
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cingolani Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.200,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

In data 18/06/2025, il sottoscritto Arch. Cingolani Francesco, con studio in Fraz. Nocera Scalo, 75 - 06025 - Nocera Umbra (PG), email francesco.cingolani@gmail.com, PEC francesco.cingolani@postecert.it, Tel. 3534390627, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Spoleto (PG) - Via Romania n.6 (Coord. Geografiche: 42.798717°, 12.753050°)

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Spoleto, in Via Romania n.6, e sono costituiti da una porzione di edificio destinata ad abitazione posta al piano terra ed una porzione di altro edificio destinato a garage posto sempre al piano terra. L'abitazione si trova sul lato est di un edificio più grande, esternamente si presenta con pareti in muratura di pietrame intonacate e tinteggiate con colorazione tenue, le coperture sono del tipo a capanna, il manto di copertura è costituito da coppo e contro-coppo, gli sporti di gronda sono realizzati con zampini in legno e pannelle in laterizio, le lattonerie dei canali di gronda e dei discendenti sono in rame, gli infissi ed i serramenti sono del tipo "a sportellone" entrambi con finitura in legno mordenzato, l'evidente canna fumaria per lo scarico dei fumi del camino posto all'interno del soggiorno è rivestita esternamente in rame.

L'abitazione è dotata di un marciapiede perimetrale sui tre lati del perimetro rivestito con piastrelle in gres color cotto, in corrispondenza del lato est è dotata di giardino ad uso esclusivo con superficie pari a 102 mq delimitato da una siepe.

L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alla zona notte costituita da tre camere e due bagni, le pareti sono interamente intonacate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres nella zona giorno, nei disimpegni e nei bagni, mentre nella zona notte il pavimento è in parquet di legno, i solai dei soffitti sono realizzati in legno con travi principali, travi secondarie e tavolato ad esclusione di una porzione dei disimpegni. Le stanze che compongono la zona notte confinano ai piani superiori con altre unità immobiliari, l'altezza interna varia da 273 cm a 286 cm, mentre il soggiorno ha copertura a falda inclinata, la cui altezza massima misura 316 cm, mentre l'altezza minima misura 256 cm, la superficie commerciale corrisponde a 126,00 mq. Sono presenti e funzionanti gli impianti termici, idrici, elettrici e gas. L'abitazione si presenta esternamente ed internamente con uno stato conservativo normale, esistono però delle criticità, in particolare all'interno della camera e del bagno posti a Nord, dove sono presenti numerose efflorescenze con distacco della pittura alla base delle pareti che evidenziano la presenza di umidità di risalita, esternamente, sul paramento murario si evidenzia il distacco della pellicola pittorica.

Il garage si trova in un piccolo edificio di muratura ad un livello con copertura piana, è costituito da quattro garage in totale, esternamente le pareti in muratura si presentano intonacate e tinteggiate della stessa colorazione dell'edificio ad uso abitativo, l'accesso al garage avviene attraverso una porta a doppio battente in acciaio verniciato posta sul lato sud ed è presente una piccola apertura finestrata sul lato Nord. La copertura è realizzata con manto in lamiera grecata, internamente è intonacato ma non tinteggiato ed è presente l'impianto di illuminazione elettrica. Il garage si presenta esternamente e con uno stato conservativo normale, mentre internamente lo stato conservativo è mediocre, la superficie utile del garage corrisponde a 12 mq.

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.

Il CTU reperiva presso l'ufficio anagrafe del Comune di Spoleto il certificato di residenza degli esecutati - protocollo n. 2908215484 quello di **** Omissis **** e protocollo n.2908158296 quello di **** Omissis **** (All. 9); fissava ed eseguiva il primo accesso e sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, in data 25 Novembre 2025 alle ore 10,00 previo accordo con il custode Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nominato dal GE, e previa comunicazione scritta sia agli esecutati che all'Avv. **** Omissis **** difensore del creditore procedente (All. 10);

durante il primo accesso effettuato unitamente all'addetto dell'IVG sig. **** Omissis ****, si è riscontrato che gli immobili ubicati in Via Romania n.6 risultano occupati dall'esecutata signora **** Omissis **** (debitrice esecutata unitamente all'ex coniuge **** Omissis ****) che lo occupa unitamente ai due figli di cui uno ormai maggiorenne (**** Omissis ****), si allega relazione di sopralluogo dell'IVG (All.11).

