

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

R.G.E n° 96/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. ALBERTO CAPPELLINI

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
stima degli immobili pignorati**

TECNICO INCARICATO C.T.U.:

Dott. Arch. Simona Proietti

Via Aldo Moro, 6 - 06049 Spoleto (PG)

Cell.: 347.4308709

e-mail: proiettisim@gmail.com

pec: simona.proietti@archiworldpec.it



VIA ALDO MORO 6 • 06049 SPOLETO (PG) • TEL/FAX 0743.221033 • CELL. 347.4308709
proiettisim@gmail.com - simonaproietti@archiworldpec.it

SIMONA PROIETTI
a r c h i t e t t o



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Simona Proietti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n°1157, in data 04/10/2024 riceveva nomina di esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita, decreto R.G.E. N° 96/2024 del Tribunale di Spoleto, dal Giudice dell'esecuzione Dott. Alberto Cappellini.

In data 14/11/2024 dopo aver prestato giuramento di rito, la scrivente accettava di depositare l'incarico entro il termine di 150 giorni dall'inizio delle operazioni peritali del 20/12/2024.

In seguito all'accaduto del 25/03/2025 ed alla conseguente istanza del 31/03/2025, il giorno 08/04/2025 alle ore 14.30 la scrivente sospende le operazioni peritali con la comunicazione ricevuta.

Con l'udienza del 08/05/2025 la scrivente riprende le operazioni peritali con il termine del **30/07/2025** per il deposito della relazione.

Rispondendo ai quesiti formulati in seguito testualmente riportati, e prestandosi ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c fissata per il giorno **18/09/2025**.

OPERAZIONI PERITALI

Con il conferimento dell'incarico ai fini di una prima valutazione, la scrivente controllava e acquisiva per via telematica gli atti depositati nei fascicoli della procedura esecutiva e si accingeva nei giorni successivi a svolgere le seguenti operazioni:

- il giorno 12/03/2025 e seguenti, tramite visura telematica, provvedeva a richiedere copie delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa, delle visure storiche per immobile (*ALLEGATI 1,2,3*). Si accingeva quindi, alla corretta identificazione planimetrica, all'esatta localizzazione e consistenza all'interno del territorio comunale;
- il giorno 13/03/2025 (*con prot. 8131/2025*), provvedeva a fare richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Marsciano;
- il giorno 13/03/2025 provvedeva a comunicare alle parti, tramite mail PEC e raccomandata A/R, la data per il sopralluogo ai compensi pignorati;
- il giorno 25/03/2025 si effettua il sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento e stilando apposito verbale (*ALLEGATO 9*), la scrivente effettuava un rilievo fotografico



(ALLEGATO 8) ed un rilievo metrico-geometrico.

- il giorno 01/04/2025 la scrivente provvedeva a fare richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e ne riceveva copia (ALLEGATO 7);
- il giorno 01/04/2025 dopo precedenti contatti, la scrivente riceveva informazioni da parte dell'amministratore di condominio;
- il giorno 08/04/2025 la scrivente si recava all'ufficio tecnico comunale di Marsciano per visionare gli atti amministrativi rilasciati;
- il giorno 08/04/2025 alle ore 14.30 la scrivente interrompe le operazioni peritali;
- il giorno 09/05/2025 la scrivente riprende le operazioni peritali;
- il giorno 22/05/2025 la scrivente provvedeva a fare richiesta presso l'Agenzia delle Entrate dei titoli di provenienza degli immobili pignorati (con prot. 102480/2025) e ne riceveva copia (ALLEGATO 6);

- RISPOSTE AI QUESITI POSTI -

IL GIUDICE INDICA:

“Che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti”.

Per facilità di lettura si riporta di seguito i (Q.n.) quesiti contenuti nel mandato con le (R.n.) relative risposte.

Q.1) *“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;”*

R.1) Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all'ex art. 567 c.p.c. e precisamente è stato depositato il Certificato Notarile prodotto dalla dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli, il quale riporta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei beni pignorati.

Si allegano copie, delle visure catastali storiche degli immobili pignorati (ALL.: 1).

Q.2) *“Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;”*

R.2) Si allegano i seguenti documenti richiesti e non depositati:

- Copia della mappa catastale (ALL.:2), planimetrie catastali (ALL.:3) degli immobili pignorati



individuati al N.C.E.U, Foglio 142, particella 1052 sub. 3,10,14 del Comune di Marsciano, con elaborato planimetrico (ALL.: 4)

- Copia degli elaborati di progetto approvati presso l'ufficio tecnico del Comune di Marsciano (ALL.: 5), precisamente:
 - Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n°539/98;
 - Concessione Edilizia n°539/98;
 - Pratica di Agibilità.
- Copia dei titoli di provenienza (ALL.: 6).

Q.3) *“Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);”*

R.3) Le Visure Catastali Storiche, le risultanze delle Ispezioni Ipotecarie della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la disamina degli atti notarili oltre che degli atti catastali, la documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione della costituzione di un fondo patrimoniale, per la cui efficacia si rimanda a quanto dichiarato nel Certificato Notarile della dott.ssa Maria Landolfo.

Si determina dunque che sui beni pignorati:

- Non risultano atti di cessione di cubatura e di asservimento, ecc;
- Non ci sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- Risulta VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 08/07/2024 ai nn.19318/14360 emesso dal Tribunale di SPOLETO e notificato il 13/06/2024;
- Risulta IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Perugia il 05/02/2024 ai nn.3606/353 emesso dal Tribunale di SPOLETO il 26/10/2023 per EURO 20.201,37 a garanzia di EURO 19.488,87;
- Risulta COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 31/07/2012 ai nn.17335/13129 atto notarile pubblico per notar PETTINACCI PAOLO MARIA (ASSISI) del 14/07/2012, rep.253316/53096, gravante sugli immobili in oggetto. -----



