

Via Cerquiglia n°54  
06049 SPOLETO(PG)  
Tel. Fax 0743/225503  
afmprogetti@libero.it



*Tribunale di Spoleto*

*Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 78/2024*

\*\*\*\*\*

*Procedimento Immobiliare promosso da*

[REDACTED]

*(Creditore procedente)*

*contro*

[REDACTED]

*(Debitore/Esecutato)*

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI*

Spoletto li, 04/03/2025

Geom. Fabiana Virgili

## INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
	<b>PREMESSE</b>	3
	<b>QUESITI</b>	
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	4
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	5
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	5
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	5
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	6
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	6
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	6
7.3	Storica Catastale	6
7.4	Caratteristiche generali del bene	7
7.5	Caratteristiche del bene	8
7.6	Determinazione della superficie commerciale	10
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	11
9	Aggiornamenti catastali	11
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	11
11	Conformità urbanistica dell'immobile pignorato	11
11.1	Accesso agli Atti Comunali	11
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	11
11.3	Sanabilità abusi rilevati	11
11.4	Costi Sanatoria o ripristino	12
12	Stato di possesso dell'immobile pignorato	12
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	13
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	13
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	13
16	Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile)	13
17	Stima del lotto	14
17.1	Determinazione del valore unitario	14
17.2	Determinazione del valore di mercato	15
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	15
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	15
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	15
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	16

## PREMESSE

### Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 29 Gennaio 2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n°78/2024 di R.G.E. la sottoscritta geom. Fabiana VIRGILI, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia col numero 4441 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da [REDACTED] (Creditore procedente) contro [REDACTED] (Debitore/esecutato)", per i beni immobili ubicati nel Comune di Marsciano (Provincia di Perugia), Via Cesare Battisti n°2.

Prestando il rituale giuramento in forma telematica (a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19) inviata in data 20 settembre 2024, la sottoscritta si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (All. 1, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 02/10/2024 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 30/10/2024 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati. Non andato a buon fine il primo tentativo, veniva fissato per il giorno 21/11/2024 un altro accesso.

Il giorno del sopralluogo, si procedeva all'accesso ed ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (All. 1, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

### QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 17 Luglio 2024 a firma del dr. Luca DELL'AQUILA, Notaio in Orta di Atella.

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

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

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato, e dell'Attestazione relativa a eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Marsciano (PG): per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore/esecutato;
- Ufficio tecnico del Comune di Marsciano (PG): per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata;

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

Al ventennio le seguenti formalità (vedi All. n°5):

**1. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 06/10/2009 al n. r.g. n°26811 e r.p. n°6003, ipoteca di € 192'000,00.**

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED], per la proprietà di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

**Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 5, garage cat. C/6, sup. catastale 17 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 16, abitazione cat. A/2, sup. catastale 103 mq..

**2. Surrogazione a favore di [REDACTED] in data 14/03/2019 al n. r.g. n°6599 e r.p. n°1043.**

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED], per la proprietà di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

**Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 5, garage cat. C/6, sup. catastale 17 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 16, abitazione cat. A/2, sup. catastale 103 mq..

**3. Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto in data 11/07/2024 al n. r.g. n°19739 e r.p. n°14657.**

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

**Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 5, garage cat. C/6, sup. catastale 17 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 16, abitazione cat. A/2, sup. catastale 103 mq..

**4)- *Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute***

***relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.)***

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non sono stati riscontrati vincoli.

