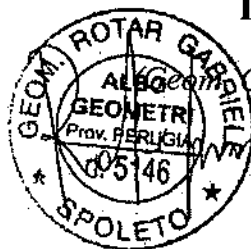
Per i fabbricati sopra descritti sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire prot. n. 3823 del 13/10/2005;
- Permesso a Costruire prot. n. 5875 del 28/06/2007;
- Attestazione di agibilità prot. n. 03-66/2009 del 08/01/2009;

Valore del LOTTO n.1 € 75.500,00 (euro settantacinquemilacinquecento/00).

Spoletto, lì 04 giugno 2025

Il C.T.U.



Gabriele ROTAR

Geom. Rotar Gabriele

Via Campo di Fiori, 72 - 06049 SPOLETO (PG)

Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197

C.F. = RTR GRL 81L20 19210

P.IVA = 03025450549

e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it

pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 73/2024 R.G.E.

Promossa da: MARTE SPV S.R.L. – (Avv.to [REDACTED])

CONTRO

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to [REDACTED]

(Attore)

Avv.to

(Convenuti)

Consulenti Tecnici: Geom. Gabriele ROTAR

Udienza di comparizione: 26/06/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto n. 3 e bando di vendita”



- ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è composto da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui l'accesso carrabile, la rampa e la corsia di manovra dei garage (bene comune non censibile). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Marsciano, via Fratelli Cairoli (ex via Narni).

L'abitazione è identificata con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 34 della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' All. n. 3/d.

Il garage è registrato al **Catasto Fabbricati**, Foglio 159, particella 378 sub 34, ed è classificato come Categoria C/6 (autorimessa), **classe 5**, con consistenza di **mq 20** e una rendita catastale di **€ 44,42**. L'intera proprietà dell'U.I. è iscritta integralmente ~~al catasto dei fabbricati, foglio 159, particella 378 sub 34, ed è classificata come Categoria C/6 (autorimessa), classe 5, con consistenza di mq 20 e una rendita catastale di € 44,42.~~

L'unità immobiliare descritta costituisce il lotto n.3, che risulta unico e indipendente.

- DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il complesso immobiliare è situato in via Fratelli Cairoli, nel Comune di Marsciano (PG), in un'area classificata come zona B2 (aree di completamento a media densità edilizia) secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona rientra nel sistema insediativo di consolidamento e completamento (zone omogenee B), come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano.

L'immobile gode di una posizione strategica, essendo ubicato lungo via Fratelli Cairoli (ex via Narni), a circa 1000 metri in linea d'aria dal centro storico di Marsciano. La zona, pur trovandosi ai margini del centro storico, è considerata centralissima e offre tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.). Questa dotazione di servizi e la zona di ubicazione della palazzina rende l'unità immobiliare particolarmente appetibile sul mercato immobiliare.

Il lotto è composto da un unità immobiliare distribuita sul piano interrato, così articolata:

- **Garage** (C.E.U. Foglio 159, particella 378 sub 34):
 - **Piano primo sottostrada:** garage.

L'immobile che compone il Lotto n. 3 è di proprietà esclusiva (diritti di piena proprietà pari a 1/1) di [REDACTED]. L'acquisizione del terreno edificabile è avvenuta mediante scrittura privata autenticata, rogata dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in data 08/04/2002 (rep. 88132). Tutti gli immobili sono stati successivamente trasferiti [REDACTED], mediante atto di [REDACTED], redatto a rogito dal medesimo notaio in data 13/09/2005 (rep. 103429/28552), registrato e trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 04/10/2005 al n. 32759/18793 del registro particolare. Tale passaggio ha sancito il definitivo conferimento degli immobili al [REDACTED]. Sono stati inoltre stipulati un atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con rep. 88564 in data 15/05/2002 e un regolamento di condominio, rogato dallo stesso Notaio con rep. 98289 in data 05/08/2004.

- VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale, non sono presenti vincoli specifici.

Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali pendenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito sono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- a) **ISCRIZIONE in rinnovazione derivante da ipoteca volotaria** iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 17/01/2023 al n. 1269/104 del registro particolare, per complessivi € € 10.000,00 per garanzia;

L'ipoteca è stata iscritta:

- *a favore di:* Marte SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1;
- *contro:* [REDACTED], gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati foglio 159 particella 378 subalterno 34, di cui al punto "B";

- b) **TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili** relativo ad atto giudiziario - Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 05 giugno 2024 al n. 15791/11805 del registro particolare;

Il pignoramento è stato effettuato:

- *a favore* di: Marte SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1;
- *contro*: [REDACTED], per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Marsciano, via Orvietana, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 149 con la particella 1211 subalterno 8 e particella 1211 subalterno 10;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la cancellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

- a) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria della somma di € 10.000,00, gravante sugli immobili eseguiti [REDACTED] e costituenti il lotto n. 3, iscritta a favore di Marte SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1 contro [REDACTED], il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 294,00 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: $€ 10.000,00 \times 0,5\% = € 50,00 + 59,00 + 35,00 = \text{totale } € 144,00$).

