

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA**  
**del Dott. Arch. Vincenzo Falasca**

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 129/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Alberto Cappellini

promossa da:

**GROGU SPV S.r.l.** (Sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, C.F. 05197150260)

**Avv. Alessandro Angiolini**

contro:



– **PREMESSO CHE**

Il sottoscritto Dott. Arch. Vincenzo Falasca, residente in Foligno Via Federico Flavio, n.22/a, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1288 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 24/03/2023 ed ha prestato giuramento in data 26/04/2023.

Nel Decreto di Nomina, la S.V. poneva i seguenti quesiti tecnici: "Provveda esso esperto:

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 a/l'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 segnalando immediatamente al Giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancati o inidonei;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
  - a. planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
  - b. anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravami sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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.);
4. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att. c.c.);



5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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;
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; 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.);
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 insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
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;
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 della unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
11. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
  12. Indichi la conformità o meno della costruzione all'autorizzazione 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;
  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;
  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) acquisisce copia delle stesse presso i competenti uffici;
  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);
  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;



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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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;
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 essi dovranno essere ritenuti opponibili 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 circa il 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
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 conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e le trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente



- pratica, anche senza il consenso del proprietario. allegando i tipi debitamente approvati da/l'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;
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;
21. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

\*\*\*\*

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

In data 15.05.2023, comunicavo mediante PEC al debitore esecutato, al creditore ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Terni e Spoleto la mia nomina e la data di primo sopralluogo presso l'immobile, fissata per il giorno 26/05/2023 alle ore 15:30.

In data 24.05.2023 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (**Allegato 2, 3 e 4**).

In data 26.05.2023 mi recavo presso l'immobile in Loc. Spina, in via Margherita Ciuchi nel Comune di Marsciano e procedevo alla sola identificazione esterna dell'immobile in quanto assenti tutte le parti convocate.

A seguito di contatti diretti con [REDACTED] Rappresentante dell'Esecutato e degli incaricati dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, veniva fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 10.07.2023 alle ore 9:45.

In data 10.07.2023 mi recavo presso l'immobile in Loc. Spina, in via Margherita Ciuchi nel Comune di Marsciano.



Insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Spoleto, Sig. Mirko Moscioni e del Sig. [REDACTED], dichiarato persona incaricata dal [REDACTED] di rendersi utile alle operazioni di apertura dell'immobile, si procedeva all'ingresso nel solo cespite identificato catastalmente al Fg. 34 Particella 285 Sub.2 per impossibilità di ispezionare gli altri immobili coinvolti nel procedimento.

In data 13.10.2023, con prot. n. 0030974/2023, effettuavo regolare domanda per richiedere la documentazione relativa ai titoli edilizi presenti presso il Comune di Marsciano mediante PEC, per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione.

In data 13.10.2023 veniva presentata richiesta di rinvio dei termini di presentazione delle note scritte.

In data 20.12.2023, mi recavo presso il Comune di Marsciano per la consultazione della documentazione richiesta degli immobili in oggetto.

In data 08.01.2024 veniva presentata richiesta di rinvio dei termini di presentazione delle note scritte.

In seguito di una attenta disamina di quanto fornito dall'Amministrazione Comunale veniva concordato con [REDACTED] un nuovo sopralluogo presso il cespite in data 02.02.2024 ore 9:45 al quale però risultava presente, oltre lo scrivente, il solo incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Si rendeva pertanto necessario un nuovo sopralluogo tenutosi in data 27.02.2024 ore 9:45 alla presenza del Sig. Mirko Moscioni incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie e del [REDACTED] in rappresentanza dell'Esecutato, procedendo alla valutazione di tutti gli immobili oggetto del procedimento ad eccezione dell'immobile identificato al Fg. 34 Particella 285 sub.3 non accessibile e visionabile.

In data 26.03.2024 ore 14:20 alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Affricani Fabio, e del Sig. [REDACTED], dichiarato persona incaricata dal [REDACTED] di rendersi utile alle operazioni di apertura dell'immobile, si procedeva all'ingresso nell'ultimo cespite non ancora visionato.

In data 07.05/2024 veniva presentata richiesta di rinvio dei termini di presentazione delle note scritte per necessità di ulteriore istruttoria conseguente all'acquisizione di nuova documentazione urbanistica.



TUTTOCIÒ PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. ACCERTAMENTI
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE
6. PROVENIENZA

\*\*\*\*

### ALLEGATI

**Allegato 1.** VISURA PER SOGGETTO

**Allegato 2.** PLANIMETRIE CATASTALI

**Allegato 3.** PLANIMETRIA CON DIFFORMITÀ

**Allegato 4.** ESTRATTO ELABORATI GRAFICI PRESENTI AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI 

\*\*\*\*



## 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Marsciano.



In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali degli edifici come di seguito identificato:

FOGLIO	PART.	SUB.	GRAFF.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
34	282	3	298-309	A/2	4	2,5 VANI	200,13 EURO
34	284	3	297-314	A/2	4	2,5 VANI	200,13 EURO
34	285	2	300-312	A/2	4	2,5 VANI	200,13 EURO
34	285	3	287-299	A/2	4	2,5 VANI	200,13 EURO
34	285	6	322	A/2	4	4,5 VANI	360,23 EURO



I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1000/1000

In occasione dei vari sopralluoghi è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

È stata quindi analizzata la documentazione presente agli atti in Comune per reperire tutti i titoli autorizzativi, che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale.

L'immobile sito in Loc. Spina, Via Margherita Ciuchi snc, è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n.5546/2006 per "Residenza "Il Borghetto"– Blocco B – Riesame PdC n. 5047/2006" e Permesso di Costruire n.5547/2006 per "Residenza "Il Borghetto"– Blocco C – Riesame PdC n. 5047/2006" .