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

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

**6)- *Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque impongono all'acquirente, con indicazione dei relativi costi***

**1. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 06/10/2009 al n. r.g. n°26811 e r.p. n°6003, ipoteca di € 192'000,00.**

**€ 262,00 per imposta ipotecaria**

2. Surrogazione a favore di ██████████ in data 14/03/2019 al n. r.g. n°6599 e r.p. n°1043.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

3. Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto in data 11/07/2024 al n. r.g. n°19739 e r.p. n°14657.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

*L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 04/03/2025 non mostra delle variazioni rispetto ai dati inseriti al punto 3 (Ispezione Ipotecaria Allegato n°5).*

*Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad*

**€ 786,00**

### **7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.**

#### **7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Marsciano	Via Cesare Battisti	2	2°		

#### **7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI**

**Catasto Fabbricati** del Comune di MARSCIANO (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
142	328	5	C/6	7^	17 mq.	Totale: 29 mq	€ 52,68
142	328	16	A/2	3^	5,5 vani	Totale: 103 mq Totale escluse aree scoperte: 98 mq	€ 369,27

#### **7.3 STORIA CATASTALE**

N.C.E.U. Comune di Marsciano (PG), Foglio 142 part. 328 sub 5-16 hanno avuto la seguente storia:

- **Inserimento Impianto meccanografico del 30/06/1987** in atti dal 30/06/1987 ;
- **Classamento automatico:** in atti dal 22/08/1990;
- **Inserimento dati di Superficie del 09/11/2015:** superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

#### 7.4 Caratteristiche Generali dei beni



La sottoscritta professionista ha effettuato ricerche catastali opportune, una visita accurata ai beni immobili, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Marsciano (Allegato n°3), ed un rilievo fotografico (Allegato n°4) e metrico dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è rappresentato da una unità immobiliare e garage situati in un edificio in Via Cesare Battisti n°2 Comune di Marsciano, qui sotto dettagliati:

- Unità Immobiliare, situata al piano II° di un edificio in Via Cesare Battisti n°2;
- Garage situato al piano I° sotto strada di un edificio in Via Cesare Battisti n°2.

Per quanto riguarda l'immobile, le strutture verticali sono formate da pilastri e travi in cemento armato, le pareti tamponate con mattoncini a faccia-vista per la parte esterna ed intonacate per la parte interna, solai in latero-cemento, tamponature interne in blocchi forati.

Sia la porzione residenziale che il garage oggetto del pignoramento sono in buono stato in quanto realizzato a metà degli anni '80, e l'unità ha subito una ristrutturazione nei primi anni 2000 (All. n°4 dalla foto n°1 alla n°26).

Dopo aver descritto la proprietà nel complesso, a seguire si andrà a descrivere nel dettaglio i beni immobiliari interessati dal pignoramento:

## 7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

### U. I. con destinazione catastale "abitativa" posta al Piano II° in Via Cesare Battisti n°2 Comune di Marsciano (part. 328 sub 16)

La porzione residenziale è composta da quattro vani principali, ingresso con soggiorno con cucina adiacente, bagno, due camere da letto, bagno a servizio della zona notte (All. n°4 dalla n°5 alla n°21).

La superficie netta abitabile è di 87,00 mq., oltre i quattro balconi di 22,00 mq. circa.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in listelli di parquet, i rivestimenti ed i pavimenti dei bagni sono in piastrelle monocottura, di varia forma e colorazione (All. n°4 Foto dalla n°5 alla n°21).

Gli infissi interni sono in legno con vetro camera doppio, esternamente ci sono le tapparelle e le zanzariere.

Il portone di ingresso è in legno blindato, le porte interne sono in legno tamburato laccato. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con termosifoni in alluminio, la caldaia è installata nel vano tecnico, posto fuori sul balcone (All. n°4 Foto n°5-21).

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria (All. n°4 Foto n°14-15-16).

Gli impianti sono funzionanti, ed è presente l'impianto di allarme.

Lo stato generale dell'unità risulta in buono stato di conservazione, come si può vedere dalla relazione fotografica (All. n°4).

### Garage sito al Piano I° sotto strada di un fabbricato in Via Cesare Battisti n°2 Comune di Marsciano (part. 328 sub 5)

Il locale è situato al piano primo sotto strada dell'edificio residenziale dove si trova l'unità immobiliare sopra descritta, l'accesso pedonale avviene tramite la scala condominiale che accede alla rampa di accesso comune della zona garage, mentre l'accesso carrabile avviene tramite il cortile prospiciente il fabbricato.

