

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valentini Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

Via

contro

Codice fiscale:

Grutti - Piazza Umberto I n. 28/B

06035 - Gualdo Cattaneo (PG)

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
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.257,50	12

All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Geom. Valentini Antonello, con studio in Via Ponzianina 20 - 06049 - Spoleto (PG), email antonellovalentini@hotmail.com, PEC antonello.valentini@geopec.it, Tel. 338 6038632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - PIAZZA UMBERTO I 28/B (Coord. Geografiche: 42.847619, 12.476865)

Appartamento posto al secondo piano del fabbricato denominato Castello di Grutti sito nel centro storico della Frazione Grutti di Gualdo Cattaneo, in Piazza Umberto I, zona dotata di parcheggi e limitrofa alla strada Provinciale n. 421 servita da linea di autobus. Nella frazione esiste un negozio di generi alimentari, alcuni punti di ristorazione e altri servizi, mentre per la farmacia si deve arrivare alla frazione di San Terenziano distante circa 2,5 Km.

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 Gualdo Cattaneo (PG) - PIAZZA UMBERTO I 28/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è verificata la completezza della documentazione in atti, consistente nella certificazione notarile del 6/05/2024, a cura del Dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Orta di Atella (CE).



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

Grutti - Piazza Umberto I n. 28/B

06035 - Gualdo Cattaneo (PG)

Nato a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

06035 - Gualdo Cattaneo (PG)

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI ORVIETO-TODI su più lati,
PIAZZA UMBERTO I.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi la certificazione notarile del 6/05/2024, a cura del Dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Orta di Atella (CE).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	60	10		A4	1	3	138 mq	113,1 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della D.I.A. [REDACTED] SIS VAR del [REDACTED] e ulteriori modifiche da sanare (divisione della camera in due e apertura di una porta.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Non sono stati rilevati patti.

STATO CONSERVATIVO

Stato Normale (Art. 21 L. 392/1978) - coefficiente: 1.00.

PARTI COMUNI

Nessuna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata accertata l'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno, con ingresso dal lato nord-est e camere esposte a sud-ovest.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di pietra, solai in latero cemento e copertura con più falde a capanna con manto in coppi e sottocoppi.

Le facciate sono in pietra a faccia vista.

I canali di gronda e i discendenti sono in rame.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti dell'abitazione sono in cotto, mentre il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura è in piastrelle monocottura.

Gli infissi interni e il portoncino d'ingresso sono in legno con vetro satinato, gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno con vetri doppi e scuri interni sempre in legno.

L'impianto di riscaldamento a termosifoni e dell'acqua calda sanitaria sono gestiti da una caldaia murale da 24 Kw, non è stata fornita la dichiarazione di conformità.

Impianto elettrico sottotraccia a 220V, carente di dichiarazione di conformità.

Impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico comunale, integrato da un serbatoio condominiale con pompa per mantenere il flusso e la pressione costante.

L'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è collegato alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è in uso all'esecutato [REDACTED], che a sua volta ha dichiarato di farlo utilizzare al Sig. [REDACTED] senza alcun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi la certificazione notarile del 6/05/2024, a cura del Dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Orta di Atella (CE).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri.

Lo strumento urbanistico del Comune di Gualdo Cattaneo individua l'area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione in Zona A – Centri abitati di interesse storico ambientale.

L'intero fabbricato è antecedente al 1940, l'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

Autorizzazione n. [REDACTED] del 18/02/1988 - Manutenzione straordinaria (Rifacimento del tetto e solaio del secondo piano);

Autorizzazione n. [REDACTED] del 19/07/1988 - Manutenzione straordinaria (Impermeabilizzazione del tetto e apertura di una porta);

Comunicazione Art. 26 L. n. 47/85 - Opere interne (Demolizione e realizzazione di tramezzi);

Denuncia d'Inizio Attività n. [REDACTED] del 16/02/2006 - Pratica n. [REDACTED] SIS - Restauro e risanamento conservativo (Ristrutturazione dopo sisma 1996);

Denuncia d'Inizio Attività n. [REDACTED] del 14/06/2007 - Pratica n. [REDACTED] SIS VAR - Restauro e risanamento conservativo (Ristrutturazione dopo sisma 1996 variante della D.I.A. n. [REDACTED] del 16/02/2006).