A margine della suddetta nota risulta annotamento di INEFFICACIA PARZIALE del 16/06/2014 nn.12503/1277, nel quadro **D** riporta quanto di seguito "LA PRESENTE ANNOTAZIONE VIENE EFFETTUATA IN FORZA DELL'ORDINANZA DEL TRIBUNALE DI PERUGIA N. 3/14 DEL 7.1.2014 CHE HA DICHIARATO:"CHE L'ATTO COSTITUTIVO DEL FONDO PATRIMONIALE TRA E STIPULATO IN DATA 14.7.2012, AI ROGITI NOTAIO PETTINACCI, REP. N. 253316 RACC. N. 53096, INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA DELLE MARCHE S.P.A.". PER QUANTO OCCORRER POSSA SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ORDINANZA NON ANCORA PASSATA IN GIUDICATO". ----- **A** margine della suddetta nota risulta annotamento di INEFFICACIA PARZIALE del 29/11/2016 nn.28232/3829, nel quadro **D** riporta quanto di seguito "P.Q.M. IL TRIBUNALE DI SPOLETO, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, DEFINITAVEMNTE PRONUNCIANDO SUL RICORSO PROPOSTO AI SENSI DEGLI ARTT. 702 BIS E SEGUENTI C.P.C. DA BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A., IN PERSONA DEL SUO PROCURATORE, LEGALE RAPPRESENTANTE, DR. AMATO GIACCA, NEI CONFRONTI DI E, CONTRARIIS REIECTIS, COSI' PROVVEDE:-DICHIARA L'INEFFICACIA -NEI CONFRONTI DELLA RICORRENTE BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE DATATO 14.7.2012, A ROGITO NOTAIO PETTINACCI DI ASSISI, REP. N. 253.316, RACC. N.53.096, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA IL 31.7.12 AI NN. 17335 REG. GEN. E 13129 REG. PART., MEDIANTE IL QUALE I CONIUGI E HANNO VINCOLATO I BENI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' INDICATI NELL'ATTO STESSO, E CIOE': A) IN COMUNE DI MARSCIANO, LOC. SCHIAVO, VIA G. ROSSA N.4, PIENO PROPRIETA' SU APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO E LOCALE AD USO DEPOSITO AL PIANO III, DISTINTI AL C.F. DI QUEL COMUNE AL FOGLIO 142, PARTICELLE N.1052 SUB.10, N. 1052 SUB.3 E N. 1052 SUB.14 (DI PROPRIETA' DEL SOLO);

Q.4) "Accerti l'esistenza di oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);"

R.4) Gli oneri di natura condominiale ammontano ad un importo di euro 887,79.

Mentre per le spese insolute riferite alla data odierna del 11/07/2025; vi è l'acqua del I° semestre 2025 per un importo di euro 185,34 scaduta, e quella del II° semestre per un importo di euro



137,00 non ancora scaduta. Sempre in data odierna, è stato riferito da parte dell'amministratore di condominio, che il recente decreto ingiuntivo è stato estinto; l'esecutato ha provveduto a saldare i precedenti insoluti.

Q.5) *"Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"*

R.5) Non vi è l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

Q.6) *"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;"*

R.6) Dalla documentazione ipotecaria, si sono rilevate le formalità indicate alla presente, e per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, la scrivente da quanto ha potuto apprendere, indica orientativamente gli oneri in questione:

- Verbale di Pignoramento nn.19318/14360;

- Spese per cancellazione trascrizione pignoramento: € 294,00 (euro 200,00 per imposta ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo, euro 35,00 per tassa ipotecaria).

- Ipoteca Giudiziale nn.3606/353;

- Spese per cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale: € 294,00 (euro 200,00 per imposta ipotecaria minima, euro 59,00 per imposta di bollo, euro 35,00 per tassa ipotecaria).

TOTALE DEI COSTI MASSIMI E PRESUNTI PER LA CANCELLAZIONE: EURO 588,00.

Q.7) *"Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);"*

R.7) Gli immobili pignorati nel comune di Marsciano sono individuati in area periferica rispetto al centro cittadino e precisamente localizzati in via Guido Rossa 4. Costituiscono porzioni di un complesso immobiliare formato da due analoghe palazzine di recente realizzazione. Più precisamente gli immobili in questione, che appartengono alla seconda palazzina, ossia a quella retrostante la prima rispetto al piazzale di arrivo stesso; e costituiscono tre unità immobiliari dello stesso edificio.



I beni sono formati da un appartamento, da un garage (e/o autorimessa) e da un locale di deposito (e/o magazzini). Sono individuati catastalmente come FABBRICATO 1 del Foglio 142, con la particella 1052, con i sub. 10, sub. 3 e sub. 14 del comune stesso (ALL.: 3,4).

Come precedentemente anticipato, la palazzina di recentemente realizzazione si presenta in discreto stato conservativo. Gli immobili stessi pignorati, hanno in comproprietà i beni comuni non censibili, individuati al subalterno 18 del foglio 142 con particella 1052, e costituiti da rampa ai garage, locale tecnico, vano ascensore e atrio/corpo scala; mentre hanno servitù di passaggio e rispettivo parcheggio, nel restante terreno circostante il fabbricato.

APPARTAMENTO

L'appartamento è sito al piano primo del fabbricato 1. Si accede dal piazzale esterno tramite l'androne comune posto in posizione centrale al fabbricato stesso, per mezzo del corpo scala o dell'ascensore. Entrando, ci si trova direttamente nella zona giorno e più precisamente in un ingresso/salone caratterizzato da un caminetto posto all'angolo della stanza e da un balcone esposto a Sud/Ovest. Al lato destro del salone, si trova la cucina con un balcone esposto a Nord/Est, mentre frontale all'ingresso si trova la zona notte anticipata da un piccolo disimpegno. Il disimpegno cieco, distribuisce in numero tre camere e due bagni.

Indirizzo: Via Guido Rossa 4 - Piano I°;					Catasto Fabbricati					
Unità immobiliare: di Proprietà per 1/1					Foglio 142: Part. 1052 sub.10					
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
		142	1052	10	-----	A/2 _a)	3	6,5 vani	108 mq	Euro 436,41

Entrambi i bagni sono finestrati, la camera matrimoniale è dotata di un balcone esposto a Sud/Ovest, mentre le altre due camere sono dotate di finestre con esposizione a Nord/Est.

