

Studio Tecnico A.F.M. Progetti  
di Matteo Pecchioli, Andrea Belmonte e Fabiana Virgili

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. 90/2024*

\*\*\*\*\*

*Procedimento Immobiliare promosso da*



*(Creditore procedente)*

*contro*



*(Debitore/Esecutato) ”*

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI*

Spoletto li, 19/05/2025

Geom. Fabiana Virgili

## INDICE

	<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	5
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	5
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	5
7.3	Storica Catastale	6
7.4	Caratteristiche generali del bene	6
7.5	Caratteristiche del bene	7
7.6	Determinazione della superficie commerciale	8
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	8
9	Aggiornamenti catastali	9
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	9
11	Conformità urbanistica dell'immobile pignorato	9
11.1	Accesso agli Atti Comunali	9
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	9
11.3	Sanabilità abusi rilevati	9
11.4	Costi Sanatoria o ripristino	9
12	Stato di possesso dell'immobile pignorato	10
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	10
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	10
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	10
16	Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile)	10
17	Stima del lotto	11
17.1	Determinazione del valore unitario	11
17.2	Determinazione del valore di mercato	12
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	12
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	12
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	12
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	13

## **PREMESSE**

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

Con Ordinanza del 04 Ottobre 2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n°90/2024 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), Vocabolo Pettinaro snc.

Prestando il rituale giuramento in forma telematica (a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19) inviata in data 19 novembre 2024, la sottoscritta si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.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 27/01/2025 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 13/02/2025 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati. Non andato a buon fine il primo tentativo, veniva fissato per il giorno 20/03/2025 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 verbali 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 24 luglio 2024 a firma della dr.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone.

## 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 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 Giudiziale n°30266/4521 del 10/12/2019 nascente da Decreto Ingiuntivo del 07/10/2019 rep. n°2019/1714 emesso dal Tribunale di Perugia.**

**A favore:** BCC UMBRIA CREDITO COOPERTAIVO SOCIETA' COOPERATIVO c.f. 03518350545 con sede di Perugia (richiedente avv. Lanfranco Bricca Via Baglioni n°10 Perugia), per la proprietà di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

### **Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Vocabolo Pettinaro snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 147 part. 562, garage cat. C/6, sup. catastale 144 mq..

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto in data 15/07/2024 ai nn°20072/14846.**

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

### **Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Vocabolo Pettinaro snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 147 part. 562, garage cat. C/6, sup. catastale 144 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 civili.

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

**1. 1. Ipoteca Giudiziale n°30266/4521 del 10/12/2019 nascente da Decreto Ingiuntivo del 07/10/2019 rep. n°2019/1714.**

**€ 262,00 per imposta ipotecaria**

**3. Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto in data 15/07/2024 ai nn°20072/14846.**

**€ 262,00 per imposta ipotecaria**

**L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 24/04/2025 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**

**€ 524,00**

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

**7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Marsciano	Vocabolo Pettinaro	snc	T		

**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
147	562	--	C/6	6^	139 mq.	Totale: 144 mq	€ 366,12



### 7.3 STORIA CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Marsciano (PG), Foglio 147 part. 562 ha 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 rimessa situata all'interno di un capannone in Vocabolo Pettinaro snc Comune di Marsciano.

L'immobile realizzato intorno ai primi anni '80 è di forma quadrata, ha le strutture verticali formate da pilastri e travi di cemento armato prefabbricato precompresso, le pareti tamponate con lastre prefabbricate in cemento liscio (All. n°4 dalla foto n°1 alla n°14).

Dopo aver descritto la proprietà nel complesso, a seguire si andrà a descrivere nel dettaglio il bene immobiliare interessato dal pignoramento:

## 7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

### Rimessa in Vocabolo Pettinaro snc Comune di Marsciano (part. 562)

La rimessa è formata da un'unica grande zona principale utilizzata principalmente per la rimessa degli automezzi, e di un piccolo ambiente posto lateralmente rispetto all'ingresso principale, di circa 16 mq. totali dove si trovano un bagno ed un ufficio (**All. n°4** dalla n°1 alla n°13).

La superficie netta calpestabile della zona a rimessa è di 125,60 mq., oltre la zona bagno ed ufficio di 15,20 mq. circa.

Il pavimento della rimessa e dell'ufficio sono in cemento liscio di tipo industriale, mentre per la zona bagno è in piastrelle monocottura (**All. n°4** Foto n°10-11-13).

Gli infissi sono in ferro con vetro singolo, le serrande sono in lamiera di ferro zincato, le porte interne in legno tamburato.

L'impianto elettrico è realizzato a vista nella rimessa veicoli, in traccia nel bagno ed ufficio, con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione (**All. n°4** Foto n°10-11).

