
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerino Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Arch. Zerino Francesco, con studio in Fraz S.Brizio, 113 - 06049 - Spoleto (PG), email francescozerino80@gmail.com, PEC francesco.zerino@archiworldpec.it, Tel. 3397034177, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Viale Luigi Chiavellati 19, edificio 1, piano T-1-2

DESCRIZIONE

L'appartamento sito in Via Luigi Chiavellati 19 a Foligno è un'unità residenziale situata in una zona tranquilla e ben collegata della città. L'immobile presenta caratteristiche tipiche delle abitazioni urbane, con spazi interni funzionali e luminosi. È composto da: al piano terra, un ampio ingresso con scala di accesso ai piani superiori; al primo piano, soggiorno, tinello, cucina, tre camere, studio, bagno e ampi terrazzi; al secondo piano, locali spaziosi adibiti a ripostiglio e un terrazzo.

La zona circostante offre una buona disponibilità di parcheggi pubblici, facilitando la mobilità dei residenti. Inoltre, l'area è ben servita da servizi di prima necessità come negozi, supermercati, scuole e mezzi di trasporto pubblico, rendendo l'ambiente comodo e pratico per le esigenze quotidiane. La posizione strategica permette di raggiungere facilmente il centro di Foligno e altre zone di interesse della città, grazie alla presenza di vie di collegamento principali e servizi di trasporto efficienti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Viale Luigi Chiavellati 19, edificio 1, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2, risulta completa

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 comunione legale dei beni.

Dal certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Foligno, non risultano annotazioni relative alla separazione dei beni; pertanto, l'esecutata risulta in regime di comunione legale dei beni, ma il bene oggetto di esecuzione risulta acquistato come bene personale.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via Luigi Chiavellati, ad est con **** Omissis ****, a sud con Via Nazario Sauro, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	171,10 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	3,30 m	terra
Terrazza	158,70 mq	158,70 mq	0,20	31,74 mq	0,00 m	1°-2°
Soffitta	62,10 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	3,30 m	2°
Cortile	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				274,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1986 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 220, Part. 246, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11 Superficie catastale 212 mq Rendita € 1.306,64 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	220	246	6	1	A2	5	11	212 mq	1306,64 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo mediocre, mostrando segni di usura e necessità di interventi di manutenzione. Le superfici interne, come pareti, presentano scoloriture o piccole crepe, e alcuni elementi come infissi, porte e rivestimenti risultano datati o usurati. Gli impianti elettrici e idraulici potrebbero richiedere un aggiornamento o una revisione per garantire sicurezza e funzionalità ottimali. In generale, l'immobile necessita di lavori di ristrutturazione per migliorare l'estetica e la funzionalità, rendendolo più confortevole e in linea con gli standard attuali.

PARTI COMUNI



L'appartamento è situato in un edificio di maggiori dimensioni, ma non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova in una palazzina di maggior consistenza, in mediocre stato di manutenzione generale. Di seguito, una panoramica delle sue caratteristiche:

Fondazioni:

Le fondazioni sono solide e in buono stato, senza segni di cedimenti o problemi strutturali.

Esposizione:

L'appartamento gode di un'esposizione a trecentosessanta gradi, che permette una buona luminosità durante tutto il giorno.

Altezza interna utile:

L'altezza interna utile è di circa 3,30 metri, offrendo ambienti spaziosi e confortevoli.

Strutture verticali:

Le strutture verticali sono in muratura.

Solai:

I solai sono in latero-cemento, in buono stato, e non necessitano di interventi di ristrutturazione.

Copertura:

La copertura è piana, con pavimentazione, e necessita di ristrutturazione per migliorare l'isolamento termico e la protezione dagli agenti atmosferici.

Manto di copertura:

Il manto di copertura è costituito da pavimento, che richiede interventi di ristrutturazione per ottimizzare l'isolamento e la durabilità.

Pareti esterne ed interne:

Le pareti esterne e interne sono intonacate.

Pavimentazione interna:

La pavimentazione interna è in parte in marmette e in parte in maiolicato.

Infissi esterni ed interni:

Gli infissi esterni sono ante al battente in legno, con vetri singoli e persiane, mentre le porte interne sono tamburate, tutte in buono stato e funzionali.

Scale:

Le scale sono in muratura, robuste e in buono stato.



Impianti:

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono funzionanti.

Terreno esclusivo:

L'appartamento dispone di un piccolo lastrico al piano terra esclusivo.

Posto auto:

Non ci sono posti auto.

Soffitta, cantina o simili:

L'immobile include una soffitta, utile per deposito e stoccaggio.

Dotazioni condominiali:

Non ci sono dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dal coniuge e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1986	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGELO FRILLICI	04/09/1986	41081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FOLIGNO	12/09/1986	15068	10505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2007	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NAPOLITANO LUIGI	23/11/2007	29904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		UFFICIO DEL REGISTRO DI PERUGIA	29/11/2007	39506	10569
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2024	**** Omissis ****	PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO	28/06/2024	1225	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PERUGIA	24/07/2024	21106	15686
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 29/11/2007
Reg. gen. 39506 - Reg. part. 10569
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Perugia il 24/07/2024

Reg. gen. 21106 - Reg. part. 15686

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento è situato in un edificio urbanisticamente ricadente in zona B, classificato come tessuto di interesse architettonico e ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'appartamento fa parte di un edificio realizzato sulla base della licenza edilizia n. 80 del 19/05/1948 e della licenza edilizia n. 255 del 16/06/1950, entrambe rilasciate dal Comune di Foligno. Successivamente, a seguito di difformità edilizie realizzate negli anni successivi, in data 28/06/1986 è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, la quale risulta da integrare ai fini del relativo rilascio.