La superficie è di 25,00 mq., il pavimento è del tipo industriale, le pareti risultano tinteggiate.

La porta di ingresso è in lamiera. È presente l'impianto elettrico (All. n°4 Foto n°29-30-31-32).

A seguire si riportano schematicamente le caratteristiche dei singoli locali dell'unità abitativa che fanno parte del bene, con le rispettive superfici nette calpestabili.

<b>Ingr./Salotto</b>	Piano II° (Foto n°6-7-8-9) mq. 27,40	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Cucina</b>	Piano II° (Foto n°10) mq. 13,20	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Buono
Impianti	Elettrico, Gas, Termico-Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Dis.</b>	Piano II° (Foto n°11) mq. 3,60	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante

<b>Bagno</b>	Piano II° (Foto n°15-16) mq. 8,60	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Piastrelle - Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Camera letto 1</b>	Piano II° (Foto n°12-13) mq. 16,20	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono

Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>Camera letto 2</b>	Piano II° (Foto n°17) mq. 14,00	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Legno	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

<b>W.C.</b>	Piano II° (Foto n°14) mq. 4,00	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle	Buono
Rivestimenti	Piastrelle - Tinteggiatura	Buono
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Funzionante
Infissi	In legno	Buono

#### **7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali ed accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;
- **100%** delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- **50%** delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm;
- **35%** terrazzi, logge e portici;

Il valore degli spazi comuni condominiali viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

*I coefficienti di ponderazione sono stati estratti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.*

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

La descrizione attuale del bene risulta conforme con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**9)- Aggiornamenti catastali**

Come il punto 8).

**10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

La particella 328 ricade, secondo il P.R.G. vigente in Zona "B" Aree Residenziali di Consolidamento e Completamento, nello specifico B1 aree di completamento a bassa densità edilizia.

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

**11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI**

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marsciano in data 27/09/2024 effettuata dalla sottoscritta, è risultato che le due porzioni sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi (vedi All. n°3):

n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n°1659/1982	03/11/1982	Costruzione di fabbricato residenziale in Viale della Resistenza rilasciata a [REDACTED]
2	Variante C.E. n°1994/1985	28/08/1985	Variante per la costruzione di fabbricato residenziale in Viale della Resistenza rilasciata a [REDACTED]
3	Abitabilità n°10	20/02/1987	Abitabilità rilasciata a [REDACTED]

**11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI**

**RILEVATI**

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato, risulta non conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Marsciano.

**11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presente una distribuzione interna differente rispetto ai titoli edilizi rilasciati, dalle ricerche effettuate presso il Comune, non risulta presentata alcuna pratica edilizia per la modifica di tale distribuzione.

Comunque, le opere sono sanabili ai sensi dell'art. 140 comma 12 delle Legge

Regionale n°1/2015, presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverati e versando una oblazione di € 1'000,00.

Per il procedimento sopra descritto, deve essere nominato un tecnico iscritto ad un Collegio/Ordine professionale, che provveda alla presentazione della pratica presso il SUAPE del Comune di Marsciano.

Deve essere presentata anche la variazione planimetrica presso l'Agenda delle Entrate servizio catastale; a questo vanno aggiunti i costi del professionista nominato e dei diritti di segreteria al momento vigenti.

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

Come il punto 11.3).

#### ***12)- Stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento***

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] insieme al figlio minorenni.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visite tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà dei signori [REDACTED]  
[REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno per quanto riguarda gli immobili oggetto del presente pignoramento.

I signori sopra generalizzati hanno acquisito i beni immobiliari in forza del seguente atto traslativo ante ventennio:

**1. Atto di Compravendita del 14/02/1996** a rogito dr. Alfredo CAIAZZA, - **trascritto a Perugia in data 27/02/1996 ai nn. r.g. 4265 e r.p. 3051.**

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**a Favore:** [REDACTED] per la quota totale della piena proprietà.

**Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 5, garage cat. C/6, sup. catastale 17 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 16, abitazione cat. A/2, sup. catastale 103 mq..

2. Atto di compravendita del 30/09/2002 a rogito dr.ssa Maria Luigia FINO di Foligno (PG), rep. 209658/10841 – trascritto a Perugia in data 09/10/2002 al n.25113/17105.

Contro: [REDACTED] per la quota totale della piena proprietà.

a Favore: [REDACTED]

**Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 5, garage cat. C/6, sup. catastale 17 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Via Cesare Battisti n°2 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 142 part. 328 sub 16, abitazione cat. A/2, sup. catastale 103 mq..

***13)- Altre informazioni utili***

**Ufficio di Stato Civile:** a fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Marsciano (PG), l'ufficiale di Stato Civile, certificava in data 24/02/2025 (vedi **Al. 7**), che sia il signore [REDACTED] che [REDACTED] risultano di stato libero.

***14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato***

Il caso si pone per la presente perizia, in quanto risulta occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] dal figlio minore.

***15)- Caratteristiche degli impianti***

Per gli impianti si rimanda al punto 7.5 nel quale vengono descritte le caratteristiche e la tipologia degli impianti esistenti, per le conformità, viste le modifiche apportate e non dichiarate, dovrà essere contattato un tecnico specializzato, che dopo avere esaminato gli impianti, provvederà alla redazione delle Dichiarazioni di Rispondenza, cosiddette DI.RI., che verranno allegate alla Domanda di Sanatoria presso il SUAPE del Comune di Marsciano.

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

***vendita***

Le caratteristiche dei beni pignorati non offrono la possibilità di un frazionamento in lotti.

Per cui la sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile ed economicamente conveniente

formare più lotti di vendita; dunque, verrà individuato un unico lotto di vendita.

### ***17)- Stima dei lotti***

È stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione del bene in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dove si trova, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, gli impianti presenti (per quanto riguarda l'appartamento), i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare dell'Umbria.

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico del bene viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, vengono presi in considerazione i valori di mercato della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda il bene, in considerazione della zona e delle caratteristiche facenti parte dello stabile e le sue buone condizioni, il valore che si applicherà sarà pari ad €/mq. 1'000,00.

Si specifica inoltre che nel valore è compreso anche la quota di proprietà degli spazi in comune con il resto delle proprietà.

#### **17.1 Determinazione del valore unitario**

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni è il seguente:

- immobile valore unitario al mq. è: **€/mq 1'000,00**

17.2 Determinazione del valore di mercato

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
328 SUB. 16	PORZIONE ABITATIVA	95,70	100%	95,70	€ 1 000,00
	TERRAZZI	22,00	35%	7,70	€ 1 000,00
328 SUB. 5	GARAGE	40,15	50%	20,08	€ 1 000,00
	<b>TOTALE MQ</b>	<b>135,85</b>	<b>PONDERATA</b>	<b>115,78</b>	<b>€ 115 775,00</b>

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 5'788,75, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà dell'unità immobiliare pari ad:

**€ 109'986,25**

**(diconsi eurocentonovemilanovecentoottantasei/25)**

Dovranno essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese:

- Costo per la cancellazione delle formalità = € 786,00
- Costi per la sanatoria urbanistica e catastale (da stimare al momento della presentazione in quanto soggetti a variazioni da parte delle varie amministrazioni)

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

Il caso non interessa la presente perizia.

**19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)**

Il caso non interessa la presente perizia.

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

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

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

1. Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;
2. Documentazione Catastale, Planimetrie e Visura storica;
3. Documentazione Comune di Marsciano;
4. Relazione Fotografica;
5. Certificato Ispezione Ipotecaria;
6. Bando di vendita;
7. Certificato Stato Libero.

*La presente relazione di stima è costituita da 16 pagine e 7 allegati.*

*Tanto la sottoscritta doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.*

*Spoletto li, 04 Marzo 2025*

*L'ESPERTO*

*Geom. Fabiana VIRGILI*