Il sottoscritto CTU per il completo espletamento dell'incarico e delle necessarie verifiche tecniche in data 24/01/2026 chiedeva e gli veniva concessa dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione una proroga di giorni 45 per il deposito dell'elaborato peritale (All.3).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il CTU ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione presente nel fascicolo telematico verificando che è presente agli atti, ex art. 567 cpc, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Dr. **** Omissis **** Notaio in Perugia datata 05/06/2025 (All. 4), della quale, previo controllo, ne risulta la correttezza e completezza.

Si allegano planimetrie catastali (All. 5 e le planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato (All. 6).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sono stati acquistati dagli esecutati per $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, con atto notarile a firma del Notaio dr. **** Omissis **** di Spoleto numero particolare 1892 del 08/05/2003 Repertorio 53169/10884 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Spoleto il 05/06/2003 ed acquisito in copia integrale tra gli allegati della presente procedura per averne fatto richiesta presso l'Archivio Notarile di Terni (All.7).

La comunione legale dei beni si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega (All.18).

CONFINI

Come riportato nell'atto di provenienza i confini delle unità immobiliari pignorate sono così descritti "residua proprietà dell'alienante, beni condominiali da più lati, salvo altri".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,80 m	Terra
Giardino	102,00 mq	102,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	Terra
Box	12,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	240,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				151,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2002 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 151, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 299,25 Piano Terra
Dal 26/09/2002 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 151, Sub. 8 Categoria E
Dal 18/04/2003 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 18,59 Piano Terra
Dal 18/04/2003 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 571 Categoria F1, Cons. 102
Dal 18/04/2003 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 572 Categoria E
Dal 08/05/2003 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 18,59 Piano Terra
Dal 08/05/2003 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 151, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 298,25 Piano Terra
Dal 08/05/2003 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 571 Categoria F1 Superficie catastale 102 mq

Esiste corrispondenza tra il dato catastale ed i titolari catastali e si precisa che l'acquisto è ultraventennale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	151	2	2	A3	3	5,5	126 mq	298,25 €	Terra	
	27	151	8		E					Terra, Primo	
	27	572			E					Terra	
	27	569	3	2	C6	2	12	14 mq	18,59 €	Terra	
	27	571			F1		102			Terra	

Corrispondenza catastale

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

La descrizione dei beni pignorati è corrispondente alla loro descrizione attuale, si allegano le visure catastali (All.13).

Allo stato il CTU non rileva la necessità di dover procedere ad eventuali variazioni catastali.

PRECISAZIONI

Si accede agli immobili oggetto di pignoramento dalla strada pubblica denominata Via Romania attraverso il passaggio sui seguenti beni comuni identificati come segue: Fg.27 part.1205 (All.12), Fg.27. part. 1258, Fg.27 part.572.

PATTI

Esistono dei vincoli di natura paesaggistica, infatti è stato riscontrato dalla cartografia del Piano Regolatore Generale parte strutturale del Comune di Spoleto che l'immobile è ricompreso all'interno dell' "Unità di Paesaggio" dei Sodicci di Poreta (UdpSP) e regolato dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale parte strutturale dall'art.33,c.1 e punto a.2.

Non sono state invece riscontrate convenzioni patrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, né altri pesi o limitazioni d'uso.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta, esternamente ed internamente con uno stato conservativo normale, esistono però delle criticità, in particolare all'interno della camera posta a Nord dove sono presenti numerose efflorescenze con distacco della pittura alla base delle pareti che evidenziano la presenza di umidità di risalita, esternamente, sul paramento murario si evidenzia il distacco della pellicola pittorica.

Il garage si presenta esternamente con uno stato conservativo normale, mentre internamente lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

La part. 151/8 al Fg. 27 è una scala interna ai subalterni della porzione di edificio identificato a al Fg. 27 part.151.

La part. 572 al Fg.27 è una corte comune da cui è possibile accedere all'ingresso dell'abitazione identificata catastalmente al Fg. 27 part.151 sub.2 e al box auto identificato catastalmente al Fg. 27 part.569 sub.3.