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.

Dal sopralluogo è emerso che è stata effettuata una divisione della camera in due e la realizzazione di un'apertura di una porta.

Opere che dovranno essere oggetto di Segnalazione Certificata d'Inizio Lavori in sanatoria con Valutazione della Sicurezza, variazione catastale e dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità con le relative dichiarazioni di conformità degli impianti.

Prestazioni professionali, tecniche e sanzioni che potrebbero essere valutate circa € 7000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio registrato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - PIAZZA UMBERTO I 28/B
Appartamento posto al secondo piano del fabbricato denominato Castello di Grutti sito nel centro storico della Frazione Grutti di Gualdo Cattaneo, in Piazza Umberto I, zona dotata di parcheggi e limitrofa alla strada Provinciale n. 421 servita da linea di autobus. Nella frazione esiste un negozio di generi alimentari, alcuni punti di ristorazione e altri servizi, mentre per la farmacia si deve arrivare alla frazione di San Terenziano distante circa 2.5 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 60, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.950,00
Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 e D.P.R. 138-98. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Perugia.
Valore dell'usufrutto 50%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gualdo Cattaneo (PG) - PIAZZA UMBERTO I 28/B	138,00 mq	550,00 €/mq	€ 75.900,00	50,00%	€ 37.950,00
Valore di stima:					€ 37.950,00

Valore di stima: € 37.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15% arrotondato per vendita giudiziaria.	15,00	%

Valore finale di stima: € 32.257,50

Abbattimento forfettario del 15% per vendita giudiziaria.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva 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 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Valentini Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto [REDACTED] rep [REDACTED] e nota di trascrizione (Aggiornamento al 27/12/2013)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titolo edilizio [REDACTED]-SIS-VAR (Aggiornamento al 14/06/2007)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Gualdo Cattaneo 79 60 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista aerea con catastale (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 04/10/1986)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati [REDACTED]-SIS-VAR (Aggiornamento al 14/06/2007)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica 79 60 10 (Aggiornamento al 10/02/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione dopo la certificazione notarile (Aggiornamento al 10/10/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - PIAZZA UMBERTO I 28/B
Appartamento posto al secondo piano del fabbricato denominato Castello di Grutti sito nel centro storico della Frazione Grutti di Gualdo Cattaneo, in Piazza Umberto I, zona dotata di parcheggi e limitrofa alla strada Provinciale n. 421 servita da linea di autobus. Nella frazione esiste un negozio di generi alimentari, alcuni punti di ristorazione e altri servizi, mentre per la farmacia si deve arrivare alla frazione di San Terenziano distante circa 2.5 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 60, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Gualdo Cattaneo individua l'area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione in Zona A - Centri abitati di interesse storico ambientale.

Prezzo base d'asta: € 32.257,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.257,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gualdo Cattaneo (PG) - PIAZZA UMBERTO I 28/B		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 60, Sub. 10, Categoria A4	Superficie	138,00 mq
Stato conservativo:	Stato Normale (Art. 21 L. 392/1978) - coefficiente: 1.00.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano del fabbricato denominato Castello di Grutti sito nel centro storico della Frazione Grutti di Gualdo Cattaneo, in Piazza Umberto I, zona dotata di parcheggi e limitrofa alla strada Provinciale n. 421 servita da linea di autobus. Nella frazione esiste un negozio di generi alimentari, alcuni punti di ristorazione e altri servizi, mentre per la farmacia si deve arrivare alla frazione di San Terenziano distante circa 2.5 Km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		