

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Refrigeri Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.457,01	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del 28/03/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Refrigeri Maurizio, con studio in Corso Cavour, 20 - 06121 - Perugia (PG), email refrigeri@libero.it, PEC m.refrigeri@epap.conafpec.it, Tel. 075 5728825, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsciano (PG) - VIA DEL MATTONATO 7 (Coord. Geografiche: Latitudine 42.910239046394 - Longitudine 12.338875606656076786)

DESCRIZIONE



Trattasi di abitazione cielo-terra, posta nel centro storico di Marsciano in Via del Mattonato n. 7. L'immobile risulta essere composto da: piano terra, tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ad uso soffitta, non praticabile. In particolare, il piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, si compone di un locale ad uso deposito/magazzino oltre che il vano scala interno per accesso ai piani superiori che risultano invece costituiti da unico vano.

Presenza di porte ed infissi in legno, pavimento in mattonelline, serranda metallica per accesso al magazzino posto al piano terra, il tutto in pessime condizioni conservative.

Pessime anche le condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile che ad oggi risulta essere libero, non occupato, in totale stato di abbandono e fatiscenza. Nello specifico si evidenziano importanti criticità strutturali orizzontali e verticali con distacchi per ammaloramenti delle componenti edilizie.

Inoltre, l'immobile ad oggi appare in uno stato di profondo degrado essendo colonizzato da colonie di piccioni ed è quindi completamente ricoperto da guano e dalle carcasse dei piccioni oltre che da carcasse di ratti. Prima dell'eventuale messa in vendita e per le visite sarebbe auspicabile una bonifica ed una disinfestazione dell' u.i. effettuata da parte di Ditte specializzate.

A completamento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo ed alla foto aerea con sovrapposizione delle risultanze catastali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/07/2025.

Custode delle chiavi: IVG

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsciano (PG) - VIA DEL MATTONATO 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'istanza di vendita, unitamente alla relazione ipo-catastale è stata depositata in data 13/09/2024.

OPERAZIONI PERITALI

- circa l'avviso 599 c.p.c ai comproprietari tale notifica, per la p.lla pignorata, non ha ragione di essere osservata, in quanto il Debitore Esecutato Sig. **** Omissis **** risulta proprietario della quota 1/1, ed è quindi l'unico avente titolarità;

- nel fascicolo telematico risulta essere correttamente depositato in data 01/10/2024 dal Legale di Parte Procedente Avv. **** Omissis ****, l' avviso ai Creditori ex art. 498 comma 2

- nei termini fissati dal quesito, in data 16/04/2025 si inoltrava una comunicazione alle Parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il 05/05/2025. In particolare, la comunicazione inviata al Debitore Esecutato con Racc. 1 con ricevuta di consegna inoltrata all'ultimo indirizzo riscontrato in atti, non veniva recapitata ma rinviata al Mittente per "Trasferimento". Alla luce di quanto sopra, lo scrivente provvedeva al deposito nel fascicolo telematico della procedura esecutiva.

Nessuno presenziava all'inizio delle operazioni peritali fissate in data 05/05/2025.

In quella sede si verificavano preliminarmente gli atti della procedura depositati telematicamente ed in particolare l'atto di pignoramento e la relazione notarile con l'esame del bene estrapolato su base catastale.

•in data 14/05/2025 si inviava per racc. a/r con ricevuta di consegna al Debitore Esecutato Sig. **** Omissis **** e per mezzo di pec al Legale del Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario IVG, comunicazione di accesso presso l'immobile pignorato posto in Marsciano, Via del Mattonato n. 7 fissato per la data del 11/06/2025 alle ore 09:45 e seguenti.

Parimenti a quanto sopra, la comunicazione inviata al Debitore Esecutato con Racc. 1 con ricevuta di consegna inoltrata all'ultimo indirizzo riscontrato in atti, non veniva recapitata ma rinviata al Mittente per "Trasferimento". Pertanto, lo scrivente provvedeva al deposito nel fascicolo telematico della procedura esecutiva della comunicazione di accesso in loco.

•Alla data fissata, alla presenza del Delegato IVG Dr. **** Omissis ****, si prendeva atto che nessuno presenziava all'appuntamento, inoltre l' immobile pignorato era inaccessibile con portone di accesso e apertura del locale deposito /magazzino chiusi. In quella sede, il Delegato IVG redigeva verbale di accesso nel quale si evidenziava la necessità di effettuare un accesso forzoso, con apertura forzata dei locali ed alla presenza della Forza Pubblica e di un fabbro.