Rispetto lo stato legittimato non risultano difformità ad eccezione dell'immobile identificato al Fg. 34 Part. 285 Sub 6 dove risulta assente il fondello di separazione tra i locali al piano terra (risultando quindi un vano unico) ed un diverso posizionamento della porta del bagno sempre al piano terra.

A seguito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

\*\*\*\*

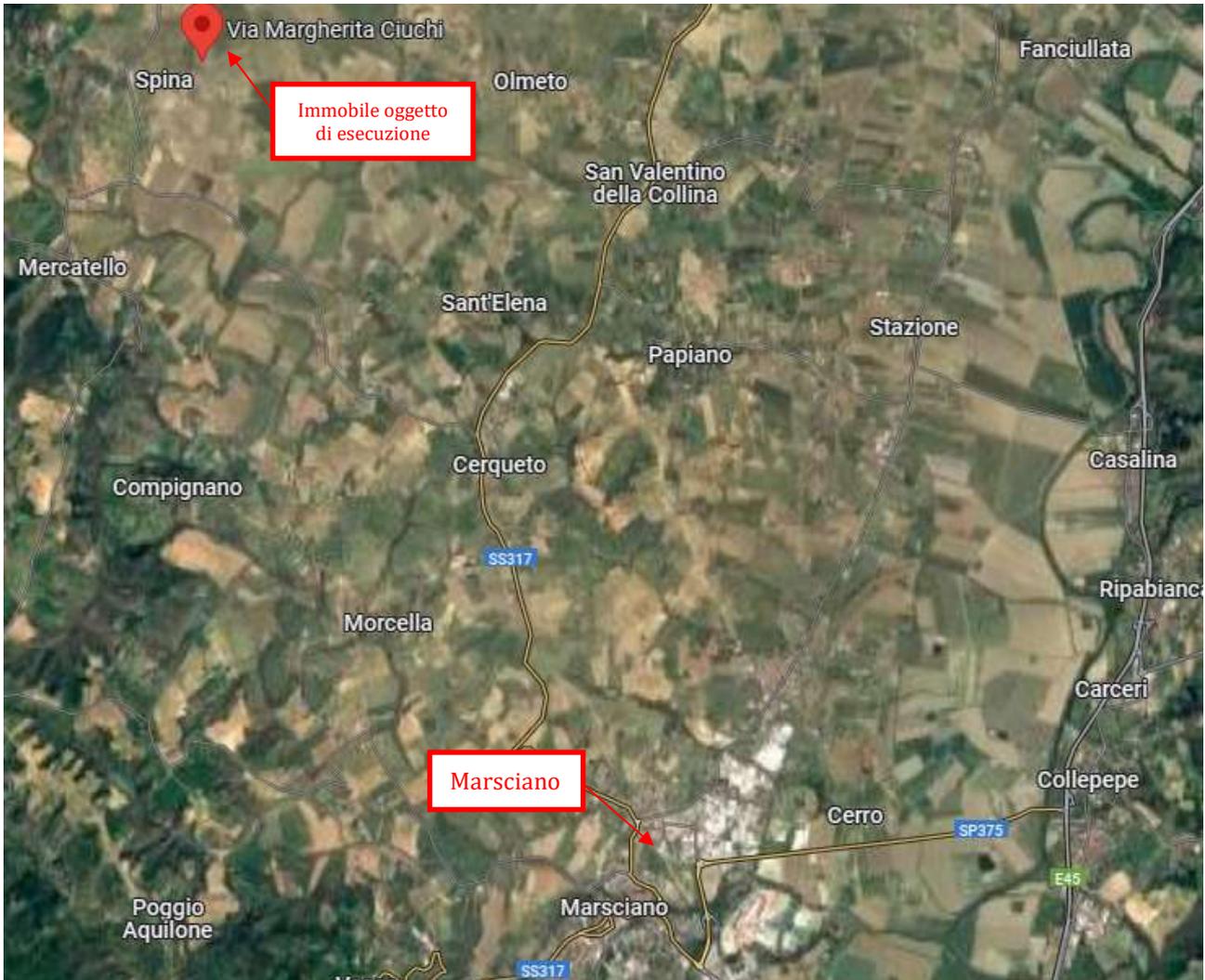
## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Marsciano:

– in Loc. Spina, Via Margherita Ciuchi, in una zona collinare, a circa 13 km a Nord dal centro dell'abitato di Marsciano.



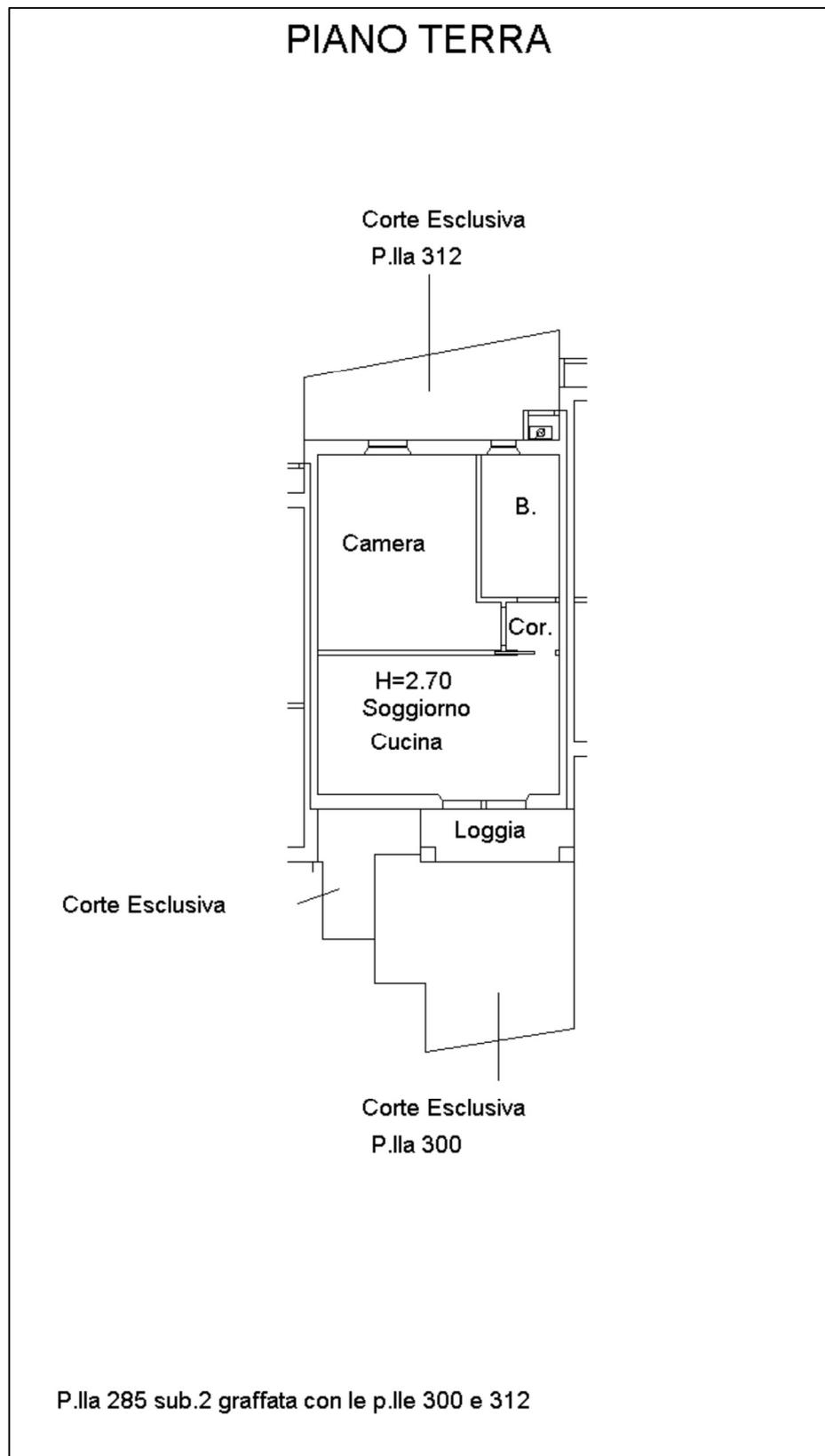
– I beni da stimare sono n.5 unità immobiliari indipendenti all'interno di un complesso di unità abitative a schiera.



L'accesso alle singole proprietà avviene attraverso una viabilità interna carrabile (a servizio dei locali garage) e attraverso alcuni tratti di viabilità pedonale.

Lo stato conservativo del complesso immobiliare è condizionato dalla presenza dei numerosi appartamenti non utilizzati, ma presenta caratteristiche architettoniche ed una localizzazione potenzialmente interessanti. I cespiti oggetto di stima risultano tutti non utilizzati.



**U.I. 1: Fg. 34 Part. 285 Sub. 2***(Ispezione del 10/07/2023)*



Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.129/2022





L'appartamento si trova al piano terra di una casa a schiera di due piani fuori terra. Attraverso una corte ad uso esclusivo (catastalmente identificata al Fg.34 part. 300), delimitata da muretto e cancello in ferro, si supera una loggia rialzata, da cui si accede ad un vano soggiorno/cucina; attraverso un disimpegno si entra nella zona notte dove troviamo i servizi igienici e una camera da letto matrimoniale con accesso alla corte esclusiva posteriore (catastalmente identificata al Fg.34 part. 312).

La struttura portante risulta intelaiata in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio; le tramezzature risultano in forati in laterizio.

I solai sono in latero cemento ed intonacati con altezza utile interna pari a 2,70 metri.

Tutte le pareti risultano intonacate (sia all'interno che all'esterno) ad eccezione della parete attrezzata della cucina e quelle del bagno che risultano rivestite in piastrelle in gres, per una altezza di circa 2,1 m. I pavimenti risultano anch'essi in gres.

Gli infissi interni ed esterni (finestre e portefinestre con persiane) sono in legno; il portone di ingresso risulta di tipo blindato con fodere in legno.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, alimentato da una caldaia a gas posta all'esterno.

Gli ambienti interni non presentano particolari segni di degrado mentre all'esterno mostrano evidenti tracce di umidità di risalita, sia sulle pareti che sui muretti di confine.