N.B. = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui al precedente punto a) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da via Fratelli Cairoli (ex via Narni), a circa 1000 metri in linea d'aria dal centro storico di Marsciano. La zona, pur trovandosi ai margini del centro storico, è considerata centralissima e offre tutti i servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.).

DESCRIZIONE ANALATICA DEL GARAGE "A"

Il fabbricato in questione si sviluppa su un unico livello, al primo primo sottostrada, ed è parte di un complesso immobiliare composto da più unità distribuite su diversi piani.

La superficie utile complessiva del garage è di **mq 20,46 "A"**.

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n.34** della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato **nell'All. "B"** e nella planimetria (**All. n.34** della relazione generale).

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive (sia interne che esterne) del fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, si rileva quanto segue:

- La struttura portante in elevazione costituita in cemento armato e tamponature con murature a cassetta in mattoni pieni su tutti i livelli fuori terra, mentre a blocchi in cemento al piano interrato;
- La copertura a padiglione è costituita da otto falde classiche con manto di copertura in tegol-coppo;
- Le pareti esterne del fabbricato risultano in parte intonacate a civile e tinteggiate a calce con colorazione sulla tonalità del panna e in parte a mattoncini pieni a vista;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate;
- I pavimenti interni sono costituiti un massetto liscio;
- I solai sono in latero - cemento;
- Il portone d'ingresso del garage è di metallo del tipo a basculante;

Il garage inoltre è provvisto dell'impianto elettrico. L'impianto elettrico è realizzato a vista con canalette ed è composto da un punto luce e un punto di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in ottimo stato di conservazione, vista anche la costruzione recente della palazzina.

Dall'esame dei materiali e delle licenze edilizie, il fabbricato risulta discretamente performante dal punto di vista energetico.

Un accurato esame delle strutture ha permesso di verificare che queste siano stabili e prive di vizi apparenti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, e considerati altresì i prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili (riferiti al metro quadrato di superficie utile) nonché i dati pubblicati nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto valutato alla luce della mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva come dettagliatamente riportato nell'All. "B", comprensivo delle dovute e previste detrazioni, e come risulta evidente anche dalla documentazione fotografica (All. n. 35 della relazione generale).

Da quanto su esposto si ricava che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia, risulta essere il seguente:

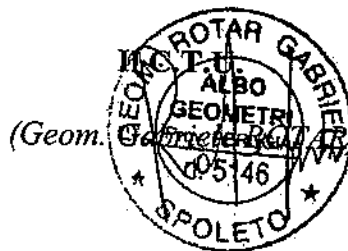
- ~ Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.3, per la complessiva piena proprietà sulle quote corrispondenti, pari ad € **11.457,60** (diconsi euro undicimilaquattrocentocinquasette/60) arrotondato ad € **11.500,00** (diconsi euro undicimilacinquecento/00);

In fede.

Spoletto, li 04 giugno 2025

ELENCO ALLEGATI:

- All. "A": descrizione analitica;
- All. "B": valutazione dei beni;



Lotto N°3**DESCRIZIONE ANALITICA del garage - Immobile "A"**

Piano	Locale	Superficie	Altezza	Esposizione	Stato manutenzione
Interrato	Garage	20,46	2,60	Vano interno	Ottimo
		20,46			

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Al. "B"

VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO N° 3

Immobile	Superficie utile (Mq.)	Costo unitario (€/Mq.)	Valore (€)	DETRAZIONI					Valore CORRETTO (€)	Quota di proprietà dell'esecutato	VALORE FINALE (€)
				Uso e manutenzione		Abbattimento forfetario (*)		Valore detratto (€)			
				%	Valore detratto (€)	%	Valore detratto (€)				
"A"											
Garage	20,46	700,00	14 322,00	5%	716,10	15%	2 148,30		11 457,60	100%	11 457,60
		Valore Totale	14 322,00					Valore complessivo stimato del lotto			11 457,60
								Arrotondato ad €			11 500,00

(*) Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite.

BANDO DI VENDITA**LOTTO n.3****DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il lotto è composto da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui l'accesso carrabile, la rampa e la corsia di manovra dei garage (bene comune non censibile). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Marsciano, via Fratelli Cairoli (ex via Nami).

L'abitazione è identificata con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 34 della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' All. n. 3/d.

Il garage è registrato al **Catasto Fabbricati**, Foglio 159, particella 378 sub 34, ed è classificato come Categoria C/6 (autorimessa), classe 5, con consistenza di mq 20 e una rendita catastale di € 44,42. L'intera proprietà dell'U.I. è iscritta integralmente [REDACTED]

L'unità immobiliare descritta costituisce il lotto n.3, che risulta unico e indipendente.

Per i fabbricati sopra descritti sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire prot. n. 808 del 12/06/2002;
- Permesso a Costruire prot. n. 2683 del 23/04/2004;
- Attestazione di agibilità prot. n. 46-60/2005 del 08/10/2005;

Valore del LOTTO n.3 € 11.500,00 (euro undicimilacinquecento/00).

Spoletto, lì 04 giugno 2025

Il C.T.U.



Gabriele ROTAR)