

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Sezione Civile: Esecuzioni Immobiliari

N. Ruolo G.E. 139/2023

Promossa da:

Esecuzione Immobiliare contro:

Giudice dell'esecuzione:

Dott. ALBERTO CAPPELLINI

Oggetto:

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato:

Geom. FABRIZIO PROIETTI

invio per deposito: 14/04/2026.



SOMMARIO

Premessa;	pag. 3
1. Introduzione;	pag. 3
2. Azioni svolte;	pag. 3
3. Integrazione della documentazione;	pag. 4
4. Descrizione immobile, ubicativo e catastale;	pag. 4
4.1. Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati;	pag. 4
4.2. Individuazione catastale dei singoli beni;	pag. 4
4.3. Storica catastale;	pag. 4
4.4. Aggiornamenti catastali;	pag. 4
4.5. Conformità urbanistica;	pag. 5
5. Ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;	pag. 5
5.1 Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente;	pag. 6
6. Risposta al quesito;	pag. 7
7. Valutazione di stima;	pag. 7
8. Determinazione del valore di mercato;	pag. 8
9. Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio;	pag. 8



PREMESSA;

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Proietti, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 5188 e iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Spoleto, nominato C.T.U. nell'esecuzione Immobiliare in oggetto, facendo seguito al proprio elaborato peritale depositato in data 06/09/2024, Ill.mo giudice con udienza del 11/12/2025, chiedeva l'aggiornamento dell'elaborato peritale da depositare entro il 15/05/2026:

➤ **“Il C.T.U., verificare le motivazioni della nuova ulteriore dichiarazione di inagibilità, le prospettive del suo eventuale venir meno e, in caso di impossibilità di un suo venir meno, al fine di effettuare una stima aggiornata del bene che tenga conto dello status attuale di bene inagibile”**

1. INTRODUZIONE;

L'integrazione e/o aggiornamento richiesta dall'Ill.mo Giudice si è resa necessaria a seguito della nuova Ordinanza Sindacale d'inagibilità del Comune di Marsciano n° 186 del 25/09/2025 (all. n° 1 – ordinanze sindacale) a seguito dei sopralluoghi dei Vigili del Fuoco in data 09/08/2025 e dei tecnici comunali del 12/08/2025.

2. AZIONI SVOLTE;

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, il C.T.U. effettua le seguenti operazioni;

- Si è svolto il sopralluogo dei luoghi oggetto di perizia, nel Comune di Marsciano (PG) in Fraz. Cerqueto Via 11 Febbraio n° 7, in data 22/01/2026 ore 16:00, alla presenza del Sig. _____ si è effettuata una ricognizione a vista dell'immobile pignorato durante la quale si sono fatte valutazioni sullo stato dei danni effettuando un rilievo fotografico dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni redigendo apposito verbale (all. n° 2 – verbale operazioni peritali), e (all. n° 3 - rilievo fotografico);
- Si è effettuata richiesta al Comune di Marsciano del verbale di sopralluogo del 12/08/2025 e fornire delle notizie se per quanto di loro competenza, sulle tempistiche necessarie per il ripristino dell'agibilità dell'immobile e della via pubblica (all. n° 4 – Documentazione Comune di Marsciano);



➤ Si è fatta richiesta alla Direzione Regionale dei Vigili del Fuoco Umbria del verbale di sopralluogo del 09/08/2025 (all. n° 5 – Verbale Sopralluogo Vigili del Fuoco);

3. INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE;

➤ Verifica e aggiornamento documentazione catastale (all. n° 6 documentazione catastale), e ipoteche con trascrizioni pregiudizievoli (all. n° 7 certificati ipocatastali);

4. DESCRIZIONE IMMOBILE, UBICATIVO E CATASTALE;

4.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;

Provincia	Comune	Frazione	N°. Civ.	Piano	Scala	Interno
PERUGIA	MARSCIANO	FRAZ. CERQUESTO VIA UNDICI FEBBRAIO	7	T+1+2	-----	-----

4.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI SINGOLI BENI;

Provincia	Comune	Frazione	N°. Civ.	Piano	Scala	Interno
PERUGIA	MARSCIANO	FRAZ. CERQUESTO VIA UNDICI FEBBRAIO	7	T+1+2	-----	-----

4.3 STORICA CATASTALE;

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 13/04/2026, risulta essere censito (all. n° 6 - documentazione catastale):

➤ La particella n° 115 subalterno 1 del foglio 100, censito al Comune di Marsciano (PG), dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del 01/01/1992 per quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 pratica n° PG0347711 richiesta dal Comune in atti dal 20/09/2011 (n° 80569.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

4.4 AGGIORNAMENTI CATASTALE;

A seguito della nuova ricerca catastale per aggiornamento della documentazione, si evince come non sia cambiato nulla dalla consegna della C.T.U. del 06/09/2024,



pertanto si dichiara che l'unità immobiliare risulta essere NON conforme tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Tali incongruenze possono essere oggetto di variazione catastale previa presentazione di nuovo DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate.

Il costo complessivo delle spese tecniche e diritti accessori

si stimano pari ad € 1.200,00.

4.5 CONFORMITÀ URBANISTICA;

Si evidenzia come il fabbricato sia legittimato sotto il profilo urbanistico in base alla L.R. n° 1 del 21/01/2015 per la sola sua edificazione essendo stato costruito prima del 01/09/1967, ma considerando gli abusi, difformità riscontrate solo in opere interne, sarà necessario presentare un titolo abilitativo in sanatoria in base alle dettature della legge stessa art. n° 123, e al termine di tale procedimento si dovrà provvedere alla Dichiarazione di Agibilità art. n° 137 L.R. 1/2015.

Tale lavoro di conformità del fabbricato rispetto alla norma urbanistica non è in alcun modo collegato con i lavori necessari da effettuarsi relativi alla inagibilità causata dagli eventi sismici del 2016 e successivi.

Il costo complessivo delle spese tecniche e di diritti

comunali si stimano pari ad € 3.500,00.

5. IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

➤ Al fine di aggiornare la documentazione si è fatta richiesta il 14.04.2026 (all. n° 7 certificati ipocatastali) presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi di conseguenza si certifica come a tutto il giorno 14 aprile 2026 i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per i seguenti gravami, le quali sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

Accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice civile;

Le eventuali costi di cancellazioni saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.



- **Ipoteca giudiziale del 09/06/2005 n° 3037/813**, ipoteca iscritta presso l'agenzia del territorio di Perugia in data 12/07/2023 repertorio 19873/2253, per complessivi € 100.000,00 di cui di € 98.950,68 in conto capitale.

A FAVORE: _____ (c.f. _____), con sede in _____
per il diritto di proprietà.

CONTRO: _____ a _____ (PG) il _____ (c.f. _____)

IMMOBILI: siti in Marsciano (PG) Frazione Cerqueto, Via Undici Febbraio n° 10, censiti al C.E.U. al foglio n° 100, particella 115 subalterno 1.

- **Pignoramento Immobiliare del 12/05/2021 n° 508/02**, emesso in virtù di Atto Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto in data 13/12/2023 repertorio n° 34887/25181.

A FAVORE: _____ (c.f. _____) con sede in _____
per il diritto di proprietà.

CONTRO: _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____)

IMMOBILI: siti in Marsciano (PG) Frazione Cerqueto, Via Undici Febbraio n° 10, censiti al C.E.U. al foglio n° 100, particella 115 subalterno 1.

5.1 Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente

- **Ipoteca volontaria del 12/07/2023 n° 19873/2253:**

€ 35,00 per *tassa fissa ipotecaria*

€ 59,00 per *bolli*

(€ 100.000,00 di cui di € 98.950,68)

(imposta calcolata 0,5% sul € 98.950,68 con un minimo di € 200,00)

€ 494,75 per *imposta ipotecaria*

- **Pignoramento Immobiliare del 13/12/2023 n° 34887/25181:**

€ 35,00 per *tassa fissa ipotecaria*

€ 59,00 per *bolli*

€ 200,00 per *imposta ipotecaria fissa*



I costi di cancellazioni definitivi saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni

pregiudizievoli pari ad € 882,75

6. RISPOSTA AL QUESITO;

In base alle indagini svolte al fine di rispondere al quesito del Giudice, si è potuto constatare come da sopralluogo effettuato sia dai Vigili del Fuoco, sia dei tecnici del Comune di Marsciano lo stabile versa in condizioni di totale inagibilità per fessurazioni diffuse sulle murature portanti e soprattutto sul vano scale dell'edificio.

Tale condizione ha determinato, tramite ordinanza comunale n° 186 del 25/09/2025, lo sgombrò del fabbricato e quindi l'allontanamento degli abitanti dello stesso.

Al fine di procedere al ripristino dell'agibilità è necessaria una profonda ristrutturazione dell'intera unità strutturale, nonché la realizzazione di sottofondazioni poiché lo stato dei luoghi denota dei cedimenti a livello fondale. Tali opere potranno essere determinate e quantificate solo dopo perizia e progetto dove venga evidenziata la tipologia del lavoro da effettuare. Tale onere ricade sull'attuale proprietà in quanto nei verbali di sopralluogo di cui sopra e nell'ordinanza sempre di cui sopra non viene evidenziato che il danno sia riconducibile a competenze dirette del Comune di Marsciano, poiché lo stesso ha escluso problemi della fognatura e dell'acquedotto del tratto sottostante il fabbricato.

Tenuto conto di quanto sopra descritto e considerato che la mole dei lavori da effettuare non permette un immediato ripristino dell'agibilità, si ritiene opportuno procedere con una valutazione di stima che tenga conto dello stato di conservazione attuale, quindi valutando l'immobile nella condizione di inagibilità totale.

7. VALUTAZIONE;

A seguito di quanto sopra descritto si determina il più probabile valore di mercato tenuto conto appunto che l'immobile ad oggi non è agibile.

Quindi in base alle ricerche di mercato svolte con le metodologie comunemente utilizzate per stime di questo tipo si determina un parametro di riferimento di;

€/mq. 300,00



8. Determinazione del valore di mercato

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi e dai procedimenti adottati sono emersi i seguenti valori:

Superficie Convenzionale	mq.	98,83
Valore unitario	€/mq	300,00
TOTALE	€	29.649,00

**VALORE DI MERCATO = € 29.649,00 arrotondato a € 29.000,00
(ventinovemilaeuro/00).**

A tale VALORE occorrerà applicare ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi da fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo per aggiornamenti catastali e di diritti pari ad € 1.200,00.
- Costo vivo per la cancellazione delle formalità gravanti pari ad € 882,75.
- Costo delle spese tecniche e di diritti pari ad € 3.500,00.

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 5.582,75.

9. Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio;

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

1. Ordinanze Sindacale;
2. Verbale Operazioni Peritali;
3. Rilievo Fotografico;
4. Documentazione Comune di Marsciano;
5. Verbale Sopralluogo Vigili del Fuoco;
6. Documentazione Catastale;
7. Certificati Ipocatastali;
8. Bando di Vendita;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura



civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta composta da n° 9 pagine oltre a n° 7 allegati e n° 1 predisposizione di bando di vendita.

Si resta a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Con Osservanza.

Spoletto lì, 14/04/2026.

L'ESPERTO
Geom. Fabrizio Proietti