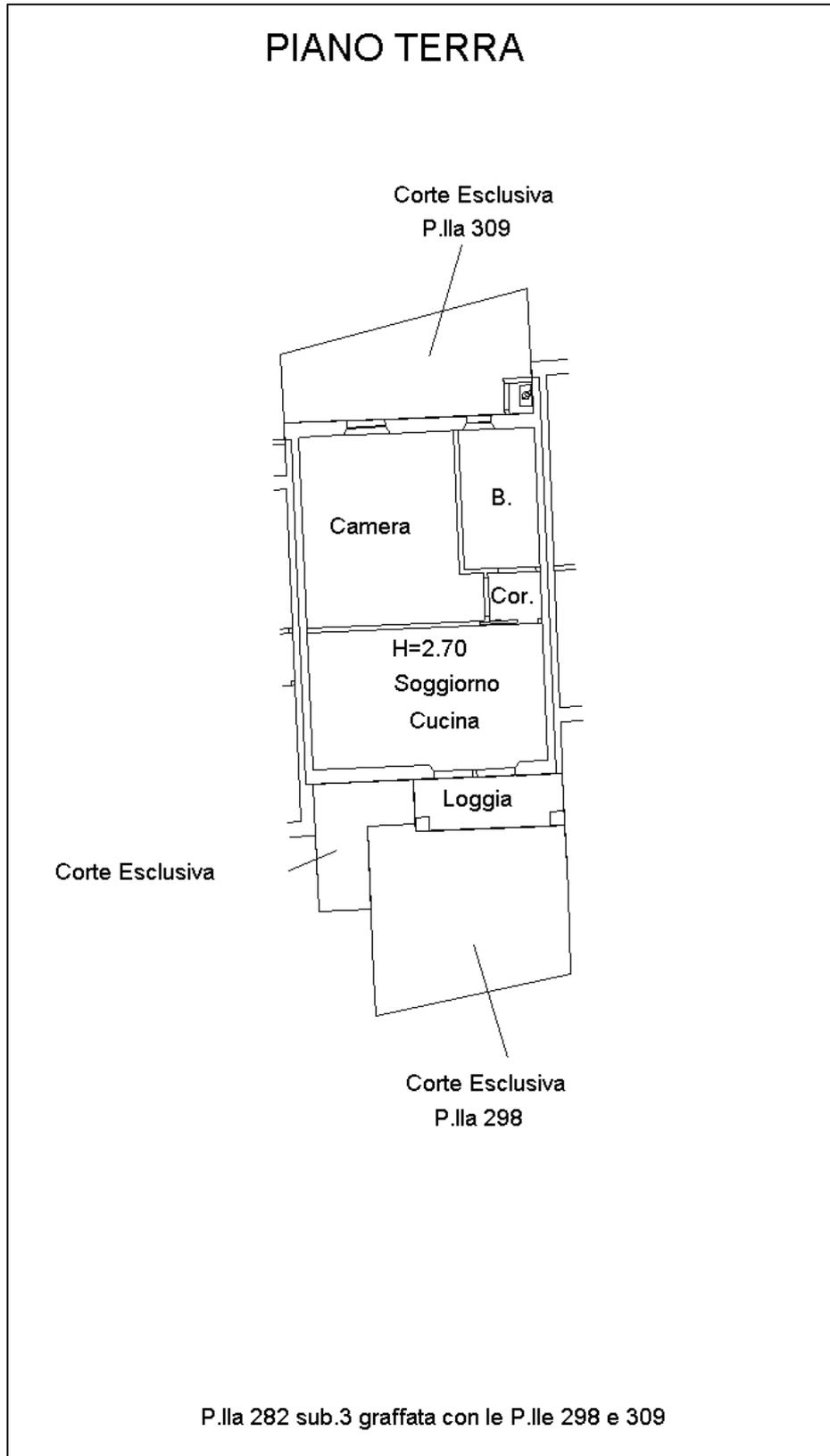
Gli infissi esterni risultano fortemente degradati.

E' presente una cucina a parete completa ad eccezione della lavastoviglie ad incasso, in buone condizioni. Sono presenti alcuni elementi di arredo, non significativi, di cui si ignora la proprietà



**U.I. 2: Fg. 34 Part. 282 Sub. 3**

(Ispezione del 27/02/2024)





L'appartamento si trova al piano terra di una casa a schiera di due piani fuori terra. Attraverso una corte ad uso esclusivo (catastalmente identificata al Fg.34 part. 298), delimitata da muretto e cancello in ferro, si supera una loggia, da cui si accede ad un vano soggiorno/cucina; attraverso un disimpegno si entra nella zona notte dove troviamo i servizi igienici e una camera da letto matrimoniale con accesso alla corte esclusiva posteriore (catastalmente identificata al Fg.34 part. 309).

La struttura portante risulta intelaiata in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio; le tramezzature risultano in forati in laterizio.

I solai sono in latero cemento ed intonacati con altezza utile interna pari a 2,70 metri.

Tutte le pareti risultano intonacate (sia all'interno che all'esterno) ad eccezione della parete attrezzata della cucina e quelle del bagno che risultano rivestite in piastrelle in gres, per una altezza di circa 2,1 m. I pavimenti risultano anch'essi in gres.

Gli infissi interni ed esterni (finestre e portefinestre con persiane) sono in legno; il portone di ingresso risulta di tipo blindato con fodere in legno.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, alimentato da una caldaia a gas posta all'esterno.

Gli ambienti interni si presentano in buono stato di conservazione, ad eccezione di un paio di punti in cui si manifesta umidità di risalita. Esternamente si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione dei muretti di confine fortemente degradati.