- si procedeva dunque, dopo averne data formale comunicazioni alle Parti, in data 25/07/2025 alle ore 09:45 all'accesso in loco alla presenza della Polizia Locale di Marsciano, del Funzionario IVG Dr. **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****, quale Tecnico-fabbro della Ditta Valeri che provvedeva all'apertura forzata garantendo l'accesso presso l'immobile abitativo pignorato. In quella circostanza, si rilevavano la natura, la destinazione, lo stato di conservazione dell'immobile, effettuando rilievi di dettaglio sulla base delle risultanze catastali ed urbanistiche ed illustrando il tutto con servizio fotografico illustrativo.

Allegato: Comunicazioni del Perito estimatore per le operazioni peritali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In ossequio al punto 2) del quesito lo scrivente in data 05/05/2025 richiedeva, a mezzo e.mail, copia dell'atto di provenienza del bene oggetto di pignoramento al Notaio Dr. Francesco Alberti, che veniva inoltrata sempre a mezzo e.mail in data 06/05/2025. (Allegato: Corrispondenza e atto di provenienza del bene pignorato).

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con **** Omissis **** F., **** Omissis **** A., **** Omissis **** H., **** Omissis **** I., **** Omissis **** via pubblica, s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitativa	20,70 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,45 m	I°
Soffitta	20,00 mq	22,00 mq	0,10	2,20 mq	0,00 m	IV° (Altezza min. 1 ml. - max 1,70 ml.)
Abitativa	18,80 mq	20,90 mq	1	20,90 mq	2,50 m	Terra
Abitativa	18,90 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,00 m	II°
Balcone scoperto	2,70 mq	2,70 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	II°
Abitativa	17,00 mq	18,40 mq	1	18,40 mq	2,70 m	III°
Totale superficie convenzionale:				86,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 255 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 0,16 Piano T-1-2-3-4
Dal 01/01/1992 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 255 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 202,45 Piano T-1-2-3-4
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 255 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale Totale 108 mq. Totale escluse aree scoperte 108 mq mq Rendita € 202,45 Piano T-1-2-3-4

Lo scrivente, ha acquisito attraverso il portale Sister dell'Agencia del Territorio, tutta la documentazione catastale rappresentata da visure al CF, al CT, planimetria ed estratto di mappa catastale.

I dati inseriti negli atti di pignoramento sono corretti in riferimento alla giusta identificazione catastale e inoltre vi è piena corrispondenza tra la titolarità del bene e quanto indicato nelle risultanze catastali.

A completamento si rimanda all'allegata documentazione catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	144	255			A4	3	4 VANI	Totale 108 mq. Totale escluse aree scoperte 108 mq mq	202,45 €	T-1-2-3-4	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
144	255				ENTE URBANO		00 00 24 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Circa la regolarità catastale ed urbanistica così si specifica:

REGOLARITA' CATASTALE:

Dal rilievo diretto ed accesso in loco effettuato si rileva sostanziale coerenza tra quanto accertato in loco e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti presentata in data 18/12/1939. Gli unici aspetti da evidenziare sono:

1) piccolo locale ad uso magazzino ricavato all'interno del piano primo non riportato nella planimetria catastale; 2) il dimensionamento della porta di accesso al locale deposito posto al piano terra, laddove in loco ha dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

In merito alla regolarità urbanistica, si evidenzia che trattasi di immobile di vetusta edificazione per il quale è stato riscontrato un solo titolo concessorio che prevedeva nello stato di progetto l'ampliamento del garage/deposito a discapito di altra proprietà e l'ampliamento dell'apertura. Ad oggi, è stato riscontrato in loco che il dimensionamento dell'apertura del deposito appare coerente con lo stato attuale indicato nell'elaborato progettuale. Mentre non vi è traccia della demolizione delle scale preesistenti per permettere l'ampliamento del locale a discapito di altra proprietà. Non è stato pertanto effettuato il collegamento tra i locali limitrofi di cui le p.lle 253 (estranea al pignoramento) e 255 (oggetto di pignoramento). Da quanto acquisito, non è possibile precisare il dettaglio della disposizione degli spazi ai piani superiori, quindi si deve tener conto della rappresentazione grafica catastale.