I contatori dell'acquedotto, dell'elettricità e del gas delle unità immobiliari oggetto del pignoramento si trovano

sulla corte comune identificata catastalmente al Fg.27 part. 1258.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili pignorati non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici né oneri di affrancazione o di riscatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Spoleto, in Via Romania n.6, e sono costituiti da una porzione di edificio destinata ad abitazione posta al piano terra ed una porzione di altro edificio destinato a garage posto sempre al piano terra. L'abitazione si trova sul lato est di un edificio più grande, esternamente si presenta con pareti in muratura di pietrame intonacate e tinteggiate con colorazione tenue, le coperture sono del tipo a capanna, il manto di copertura è costituito da coppo e contro-coppo, gli sporti di gronda sono realizzati con zampini in legno e pianelle in laterizio, le lattonerie dei canali di gronda e dei discendenti sono in rame, gli infissi ed i serramenti sono del tipo "a sportellone" entrambi con finitura in legno mordenzato, l'evidente canna fumaria per lo scarico dei fumi del camino posto all'interno del soggiorno è rivestita esternamente in rame.

L'abitazione è dotata di un marciapiede perimetrale sui tre lati del perimetro rivestito con piastrelle in gres color cotto, in corrispondenza del lato est è dotata di giardino ad uso esclusivo con superficie pari a 102 mq delimitato da una siepe.

L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alla zona notte costituita da tre camere e due bagni, le pareti sono interamente intonacate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres nella zona giorno, nei disimpegni e nei bagni, mentre nella zona notte il pavimento è in parquet di legno, i solai dei soffitti sono realizzati in legno con travi principali, travi secondarie e tavolato ad esclusione di una porzione dei disimpegni. Le stanze che compongono la zona notte confinano ai piani superiori con altre unità immobiliari, l'altezza interna varia da 273 cm a 286 cm, mentre il soggiorno ha copertura a falda inclinata, la cui altezza massima misura 316 cm, mentre l'altezza minima misura 256 cm, la superficie commerciale corrisponde a 126,00 mq. Sono presenti e funzionanti gli impianti termici, idrici, elettrici e gas. L'abitazione si presenta esternamente ed internamente con uno stato conservativo normale, esistono però delle criticità, in particolare all'interno della camera e del bagno posti a Nord, dove sono presenti numerose efflorescenze con distacco della pittura alla base delle pareti che evidenziano la presenza di umidità di risalita, esternamente, sul paramento murario si evidenzia il distacco della pellicola pittorica.

Il garage si trova in un piccolo edificio di muratura ad un livello con copertura piana, è costituito da quattro garage in totale, esternamente le pareti in muratura si presentano intonacate e tinteggiate della stessa colorazione dell'edificio ad uso abitativo, l'accesso al garage avviene attraverso una porta a doppio battente in acciaio verniciato posta sul lato sud ed è presente una piccola apertura finestrata sul lato Nord. La copertura è realizzata con manto in lamiera grecata, internamente è intonacato ma non tinteggiato ed è presente l'impianto di illuminazione elettrica. Il garage si presenta esternamente con uno stato conservativo normale, mentre internamente lo stato conservativo è mediocre, la superficie utile del garage corrisponde a 12 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dall'esecutata signora **** Omissis **** e dai suoi due figli di cui uno maggiorenne: sig.**** Omissis ****.

L'esecutata, ad oggi è l'ex coniuge del sig. **** Omissis ****,
non risulta dalla sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio tra gli stessi l'espressa assegnazione della casa coniugale all'esecutata né alcuna trascrizione in merito (All.16) inoltre come si evince dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate del 10/11/2025 - protocollo 213799/2025, a nome degli esecutati non risultano contratti di locazione /comodato fiscalmente vigenti intestati ai medesimi in qualità di proprietari All.17).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2003	**** Omissis ****	Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marco Pirone Notaio in Spoleto (PG)	08/05/2003	53169	10884
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Spoleto	05/06/2003	2654	1892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio Spoleto	03/06/2003	396	
Dal 27/06/2024	**** Omissis ****	Iscrizione Ipotecaria Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2024	**** Omissis ****	Iscrizione Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/07/2024		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2024	**** Omissis ****	Trascrizione Pignoramento Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					5033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2025	**** Omissis ****	Trascrizione Pignoramento Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/06/2025		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					2242
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è inserito come allegato (All.7).
L'ispezione ipotecaria è inserita come allegato (All.8).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 14/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Spoletp (PG) il 27/06/2024
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 254
Quota: 1/1
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Pirone
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Spoleto (PG) il 11/07/2024
Reg. gen. 3395 - Reg. part. 288
Quota: 1/1
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Pirone

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Spoleto (PG) il 30/12/2024
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 5033
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Spoleto (PG) il 04/06/2025
Reg. gen. 2828 - Reg. part. 2242
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Sugli immobili oggetto di esecuzione non risultano formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente salvo le formalità pregiudizievoli già indicate (All. 8) il cui costo di cancellazione ammonta indicativamente a 1240,00 Euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Parte Operativa identifica l'area dove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come Zona omogenea "A" MAC- Macrozone della conservazione, in particolare nei "Tessuti di edilizia tradizionale", l'art 39 del PRG parte operativa regola gli interventi ammissibili in tale zona.

