



---

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**  
**Duomo SPV S.r.l. e per essa Make Your Credit**  
**S.p.A.**  
**contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**R.G.E. N. 43 /2018 riunita con R.G.E. N. 47/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini**

**LOTTO N. 001**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Tecnico Incaricato: Dott. Luca Bellingacci*



## **PREMESSA**

Il sottoscritto **dott. agr. Luca Bellingacci**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 477 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – frazione S. Giacomo, c.so Flaminio 65, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto all'udienza del 21.04.2023.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, di cui all'art. 567 co. 2 del C.P.C., presente nel fascicolo. Successivamente, avvisava le parti a mezzo pec e lettera raccomandata del giorno e dell'ora in cui sarebbe avvenuto il sopralluogo dell'immobile pignorato. Alla data fissata del 29/05/2023, lo scrivente eseguiva regolare sopralluogo in presenza degli esecutati e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato custode in data 21.04.2023.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: venivano eseguite ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, venendo così in possesso di tutta la documentazione urbanistica necessaria. Venivano inoltre svolte le opportune indagini di mercato. Tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistico-catastali si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

## **RELAZIONE DI STIMA**

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. PRECEDENTI PROPRIETARI



6. PRATICHE EDILIZIE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

**Beni in Comune di Marsciano**

**Lotto n. 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Villa singola bifamiliare disposta su tre piani (T-1-2), organizzata funzionalmente in due unità immobiliari, con corte esclusiva e giardino, ubicata in comune di Marsciano via Renato Soccolini 8 e composta da cucina, soggiorno, tre camere e due bagni, locale tecnico/lavanderia e autorimessa al piano T, cucina soggiorno, tre camere, due bagni e ripostiglio al piano 1 e 2 locali con bagno al piano 2. L'edificio è stato realizzato negli anni tra il 1985 e 1989 e nel 2001 vennero eseguiti i lavori di ampliamento ristrutturazione e cambio d'uso. La corte esclusiva è circondata da recinzione composta da muretto con sovrastante ringhiera in ferro, con un accesso carrabile e uno pedonale. Al piano T sono presenti locali di servizio, fondi e garage.

**In catasto:** Catasto Fabbricati del comune di Marsciano:

foglio 151, particella 566 sub 5, piano T, cat. C6, classe 6, consistenza mq. 27, rendita € 71,12;

foglio 151, particella 566 sub 6, piano T, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8, rendita € 867,65;

foglio 151, particella 566 sub 7, piani 1-2, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 10,5, rendita € 1.138,79;



foglio 151, particella 566 sub 4, piano T, Bene comune non censibile (corte comune, vano scala e locale tecnico) comune ai sub 5-6 e 7 della particella 566;

Catasto Terreni del Comune di Marsciano:

foglio 151, particella 566, Ente urbano, superficie mq. 820 (area coperta e corte annessa);

**Coerenze:** via Soccolini, Papi, Cardaccia, salvo altri.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**A.** Villa singola bifamiliare disposta su tre piani (T-1-2) con corte esclusiva e giardino, composta da cucina, soggiorno, tre camere e due bagni, locale tecnico/lavanderia e autorimessa al piano T, cucina soggiorno, tre camere, due bagni e ripostiglio al piano 1 e due locali con bagno al piano 2. Al piano T è presente un porticato, e al piano 1 un porticato e tre terrazzi e al piano 2 un terrazzo. Il tutto sito in Comune di Marsciano (PG), in via Renato Soccolini 8.

**Caratteristiche zona:** zona residenziale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.

**Principali collegamenti pubblici (km):** Superstrada (5,5); Aeroporto (33); Autobus (0,15).

### **2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.**

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è risultato abitato ed in possesso degli esecutati e dei loro familiari.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici pregiudizievoli**

#### *4.1.1. Iscrizioni:*



- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Perugia il 19/01/2015 al n. **94 del Reg. Part. E AL N. 989 DEL Reg. Gen.**, a favore di Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro Soc. Coop. con sede in Perugia (PG) ed a carico di [REDACTED] e [REDACTED], per Euro 125.742,20 (capitale) ed Euro 250.000,00 (totale), derivante da: Decreti ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia del 13/02/2014 rep. 5254/2014.

Il gravame si riferisce a: Intero lotto.

#### 4.2.2. *Trascrizioni:*

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Costituzione di Vincolo di Destinazione ai sensi dell'Articolo 2645-Ter Codice Civile trascritto presso la Conservatoria di Perugia in data 11/03/2013 al n. **4209 del Reg. Part e al n. 5861 del Reg. Gen.** a favore di [REDACTED], e di [REDACTED], ed a carico di [REDACTED] e [REDACTED], a seguito di Atto Notarile Pubblico a rogito Notaio Luca Domenici di Marsciano del 07/03/2013 rep. 3949/2733.



Il gravame si riferisce a: **intero lotto.**

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Perugia in data 11/09/2015 al **n. 14174 di Reg. Part.** e n. 19170 di Reg. Gen., a favore di Credito Cooperativo Umbro – BCC Mantignana Soc. Coop. con sede in Perugia (PG) ed a carico di [REDACTED]; atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 07/07/2015 rep. 796/2015.

Il gravame si riferisce a: **½ del lotto.**

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Perugia in data 27/02/2018 al **n. 3620 di Reg. Part.**, a favore di BCC Umbria Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Perugia (PG) ed a carico di [REDACTED]; atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 09/02/2018 rep. 111/2018.

Il gravame si riferisce a: **½ del lotto.**

**4.3 Vincoli di natura condominiale:** nessuno.

**4.4 Vincoli di natura demaniale ed uso civico**

**4.4.1 Vincoli demaniali:** non rinvenuti.

**4.4.2 Usi civici:** non rinvenuti.



## 5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari sono pervenuti in possesso dell'immobile in seguito ai passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

- **Titolari dal 05/07/1995:** [REDACTED] c. f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] c. f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

**Atto:** Atto notarile pubblico (Compravendita) del 05/07/1995 rep. 89101/16258 a rogito Notaio Sergio Ludovici di Marsciano, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia in data 13/07/1995 al **n. 10691. del Reg. Part.**

Il titolo di proprietà riguarda: **Intero Lotto.**

## 6. - Pratiche edilizie-Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 6.1 Pratiche edilizie:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato realizzato negli anni tra il 1985 e 1989 ed ampliato, ristrutturato e cambiato d'uso nel 2001 con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Marsciano:

- Concessione Edilizia n. **2039 del 31/12/1985.**
- Concessione Edilizia n. **71 del 21/02/1989.**
- Concessione Edilizia n. **656/89 del 04/10/1989.**
- Licenza di abitabilità n. **76 del 03/05/1990.**
- Concessione Edilizia n. **432/2001 del 08/08/2001.** Per detto intervento non risulta richiesto certificato di agibilità.



### **6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:**

Conforme

### **6.3 Accertamento di conformità Catastale:**

Conforme.

## **7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO A**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, sito in Comune di Marsciano (PG), via Renato Soccolini n. 8, è costituito da un intero fabbricato bifamiliare del tipo villa singola disposta su tre piani (T-1 e 2) con corte esclusiva di pertinenza annessa e giardino privato, composta **al piano T** da: cucina ,soggiorno, tre camere e due bagni, locale tecnico/lavanderia e autorimessa e portico; **al piano 1:** cucina soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio e porticato; **al piano 2:** 2 locali con bagno e terrazzo. La corte esclusiva è circondata da recinzione composta da muretto con sovrastante ringhiera in ferro, con un accesso carrabile e uno pedonale. Al piano T sono presenti locali di servizio, fondi e garage.

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile sono utilizzate le indicazioni della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria, sono state quindi considerate:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.;





Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stato effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte viene utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- a) terrazze e balconi a livello dell'alloggio, 25%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

Per quanto riguarda la presenza della corte privata ad uso esclusivo, questa contribuisce ad aumentare il valore unitario del metro quadro dell'immobile.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b> [mq]	<b>Coeff.</b>	<b>Scv</b> [mq]	<b>Condizioni</b>
Abitazione con corte annessa	<b>349,0</b>	1	<b>349,0</b>	Buone
Locali tecnici e cantina	<b>23</b>	0,5	<b>11,50</b>	Buone
Porticati	<b>56,8</b>	0,35	<b>19,88</b>	Buone
Autorimessa	<b>30,6</b>	0,5	<b>15,30</b>	Buone
Terrazzi e balconi	<b>23,40</b>	0,25	<b>5,85</b>	Buone

Superficie convenzionale vendibile **Scv** (arrotondata): **mq. 402**

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Caratteristiche Strutturali**

*Fondazioni:* non visibili

*Strutture:* cemento armato e muratura di laterizio

### **Componenti Edilizie**

*Cortile:* presente, privato con recinzione con muretto e ringhiere in ferro.

*Infissi esterni:* in legno con inferriate al PT



*Infissi interni:* porte in legno  
*Manto di copertura:* tegole  
*Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate,  
*Pavim. Interna:* cotto nella zona giorno, parquet nella zona notte  
*Rivestimenti:* maioliche nel bagno e in cucina  
*Tramezzature interne:* muratura di laterizio.

### **Caratteristiche Impianti**

*Citofonico:* si  
*Elettrico:* presente e funzionante (sottotraccia)  
*Idrico:* presente e funzionante (1 allaccio ad acquedotto comunale)  
*Termico:* autonomo a metano con 2 caldaie e 2 allacci separati per piano T e piani 1 e 2

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo", cioè raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.



In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie; è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

## **8.2. Fonti di informazione**

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Primarie Agenzie Immobiliari.



### 8.3. Valutazione delle superfici

<b>Immobile</b>	<b>Superficie (Scv) [mq]</b>	<b>Valore superficie [€/mq]</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore complessivo</b>
Abitazione con corte annessa	402	€ 1.500,00		€ <b>603.000,00</b>
<b>Valore complessivo dell'immobile:</b>				€ <b>603.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione forfetaria del 15%** circa per differenza oneri tributari ed

assenza di garanzia per vizi, ed eventuali spese di adeguamento impianti: € **90.450,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:** € **512.550,00**

Avremo pertanto arrotondato il seguente:

**Prezzo base d'asta (arrotondato)** € **512.000,00**

**(Euro Cinquecentododicimila/00).**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto,30/09/2023

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