Gli infissi esterni sono costituiti da serrande e finestre in legno, le porte sono tamburate e le pavimentazioni sono costituite da monocottura.

Il calcolo delle superfici utili dei locali è dato come da tabella sottostante:

DESTINAZIONE: ABITAZIONE - (p. 1052 - sub.10)	S.U.N. sup.utile netta	A.U. (max-min) altezza utile	S.U.L. superficie utile lorda
P.I. - Ing./soggiorno	26,95 mq	2,70 mt	30,03 mq
P.I. - Terrazzo 1	5,77 mq	-----	5,77 mq



P.I. - Cucina	10,49 mq	2,70 mt	12,33 mq
P.I. - Terrazzo 2	4,37 mq	-----	4,37 mq
P.I. - Disimpegno	5,03 mq	2,70 mt	5,62 mq
P.I. - Camera 1	8,90 mq	2,70 mt	10,24 mq
P.I. - Camera 2	13,86 mq	2,70 mt	16,31 mq
P.I. - Bagno 1	3,79 mq	2,70 mt	4,77 mq
P.I. - Camera 3	14,82 mq	2,70 mt	17,65 mq
P.I. - Terrazzo 3	5,00 mq	-----	5,00 mq
P.I. - Bagno 2	5,87 mq	2,70 mt	6,87 mq
TOTALE SUPERFICIE	104,85 MQ	*****	118,96 MQ

Mentre il calcolo della superficie commerciale (superficie vendibile), attraverso l'uso dei coefficienti ponderali è dato come da tabella sottostante:

DESTINAZIONE ABITAZIONE	S.U.L. superficie utile lorda	CONDIZIONI di manutenzione	COEFF. ponderale	S.L.V. superficie lorda vendibile (SUP. OMOGENEIZZATA)
P.I. - Ing./soggiorno	30,03 arr. 30,00 mq	discrete	100,00%	30,00 mq
P.I. - Terrazzo 1	5,77 arr. 6,00 mq	discrete	30,00%	1,80 mq
P.I. - Cucina	12,33 arr. 12,00 mq	discrete	100,00%	12,00 mq
P.I. - Terrazzo 2	4,37 arr. 4,00 mq	discrete	30,00%	1,20 mq
P.I. - Disimpegno	5,62 arr. 6,00 mq	discrete	100,00%	6,00 mq
P.I. - Camera 1	10,24 arr. 10,00 mq	discrete	100,00%	10,00 mq
P.I. - Camera 2	16,31 arr. 16,00 mq	discrete	100,00%	16,00 mq
P.I. - Bagno 1	4,77 arr. 5,00 mq	discrete	100,00%	5,00 mq
P.I. - Camera 3	17,65 arr. 18,00 mq	discrete	100,00%	18,00 mq
P.I. - Terrazzo 3	5,00 arr. 5,00 mq	discrete	30,00%	1,50 mq
P.I. - Bagno 2	6,87 arr. 7,00 mq	discrete	100,00%	7,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 108,00 MQ				

GARAGE

Il garage è sito al piano interrato del fabbricato 1. Si può accedere o dal piazzale esterno tramite l'androne comune posto in posizione centrale per mezzo del corpo scala o dell'ascensore, oppure dalla corsia carrabile posta al lato destro dell'edificio stesso.



Indirizzo: Via Guido Rossa 4 - Piano S1;					Catasto Fabbricati					
Unità immobiliare: di Proprietà per 1/1					Foglio 142: Part. 1052 sub. 3					
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
		142	1052	3	-----	C/6a)	5	18 mq	20 mq	Euro 39,97

Trattasi di un comune box o posto auto, intonacato e pavimentato, dotato di porta basculante ed illuminazione e viene utilizzato come locale a sgombero; si fa presente che lo stesso, intasato di oggetti e suppellettili di ogni genere, si è reso pieno di ostacoli per una approfondita visione ed un preciso rilievo da parte della scrivente ctu, e per tale motivo in seguito vengono dichiarate solamente le misure minime di "legge autorizzativa" che si sono potute riscontrare.

Il calcolo delle superfici utili del locale è dato come da tabella sottostante:

DESTINAZIONE: AUTORIMESSA - (p. 1052 - sub.3)	S.U.N. sup.utile netta	A.U. (max-min) altezza utile	S.U.L. superficie utile lorda
P.S1. - Garage	17,05 mq	2,46 mt	18,76 mq

Mentre il calcolo della superficie commerciale (*superficie vendibile*) attraverso l'uso dei coefficienti ponderali è dato come da tabella sottostante:

DESTINAZIONE AUTORIMESSA	S.U.L. superficie utile lorda	CONDIZIONI di manutenzione	COEFF. ponderale	S.L.V. superficie lorda vendibile (SUP. OMOGENEIZZATA)
P.S1. - Garage	18,76 arr. 19,00 mq	discrete	100,00%	19,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 19,00 MQ				

LOCALE DI DEPOSITO

Il locale di deposito insieme ai due locali ad uso ripostiglio, è sito al piano terzo del fabbricato 1. Si accede dal piazzale esterno tramite l'androne comune posto in posizione centrale, per mezzo del corpo scala o dell'ascensore. Trattasi in realtà di un sottotetto che costituisce una delle quattro soffitte del fabbricato 1; è esposto al lato Nord/Est del fabbricato stesso, ed è delimitato lungo il suo perimetro esterno da un ulteriore basso-cunicolo, facente parte dello stesso sottotetto, ed accessibile dall'interno dell'unità immobiliare in oggetto.

Entrando attraverso il portoncino d'ingresso, dopo aver varcato il piccolo disimpegno facente parte



del bene comune non censibile, ci si trova direttamente nell'ambiente principale (ossia nel locale deposito) illuminato dall'alto da un grande lucernario con apertura a vasistas. Il lucernario è posizionato per lo più in posizione centrale rispetto all'ambiente stesso ed orientato a Nord/Est; al di sotto dello stesso, la piccola porta di accesso al cunicolo-sottotetto prima descritto. Di fronte si scorgono ulteriori due porte di accesso; una ad un servizio igienico e l'altra ad un locale predisposto ad angolo cottura. Anche questi ultimi due locali sono illuminati dall'alto, da due lucernari con apertura a vasistas. I tre ambienti sono tutti magliolicati e/o tinteggiati, e vengono utilizzati come locali a sgombero (depositi); si fa presente che gli stessi, intasati di oggetti e suppellettili di ogni genere, si sono resi pieni di ostacoli per una approfondita visione ed un preciso rilievo da parte della scrivente ctu, e per tale motivo in seguito vengono dichiarate solamente le misure minime di "legge autorizzativa" che si sono potute riscontrare (misure e/o altezze minime che si rendono necessarie all'eventuale sanatoria e/o cambio di destinazione d'uso).

Si presume comunque, che vi era l'intento di un cambio di destinazione d'uso dei locali ad abitazione da parte dei proprietari, o meglio che in fase di costruzione della palazzina, i locali stessi siano stati predisposti agli allacci degli impianti per l'eventuale trasformazione, senza variare la distribuzione interna; infatti al posto dei due ripostigli, vi si trova un locale servizio igienico ed un altro locale predisposto ad angolo cottura.

Indirizzo: Via Guido Rossa 4 - Piano III;					Catasto Fabbricati					
Unità immobiliare: di Proprietà per 1/1					Foglio 142: Part. 1052 sub. 14					
N. DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	142	1052	14	-----	C/2 _a)	3	35 mq	39 mq	Euro 117,49	

Il calcolo delle superfici utili del locale è dato come da tabella sottostante:

DESTINAZIONE: L. DEPOSITO - (p. 1052 - sub. 14)	S.U.N. sup. utile netta	A.U. (max-min) altezza utile (misure minime che si è riusciti a rilevare)	S.U.L. superficie utile lorda
P.III. - ambiente principale	22,93 mq	2,40-1,20 mt	24,04 mq
P.III. - servizio igienico	5,40 mq	2,40-1,00 mt	6,20 mq
P.III. - angolo cottura	6,48 mq	2,15-1,00 mt	7,00 mq
TOTALE SUPERFICIE	34,81 MQ	*****	37,24 MQ

Mentre il calcolo della superficie commerciale (superficie vendibile) attraverso l'uso dei coefficienti



ponderali è dato come da tabella sottostante:

DESTINAZIONE L. DEPOSITO - (p. 1052-sub.14)	S.U.L. superficie utile lorda	CONDIZIONI di manutenzione	COEFF. ponderale	S.L.V. superficie lorda vendibile (SUP. OMOGENEIZZATA)
P.III. - ambiente principale	24,04 arr. 24,00 mq	buone	100,00%	24,00 mq
P.III. - servizio igienico	6,20 arr. 6,00 mq	buone	100,00%	6,00 mq
P.III. - angolo cottura	7,00 mq	buone	100,00%	7,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 37,00 MQ				

Q.8) *“Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*

R.8) Gli immobili pignorati non sono interclusi.

Q.9) *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

b) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;”*

R.9) Secondo quanto accertato, si può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

Q.10) *“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;”*

R.10) Secondo quanto rilevato, gli immobili identificati come APPARTAMENTO E GARAGE non hanno difformità catastali e la loro planimetria risulta corretta. Mentre l'immobile identificato come LOCALE DI DEPOSITO presenta piccole difformità d'uso, soprattutto andrebbe sanata la difformità urbanistica inerente la realizzazione del servizio igienico al posto dell'attuale ripostiglio (come descritto in risposta al quesito 12). Si fa presente che tale difformità, non è inerente la disposizione planimetrica dei locali, ma l'utilizzo degli stessi, e per poter eseguire la modifica al catasto, bisognerà prima eseguire la piccola sanatoria all'ufficio urbanistica.



Q.11) "Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;"

R.11) Per quanto riguarda l'utilizzazione attuale prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Marsciano, i tre immobili, per il vigente PRG parte operativa, ricadono in **ZONA C: IN AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE** e più esattamente in **CA: AREE A BASSA DENSITA' EDILIZIA, DOTATE DI STRUMENTO ATTUATIVO.**

Q.12 "Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;"

R.12 - Gli atti amministrativi presenti ed analizzati presso il Comune di Marsciano riguardano i tre immobili definiti APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E LOCALE DI DEPOSITO.

Tutti gli immobili ad eccezione del LOCALE DI DEPOSITO sono conformi alle autorizzazioni rilasciate e presentano l'agibilità, più precisamente:

- L'appartamento ed il garage sono conformi alla Concessione Edilizia n°539/98
- L'appartamento ed il garage presentano il Certificato di Agibilità n°13 – 57/03

Il locale di deposito è invece stato modificato in violazione alla Concessione Edilizia n°539/98 e non è più rispondente al Certificato di Agibilità n°13 – 57/03 rilasciato.

L'abuso nell'immobile definito locale di deposito (*che in realtà è una soffitta*) è sanabile.

La tipologia di abuso riscontrata, è in realtà legata alla destinazione d'uso che si vuole fare dei suddetti locali. Attualmente, gli stessi vengono utilizzati come locali di sgombero, ossia come depositi e/o magazzini; di conseguenza la sanatoria riguarderà solamente la realizzazione del bagno con i relativi impianti.

Come precedentemente anticipato (in risposta al quesito 7), poiché l'immobile presenta una conformazione abitativa, e qualora si volesse dimorare nello stesso; la sanatoria riguarderebbe l'intero immobile con conseguente cambio di destinazione d'uso e la messa a norma anche del locale definito angolo cottura.

Pertanto, se si vorrà continuare ad utilizzare i suddetti locali a deposito e/o magazzino, si dovrà solamente sanare, adeguando il bagno ed il relativo impianto. Se invece si vorranno utilizzare i suddetti locali ad abitazione, (oltre al bagno) bisognerà provvedere a sanare, adeguare e/o derogare, soprattutto il relativo angolo cottura (che sembrerebbero non possedere le altezze min. e max consentite), con i rispettivi impianti.



I costi presunti, relativi all'abuso inerente la realizzazione del bagno con **utilizzo dei locali a deposito** riguardano:

- Diritti di Segreteria € 62,00;
- Oblazione CILA in sanatoria € 1.000,00;
- Diritti per variazione Agenzia delle Entrate € 70,00;
- Diritti di Segreteria DAG € 54,00;
- Elaborazione e presentazione Pratica Edilizia, Catastale e DAG, con eventuale richiesta deroga parere ASL per l'altezza inferiore ad 1,20 mt servizio igienico (*parcella a discrezione del tecnico incaricato*) circa € 1.400,00;
- Certificazione di conformità degli impianti con eventuale loro parziale adeguamento (*a discrezione delle imprese incaricate e del loro stato di realizzazione*) circa € 1.500,00;

Costo totale presunto per la messa a norma dell'abuso edilizio inerente la realizzazione del servizio igienico per il magazzino con relativa acquisizione di nuova agibilità, **circa € 4.086,00**.

Mentre **i costi presunti**, relativi all'abuso inerente l'intero immobile con **utilizzo dei locali ad abitazione** riguardano:

- Diritti di Segreteria € 62,00;
- Oblazione SCIA in sanatoria € 4.300,00 (*op. primarie € 1.263,00 + op. secondarie € 1.274,00 + costo di costruzione € 1.736,00*);
- Diritti per variazione Agenzia delle Entrate € 150,00 (*€ 70,00 + € 70,00 qualora vi fossero due passaggi*);
- Diritti di Segreteria DAG € 54,00;
- Elaborazione e presentazione Pratica Edilizia, Catastale e DAG, con eventuale richiesta di deroga parere ASL per l'altezza min. del servizio igienico, ma soprattutto per l'altezza max dell'angolo cottura (*parcella a discrezione del tecnico incaricato*) circa € 2.500,00. Potrebbero essere necessarie anche delle piccole opere qualora la deroga per l'angolo cottura non venisse autorizzata, ma non è questa la sede per ulteriori ipotesi;
- Certificazione di conformità degli impianti, con eventuale loro parziale adeguamento (*a discrezione delle imprese incaricate e del loro stato di realizzazione*) circa € 1.500,00, escluso il costo necessario per il completamento dell'impianto termico;

Costo totale presunto per la sanatoria di un cambio di destinazione d'uso dei locali da deposito ad abitazione con relativa acquisizione di nuova agibilità, **circa € 8.566,00** oltre il costo di completamento dell'impianto termico.



Q.13) *“Accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l’Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;”*

R.13) Relativamente allo stato di possesso degli immobili oggetto di pignoramento, si precisa che alla data del sopralluogo, gli immobili non sono occupati da terzi, ma sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Q.14) *“Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;”*

Q.14) Si allega l'estratto per riassunto di matrimonio contratto nel Comune di Marsciano (in ALL.: 7).

Q.15) *“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);”*

R.15) Il quesito non ricorre.

Q.16) *“Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;”*

Q.16) Di seguito, si elencano le caratteristiche degli impianti di tutti gli immobili:

Immobile – APPARTAMENTO:

IDRICO - tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale;

scarico: allaccio alla pubblica fognatura; rete di smaltimento: pubblica;

condizioni: non rilevabili; conformità: non rilevabile;

ELETTRICO - tipologia: sottotraccia con punti luce e prese esterne;

condizioni: non rilevabili; conformità: non rilevabile;

TERMICO/ACQUA CALDA SANITARIA - tipologia: caldaia con elementi radianti in alluminio;

alimentazione: metano rete di distribuzione: sottotraccia

condizioni: non rilevabili; conformità: non rilevabile;

RAFFRESCAMENTO (soggiorno e camera 3) - tipologia: pompa di calore split;



alimentazione: elettrico; condizioni: non rilevabile; conformità: non rilevabile;

Immobile – AUTORIMESSA:

ELETTRICO - tipologia: in parte sfilabile a vista con punti luce e prese esterne;

condizioni: non rilevabili;

conformità: non rilevabile;

Immobile – LOCALE DI DEPOSITO:

IDRICO - tipologia: sottotraccia;

alimentazione: diretta da rete comunale;

scarico: allaccio alla pubblica fognatura;

rete di smaltimento: pubblica;

condizioni: non rilevabili;

conformità: non rilevabile;

ELETTRICO - tipologia: sottotraccia con punti luce e prese esterne;

condizioni: non rilevabili;

conformità: non rilevabile;

TERMICO/ACQUA CALDA SANITARIA – anche se non ispezionabile, si presume che in fase di costruzione della palazzina, sia stata *(come per gli altri impianti)* eseguita anche la predisposizione dell'impianto di riscaldamento. Predisposizioni necessarie agli eventuali cambio d'uso degli ambienti.

Q.17) “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta;ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;”

R.17) E' possibile vendere i beni pignorati su tre lotti di vendita, poiché presentano una conformazione planimetrica autonoma. Per di più costituiscono tre unità immobiliari distinte, ognuna con un suo indipendente accesso, dal bene comune non censibile. Per tale motivo non è necessario redigere nessuna planimetria esplicativa.

Pertanto i tre lotti di vendita saranno così costituiti:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO al piano primo (*censito al foglio 142, part.1052, sub. 10*);

LOTTO 2 - AUTORIMESSA al piano interrato (*censito al foglio 142, part.1052, sub. 3*);

LOTTO 3 – LOCALE DI DEPOSITO al piano terzo (soffitta), con possibilità di trasformazione in abitazione (*censito al foglio 142, part.1052, sub. 14*).

Per quanto riguarda gli impianti è possibile dichiarare che l'impianto idrico è condominiale, mentre



l'impianto elettrico è autonomo per il lotto 1 e per il lotto 3, ma è al momento allacciato ad unico contatore, insieme al lotto 2. Il termico-acqua calda sanitaria, serve solamente il lotto 1 ed è pertanto autonomo, mentre il lotto 3 presenta solamente la predisposizione allo stesso.

Riscontrato che i lavori eseguiti nel lotto 3 non sono stati dichiarati, come precedentemente spiegato in risposta al quesito 12; ne consegue l'impossibilità di valutare con abbastanza precisione i costi necessari alla loro separazione. Allo stato dei fatti, le necessarie opere occorrenti e di conseguenza i relativi costi, possono essere determinati esclusivamente da personale qualificato, in seguito alle necessarie ispezioni.

Considerato però, che per il lotto 3, il costo presunto del possibile adeguamento alla normativa necessario per la rispettiva certificazione, è già stato ipotizzato, e di conseguenza valutato nei costi necessari per la regolarizzazione dei piccoli abusi edilizi; si procederà, sulla base dei prezzi medi di mercato, a scomputare l'ulteriore e possibile costo di separazione, in risposta al quesito successivo. Lo stesso, verrà ripartito in parti eque solamente sui lotti 1 e 2, tramite un abbattimento forfettario in termini percentuali, al valore di vendita dei lotti stessi.

Q.18) *“Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su basi catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

R.18) I criteri di valutazione, scelti dalla scrivente per la determinazione dei valori degli immobili, sono basati su due metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al mq, dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione. Il primo criterio di valutazione è quello del valore di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio tra la domanda e l'offerta, relativa alla compravendita di fabbricati simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono, in caso di richiesta, attrarre o meno l'acquirente. Per i dati immobiliari necessari alla comparazione diretta si farà riferimento alle quotazioni delle Agenzie/siti che si occupano di compravendita di immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche/conservative, ubicati nella stessa zona e risalenti per quanto possibile alla stessa epoca.



Il secondo criterio di valutazione, consiste nel selezionare i dati di riferimento delle quotazioni fornite dalla Camera di Commercio di Perugia, dal Borsino Immobiliare, e dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I..

I prezzi contenuti nel listino edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria, hanno carattere indicativo e si riferiscono sia alle compravendite avvenute all'interno della Borsa, sia a contrattazioni perfezionate al di fuori della stessa dagli operatori accreditati e da altri agenti immobiliari. Nella identificazione del prezzo, il listino tiene conto della media, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime o minime.

Il Borsino Immobiliare, è un altro sistema di rilevamento ed aggregazione dati, ed è un completo database dei valori di tutte le tipologie immobiliari del territorio nazionale.

Mentre l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., periodicamente monitora la compravendita dei fabbricati nei Comuni dell'intero territorio italiano e li suddivide per fasce e zone omogenee comunali, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione per zone, del valore di mercato immobiliare locale, che oscilla tra un prezzo minimo e massimo, all'interno di fasce comunali omogenee.

Attraverso l'analisi delle "peculiarità" intrinseche/estrinseche, ogni singolo immobile da valutare sarà comparato con il prezzo di immobili simili in vendita e/o già venduti nella stessa zona. La scelta del "prezzo finale" sarà poi ponderato con il valore medio ottenuto dal riferimento dei prezzi di zona, tramite i dati raccolti dal Borsino Immobiliare, dalla Camera di Commercio di Perugia e dall'O.M.I..

Di seguito come già anticipato, si procederà al criterio per la determinazione dei prezzi di vendita dei singoli lotti, tramite un'analisi suddivisa per tipologia di utilizzo e/o destinazione d'uso degli immobili da stimare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1 (APPARTAMENTO).

- Categoria Abitazioni -

Nel Comune di Marsciano le Agenzie Immobiliari, valutano le abitazioni con caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente stima, situati in frazione schiavo e/o prima periferia, al prezzo al metro quadro di tabella sotto.

Riferimento AGENZIE IMMOBILIARI Mercato immobiliare MARSCIANO – ABITAZIONI (prima periferia)							
Zona	Piano	Terrazzi/ aree scop.	Utilizzo attuale	Stato conservativo	Valore di mercato	Superficie commerciale	Prezzo €/mq
Via Guido Rossa 6	I° no asc.	1	Appartamento	Buono costr. 2006	46000	49 mq	940



La Camera di Commercio, stima le ABITAZIONI ABITABILI E RISTRUTTURATE site nel Comune di Marsciano in semi-periferia al prezzo al metro quadro (*aggiornato al IV° trimestre 2024*), variabile tra un valore minimo ed un valore massimo, come da tabella sotto.

Riferimento CAMERA DI COMMERCIO - Comune di Marsciano, Abitazioni in semiperiferia					
Tipologia	Ristrutturato		Abitabile		Superficie commerciale
ABITAZIONI	Valore mercato (€/mq)		Valore mercato (€/mq)		
	Min	Max	Min	Max	
	750	1000	600	800	-----

Il Borsino Immobiliare, valuta le ABITAZIONI site nel Comune di Marsciano in semi-periferia al prezzo al metro quadro variabile tra un minimo ed un valore massimo, come da tabella sotto.

Riferimento BORSINO IMMOBILIARE - Comune di Marsciano, Abitazioni in stabili di fascia media in semiperiferia				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
ABITAZIONI in fascia media	Normale	621	946	-----

L'O.M.I., valuta le ABITAZIONI CIVILI a destinazione residenziale situati nel Comune di Marsciano in fascia periferica, zona D3 al prezzo al metro quadro (*aggiornato al II° semestre 2024*) variabile tra un valore minimo ed un massimo, come da tabella sotto.

Riferimento valori O.M.I. - Comune di Marsciano, Fascia periferica, Zona D3, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: RESIDENZIALE				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	Normale	700	960	-----

Valore di vendita del LOTTO 1 – appartamento

Per il **Criterio 1**, il valore del lotto 1 - appartamento, ricercato per comparazione diretta con altri immobili in vendita, aventi caratteristiche simili allo stesso è (come da tabella) di € 108.000,00.

Criterio 1: LOTTO 1		
Riferimento AGENZIE IMMOBILIARI		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
1000	108,00 MQ	€ 108.000,00
VALORE RICERCATO per comparazione € 108.000,00		

Per il **Criterio 2**, il valore del lotto 1 - appartamento, ricercato dalla media dei prezzi scelti (variabili da un valore minimo e massimo) di riferimento, attribuiti dalla Camera di Commercio, Borsino Immobiliare ed O.M.I. è (come da tabella) di € 97.200,00.

Criterio 2: LOTTO 1		
Riferimento CAMERA DI COMMERCIO		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile



900	108,00 MQ	€ 97.200,00
Riferimento BORSINO IMMOBILIARE		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
880	108,00 MQ	€ 95.040,00
Riferimento valori O.M.I.		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
920	108,00 MQ	€ 99.360,00
VALORE MEDIO di riferimento € 97.200,00		

La determinazione del prezzo di mercato del lotto 1 - appartamento ottenuto dal **criterio di stima** adottato è (come da tabella) di € 102.600,00 *arr.* a 103.00,00.

CRITERIO DI STIMA: LOTTO 1
VALORE DI MERCATO STIMATO = (VALORE RICERCATO + VALORE MEDIO)/2
VALORE DI MERCATO STIMATO = (108.000,00 + 97.200,00)/2 = € 102.600,00 <i>arr.</i> a € 103.000,00

La determinazione del **prezzo a base d'asta del bene per la proprietà unica di (1/1) del LOTTO 1 – APPARTAMENTO al piano primo con ascensore (FABBRICATO ABITATIVO 1), distribuito su unico livello, costituito da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e tre terrazzi, sito in Marsciano via Guido Rossa n° 4, e censito al fg. 142, part.1052, sub. 10, è di euro 102.000,00.**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA: LOTTO 1 (APPARTAMENTO)	
Valore di mercato del bene	€ 103.000,00
Spese per cancellazione di oneri, vincoli e formalità (588,00/3)	€ 196,00
Spese condominiali insolute (acqua 185,34/2)	€ 92,67
Abbattimento forfettario 0,58% (separazione impianti)	€ 597,00
TOTALE DEL PREZZO A BASE D'ASTA € 102.114,33 arrotondato a € 102.000,00	

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO 2 (GARAGE).

- Categoria Autorimesse -

Nel Comune di Marsciano le Agenzie Immobiliari, valutano le autorimesse con caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente stima, situati in zona centrale, al prezzo al metro quadro di tabella sotto.

Riferimento AGENZIE IMMOBILIARI Mercato immobiliare MARSCIANO – AUTORIMESSE (zona centro)							
Zona	Piano	Terrazzi/ aree scop.	Utilizzo attuale	Stato conservativo	Valore di mercato	Superficie commerciale	Prezzo €/mq
Viale 24 Maggio	Int.	-----	Garage	discreto	7500	25 mq	300

Il Borsino Immobiliare, valuta le AUTORIMESSE site nel Comune di Marsciano in semiperiferia al prezzo al metro quadro variabile tra un minimo ed un valore massimo, come da tabella sotto.

Riferimento BORSINO IMMOBILIARE - Comune di Marsciano, Autorimesse in semi-periferia				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
AUTORIMESSA	Normale	267	433	-----

L'O.M.I., valuta i BOX a destinazione terziaria situati nel Comune di Marsciano in fascia periferica, zona D3 al prezzo al metro quadro (*aggiornato al II° semestre 2024*) variabile tra un valore minimo ed un massimo, come da tabella sotto.

Riferimento valori O.M.I. - Comune di Marsciano, Fascia periferica, Zona D3, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: Terziaria				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
BOX	Normale	315	470	-----

Valore di vendita LOTTO 2 – garage

Per il **Criterio 1**, il valore del lotto 2 - garage, ricercato per comparazione diretta con altri immobili in vendita, aventi caratteristiche simili allo stesso, posizionati però in zona centro è (come da tabella) di € 5.700,00.

Criterio 1: LOTTO 2		
Riferimento AGENZIE IMMOBILIARI		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
300	19,00 MQ	€ 5.700,00
VALORE RICERCATO per comparazione € 5.700,00		

Per il **Criterio 2**, il valore del lotto 2 - garage, ricercato dalla media dei prezzi scelti (variabili da un valore minimo e massimo) di riferimento, attribuiti dal Borsino Immobiliare ed O.M.I. è (come da tabella) di € 6.840,00

Criterio 2: LOTTO 2		
Riferimento BORSINO IMMOBILIARE		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
350	19,00 MQ	€ 6.650,00
Riferimento valori O.M.I.		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
370	19,00 MQ	€ 7.030,00
VALORE MEDIO di riferimento € 6.840,00		



La determinazione del prezzo di mercato del lotto 2 - garage ottenuto dal **criterio di stima** adottato è (come da tabella) di € 6.270,00 arr. a € 6.300,00.

CRITERIO DI STIMA: LOTTO 2	
VALORE DI MERCATO STIMATO = (VALORE RICERCATO + VALORE MEDIO)/2	
VALORE DI MERCATO STIMATO = (5.700,00 + 6.840,00)/2 = € 6.270,00 arr. a € 6.300,00	

La determinazione del prezzo a base d'asta del bene per la proprietà unica di (1/1) del LOTTO 2 - AUTORIZZAZIONE al piano interrato, sito in Marsciano via Guido Rossa n° 4, e censito al fg. 142, part.1052, sub. 3 (FABBRICATO ABITATIVO 1), è di **euro 5.500,00**.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA: LOTTO 2 (GARAGE)	
Valore di mercato del bene	€ 6.300,00
Spese per cancellazione di oneri, vincoli e formalità (588/3)	€ 196,00
Abbattimento forfettario 9,5% (separazione impianti)	€ 596,00
TOTALE DEL PREZZO A BASE D'ASTA € 5.508,00 arrotondato a € 5.500,00	

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO 3 (SOFFITTA A LOCALE DEPOSITO)

- Categoria locali di deposito e/o magazzini -

Nel Comune di Marsciano le Agenzie Immobiliari, valutano le soffitte con caratteristiche analoghe all'immobile oggetto della presente stima, situati in frazione Schiavo, nella stessa palazzina e/o palazzina analoga, al prezzo al metro quadro di tabella sotto.

Riferimento AGENZIE IMMOBILIARI Mercato immobiliare MARSCIANO – ABITAZIONI (prima periferia)							
Zona	Piano	Terrazzi/ aree scop.	Utilizzo attuale	Stato conservativo	Valore di mercato	Superficie commerciale	Prezzo €/mq
Via Pietro Nenni imm. analogo	III° si asc.	no	Soffitta a deposito	Discreto costr. 2000/04	20000	38 mq	526
Via Pietro Nenni imm. analogo	III° si asc.	no	Soffitta ad abitazione	Buono costr. 2000/04	29000	35 mq	829

La Camera di Commercio, stima le ABITAZIONI ABITABILI E DA RISTRUTTURARE site nel Comune di Marsciano in semi-periferia al prezzo al metro quadro (aggiornato al IV° trimestre 2024), variabile tra un valore minimo ed un valore massimo, come da tabella sotto.

Riferimento CAMERA DI COMMERCIO - Comune di Marsciano, Abitazioni in semi-periferia				
Tipologia	Da ristrutturare		Abitabile	
	Valore mercato (€/mq)		Valore mercato (€/mq)	
	Min	Max	Min	Max
ABITAZIONI	300	550	600	800

Il Borsino Immobiliare, valuta le ABITAZIONI IN II FASCIA site nel Comune di Marsciano in semi-periferia al prezzo al metro quadro variabile tra un minimo ed un valore massimo, come da tabella sotto.

Riferimento BORSINO IMMOBILIARE - Comune di Marsciano, Abitazioni in stabili di II° fascia in semiperiferia				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
ABITAZIONI in 2° fascia	Normale	609	740	-----

L'O.M.I., valuta le ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO a destinazione residenziale situati nel Comune di Marsciano in fascia periferica, zona D3 al prezzo al metro quadro (aggiornato al II° semestre 2024) variabile tra un valore minimo ed un massimo, come da tabella sotto.

Riferimento valori O.M.I. - Comune di Marsciano, Fascia periferica, Zona D3, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: RESIDENZIALE				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	890	-----

Valore di vendita LOTTO 3 – Soffitta a locale di deposito

Per il **Criterio 1**, il valore del lotto 3 – soffitta a locale di deposito, ricercato per comparazione diretta con altri immobili in vendita, aventi caratteristiche analoghe e posizionati in stabili analoghi è (come da tabella) di € 22.200,00. Sempre per il criterio 1, il futuro valore di vendita che la soffitta trasformata in abitazione potrà ricevere, sarà di $(830 \times 37,00) = € 30.710,00$ (che in termini percentuali costituisce un incremento del 38,33%, arr. al 38%).

Criterio 1: LOTTO 3		
Riferimento AGENZIE IMMOBILIARI		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
600	37,00 MQ	€ 22.200,00
VALORE RICERCATO per comparazione € 22.200,00		

Invece per il **Criterio 2**, il valore del lotto 3 – come soffitta ad abitazione, ricercato dalla media dei prezzi scelti (variabili da un valore minimo e massimo) di riferimento, attribuiti dal Borsino Immobiliare ed O.M.I. è (come da tabella) di € 28.983,00.

Criterio 2: LOTTO 3		
Riferimento CAMERA DI COMMERCIO		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
800	37,00 MQ	€ 29.600,00
Riferimento BORSINO IMMOBILIARE		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile



700	37,00 MQ	€ 25.900,00
Riferimento valori O.M.I.		
Valore di riferimento (€/mq)	Superficie Commerciale	Valore Immobile
850	37,00 MQ	€ 31.450,00
VALORE MEDIO di riferimento € 28.983,00		

Sempre **per il Criterio 2**, il valore ricercato del lotto 3 – come soffitta a locale di deposito, scomputato dell'aumento precedentemente ottenuto del 38%, è di € 21.000,00.

Pertanto, la determinazione del prezzo di mercato del lotto 3 – soffitta a locale di deposito ottenuto dal **criterio di stima** adottato è (come da tabella) di € 21.600,00 arr. a € 22.000,00. Volendo conoscere la determinazione del prezzo di mercato del lotto 3 – come soffitta ad appartamento ottenuto sempre dal **criterio di stima** adottato, si avrà un valore di $((30.710,00 + 28.983,00)/2) = \underline{\underline{€ 29.846,00}}$.

CRITERIO DI STIMA: LOTTO 3
VALORE DI MERCATO STIMATO = (VALORE RICERCATO + VALORE MEDIO)/2
VALORE DI MERCATO STIMATO = (22.200,00 + 21.000,00)/2 = € 21.600,00 arr. € 22.000,00

La determinazione del prezzo a base d'asta del bene per la proprietà unica di (1/1) del LOTTO 3 – soffitta a LOCALE DI DEPOSITO al piano terzo con possibilità di cambio d'uso in abitazione (da utilizzare come pied-à-terre), sito in Marsciano via Guido Rossa n° 4 e censito al fg. 142, part.1052, sub. 14 (FABBRICATO ABITATIVO 1), è di **euro 17.600,00**.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA: LOTTO 3 (LOC. DEPOSITO)	
Valore di mercato del bene	€ 22.000,00
Spese per cancellazione di oneri, vincoli e formalità (588/3)	€ 196,00
Spese condominiali insolute (acqua 185,34/2)	€ 92,67
Costi per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.086,00
TOTALE DEL PREZZO A BASE D'ASTA € 17.625,33 arrotondato a € 17.600,00	

Q.19) “Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

a) - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica; anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;



b) - proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;"

R.19) Gli immobili vengono pignorati per la quota di 1/1 di proprietà e quindi per intero.

Q.20) "Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;"

R.20) Il caso non si pone.

Q.21) "Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno."

R.21) Il caso non si pone.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Spoleto, lì 21 luglio 2025.

L'ESPERTO

Dott. Arch. Simona Proietti



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Allegato 1 - VISURE CATASTALI STORICHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;

Allegato 2 - MAPPE CATASTALI;

Allegato 3 - PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;

Allegato 4 - ELABORATI PLANIMETRICI CON INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI;

Allegato 5 - PLANIMETRIE ALLEGATE ALL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO;



Allegato 6 - TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;

Allegato 7 - ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO;

Allegato 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI: LOTTE DI VENDITA 1,2,3

Allegato 9 - VERBALE DI SOPRALLUOGO IMMOBILI;

