
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Burletti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.

promossa da

SIDIEF S.p.a. Soc. Italiana di iniziative Edilizia e Fondiarie

Codice fiscale: 02627770155

Partita IVA: 02627770155

via dei Scialoja, n. 20

00196 - Roma (Rm)

contro

OMISSIS

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.500,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

All'udienza del 21/03/2025, il sottoscritto Geom. Burletti Alessandro, con studio in Via Tiberina 107/C - 06050 - Collazzone (PG), email burletti.a@gmail.com, PEC alessandro.burletti@geopec.it, Tel. 3339963834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 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 Marsciano (PG) - vicolo del "omissis" - Fraz. SPINA, piano terra (Coord. Geografiche: "omissis")

DESCRIZIONE

Appartamento residenziale facente parte del Borgo Storico di Spina, nel Comune di Marsciano. L'appartamento, del tipo a schiera e dotato di accesso autonomo, è sviluppato su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, con scala interna esclusiva. Al piano terra è presente l'ingresso, con angolo cottura ed un piccolo bagno anteceduto da antibagno. Al piano primo è presente una camera con un bagno.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/05/2025.

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** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - vicolo "omissis" - Fraz. SPINA, piano terra

Appartamento residenziale facente parte del Borgo Storico di Spina, nel Comune di Marsciano.

L'appartamento, del tipo a schiera e dotato di accesso autonomo, è sviluppato su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, con scala interna esclusiva. Al piano terra è presente l'ingresso, con angolo cottura ed un piccolo bagno anteceduto da antibagno. Al piano primo è presente una camera con un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. "omissis", Part. "omissis" Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 31.500,00

la stima è stata eseguita su metodo sintetico comparativo, con immobili simili sul territorio.

- dalla valutazione è emerso un valore del più probabile valore di mercato di 700,00 euro/mq

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

“omissis”

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

- “omissis” (Proprietà 1/1)

CONFINI

altre proprietà private

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	19,00 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	270,00 m	terra
residenziale	19,00 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 14/04/2025 al 14/07/2025	"omissis"	Catasto Fabbricati Fg. "omissis", Part. "omissis" Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 39 mq Rendita € 170,43 Piano terra, primo
------------------------------	-----------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	"omissis"	"omissis"			A2	2	3	39 mq	170,43 €	t,1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

sono presenti delle piccole difformità sulla planimetria catastale al piano primo:

- non è rappresentata la porta di accesso al bagno del piano primo
- le pareti del bagno, non sembrano corrispondere esattamente con lo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Fabbricato ristrutturato e mai abitato.
attualmente libero

Dall'ultima ristrutturazione edilizia non è stata rilasciata la Agibilità finale ne richiesta

PATTI

immobile libero

STATO CONSERVATIVO

l'immobile risulta ristrutturato di recente e mai abitato.

sono presenti finiture di buon livello, con pavimenti recenti ed in buone condizioni, infissi in legno in buone condizioni, impianti realizzati di recente e mai utilizzati

PARTI COMUNI

non sono presenti parti comuni.

l'immobile fa parte di una porzione di fabbricato a schiera del centro storico di Spina di Marsciano, con accesso autonomo da pubblica via

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rilevano servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato del tipo a schiera, con esposizione lato EST, dotato di accesso autonomo da pubblica via, con struttura portante in muratura, sviluppato su due livelli fuori terra e privo di piani interrati.

l'immobile è sviluppato su due livelli, al piano terra è presente un ingresso soggiorno ed un bagno, con altezza 2,70 m con pavimenti in gres porcellanato in di nuova realizzazione. Al piano primo, accessibile dalla scala interna, è presente un bagno ed una camera. l'altezza interna segue l'andamento del tetto con un'altezza sul colmo di 3,55 ed ai lati di circa 2.05 m. sul colmo sono presenti travi in legno a vista color legno. La copertura è in coppi e tegole.

Internamente le pareti risultano tinteggiate, con alcuni particolari in mattoni a vista.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato. Le scale interne sono in acciaio con pedate in legno.

Gli impianti risultano realizzati di recente e mai attivati (le utenze sono distaccate), l'impianto elettrico sottotraccia risulta completo, con frutti e placche presenti. L'impianto termico con caldaia presente alimentata a metano, e radiatori in alluminio presenti. L'impianto idrico risulta completo, con sanitari presenti sui bagni, ed allacci e collegamenti presenti sull'angolo cottura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta disabitato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2012	"omissis"	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palma Margherita Notaio di Perugia	13/12/2012	19795	6917

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2015	"omissis"	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pinardi Marco di Roma	07/05/2015	30103	10825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/05/2015	9697	1338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da FRATTO PER MOROSITA' RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA MAPUTO
 Iscritto a ROMA il 20/02/2024
 Reg. gen. 5188 - Reg. part. 506
 Importo: € 18.043,41
 A favore di SIDIEF S.p.a. Soc. Italiana di iniziative Edilizia e Fondiarie
 Contro "omissis"
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 16.368,55
 Spese: € 1.674,86

Trascrizioni

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 08/05/2015 – Reg.Part.1338/Reg.Gen.9697

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a SPOLETO il 12/12/2024

Reg. gen. 35523 - Reg. part. 26707

Quota: 100

A favore di SIDIEF S.p.a. Soc. Italiana di iniziative Edilizia e Fondiarie

Contro "omissis"

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SPOLETO il 18/12/2024

Reg. gen. 36188 - Reg. part. 27222

A favore di SIDIEF S.p.a. Soc. Italiana di iniziative Edilizia e Fondiarie

Contro "omissis"