Esistono dei vincoli di natura paesaggistica, infatti è stato riscontrato dalla cartografia del Piano Regolatore Generale parte strutturale del Comune di Spoleto che l'immobile è ricompreso all'interno dell' "Unità di Paesaggio" dei Sodicci di Poreta (UdpSP) e regolato dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale parte strutturale dall'art.33,c.1 e punto a.2.

Estratti del Piano Regolatore Generale Parte Operativa e Parte Strutturale in allegato (All.14).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Il CTU con richiesta di accesso atti del 10/11/2025 presso il competente ufficio SUAPE del Comune di Spoleto nr.361/202, prot. 66157 del 10/11/2025, ha estratto copia dei seguenti atti: Concessione edilizia n.15663/2002, Permesso di Costruire 32914/2004, Agibilità 16883 del 22/05/2009 intestati a **** Omissis **** (All.15).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda l'unità abitativa, la Concessione Edilizia n.15663/2002 è conforme con lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di quanto segue:
nella C.E. n.15663/2002 è rappresentato graficamente un ripostiglio esterno adiacente al corpo di fabbrica che

ad oggi non è presente;

in soggiorno non è presente un divisorio di confinamento dell'angolo cottura e non è presente il disimpegno tra la camera esposta a nord ed il bagno contrariamente a quanto indicato dal titolo edilizio.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare destinata a garage, il Permesso di Costruire 32914/2004 è conforme con lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di una finestra sul lato nord non presente nel titolo edilizio autorizzativo.

Le difformità urbanistiche riscontrate comporterebbero la presentazione della pratica edilizia in sanatoria che non dovrà prevedere opere per l'abitazione, invece sarà necessaria la chiusura della finestra per il garage.

Il costo complessivo tra spese tecniche e oblazione è pari a 3500 Euro.

Per l'abitazione è emerso che l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico e l'impianto idrico si trovano in uno stato conservativo normale, si rileva che l'impianto gas realizzato sotto-traccia non è dotato di guaina per prevenire eventuali perdite di gas e nel locale cucina non è stata realizzato il foro di ventilazione vicino al pavimento, le spese necessarie all'adeguamento normativo dell'impianto del gas secondo i costi attuali (fornitura e manodopera) ammontano complessivamente ad euro 1.500,00.

Si allegano le certificazioni impiantistiche presenti nella documentazione dell'agibilità (All.19).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio costituito e dalle informazioni assunte presso la Signora **** Omissis **** che occupa gli immobili non risultano spese insolute.

L'esecutata riferisce che le spese relative alla luce delle aree comuni esterne vengono suddivise tra i vari proprietari dell'intero stabile in parti uguali.

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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** - Compendio pignorato ubicato a Spoleto (PG) - Via Romania n.6

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Spoleto, in Via Romania n.6, e sono costituiti da una porzione di edificio destinata ad abitazione posta al piano terra ed una porzione di altro edificio destinato a garage posto sempre al piano terra. L'abitazione si trova sul lato est di un edificio più grande, esternamente si presenta con pareti in muratura di pietrame intonacate e tinteggiate con colorazione tenue, le coperture sono del tipo a capanna, il manto di copertura è