PRECISAZIONI

Prima dell'eventuale vendita è necessario provvedere all'adeguamento della planimetria catastale per gli aspetti grafici, verificando presso gli Uffici comunali l'eventuale necessità di un aggiornamento anche per gli stessi aspetti dal punto di visto urbanistico.

PATTI

/

STATO CONSERVATIVO

Immobile versa in totale stato di fatiscenza, privo dei requisiti minimi di utilizzo e con necessità di manutenzione straordinaria, sia strutturale, che di finiture e di impianti, come si evince dal rilievo fotografico allegato.

PARTI COMUNI

Gli unici aspetti da evidenziare riguardano le parti comuni con i fabbricati attigui regolamentate dall'art. 1117 del c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrato servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile di vetusta edificazione, in struttura mista in pietra e laterizi, con porte ed infissi in legno, pavimento rustico originario, scale in muratura, assenza di impianti generali e specifici, il tutto in pessimo stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile, in totale stato di abbandono e con necessità di ingenti interventi edilizi di manutenzione straordinaria anche strutturali.

Inoltre, l'immobile ad oggi appare occupato da colonie di piccioni e quindi di guano, oltre che di ratti.

Prima dell'eventuale messa in vendita è necessario provvedere ad un'eventuale opera di pulizia con disinfestazione attuata da ditte specializzate.

A completamento si rimanda al servizio fotografico illustrativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Francesco Alberti	24/03/2004	8265	3380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia	31/03/2004	10124	6419
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

ASTE GIUDIZIARIE®	Ufficio del Registro di Perugia	30/03/2004	ASTE GIUDIZIARIE®	2081 1T	
-------------------	---------------------------------	------------	-------------------	---------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Perugia il 27/06/2008
Reg. gen. 18521 - Reg. part. 4371
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 57.438,32
Note: Gravante sulle p.lle così censite: CF Comune di Marsciano Fg 144 p.la 255 (oggetto di pignoramento) CF Comune di Perugia Fg 403 p.la 397 sub. 5
- **Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Perugia il 27/03/2024
Reg. gen. 8946 - Reg. part. 947
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Dr. Alberti Francesco
Data: 24/03/2004
N° repertorio: 8266
Note: Trattasi di iscrizione in rettifica alla formalità del 31/03/2004 n. 10127/2317 - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sulla p.la censita al CF del Comune di Marsciano al Fg. 144 p.la 255 (Oggetto di pignoramento)

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Perugia il 28/01/2010

Reg. gen. 2438 - Reg. part. 1603

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Gravante sugli immobili così censiti: CF Comune di Marsciano Fg. 144 p.lla 255 (oggetto di pignoramento) CF Comune di Perugia Fg. 403 p.lla 397 sub. 5

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Perugia il 31/07/2024

Reg. gen. 21888 - Reg. part. 16269

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Gravante sull'immobile di cui la presente (CF Comune di Marsciano Fg 144 p.lla 255)

Oneri di cancellazione

Di seguito si riportano i costi per la cancellazione dei gravami di cui l'art. 586 c.p.c., secondo le vigenti normative fiscali:

- Reg. gen. 18521 Reg. part. 4371 del 27/06/2008 (cancellazione iscrizione di ipoteca giudiziale) € 35,00

- Reg. gen. 2438 - Reg. part. 1603 del 28/01/2010 (cancellazione trascrizione di pignoramento immobiliare) € 294,00

- Reg. gen. 8946 - Reg. part. 947 del 27/03/2024 (cancellazione iscrizione di ipoteca in rinnovazione) € 35,00

- Reg. gen. 21888 - Reg. part. 16269 31/07/2024 (cancellazione trascrizione di pignoramento immobiliare) € 294,00

per un totale complessivo ad oggi pari ad € 658,00 a carico dell'Acquirente.

L'aggiornamento ipotecario effettuato in data 17/09/2025 per nominativo e per immobile pignorato non ha evidenziato ulteriori gravami rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano del 02/09/2024.

A completamento si rimanda all'allegato di riferimento: "Aggiornamento alla data del 17/09/2025 delle ispezioni ipotecarie per nominativo e per p.lla pignorata".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il PRG P.O ricade in Zona AB.

Secondo le N.T.A. (art. Art. 6 Classificazione delle zone della conservazione e valorizzazione) le zone AB individuano gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei

singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale.

All'Art. 10 (Disciplina delle sottozone AB) si specifica che nelle zone AB sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia ammessa per tali sottozone dovrà essere realizzata con criteri di restauro conservativo evitando interventi volti a modificare radicalmente l'organizzazione interna degli edifici.

Gli interventi avvengono tramite strumento edilizio diretto, nei limiti stabiliti dalla vigente normativa regionale.

In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo.

Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere effettuati secondo quanto disposto all'art 13 delle presenti NTA e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'articolazione originaria e del contesto storico-architettonico di appartenenza.

A completamento si rimanda all' Estratto Tavola PRG P.O TAV_1B_CAPOLUOGO_OVEST.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In premessa si evidenzia che lo scrivente ha effettuato in ossequio all'incarico ricevuto, domanda di accesso atti presso il Comune di Marsciano Settore Urbanistica SUAPE, in data 11/06/2025 a mezzo pec.

La richiesta con Prot. N.0019175/2025 - RIF.0018163/2025, è stata evasa dall'Ufficio in data 19/06/2025, con l'invio a mezzo pec della documentazione richiesta.

Allegato: "Richiesta di accesso agli atti e documentazione urbanistica acquisita"

Dal punto di vista urbanistico, trattasi di immobile, posto nel centro storico di Marsciano, di vetusta edificazione che nel corso degli anni è stato interessato dai seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione edilizia n. 1336/93 prot. 13353 rilasciata ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** dal Comune di Marsciano IV Ripartizione Urbanistica ed avente come oggetto l'esecuzione di lavori di ampliamento garage e porta di accesso". Nello specifico i lavori prevedevano l'abbattimento delle scale poste al n. civico 7 (di cui la p.lla 255) e l'innalzamento dell'altezza utile del garage da ml. 2.35 a ml. 2.60. La demolizione era prevista in quanto la vecchia proprietà era proprietà dei locali attigui di cui la p.lla 235, ipotizzando di mettere in collegamento le due u.i. attraverso una porta posta al piano I°.

Dai rilievi effettuati sembrerebbe che le opere di cui sopra non siano state effettuate, in quanto le dimensioni interne delle murature sono rimaste sostanzialmente invariate. L'unico ampliamento riscontrato rispetto alla rappresentazione grafica catastale, durante l'accesso in loco è quello relativo all'apertura del locale deposito/magazzino posto al piano terra che risulta comunque essere coerente con lo stato attuale indicato nell'elaborato progettuale di cui l'Autorizzazione n. 1336/93.

- Infine, recentemente l' u.i. è stata interessata da un'Ordinanza reg. gen. n. 120 del 19/07/2016 da parte del Sindaco di Marsciano per pericolo di caduta intonaci sulla pubblica via sia dalla facciata principale che dal terrazzo. Ad oggi l'area antistante infatti appare transennata con rete plastificata.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



/

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, vista la natura dell'u.i. pignorata rappresentata da un'u.i. cielo-terra ad uso abitativo, si ritiene coerente con le caratteristiche accertate, di dover prevedere UNICO LOTTO da destinare alla vendita giudiziaria, redatto sulla base dell'attuale atto di pignoramento e riferito ad u.i. elevata ai piani T-1-2-3 e piano quarto sottotetto non praticabile, in Marsciano, in Via del Mattonato n. 7 censita al CF al Foglio 144 p.la 255, Categoria A/4, classe 3, Consistenza n. 4 vani, superficie catastale totale 108 mq. totale escluse aree scoperte mq. 108, rendita di € 202,45.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsciano (PG) - VIA DEL MATTONATO 7
Trattasi di abitazione cielo-terra, posta nel centro storico di Marsciano in Via del Mattonato n. 7. L'immobile risulta essere composto da: piano terra, tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ad uso soffitta, non praticabile. In particolare, il piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, si compone di un locale ad uso deposito/magazzino oltre che il vano scala interno per accesso ai piani superiori che risultano invece costituiti da unico vano. Presenza di porte ed infissi in legno, pavimento in mattonelline, serranda metallica per accesso al magazzino posto al piano terra, il tutto in pessime condizioni conservative. Pessime anche le condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile che ad oggi risulta essere libero, non occupato, in totale stato di abbandono e fatiscenza. Nello specifico si evidenziano importanti criticità strutturali orizzontali e verticali con distacchi per ammaloramenti delle componenti edilizie. Inoltre, l'immobile ad oggi appare in uno stato di profondo degrado essendo colonizzato da colonie di piccioni ed è quindi completamente ricoperto da guano e dalle carcasse dei piccioni oltre che da carcasse di ratti. Prima dell'eventuale messa in vendita e per le visite sarebbe auspicabile una bonifica ed una disinfestazione dell' u.i. effettuata da parte di Ditte specializzate. A completamento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo ed alla foto aerea con sovrapposizione delle risultanze catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 255, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 144, Part. 255, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 14.952,23

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un'u.i. ad uso abitativo, in totale stato di abbandono da destinare ad una vendita giudiziaria, lo stesso verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso residenziale nel comprensorio di competenza, nonché della possibilità di reperire valori/prezzi di mercato realizzatisi in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

-conoscenza di recenti valori/prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
-esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
-definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di valori e/o prezzi di vendita realizzati recentemente;
-definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.
Lo scrivente ha effettuato pertanto un'indagine, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

La verifica e la ricerca del valore ordinario è stata espletata utilizzando le c.d. "fonti dirette" rappresentate da atti di compravendita di beni comparabili al caso in oggetto, ricadenti nello stesso comparto e ricercate attraverso un portale specialistico e le c.d. "fonti indirette" rappresentate dai valori pubblicati e dalle offerte pubblicate sul mercato.

Relativamente alle offerte pubblicate presenti sui canali telematici di Agenzie Immobiliari, è stata adottata la metodica prezzo/offerta che sostanzialmente prevede che le richieste possano essere "normalizzate", cioè riportate al probabile prezzo di transazione, applicando un coefficiente che rappresenta statisticamente il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita.

Tale coefficiente, oscillante di norma dal 15 al 20% può essere stimato per il caso in oggetto, nella misura minima del 15%, considerando che trattasi di investimento di entità minima.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq), riferito alla consistenza convenzionale precedentemente calcolata.

Sulla base della conoscenza dei valori di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'u.i..

Nello specifico si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta in condizioni non ordinarie e non presenta nessuna caratteristica positiva tale da far apportare aggiunte al valore ordinario.

Invece, molteplici risultano essere le caratteristiche negative tali da far apportare detrazioni anche sensibili rispetto al valore ordinario.

In particolare, si evidenziano:

- Fatiscenza e stato di abbandono;
- Mancanza di qualsiasi requisito anche minimo per l'utilizzabilità immediata;
- Costi di adeguamento/consolidamento strutturale, finiture, impianti generali e servizi igienici.

Ponderando le caratteristiche sopra evidenziate, alla luce della totale preponderanza dell'incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte, si ritiene che la metodologia più opportuna da adottare sia quella di considerare inizialmente il valore medio ordinario tra quelli accertati e riferiti alla destinazione ordinaria dell'immobile di tipo abitativo, per poi essere drasticamente ridotto con un coefficiente (D) stimato espresso in % per tutti gli elementi detrattivi sopra menzionati e quindi considerare le sue condizioni reali.

In definitiva, la stima si concretizza attraverso la risoluzione della seguente equazione.

$$Vm = (C \times Vu) - D$$

laddove:

Vm= Valore di mercato all'attualità espresso in €;

C = Consistenza convenzionale espressa in mq.;

Vu= Valore medio ordinario espresso in €/mq.;

D = deprezzamento espresso in %.

Di seguito si riporta, per la determinazione del valore ordinario, il quadro organico di riferimento delle FONTI ESTIMATIVE che è stato possibile acquisire:
FONTI DIRETTE:

Dalla verifica effettuata su portale specialistico per la categoria catastale A/4 e A/3 limitatamente al Foglio 144 comprensivo del centro storico di Marsciano per un periodo di riferimento pari ad un quadriennio sono stati riscontrati, quali comparabili n. 2 due atti di seguito riportati.