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia generale negli ultimi tempi. Di seguito si riportano le ultime concessioni edilizie rilasciate:

- Agibilità rilasciata in data 01/04/2009 n. 39-66/99 a seguito di C.E. n. 1243/99;

successivamente al sisma del dicembre 2009 l'intero Borgo storico di Spina è stato oggetto di ristrutturazione:

- Interventi di Ripristino del Borgo Storico di Spina necessari a seguito del sisma del dicembre 2009.

approvazione del 29/03/2016 n. 13386/14

- Variante Architettonica n. 1 - 16709/2020

dall'ultima ristrutturazione del 2020 non risulta richiesta né rilasciata l'Agibilità finale sull'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia generale negli ultimi tempi. Di seguito si riportano le ultime concessioni edilizie rilasciate:

- Agibilità rilasciata in data 01/04/2009 n. 39-66/99 a seguito di C.E. n. 1243/99;

successivamente al sisma del dicembre 2009 l'intero Borgo storico di Spina è stato oggetto di ristrutturazione nel 2020:

- Interventi di Ripristino del Borgo Storico di Spina necessari a seguito del sisma del dicembre 2009.

approvazione del 29/03/2016 n. 13386/14

- Variante Architettonica n. 1 - 16709/2020.

Successivamente a tali opere, non è stata rilasciata l'Agibilità finale

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio, pertanto non si rilevano oneri

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

lotto unico, in quanto il compendio pignorato è costituito da un singolo appartamento residenziale

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - vicolo "omissis" - Fraz. SPINA, piano terra
Appartamento residenziale facente parte del Borgo Storico di Spina, nel Comune di Marsciano. L'appartamento, del tipo a schiera e dotato di accesso autonomo, è sviluppato su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, con scala interna esclusiva. Al piano terra è presente l'ingresso, con angolo cottura ed un piccolo bagno anteceduto da antibagno. Al piano primo è presente una camera con un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. "omissis", Part. "omissis", Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.500,00
la stima è stata eseguita su metodo sintetico comparativo, con immobili simili sul territorio.
dalla valutazione è emerso un valore del più probabile valore di mercato di 700,00 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsciano (PG) - vicolo "omissis" - Fraz. SPINA, piano terra	45,00 mq	700,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 31.500,00
				Valore di stima:	€ 31.500,00

Valore di stima: € 31.500,00

Valore finale di stima: € 31.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

l'immobile era dotato di Agibilità ma nell'ultima ristrutturazione eseguita nel 2020 a seguito del sisma del 2009, non è stata richiesta ne rilasciata l'agibilità finale

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.

Collazzone, li 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Burletti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - precedenti edilizi
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - doc. catastale
- ✓ Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - vicolo "omissis"- Fraz. SPINA, piano terra
Appartamento residenziale facente parte del Borgo Storico di Spina, nel Comune di Marsciano. l'appartamento, del tipo a schiera e dotato di accesso autonomo, è sviluppato su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, con scala interna esclusiva. Al piano terra è presente l'ingresso, con angolo cottura ed un piccolo bagno anteceduto da antibagno. Al piano primo è presente una camera con un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. "omissis", Part. "omissis", Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia generale negli ultimi tempi. Di seguito si riportano le ultime concessioni edilizie rilasciate: - Agibilità rilasciata in data 01/04/2009 n. 39-66/99 a seguito di C.E. n. 1243/99; successivamente al sisma del dicembre 2009 l'intero Borgo storico di Spina è stato oggetto di ristrutturazione: - Interventi di Ripristino del Borgo Storico di Spina necessari a seguito del sisma del dicembre 2009. approvazione del 29/03/2016 n. 13386/14 - Variante Architettonica n. 1 - 16709/2020 dall'ultima ristrutturazione del 2020 non risulta richiesta ne rilasciata l'Agibilità finale sull'immobile.

Prezzo base d'asta: € 31.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsciano (PG) - vicolo "omissis" - Fraz. SPINA, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. "omissis", Part. "omissis", Categoria A2	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile risulta ristrutturato di recente e mai abitato. sono presenti finiture di buon livello, con pavimenti recenti ed in buone condizioni, infissi in legno in buone condizioni, impianti realizzati di recente e mai utilizzati		
Descrizione:	Appartamento residenziale facente parte del Borgo Storico di Spina, nel Comune di Marsciano. l'appartamento, del tipo a schiera e dotato di accesso autonomo, è sviluppato su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo, con scala interna esclusiva. Al piano terra è presente l'ingresso, con angolo cottura ed un piccolo bagno anteceduto da antibagno. Al piano primo è presente una camera con un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da FRATTO PER MOROSITA' RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA MAPUTO
Iscritto a ROMA il 20/02/2024
Reg. gen. 5188 - Reg. part. 506
Importo: € 18.043,41
A favore di SIDIEF S.p.a. Soc. Italiana di iniziative Edilizia e Fondiarie
Contro "omissis"
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.368,55
Spese: € 1.674,86

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SPOLETO il 12/12/2024
Reg. gen. 35523 - Reg. part. 26707
Quota: 100
A favore di SIDIEF S.p.a. Soc. Italiana di iniziative Edilizia e Fondiarie
Contro "omissis"
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SPOLETO il 18/12/2024
Reg. gen. 36188 - Reg. part. 27222
A favore di SIDIEF S.p.a. Soc. Italiana di iniziative Edilizia e Fondiarie
Contro "omissis"
Formalità a carico della procedura