costituito da coppo e contro-coppo, gli sporti di gronda sono realizzati con zampini in legno e pannelle in laterizio, le lattonerie dei canali di gronda e dei discendenti sono in rame, gli infissi ed i serramenti sono del tipo "a sportellone" entrambi con finitura in legno mordenzato, l'evidente canna fumaria per lo scarico dei fumi del camino posto all'interno del soggiorno è rivestita esternamente in rame. L'abitazione è dotata di un marciapiede perimetrale sui tre lati del perimetro rivestito con piastrelle in gres color cotto, in corrispondenza del lato est è dotata di giardino ad uso esclusivo con superficie pari a 102 mq delimitato da una siepe. L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alla zona notte costituita da tre camere e due bagni, le pareti sono interamente intonacate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres nella zona giorno, nei disimpegni e nei bagni, mentre nella zona notte il pavimento è in parquet di legno, i solai dei soffitti sono realizzati in legno con travi principali, travi secondarie e tavolato ad esclusione di una porzione dei disimpegni. Le stanze che compongono la zona notte confinano ai piani superiori con altre unità immobiliari, l'altezza interna varia da 273 cm a 286 cm, mentre il soggiorno ha copertura a falda inclinata, la cui altezza massima misura 316 cm, mentre l'altezza minima misura 256 cm, la superficie commerciale corrisponde a 126,00 mq. Sono presenti e funzionanti gli impianti termici, idrici, elettrici e gas. L'abitazione si presenta esternamente ed internamente con uno stato conservativo normale, esistono però delle criticità, in particolare all'interno della camera e del bagno posti a Nord, dove sono presenti numerose efflorescenze con distacco della pittura alla base delle pareti che evidenziano la presenza di umidità di risalita, esternamente, sul paramento murario si evidenzia il distacco della pellicola pittorica. Il garage si trova in un piccolo edificio di muratura ad un livello con copertura piana, è costituito da quattro garage in totale, esternamente le pareti in muratura si presentano intonacate e tinteggiate della stessa colorazione dell'edificio ad uso abitativo, l'accesso al garage avviene attraverso una porta a doppio battente in acciaio verniciato posta sul lato sud ed è presente una piccola apertura finestrata sul lato Nord. La copertura è realizzata con manto in lamiera grecata, internamente è intonacato ma non tinteggiato ed è presente l'impianto di illuminazione elettrica. Il garage si presenta esternamente e con uno stato conservativo normale, mentre internamente lo stato conservativo è mediocre, la superficie utile del garage corrisponde a 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 151, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 27, Part. 151, Sub. 8, Categoria E - Fg. 27, Part. 572, Categoria E - Fg. 27, Part. 569, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 571, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 181.200,00

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima, la valutazione avverrà considerando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità.

Il procedimento per la formulazione del più probabile valore di mercato avverrà seguendo un procedimento di Stima Sintetica Comparativa sulla base della conoscenza del sottoscritto del mercato degli immobili nel Comune di Spoleto (PG), con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di San Giacomo di Spoleto e con dati estrapolati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria. Per la valutazione degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi. Ad esito degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto ha successivamente analizzato criticamente e valutato qualitativamente aggiunte e detrazioni da apportare al valore unitario degli immobili in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche che generalmente compensano le une con le altre ad eccezione delle seguenti criticità che comporteranno detrazioni sul valore di stima:

piccole difformità urbanistiche da sanare;

adeguamento dell'impianto gas dell'unità abitativa;

umidità di risalita nella camera e nel bagno esposti a Nord.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Spoleto (PG) - Via Romania n.6	151,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 181.200,00	100,00%	€ 181.200,00
				Valore di stima:	€ 181.200,00

Valore di stima: € 181.200,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Costo dei lavori per umidità di risalita	10.000,00	€
Spese per adeguamento impianto gas abitazione	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 166.200,00

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima, la valutazione avverrà considerando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità.

Il procedimento per la formulazione del più probabile valore di mercato avverrà seguendo un procedimento di Stima Sintetica Comparativa sulla base della conoscenza del sottoscritto del mercato degli immobili nel Comune di Spoleto (PG), con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di San Giacomo di Spoleto e con dati estrapolati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria. Per la valutazione degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi. Ad esito degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto ha successivamente analizzato criticamente e valutato qualitativamente aggiunte e detrazioni da apportare al valore unitario degli immobili in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche che generalmente compensano le une con le altre ad eccezione delle seguenti criticità che comporteranno detrazioni sul valore di stima:

piccole difformità urbanistiche da sanare;
 adeguamento dell'impianto gas dell'unità abitativa;
 umidità di risalita nella camera e nel bagno esposti a Nord.

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.