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Pelillo Claudia del 23/10/2023 rep. 2633 relativo ad un u.i. ad uso abitativo posta al piani I° e due locali accessori al piano terra, nel centro storico di Marsciano ad un prezzo unitario pari ad € 200,00 al mq. arr. rispetto alla consistenza catastale desunta nell'atto debitamente ponderata per i locali accessori;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Pelillo Claudia del 21/11/2023 rep. 2681 relativo ad un u.i. ad uso abitativo posta al piani I° e un locale ad uso magazzino al piano terra nel centro storico di Marsciano ad un prezzo unitario pari ad € 370,00 al mq. arr. rispetto alla consistenza commerciale desunta nell'atto desunta nell'atto debitamente ponderata per i locali accessori;;

DATI PUBBLICATI:

Fonte CCIAA (Listino Immobiliare sulle Piazze dell'Umbria - II Trim. 2025)

Abitazioni da ristrutturare nel centro storico

min 300,00 €/mq – max. 550,00 €/mq

OFFERTE DI VENDITA:

- Offerta in vendita di cielo terra da ristrutturare, disposto su tre livelli nel centro storico di Marsciano, in pietra, tetto con travatura in legno originale senza nessuna infiltrazione visibile, con al piano terra locale unico, al piano primo zona giorno con focolare, cucina e altra stanza, al piano secondo due locali ed infine al piano terzo due locali con bagno, al valore unitario normalizzato rispetto alla consistenza dichiarata, pari ad € 180,00 al mq arr.;

- Offerta in vendita di appartamento nel centro storico di Marsciano, posto al piano II° con soffitta al piano IV° sottotetto, al valore unitario normalizzato rispetto alla consistenza dichiarata, pari ad € 480,00 al mq;

In definitiva, per immobili posti nel centro storico di Marsciano da ristrutturare, si riscontra un range considerando sia le fonti dirette che indirette, che varia da € 180,00 ad € 550,00 al mq.

Considerando il valore medio tra i valori riscontrati pari a 347,00 €/mq arr.; per quanto sopra esposto e considerando le reali caratteristiche del bene oggetto di stima e delle accertate condizioni non ordinarie, delle detrazioni presenti di gran lunga superiori alle aggiunte, si apporta una riduzione, utilizzando un coefficiente di deprezzamento stimato pari al 50% rispetto al valore di cui sopra.

In definitiva il valore unitario reale risulterà pari ad € 173,50 al mq e come tale verrà inserito per il giudizio di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsciano (PG) - VIA	86,18 mq	173,50 €/mq	€ 14.952,23	100,00%	€ 14.952,23

DEL MATTONATO 7						
					Valore di stima:	€ 14.952,23

Valore di stima: € 14.952,23

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 13.457,01

In ossequio all'art. 18 del quesito, si prevede un abbattimento forfettario nella misura minima del 10%, in considerazione dell'entità minima di investimento, dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto accertato circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive

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

Perugia, li 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Refrigeri Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Corrispondenza e atto di provenienza del bene pignorato
- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti e documentazione urbanistica acquisita
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Foto aerea
- ✓ Altri allegati - Estratto Tavola PRG P.O TAV_1B_CAPOLUOGO_OVEST



- ✓ Altri allegati - Aggiornamento alla data del 17/09/2025 delle ispezioni ipotecarie per nominativo e per p.lla pignorata (Aggiornamento al 17/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni del Perito estimatore per le operazioni peritali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsciano (PG) - VIA DEL MATTONATO 7

Trattasi di abitazione cielo-terra, posta nel centro storico di Marsciano in Via del Mattonato n. 7. L'immobile risulta essere composto da: piano terra, tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ad uso soffitta, non praticabile. In particolare, il piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, si compone di un locale ad uso deposito/magazzino oltre che il vano scala interno per accesso ai piani superiori che risultano invece costituiti da unico vano. Presenza di porte ed infissi in legno, pavimento in mattonelline, serranda metallica per accesso al magazzino posto al piano terra, il tutto in pessime condizioni conservative. Pessime anche le condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile che ad oggi risulta essere libero, non occupato, in totale stato di abbandono e fatiscenza. Nello specifico si evidenziano importanti criticità strutturali orizzontali e verticali con distacchi per ammaloramenti delle componenti edilizie. Inoltre, l'immobile ad oggi appare in uno stato di profondo degrado essendo colonizzato da colonie di piccioni ed è quindi completamente ricoperto da guano e dalle carcasse dei piccioni oltre che da carcasse di ratti. Prima dell'eventuale messa in vendita e per le visite sarebbe auspicabile una bonifica ed una disinfestazione dell' u.i. effettuata da parte di Ditte specializzate. A completamento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo ed alla foto aerea con sovrapposizione delle risultanze catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 255, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 144, Part. 255, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il PRG P.O ricade in Zona AB. Secondo le N.T.A. (art. Art. 6 Classificazione delle zone della conservazione e valorizzazione) le zone AB individuano gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale. All'Art. 10 (Disciplina delle sottozone AB) si specifica che nelle zone AB sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia La ristrutturazione edilizia ammessa per tali sottozone dovrà essere realizzata con criteri di restauro conservativo evitando interventi volti a modificare radicalmente l'organizzazione interna degli edifici. Gli interventi avvengono tramite strumento edilizio diretto, nei limiti stabiliti dalla vigente normativa regionale. In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere effettuati secondo quanto disposto all'art 13 delle presenti NTA e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'articolazione originaria e del contesto storico-architettonico di appartenenza. A completamento si rimanda all' Estratto Tavola PRG P.O TAV_1B_CAPOLUOGO_OVEST.

Prezzo base d'asta: € 13.457,01

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.457,01

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsciano (PG) - VIA DEL MATTONATO 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 255, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 144, Part. 255, Qualità ENTE URBANO	Superficie	86,18 mq
Stato conservativo:	Immobile versa in totale stato di fatiscenza, privo dei requisiti minimi di utilizzo e con necessità di manutenzione straordinaria, sia strutturale, che di finiture e di impianti, come si evince dal rilievo fotografico allegato.		
Descrizione:	<p>Trattasi di abitazione cielo-terra, posta nel centro storico di Marsciano in Via del Mattonato n. 7. L'immobile risulta essere composto da: piano terra, tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ad uso soffitta, non praticabile. In particolare, il piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, si compone di un locale ad uso deposito/magazzino oltre che il vano scala interno per accesso ai piani superiori che risultano invece costituiti da unico vano. Presenza di porte ed infissi in legno, pavimento in mattonelline, serranda metallica per accesso al magazzino posto al piano terra, il tutto in pessime condizioni conservative. Pessime anche le condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile che ad oggi risulta essere libero, non occupato, in totale stato di abbandono e fatiscenza. Nello specifico si evidenziano importanti criticità strutturali orizzontali e verticali con distacchi per ammaloramenti delle componenti edilizie. Inoltre, l'immobile ad oggi appare in uno stato di profondo degrado essendo colonizzato da colonie di piccioni ed è quindi completamente ricoperto da guano e dalle carcasse dei piccioni oltre che da carcasse di ratti. Prima dell'eventuale messa in vendita e per le visite sarebbe auspicabile una bonifica ed una disinfestazione dell' u.i. effettuata da parte di Ditte specializzate. A completamento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo ed alla foto aerea con sovrapposizione delle risultanze catastali.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Perugia il 27/06/2008
Reg. gen. 18521 - Reg. part. 4371
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 57.438,32
Note: Gravante sulle p.lle così censite: CF Comune di Marsciano Fg 144 p.la 255 (oggetto di pignoramento) CF Comune di Perugia Fg 403 p.la 397 sub. 5
- **Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Perugia il 27/03/2024
Reg. gen. 8946 - Reg. part. 947
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Dr. Alberti Francesco
Data: 24/03/2004
N° repertorio: 8266
Note: Trattasi di iscrizione in rettifica alla formalità del 31/03/2004 n. 10127/2317 - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sulla p.la censita al CF del Comune di Marsciano al Fg. 144 p.la 255 (Oggetto di pignoramento)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Perugia il 28/01/2010
Reg. gen. 2438 - Reg. part. 1603
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Gravante sugli immobili così censiti: CF Comune di Marsciano Fg. 144 p.la 255 (oggetto di pignoramento) CF Comune di Perugia Fg. 403 p.la 397 sub. 5
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Perugia il 31/07/2024
Reg. gen. 21888 - Reg. part. 16269
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente

Note: Gravante sull'immobile di cui la presente (CF Comune di Marsciano Fg 144 p.lla 255)