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.

Dall'analisi della documentazione edilizia disponibile presso il Comune di Foligno, è emerso che l'immobile presenta difformità regolarizzabili mediante la definizione della domanda di condono edilizio presentata il



28/06/1986, ai sensi della Legge 47/1985.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Viale Luigi Chiavellati 19, edificio 1, piano T-1-2
L'appartamento sito in Via Luigi Chiavellati 19 a Foligno è un'unità residenziale situata in una zona tranquilla e ben collegata della città. L'immobile presenta caratteristiche tipiche delle abitazioni urbane, con spazi interni funzionali e luminosi. È composto da: al piano terra, un ampio ingresso con scala di accesso ai piani superiori; al primo piano, soggiorno, tinello, cucina, tre camere, studio, bagno e ampi terrazzi; al secondo piano, locali spaziosi adibiti a ripostiglio e un terrazzo. La zona circostante offre una buona disponibilità di parcheggi pubblici, facilitando la mobilità dei residenti. Inoltre, l'area è ben servita da servizi di prima necessità come negozi, supermercati, scuole e mezzi di trasporto pubblico, rendendo l'ambiente comodo e pratico per le esigenze quotidiane. La posizione strategica permette di raggiungere facilmente il centro di Foligno e altre zone di interesse della città, grazie alla presenza di vie di collegamento principali e servizi di trasporto efficienti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 246, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 219.552,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Foligno (PG) - Viale Luigi Chiavellati 19,	274,44 mq	800,00 €/mq	€ 219.552,00	100,00%	€ 219.552,00



edificio 1, piano T-1-2					
					Valore di stima: € 219.552,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Spoletto, li 03/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zerino Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTA DI TRASCRIZIONE (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIACATASTALE (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO (L47/85) (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - NOTE ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 09/04/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Viale Luigi Chiavellati 19, edificio 1, piano T-1-2
L'appartamento sito in Via Luigi Chiavellati 19 a Foligno è un'unità residenziale situata in una zona tranquilla e ben collegata della città. L'immobile presenta caratteristiche tipiche delle abitazioni urbane, con spazi interni funzionali e luminosi. È composto da: al piano terra, un ampio ingresso con scala di accesso ai piani superiori; al primo piano, soggiorno, tinello, cucina, tre camere, studio, bagno e ampi terrazzi; al secondo piano, locali spaziosi adibiti a ripostiglio e un terrazzo. La zona circostante offre una buona disponibilità di parcheggi pubblici, facilitando la mobilità dei residenti. Inoltre, l'area è ben servita da servizi di prima necessità come negozi, supermercati, scuole e mezzi di trasporto pubblico, rendendo l'ambiente comodo e pratico per le esigenze quotidiane. La posizione strategica permette di raggiungere facilmente il centro di Foligno e altre zone di interesse della città, grazie alla presenza di vie di collegamento principali e servizi di trasporto efficienti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 246, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento è situato in un edificio urbanisticamente ricadente in zona B, classificato come tessuto di interesse architettonico e ambientale.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Foligno (PG) - Viale Luigi Chiavellati 19, edificio 1, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 246, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	274,44 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in uno stato conservativo mediocre, mostrando segni di usura e necessità di interventi di manutenzione. Le superfici interne, come pareti, presentano scoloriture o piccole crepe, e alcuni elementi come infissi, porte e rivestimenti risultano datati o usurati. Gli impianti elettrici e idraulici potrebbero richiedere un aggiornamento o una revisione per garantire sicurezza e funzionalità ottimali. In generale, l'immobile necessita di lavori di ristrutturazione per migliorare l'estetica e la funzionalità, rendendolo più confortevole e in linea con gli standard attuali.		
Descrizione:	L'appartamento sito in Via Luigi Chiavellati 19 a Foligno è un'unità residenziale situata in una zona tranquilla e ben collegata della città. L'immobile presenta caratteristiche tipiche delle abitazioni urbane, con spazi interni funzionali e luminosi. È composto da: al piano terra, un ampio ingresso con scala di accesso ai piani superiori; al primo piano, soggiorno, tinello, cucina, tre camere, studio, bagno e ampi terrazzi; al secondo piano, locali spaziosi adibiti a ripostiglio e un terrazzo. La zona circostante offre una buona disponibilità di parcheggi pubblici, facilitando la mobilità dei residenti. Inoltre, l'area è ben servita da servizi di prima necessità come negozi, supermercati, scuole e mezzi di trasporto pubblico, rendendo l'ambiente comodo e pratico per le esigenze quotidiane. La posizione strategica permette di raggiungere facilmente il centro di Foligno e altre zone di interesse della città, grazie alla presenza di vie di collegamento principali e servizi di trasporto efficienti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dal coniuge e dalla figlia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Perugia il 29/11/2007
Reg. gen. 39506 - Reg. part. 10569
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Perugia il 24/07/2024
Reg. gen. 21106 - Reg. part. 15686
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