Nocera Umbra, li 14/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ordinanza Nomina CTU (Aggiornamento al 18/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Dichiarazione di Giuramento CTU (Aggiornamento al 30/08/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Proroga consegna relazione peritale (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Planimetrie stato assentito
- ✓ N° 7 Atto di provenienza (Aggiornamento al 08/05/2003)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 14/03/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazioni convocazione accesso
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale sopralluogo IVG (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documenti per verifica accessibilità immobile
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratti tavole PRG (Aggiornamento al 26/01/2025)
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Precedenti edilizi (Aggiornamento al 17/11/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Sentenza cessazione matrimonio (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestazione contratti locazione/comodato immobili (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratto matrimonio (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Dichiarazioni conformità impianti
- ✓ N° 20 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/11/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Spoleto (PG) - Via Romania n.6

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Spoleto, in Via Romania n.6, e sono costituiti da una porzione di edificio destinata ad abitazione posta al piano terra ed una porzione di altro edificio destinato a garage posto sempre al piano terra. L'abitazione si trova sul lato est di un edificio più grande, esternamente si presenta con pareti in muratura di pietrame intonacate e tinteggiate con colorazione tenue, le coperture sono del tipo a capanna, il manto di copertura è costituito da coppo e contro-coppo, gli sporti di gronda sono realizzati con zampini in legno e pannelle in laterizio, le lattonerie dei canali di gronda e dei discendenti sono in rame, gli infissi ed i serramenti sono del tipo "a sportellone" entrambi con finitura in legno mordenzato, l'evidente canna fumaria per lo scarico dei fumi del camino posto all'interno del soggiorno è rivestita esternamente in rame. L'abitazione è dotata di un marciapiede perimetrale sui tre lati del perimetro rivestito con piastrelle in gres color cotto, in corrispondenza del lato est è dotata di giardino ad uso esclusivo con superficie pari a 102 mq delimitato da una siepe. L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alla zona notte costituita da tre camere e due bagni, le pareti sono interamente intonacate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres nella zona giorno, nei disimpegni e nei bagni, mentre nella zona notte il pavimento è in parquet di legno, i solai dei soffitti sono realizzati in legno con travi principali, travi secondarie e tavolato ad esclusione di una porzione dei disimpegni. Le stanze che compongono la zona notte confinano ai piani superiori con altre unità immobiliari, l'altezza interna varia da 273 cm a 286 cm, mentre il soggiorno ha copertura a falda inclinata, la cui altezza massima misura 316 cm, mentre l'altezza minima misura 256 cm, la superficie commerciale corrisponde a 126,00 mq. Sono presenti e funzionanti gli impianti termici, idrici, elettrici e gas. L'abitazione si presenta esternamente ed internamente con uno stato conservativo normale, esistono però delle criticità, in particolare all'interno della camera e del bagno posti a Nord, dove sono presenti numerose efflorescenze con distacco della pittura alla base delle pareti che evidenziano la presenza di umidità di risalita, esternamente, sul paramento murario si evidenzia il distacco della pellicola pittorica. Il garage si trova in un piccolo edificio di muratura ad un livello con copertura piana, è costituito da quattro garage in totale, esternamente le pareti in muratura si presentano intonacate e tinteggiate della stessa colorazione dell'edificio ad uso abitativo, l'accesso al garage avviene attraverso una porta a doppio battente in acciaio verniciato posta sul lato sud ed è presente una piccola apertura finestrata sul lato Nord. La copertura è realizzata con manto in lamiera grecata, internamente è intonacato ma non tinteggiato ed è presente l'impianto di illuminazione elettrica. Il garage si presenta esternamente e con uno stato conservativo normale, mentre internamente lo stato conservativo è mediocre, la superficie utile del garage corrisponde a 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 151, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 27, Part. 151, Sub. 8, Categoria E - Fg. 27, Part. 572, Categoria E - Fg. 27, Part. 569, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 571, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Parte Operativa identifica l'area dove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come Zona omogenea "A" MAC- Macrozone della conservazione, in particolare nei "Tessuti di edilizia tradizionale", l'art 39 del PRG parte operativa regola gli interventi ammissibili in tale zona. Esistono dei vincoli di natura paesaggistica, infatti è stato riscontrato dalla cartografia del Piano Regolatore Generale parte strutturale del Comune di Spoleto che l'immobile è ricompreso all'interno dell' "Unità di Paesaggio" dei Sodicci di Poreta (UdpSP) e regolato dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale parte strutturale dall'art.33,c.1 e punto a.2. Estratti del Piano Regolatore Generale Parte Operativa e Parte Strutturale in allegato (All.14).