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, il bagno è dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria (**All. n°4** Foto n°12).

Gli impianti sono funzionanti, non sono presenti né l'impianto di riscaldamento né 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**).

Nella parte posteriore dell'edificio è stata realizzata una piccola tettoia con paletti in ferro e copertura in lamiera, tale opera non essendo riportata nei titoli edilizi, approvati andrà rimossa (**All. n°4** Foto n°3-4-5-6).

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>Rimessa Mezzi</b>	Piano Terra (Foto n°8-9-10) mq. 125,60	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Cemento liscio industriale	Discreto
Rivestimenti	-----	-----
Impianti	Elettrico	Funzionante
Infissi	In ferro	Discreto

<b>Ufficio</b>	Piano Terra (Foto n°13) mq. 7,78	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Cemento lisciato industriale	Discreto
Rivestimenti	Tinteggiatura-	Discreto
Impianti	Elettrico	Funzionante
Infissi	In legno - Metallo	Mediocre

<b>Bagno</b>	Piano Terra (Foto n°11-12) mq. 7,42	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Piastrelle	Discreto
Rivestimenti	Piastrelle - Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Idrico sanit.	Funzionante
Infissi	In legno - Metallo	Mediocre

#### **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 562 ricade, secondo il P.R.G. vigente in Zona “F” Aree Destinate a Servizi ed Attrezzature Pubbliche, nello specifico “FT: Attività dei servizi Eco-Tecnologici”.

### **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 31/03/2025 effettuata dalla sottoscritta, è risultato che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi (vedi All. n°3):

<b>n.</b>	<b>Tipo di autorizzazione</b>	<b>Data</b>	<b>Oggetto/ rilasciata a:</b>
1	Concessione Edilizia n°67/1983	02/02/1983	Costruzione di un centro di raccolta e rimessa mezzi rilasciata a “Amministrazione della Provincia di Perugia”
2	D.I.A. n°93/2001 prot.n°1784	23/01/2001	Opere di manutenzione straordinaria, recinzioni ed opere interne rilasciata a [REDACTED]
3	C.I.L.A.	18/10/2017	Manutenzione straordinaria rilasciata a “Agenzia Forestale Regionale”

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

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

Come detto al punto 7.5, nella parte posteriore dell’edificio è stata realizzata una piccola tettoia con paletti in ferro e copertura in lamiera, tale opera non essendo riportata nei titoli edilizi, approvati andrà rimossa (All. n°4 Foto n°3-4-5-6).

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

Il caso non si presenta per il fabbricato oggetto del pignoramento.

#### **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 in disuso.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà della [REDACTED]

L'ente sopra generalizzato ha acquisito i beni immobiliari in forza del seguente atto traslativo ante ventennio:

**1. Atto di Compravendita del 05/02/2001 n.rep.14445, - trascritto a Perugia in data 22/02/2001 ai nn. 4264/2987 e successivo atto di rettifica trascritto il 21/08/2012 ai nn.18871/14355.**

**Contro:** PROVINCIA DI PERUGIA sede di PERUGIA c.f. 00443770540.

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

#### **Immobili:**

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Vocabolo Pettinaro e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 147 part. 562, rimessa cat. C/6, sup. catastale 139 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Marsciano, Vocabolo Pettinaro e distinto al Catasto Terreni al foglio 147 part. 562, ente urbano.

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

Il caso non si pone per la presente perizia, in quanto risulta proprietario [REDACTED]

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

Il caso non si pone per la presente perizia.

### **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.

### **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 condizioni, il valore che si applicherà sarà pari ad €/mq. 400,00.

Si specifica inoltre che per quanto riguarda la corte esterna, è stato stimato un valore pari al 5% del totale della superficie, questo per dare il giusto peso alla superficie circostante la rimessa attrezzi.

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

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

- immobile valore unitario al mq. è: **€/mq 400,00**

### 17.2 Determinazione del valore di mercato

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
<b>part.562</b>	RIMESSA-UFFICIO-BAGNO	149,00	100%	149,00	<b>€ 400,00</b>
<b>part.562</b>	Ente Urbano Corte Esterna	971,00	5%	48,55	<b>€ 400,00</b>
	<b>TOTALE MQ</b>	<b>149,00</b>	<b>PONDERATA</b>	<b>197,55</b>	<b>€ 79 020,00</b>

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 3'960,00, 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:

**€ 75'060,00**

**(diconsi eurosettantacinquemilazerosessanta/00)**

Dovranno essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese:

— Costo per la cancellazione delle formalità = € 524,00

### **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.

*La presente relazione di stima è costituita da 13 pagine e 6 allegati.*

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

*Spoletto lì, 19 Maggio 2025*

*L'ESPERTO*

*Geom. Fabiana VIRGILI*