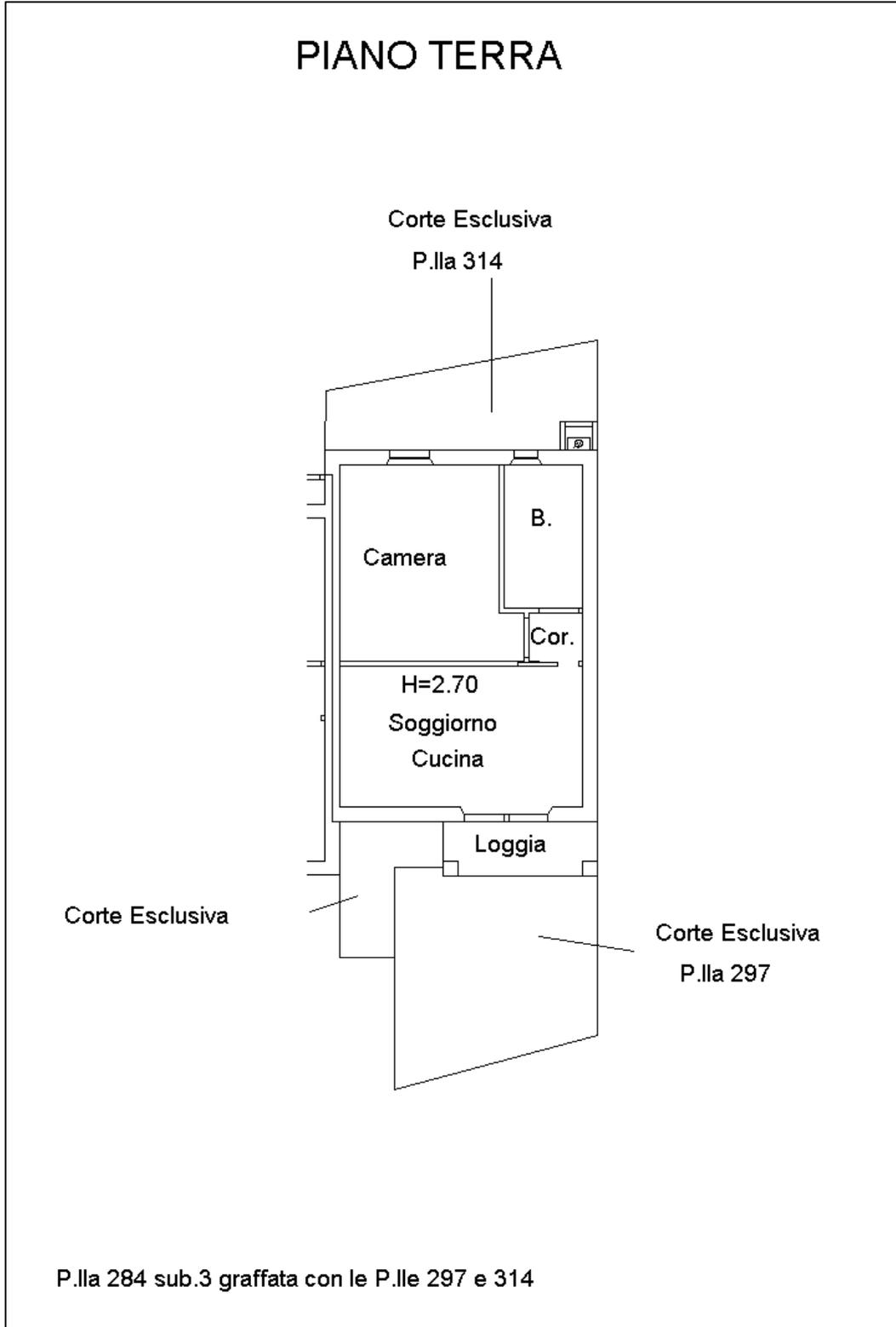
Gli infissi esterni si trovano in discreto stato di conservazione.

E' presente una cucina a parete completa in buone condizioni.



**U.I. 3: Fg. 34 Part. 284 Sub. 3**

(Ispezione del 27/02/2024)





Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca  
Via dei Molini, 8/C - Foligno  
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.129/2022







L'appartamento si trova al piano terra di una casa a schiera di due piani fuori terra. Attraverso una corte ad uso esclusivo (catastalmente identificata al Fg.34 part. 397), delimitata da muretto e cancello in ferro, si supera una loggia rialzata, da cui si accede ad un vano soggiorno/cucina; attraverso un disimpegno si entra nella zona notte dove troviamo i servizi igienici e una camera da letto matrimoniale con accesso alla corte esclusiva posteriore (catastalmente identificata al Fg.34 part. 314).

La struttura portante risulta intelaiata in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio; le tramezzature risultano in forati in laterizio.

I solai sono in latero cemento ed intonacati con altezza utile interna pari a 2,70 metri.

Tutte le pareti risultano intonacate (sia all'interno che all'esterno) ad eccezione della parete attrezzata della cucina e quelle del bagno che risultano rivestite in piastrelle in gres, per una altezza di circa 2,1 m. I pavimenti risultano anch'essi in gres.

Gli infissi interni ed esterni (finestre e portefinestre con persiane) sono in legno; il portone di ingresso risulta di tipo blindato con fodere in legno.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, alimentato da una caldaia a gas posta all'esterno.

Sia all'esterno che all'interno sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita presenti anche sui muretti di confine.

Gli infissi esterni risultano fortemente degradati.

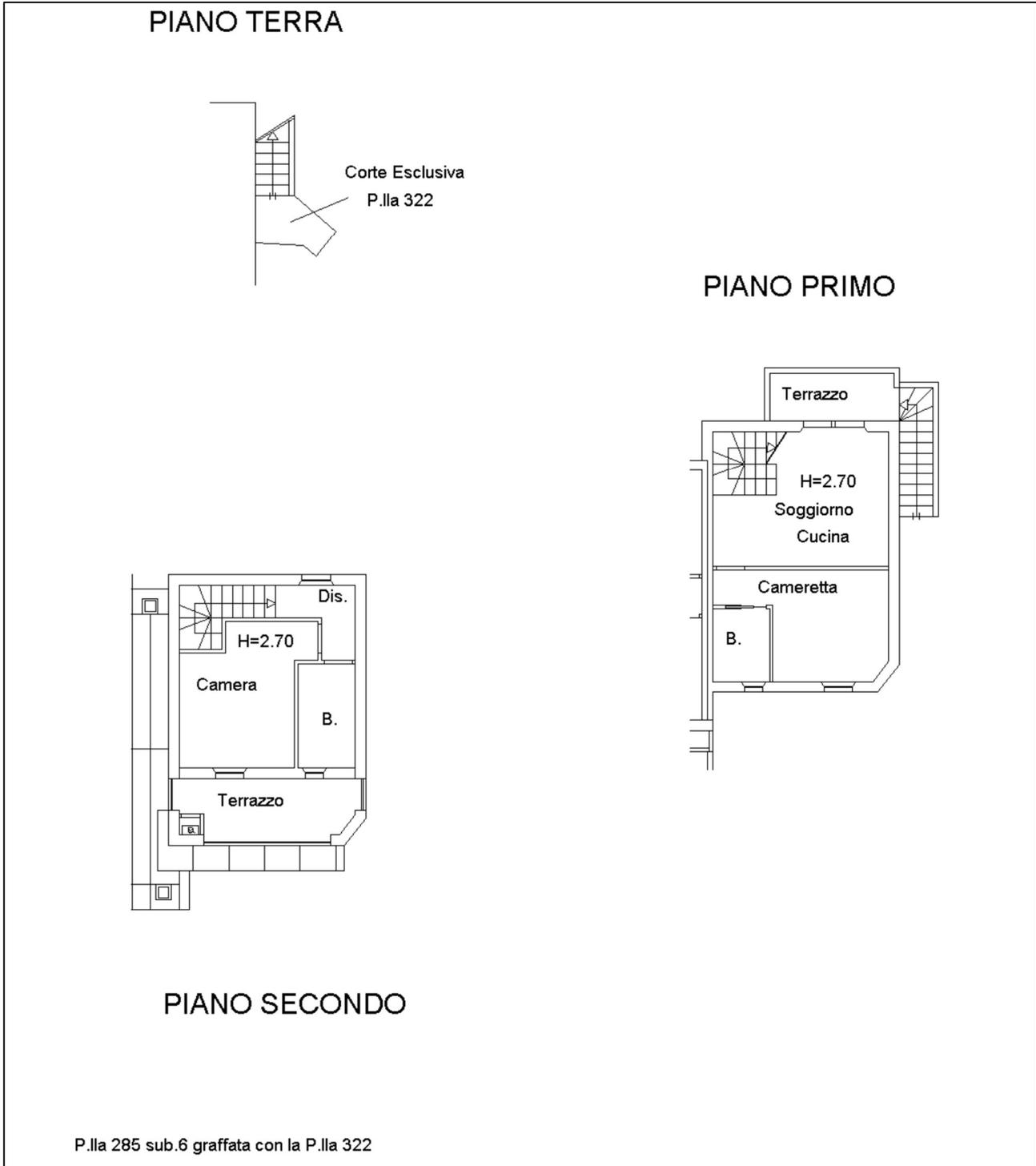


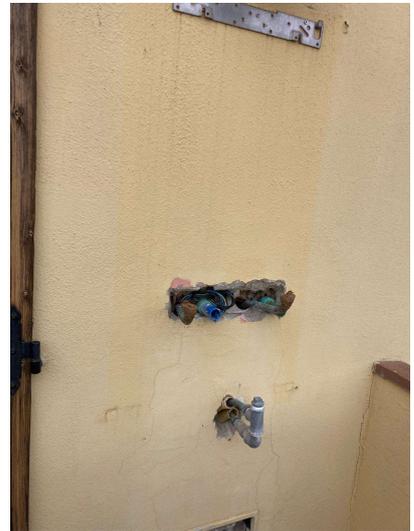
E' presente una cucina a parete completa, in buone condizioni. Sono presenti alcuni elementi di arredo ed una camera da letto completa, di cui si ignora la proprietà. Sono altresì presenti degli scatoloni con documentazione probabilmente afferibile alla proprietà.

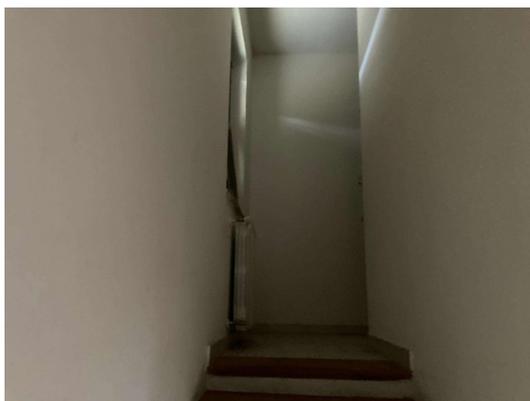


**U.I. 4: Fg. 34 Part. 285 Sub. 6**

(Ispezione del 27/02/2024)









L'appartamento di tipo duplex (disposto su due piani) si trova al piano primo e secondo di una casa a schiera di tre piani fuori terra.

Attraverso una piccola corte (catastalmente identificata al Fg.34 part. 322) ed una scala esterna ad uso esclusivo, si giunge ad un terrazzo da cui si accede ad un vano soggiorno/cucina; da qui si accede direttamente ad un primo servizio igienico.

In difformità da quanto riportato catastalmente, risulta demolito un tramezzo di separazione che catastalmente risultava definire una camera da letto matrimoniale.

Dal soggiorno, tramite una scala angolare a ventaglio si accede al piano superiore dove troviamo un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, dotata di terrazzo, ed un secondo servizio igienico.

La struttura portante risulta intelaiata in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio; le tramezzature risultano in forati in laterizio.

I solai sono in latero cemento ed intonacati con altezza utile interna pari a 2,70 metri.

Tutte le pareti risultano intonacate (sia all'interno che all'esterno) ad eccezione della parete attrezzata della cucina e quelle del bagno che risultano rivestite in piastrelle in gres, per una altezza di circa 2,1 m. I pavimenti risultano anch'essi in gres.

Gli infissi interni ed esterni (finestre e portefinestre con persiane) sono in legno; il portone di ingresso risulta di tipo blindato con fodere in legno.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, alimentato originariamente da una caldaia a gas posta all'esterno ma oggi asportata.



In corrispondenza del vano scala interno sono presenti alcune tracce di umidità; anche il parapetto eterno in muratura del terrazzo presenta un ammaloramento diffuso.