Prezzo base d'asta: € 166.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.200,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Spoleto (PG) - Via Romania n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 151, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 27, Part. 151, Sub. 8, Categoria E - Fg. 27, Part. 572, Categoria E - Fg. 27, Part. 569, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 571, Categoria F1	Superficie	151,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta, esternamente ed internamente con uno stato conservativo normale, esistono però delle criticità, in particolare all'interno della camera posta a Nord dove sono presenti numerose efflorescenze con distacco della pittura alla base delle pareti che evidenziano la presenza di umidità di risalita, esternamente, sul paramento murario si evidenzia il distacco della pellicola pittorica. Il garage si presenta esternamente con uno stato conservativo normale, mentre internamente lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Spoleto, in Via Romania n.6, e sono costituiti da una porzione di edificio destinata ad abitazione posta al piano terra ed una porzione di altro edificio destinato a garage posto sempre al piano terra. L'abitazione si trova sul lato est di un edificio più grande, esternamente si presenta con pareti in muratura di pietrame intonacate e tinteggiate con colorazione tenue, le coperture sono del tipo a capanna, il manto di copertura è costituito da coppo e contro-coppo, gli sporti di gronda sono realizzati con zampini in legno e piastrelle in laterizio, le lattonerie dei canali di gronda e dei discendenti sono in rame, gli infissi ed i serramenti sono del tipo "a sportellone" entrambi con finitura in legno mordenzato, l'evidente canna fumaria per lo scarico dei fumi del camino posto all'interno del soggiorno è rivestita esternamente in rame. L'abitazione è dotata di un marciapiede perimetrale sui tre lati del perimetro rivestito con piastrelle in gres color cotto, in corrispondenza del lato est è dotata di giardino ad uso esclusivo con superficie pari a 102 mq delimitato da una siepe. L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alla zona notte costituita da tre camere e due bagni, le pareti sono interamente intonacate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres nella zona giorno, nei disimpegni e nei bagni, mentre nella zona notte il pavimento è in parquet di legno, i solai dei soffitti sono realizzati in legno con travi principali, travi secondarie e tavolato ad esclusione di una porzione dei disimpegni. Le stanze che compongono la zona notte confinano ai piani superiori con altre unità immobiliari, l'altezza interna varia da 273 cm a 286 cm, mentre il soggiorno ha copertura a falda inclinata, la cui altezza massima misura 316 cm, mentre l'altezza minima misura 256 cm, la superficie commerciale corrisponde a 126,00 mq. Sono presenti e funzionanti gli impianti termici, idrici, elettrici e gas. L'abitazione si presenta esternamente ed internamente con uno stato conservativo normale, esistono però delle criticità, in particolare all'interno della camera e del bagno posti a Nord, dove sono presenti numerose efflorescenze con distacco della pittura alla base delle pareti che evidenziano la presenza di umidità di risalita, esternamente, sul paramento murario si evidenzia il distacco della pellicola pittorica. Il garage si trova in un piccolo edificio di muratura ad un livello con copertura piana, è costituito da quattro garage in totale, esternamente le pareti in muratura si presentano intonacate e tinteggiate della stessa colorazione dell'edificio ad uso abitativo, l'accesso al garage avviene attraverso una porta a doppio battente in acciaio verniciato posta sul lato sud ed è presenta una piccola apertura finestrata sul lato Nord. La copertura è realizzata con manto in lamiera grecata, internamente è intonacato ma non tinteggiato ed è presente l'impianto di illuminazione elettrica. Il garage si presenta esternamente e con uno stato conservativo normale, mentre internamente lo stato conservativo è mediocre, la superficie utile del garage corrisponde a 12 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dall'esecutata signora **** Omissis **** e dai suoi due figli di cui uno maggiorenne: sig. **** Omissis ****. L'esecutata, ad oggi è l'ex coniuge del sig. **** Omissis ****, non risulta dalla sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio tra gli stessi l'espressa assegnazione della casa coniugale all'esecutata né alcuna trascrizione in merito (All.16) inoltre come si evince dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate del 10/11/2025 - protocollo 213799/2025, a nome degli esecutati non risultano contratti di locazione /comodato fiscalmente vigenti intestati ai medesimi in qualità di proprietari All.17).
------------------------------	--

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Spoleto (PG) il 27/06/2024
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 254
Quota: 1/1
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Pirone
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Spoleto (PG) il 11/07/2024
Reg. gen. 3395 - Reg. part. 288
Quota: 1/1
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Pirone

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Spoleto (PG) il 30/12/2024
Reg. gen. 6120 - Reg. part. 5033
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Spoleto (PG) il 04/06/2025
Reg. gen. 2828 - Reg. part. 2242
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente