

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Velieri Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Via V.

--

- /

.a.

Codice fiscale: 0

1

N.

-

a.

Codice fiscale:

V:

contro

Codice fiscale:

0

Nato a

Codice fiscale:

Via c.

Nato a



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	5
Dati Catastali	5
Patti	6
Stato conservativo	9
Parti Comuni	6
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	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.640,00	14



INCARICO

All'udienza del 13/11/2024, il sottoscritto Geom. Velieri Valentina, con studio in Via Francesca Morvillo, 41 - 06049 - Spoleto (PG), email valentina.velieri@ingegnosnc.com, PEC valentina.velieri@ingpec.it, Tel. 0743222049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2024 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 Campello sul Clitunno (PG) - Via delle Torrette n.1

DESCRIZIONE

Il Lotto interessa una porzione di fabbricato costituito da una abitazione al piano terra con ingresso esterno autonomo composta da ingresso, soggiorno, corridoio, due camere da letto e un bagno. Al piano seminterrato, con accesso esterno dalla piccola corte che risulta essere un Bene Comune Non Censibile, troviamo due cantine, un ripostiglio, un corridoio e un bagno. La cantina più grande viene ad oggi utilizzata come taverna con tanto di cucina. La porzione seminterrata è comunicante con l'unità immobiliare censita con il Subalterno 3. Nel lato fronte strada esposto a nord e lungo il prospetto est troviamo un piccolissimo spazio esterno facente parte del B.C.N.C..

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 Campello sul Clitunno (PG) - Via delle Torrette n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Copia autentica del titolo esecutivo e del precetto (se non già depositati);

Certificato di destinazione urbanistica, se l'immobile è un terreno;

Certificato ipocatastale degli ultimi venti anni (dati catastali e trascrizioni);



Nota di trascrizione del pignoramento;

Estratto per sunto delle iscrizioni e trascrizioni (ventennale);

Documentazione catastale aggiornata: visura catastale, planimetria, ecc.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Nuda proprietà 1/1)

Codice fiscale: [redacted]

[redacted]

0 [redacted]

Nat [redacted]

- [redacted] Usufrutto 1/1)

Codice fiscale: [redacted]

[redacted]

0 [redacted]

Nato a [redacted]

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

- [redacted] Nuda proprietà 1/1)
- [redacted] usufrutto 1/1)

Da certificato anagrafico di stato civile del Comune di Campello sul Clitunno, risulta che il signor [redacted] è coniugato con la signora [redacted] che il signor [redacted] è coniugato con la signora [redacted]

CONFINI

L'abitazione ha n.3 lati liberi che affacciano su area esterna di proprietà e strada pubblica, il restante lato confina con il subalterno 3 di proprietà [redacted] a (nuda proprietà) e [redacted] usufrutto)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	
Cantina	55,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	0,00 m	
Giardino	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	100,80 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	100,80 mq	

Nel giardino (B.C.N.C.) insiste un bombolone del gas ad uso promiscuo tra il subalterno 2 e il subalterno 3. Anche il contatore della fornitura dell'energia elettrica e la caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono utilizzati dalle due proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1997 al 10/06/2004		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 212 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 322,27
Dal 10/06/2004 al 25/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 212 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 723,04
Dal 25/03/2009 al 30/09/2025	usufrutto (nuda proprietà) usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 212, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 115 mq Rendita € 44.932,00 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grattato	
	36	212	2		A2	3	6	115 mq	44932 €	S1-T		

Corrispondenza catastale



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

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in uno stato conservativo buono ed è abitabile senza dover effettuare alcun tipo di lavorazione. Si rilevano delle piccole imprecisioni nelle tinteggiature interne e negli intonaci esterni.

PARTI COMUNI

L'ingresso all'appartamento posto al piano terra, leggermente rialzato rispetto al piano stradale, avviene attraverso una piccola scala esterna posta in una porzione del Subalterno 1 che risulta essere un B.C.N.C. ai Subalterni 2 e 3. L'ingresso alla cantina posta al piano seminterrato avviene dalla restante porzione del Subalterno 1 (BCNC ai Sub.2 e 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'abitazione e nella cantina non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato in oggetto risulta completamente libera su 3 fronti e precisamente i prospetti Ovest, Nord e Sud, mentre ad Est una piccola parte è scoperta mentre il resto è in aderenza con il Subalterno 3.

La struttura portante è in muratura in blocchi in calcestruzzo, i solai di piano sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate con manto in coppi il tutto in buono stato conservativo.

Esternamente l'edificio è intonacato privo di tinteggiatura.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, le porte interne e il portone d'ingresso sono in legno.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in grès. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni, a sussidio c'è una stufa a pellet e n. 2 condizionatori, l'impianto elettrico è stato recentemente rifatto.

L'acqua calda viene prodotta da una caldaia che serve anche l'abitazione censita al sub. 3.

Il contatore dell'energia elettrica è in uso congiunto con il sub. 3.

Il bombolone del gas, posto nel giardino (BCNC Sub.1) è ad uso promiscuo tra le 2 proprietà.



TATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal signor (

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1953 al 20/12/1977	- nato a il di nato a il per 1/2 ciascuno di piena proprietà, bene personale di ognuno. Codice Fiscale/P.IVA: Y	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.	27/11/1953/	4099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/12/1977 al 22/04/1997	- nato a il per 3/4 di piena proprietà; nato a il per 1/4 di piena proprietà; Codice Fiscale/P.IVA:	Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Spoleto	08/07/1987			83	347
Dal 23/04/1997 al 14/07/2010	Favore di Contro Fiscale/P.IVA: cxx			Accettazione tacita di eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		la	12/07/2010	1607	1302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1997 al 14/07/2010	-f nato a (per quota, bene personale Codice Fiscale/P.IVA:	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Spoleto	30/06/1997	11	404
Dal 15/07/2010 al 17/01/2025	o il nato a , per la nuda proprietà, bene personale nato a C per l'usufrutto generale, bene personale; Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.	12/07/2010	1607	1302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Spoleto il 15/07/2010

Reg. gen. 0 - Reg. part. 747

Importo: € 162.000,00

A favore di -

Contro (

Note: Iscrizioni Ipotecarie: - n.747 del 15.7.2010 - Ipoteca Volontaria di Euro 162.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di Euro 108.000,00 da rimborsare in 25 anni al tasso annuo del 2,25% Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco CIOTOLA, Notaio in SPOLETO, del 12.7.2010 - Rep.1608 - Racc.1303 A favore di: -

- C.F.: - a. con sede in MILANO - Contro: -

- Domicilio ipotecario eletto: in Via - Contro: -

Beni di (i: a) - La piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di CAMPELLO SUL CLITUNNO, Via delle Torrette n.1, censita nel catasto fabbricati al - Foglio 36, particella 212 sub 3, p.1s, cat. A/2 di vani 5. - Beni di per l'usufrutto € per la nuda proprietà: a) - La piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di CAMPELLO SUL CLITUNNO, Via delle Torrette n.1, censita nel catasto fabbricati al - Foglio 36, particella 212 sub 2, p.1s, cat. A/2 di vani 6; nonché diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato nel catasto fabbricati al - Foglio 36, particella 212 sub 1, p.T - bene comune non censibile. N.B.: A margine della suddetta ipoteca risulta, a tutto il 17.1.2025, la seguente annotazione: - n.72 del 27.1.2011 - Annotazione di Restrizione di Beni - (Campello sul Clitunno - Foglio 36, particella 212 sub 3) - Non riguarda.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Spoleto il 26/03/2024

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 363

A favore di

Contro sco, (

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trascrizioni Pregiudizievoli: - n.1237 del 26.3.2024 - Pignoramento Immobiliare Atto Giudiziario notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Spoleto in data 26.2.2024 - Rep.363 Si procede a pignoramento per la somma di Euro 85.260,96 oltre spese di notifica e successive occorrenze ed ulteriori interessi accessori, come intimato da atto di precetto notificato in data 29.12.2023 a

in data 14.1.2023 a ; A favore di: - Srl con sede in C - C.F.: - Richiedente: Avv.

Contro: - o, nato: o i , per la nuda proprietà; Contro: -

, nato a , per l'usufrutto vitalizio; - Beni di per l'usufrutto e er la nuda proprietà: a) - La piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di CAMPELLO SUL CLITUNNO, Via delle Torrette n.1, censita nel catasto fabbricati al - Foglio 36, particella 212 sub 2, p.1s, cat. A/2 di vani 6; e sul bene comune non censibile indicato nel catasto fabbricati al - Foglio 36, particella 212 sub 1, p.T - bene comune non censibile. N.B.: A margine del suddetto pignoramento non risultano annotazioni a tutto il 17.1.2025.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno, si allega il materiale pervenuto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

A seguito di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Campello sul Clitunno si è potuto riscontrare che nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nel corso degli anni sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n.54/99 Pratica edile n.169/97 per lavori di RIFACIMENTO TETTO - TRASFORMAZIONE DI N.2 PORTE IN FINESTRA - APERTURA DI UNA FINESTRA - OPERE INTERNE;
- 2) DIA n.275/1998 per lavori di INTERVENTO STRAORDINARIA MANUTENZIONE PER RIPARAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICO (Ordinanza Commissariale n.61/97 art.6 comma 5);
- 3) Concessione Edilizia n.180/2000 in sanatoria Pratica edile n.40/2000 per lavori di RIFACIMENTO TETTO - TRASFORMAZIONE DI DUE PORTE IN FINESTRA APERTURA DI UNA FINESTRA - OPERE INTERNE VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.208 DEL 17/12/1997.

Dagli elaborati dei titoli sopra elencati si può riscontrare che i grafici sono difformi dallo stato dei luoghi. Nei grafici è indicata una unica abitazione al piano terra e locali destinati a fondi e cantine al piano seminterrato. Nella realtà al piano terra sono state create n.2 abitazioni indipendenti tramite la chiusura di una porta e la realizzazione di un piccolo fondello nel corridoio. La planimetria catastale raffigurante il piano terra corrisponde allo stato dei luoghi, mentre la planimetria relativa al piano seminterrato riporta una divisione nella realtà mai realizzata.

Urbanisticamente è possibile sanare quanto riportato tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria il cui costo indicativo può corrispondere ad € 1.000.

I costi degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di n.2 unità immobiliari sono circa € 9.500,00.

Si dovrà inoltre procedere con la realizzazione dei fondelli al piano seminterrato e alla divisione di tutti gli impianti (con relative certificazioni), queste lavorazioni hanno un costo indicativo di € 6.000,00.

Richiesta agli enti competenti dell'istallazione di nuovi contatori.

A conclusione si dovrà attestare l'agibilità delle 2 unità immobiliari correlata da: APE, planimetrie catastali, certificazioni degli impianti, il cui costo si aggira in € 2.000,00.

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.

I certificati energetici e le dichiarazioni di conformità non sono presenti nelle cartelle archiviate presso gli uffici del Comune di Campello sul Clitunno e non sono in possesso dei proprietari. Non risulta presente l'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato necessario creare un solo lotto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campello sul Clitunno (PG) - Via delle Torrette n.1
Il Lotto interessa una porzione di fabbricato costituito da una abitazione al piano terra con ingresso esterno autonomo composta da ingresso, soggiorno, corridoio, due camere da letto e un bagno. Al piano seminterrato, con accesso esterno dalla piccola corte che risulta essere un Bene Comune Non Censibile, troviamo due cantine, un ripostiglio, un corridoio e un bagno. La cantina più grande viene ad oggi utilizzata come taverna con tanto di cucina. La porzione seminterrata è comunicante con l'unità immobiliare censita con il Subalterno 3. Nel lato fronte strada esposto a nord e lungo il prospetto est troviamo un piccolissimo spazio esterno facente parte del B.C.N.C..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 212, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campello sul Clitunno (PG) - Via delle Torrette n.1	100,80 mq	800,00 €/mq	€ 80.640,00	100,00%	€ 80.640,00
				Valore di stima:	€ 80.640,00

Valore di stima: € 80.640,00

Valore finale di stima: € 80.640,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso que Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione p eventuali chiarimenti.

Spoletto, li 15/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Velieri Valentina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure catastali
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 169/1997
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Permesso di Costruire 169/1997
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - D.I.A. n.275/1998
- ✓ N° 7 Tavole del progetto - D.I.A. n.275/1998
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione n.180/2000 in sanatoria
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Concessione n.180/2000 in sanatoria
- ✓ N° 10 Atto di provenienza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campello sul Clitunno (PG) - Via delle Torrette n.1
Il Lotto interessa una porzione di fabbricato costituito da una abitazione al piano terra con ingresso esterno autonomo composta da ingresso, soggiorno, corridoio, due camere da letto e un bagno. Al piano seminterrato, con accesso esterno dalla piccola corte che risulta essere un Bene Comune Non Censibile, troviamo due cantine, un ripostiglio, un corridoio e un bagno. La cantina più grande viene ad oggi utilizzata come taverna con tanto di cucina. La porzione seminterrata è comunicante con l'unità immobiliare censita con il Subalterno 3. Nel lato fronte strada esposto a nord e lungo il prospetto est troviamo un piccolissimo spazio esterno facente parte del B.C.N.C..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 212, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno, si allega il materiale pervenuto.

Prezzo base d'asta: € 80.640,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.640,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campello sul Clitunno (PG) - Via delle Torrette n.1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 212, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	100,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in uno stato conservativo buono e abitabile senza dover effettuare alcun tipo di lavorazione. Si rilevano delle piccole imprecisioni nelle tinteggiature interne e negli intonaci esterni.		
Descrizione:	Il Lotto interessa una porzione di fabbricato costituito da una abitazione al piano terra con ingresso esterno autonomo composta da ingresso, soggiorno, corridoio, due camere da letto e un bagno. Al piano seminterrato, con accesso esterno dalla piccola corte che risulta essere un Bene Comune Non Censibile, troviamo due cantine, un ripostiglio, un corridoio e un bagno. La cantina più grande viene ad oggi utilizzata come taverna con tanto di cucina. La porzione seminterrata è comunicante con l'unità immobiliare censita con il Subalterno 3. Nel lato fronte strada esposto a nord e lungo il prospetto est troviamo un piccolissimo spazio esterno facente parte del B.C.N.C..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal signor		