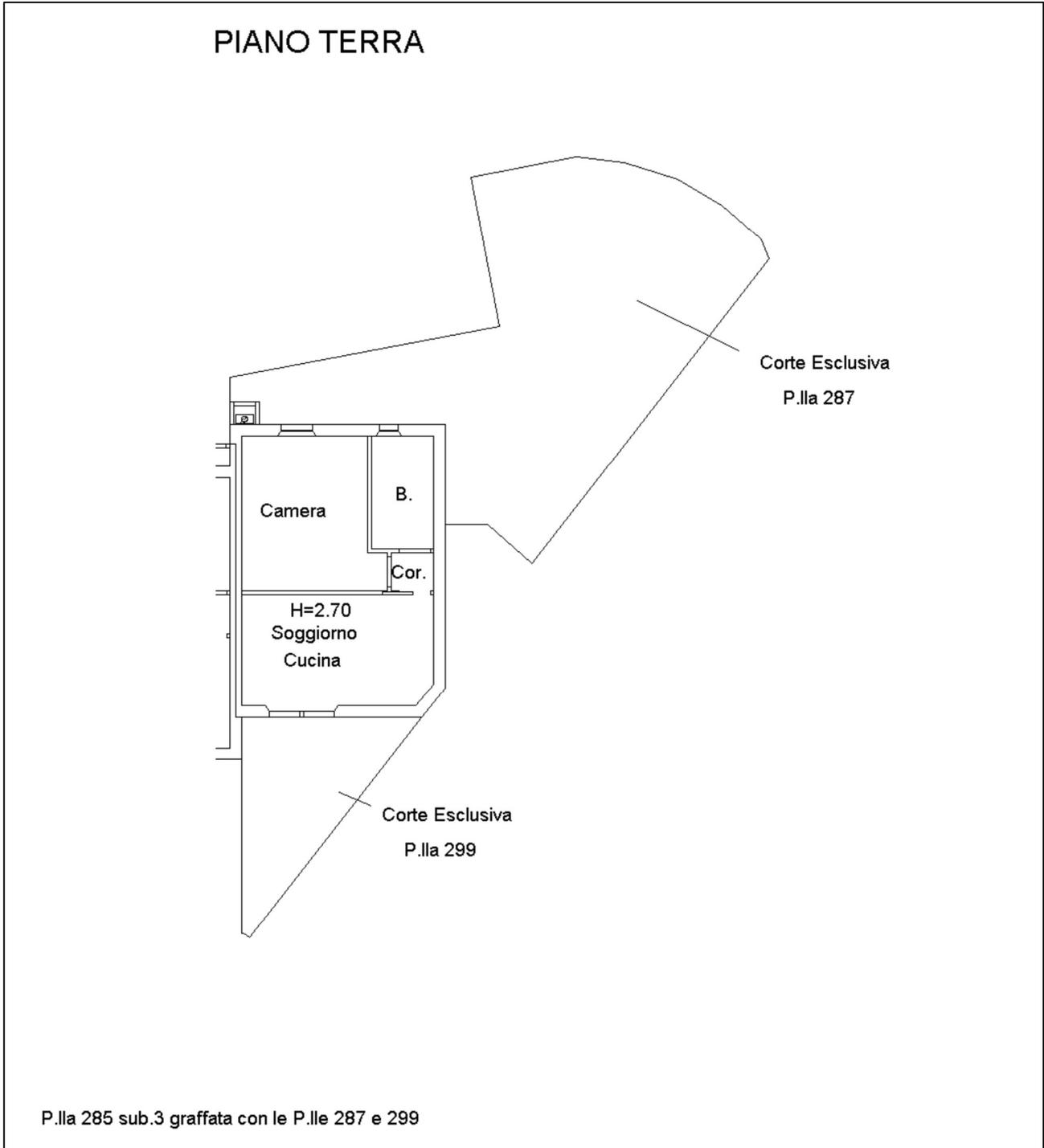
Gli infissi esterni risultano in sufficiente stato di conservazione.

E' presente una cucina a parete completa, in buone condizioni. Sono presenti alcuni elementi di arredo ed una camera da letto completa, di cui si ignora la proprietà.



**U.I. 5: Fg. 34 Part. 285 Sub. 3**

(Ispezione del 26/03/2024)







L'appartamento si trova al piano terra di una casa a schiera di tre piani fuori terra. Attraverso una corte ad uso esclusivo (catastalmente identificata al Fg.34 part. 399), delimitata da muretto e cancello in ferro, si accede ad un vano soggiorno/cucina; attraverso un disimpegno si entra nella zona notte dove troviamo i servizi igienici e una camera da letto matrimoniale con accesso alla corte esclusiva posteriore (catastalmente identificata al Fg.34 part. 387).

La struttura portante risulta intelaiata in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio; le tramezzature risultano in forati in laterizio.

I solai sono in latero cemento ed intonacati con altezza utile interna pari a 2,70 metri.

Tutte le pareti risultano intonacate (sia all'interno che all'esterno) ad eccezione della parete attrezzata della cucina e quelle del bagno che risultano rivestite in piastrelle in gres,



per una altezza di circa 2,1 m. I pavimenti risultano anch'essi in gres. Gli infissi interni ed esterni (finestre e portefinestre con persiane) sono in legno; il portone di ingresso risulta di tipo blindato con fodere in legno.

Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio, alimentato da una caldaia a gas posta all'esterno.

Sia all'esterno che all'interno sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita presenti anche sui muretti di confine.

Gli infissi esterni risultano degradati.

L'immobile si presenta completamente vuoto.



Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di esecuzione. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M <sup>2</sup>	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M <sup>2</sup>	
			PARZIALE	TOTALE
<b>PART. 285 SUB 2</b>				
RESIDENZIALE	33,9 M <sup>2</sup>	100%	33,9 M <sup>2</sup>	37,7 M <sup>2</sup>
LOGGIA	3,3 M <sup>2</sup>	25%	0,8 M <sup>2</sup>	
CORTI	29,5 M <sup>2</sup>	10%	3,0 M <sup>2</sup>	
<b>PART. 282 SUB 3</b>				
RESIDENZIALE	33,6 M <sup>2</sup>	100%	33,6 M <sup>2</sup>	37,2 M <sup>2</sup>
LOGGIA	3,3 M <sup>2</sup>	25%	0,8 M <sup>2</sup>	
CORTI	27,5 M <sup>2</sup>	10%	2,8 M <sup>2</sup>	
<b>PART. 284 SUB 3</b>				
RESIDENZIALE	33,6 M <sup>2</sup>	100%	33,6 M <sup>2</sup>	37,4 M <sup>2</sup>
LOGGIA	3,3 M <sup>2</sup>	25%	0,8 M <sup>2</sup>	
CORTI	29,5 M <sup>2</sup>	10%	3,0 M <sup>2</sup>	
<b>PART. 285 SUB 6</b>				
RESIDENZIALE (PIANO PRIMO)	34,2 M <sup>2</sup>	100%	34,2 M <sup>2</sup>	57,9 M <sup>2</sup>
RESIDENZIALE (PIANO SECONDO)	20,9 M <sup>2</sup>	100%	20,9 M <sup>2</sup>	
TERRAZZI	8,2 M <sup>2</sup>	30%	2,5 M <sup>2</sup>	
CORTE	2,6 M <sup>2</sup>	10%	0,3 M <sup>2</sup>	
<b>PART. 285 SUB 3</b>				
RESIDENZIALE	33,4 M <sup>2</sup>	100%	33,4 M <sup>2</sup>	41,1 M <sup>2</sup>
CORTI	76,9 M <sup>2</sup>	10%	7,7 M <sup>2</sup>	

\*\*\*\*

### 3. ACCERTAMENTI

È stata fatta un'attenta verifica della documentazione presente in Comune e relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti, è stato trovato quanto segue:



- Gli immobili catastalmente identificati al Fg.34, Part. 282 Sub 2, Part. 284 Sub 3 e Part. 285 Sub 3-6 sono stati realizzati mediante Permesso di Costruire n.5546/06 del 15/01/2007 con Variante in Corso d'opera n.7012/08 del 28/04/2008 e agibilità n. 18-65/2008 del 27/10/2008;
- L'immobile catastalmente identificato al Fg.34, Part. 282 Sub 3 è stato realizzato mediante Permesso di Costruire n.5547/06 del 15/01/2007 con Variante in Corso d'opera n.7013/08 del 28/04/2008 e agibilità n. 16-65/2008 del 27/10/2008;
- 

\*\*\*\*

#### 4. STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili non risultano occupati

\*\*\*\*

#### 5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 119/2022, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data 26.05.2023, 10.07.2023, 02.02.2024, 27.02.2024, 26.03.2024, ha individuato n. 5 Lotti, rappresentati dai singoli appartamenti con le relative corti.

Il mercato immobiliare del Comune di Marsciano è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Marsciano si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona.

Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

Studi8 Progettazione – Arch. Vincenzo Falasca

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.129/2022



A tali valutazioni andrebbero sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dello stato attuale dell'appartamento Duplex /Fg. 34 Part. 285 Sub 6 non conforme a quello autorizzato attraverso il ripristino dello stato legittimato oppure l'allineamento catastale con un costo stimato, in entrambi i casi, intorno ai 1.500,00€.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, 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. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2023, 3° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.
- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2023 2° Semestre: Marsciano, Residenziale, Residenziale/Normale/Periferica/Altre Frazioni:



	VALORE €/M <sup>2</sup>		VALORE ASSUNTO €/M <sup>2</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M <sup>2</sup>	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M <sup>2</sup>	MAX €/M <sup>2</sup>			
<b>LOTTO 1</b> IMMOBILE (F.34 - P.285-S.2)	710 €	990 €	850 €	37,7 M <sup>2</sup>	<b>32.045,00 €</b>
<b>LOTTO 2</b> IMMOBILE (F.34 - P.282-S.3)	710 €	990 €	850 €	37,2 M <sup>2</sup>	<b>31.620,00 €</b>
<b>LOTTO 3</b> IMMOBILE (F.34 - P.284-S.3)	710 €	990 €	850 €	37,4 M <sup>2</sup>	<b>31.790,00 €</b>
<b>LOTTO 4</b> IMMOBILE (F.34 - P.285-S.6)	710 €	990 €	850 €	57,9 M <sup>2</sup>	<b>49.215,00 €</b>
<b>LOTTO 5</b> IMMOBILE (F.34 - P.285-S.3)	710 €	990 €	850 €	41,1 M <sup>2</sup>	<b>34.935,00 €</b>
<b>RIPRISTINO STATO LEGITTIMATO LOTTO 4</b>					<b>-1.500,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:</b>					<b>178.105,00 €</b>

### VALORE TOTALE DEI BENI = 178.000,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 178.000,00 (centosettantottomila/00).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.5 lotti così come diviso allo stato attuale:

- Lotto 1 (Foglio 34 Particella 285 Sub. 2): **32.000,00 €**;
- Lotto 2 (Foglio 34 Particella 282 Sub. 3): **32.000,00 €**;
- Lotto 3 (Foglio 34 Particella 284 Sub. 3): **32.000,00 €**;
- Lotto 4 (Foglio 34 Particella 285 Sub. 6): **48.000,00 €**;
- Lotto 5 (Foglio 34 Particella 285 Sub. 3): **34.000,00 €**;

\*\*\*\*

#### **6. PROVENIENZA**

Le proprietà risultano della  sin dalla costruzione (COSTITUZIONE n. 4093.1/2008 Pratica n. PG0217153 in atti dal 18/06/2008).

\*\*\*\*



Con la presente perizia, redatta in pagine n. **38** e n. **4** allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

Foligno, 10 luglio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Arch. Vincenzo Falasca

In fede.

