

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Altieri Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2024 del

R.G.E. contro

**OMISSIS**



<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>5</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>5</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>5</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>5</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>6</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>6</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>6</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>6</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>6</u>
<u>Confini.....</u>	<u>7</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>7</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>7</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>7</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>7</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>7</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>8</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>8</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>8</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>8</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>8</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>8</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>9</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>9</u>
<u>Patti.....</u>	<u>9</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>9</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>9</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>9</u>
<u><b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....</b></u>	<u>9</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....</b></u>	<u>9</u>

Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	10
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	14
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.884,00</b> .....	19

All'udienza del 19/12/2024, il sottoscritto Ing. Altieri Andrea, con studio in Via Case Sparse Macirillo - 06043 - Cascia (PG), email [ing.altieriandrea@gmail.com](mailto:ing.altieriandrea@gmail.com); [andreaaltieri13@gmail.com](mailto:andreaaltieri13@gmail.com), PEC [andrea.altieri@ingpec.eu](mailto:andrea.altieri@ingpec.eu), Tel. 339 8936689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 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 Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

complesso costituito da più edifici con annessa area esterna.

Immobile principale ad uso abitazione, posto al piano terra, in pessimo stato di conservazione ed in completo abbandono; limitrofo edificio ad uso cantina-legnaia-stalletto costituito da un piano terra ed un piano primo, completamente crollato; edificio ad uso pollaio e conigliera, costituito da un piano terra ed un piano primo, in pessimo stato di conservazione con crolli parziale della struttura del tetto.

Non è stato seguito un accesso forzato ma il G.E. ha autorizzato il CTU ad effettuare la perizia di stima dall'esterno.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

Terreno di natura edificabile

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 Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.pc. comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

La documentazione catastale risulta completa

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

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

- OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

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

- OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

PROPRIETA' ACQUISITA PRIMA DEL MATRIMONIO

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

Il lotto confina a nord con proprietà #OMISSIS#; a sud con strada Provinciale 460-Via della Miniera, ad est con residua proprietà dell'esecutato, oggetto di pignoramento; ad ovest con proprietà # OMISSIS#

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

L'area confina a nord ed ovest con la residua proprietà dell'esecutato, anch'essa oggetto di perizia; a sud con strada Provinciale 460 via della Miniera, e ad est con proprietà °OMISSIS°

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,78 mq	60,25 mq	1	60,25 mq	2,60 m	T
Cantina	26,55 mq	28,55 mq	0,20	5,71 mq	2,20 m	T-1
Fabbricato agricolo	12,40 mq	9,05 mq	1	9,05 mq	1,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,01 mq</b>		

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	392,00 mq	392,00 mq	1	392,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>392,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>392,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/11/2015	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 276, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 178,95

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	OMISSIS, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 275, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Graffato 218
Dal 01/01/1992 al 25/06/2008	OMISSIS, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 275, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 159,07 Graffato 218-217
Dal 25/06/2008 al 13/11/2025	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 1202 Categoria F1, Cons. 392

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	276	2		A4	2	4,5	71 mq	178,95 €	T-1	

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	1202			F1		392				

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato negli atti catastali

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1

Tutta la documentazione inerente il procedimento risulta completa.

### PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 2** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE

Non risultano contratti di locazione in essere

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1

Il complesso immobiliare ad uso abitazione è in pessimo stato di conservazione, e abbandono. I locali destinati a cantina-legnaia-stalletto sono completamente crollati; mentre il pollaio anch'esso in pessimo stato di conservazione presenta dei crolli nella copertura

**BENE N° 2** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE

L'area è in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. Avendo potuto eseguire la valutazione senza accedere all'interno degli edificio non si può escludere che alcuni muri perimetrali siano in comune con gli edifici limitrofi

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

L'area non risulta inserita in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

L'edificio principale, ad uso abitazione è in pessimo stato di conservazione, costituito da struttura portante in muratura, il solaio di copertura è in legno con manto di copertura in tegole con crolli parziali. L'edificio destinato a legnaia-stalletto-cantina è parzialmente crollato con una struttura in muratura e parte in legno, con copertura in pannelli metallici. L'edificio ad uso pollaio, in pessimo stato di conservazione, ha struttura portante in muratura con solaio di copertura in legno e manto di copertura in tegole parzialmente crollata. Tutti gli edifici sono privi di infissi, e da quanto rilevabile è priva di impianti funzionanti. Pertanto alla luce di quanto rilevato tutti gli edifici alla data odierna risultano inutilizzabili. Mentre per quanto riguarda l'area antistante, quest'ultima ricade in zona MCR (Macrozone di Consolidamento-prevalentemente residenziale).

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

L'area ricade completamente nella zona edificabile MCR (macrozone di Consolidamento prevalentemente residenziali) del vigente PRG, dove le urbanizzazione primaria (strade, fognature, illuminazione pubblica ecc) è già presente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

Gli immobili visto il pessimo stato di conservazione non sono utilizzati, ma tutta l'area antistante, che ricomprendente anche la particella 1202 ed è utilizzata dall'esecutato per il pascolo di animali da cortile.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

L'esecutato utilizza l'area per il pascolo di animali da cortile che vi stazionano permanentemente.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1985 al 06/03/1996	OMISSIS, proprietario per la quota di 1/7 OMISSIS, proprietario per la quota di 6/7 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/03/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 06/03/1996 al 23/01/1999	OMISSIS, nuda proprietà per la quota di 6/7, e proprietaria della quota di 1/7 OMISSIS, usufruttuario della quota di 6/7 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS J	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
OMISSIS	06/03/1996			128253	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/1999 al 22/05/2008	OMISSIS			<b>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>	

	proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Rogante</b>			
		<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	
		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>		<b>Data</b>			
<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>			
<b>COMPRAVENDITA</b>					
Dal <b>22/05/2008</b> al <b>04/06/2008</b>	OMISSIS, proprietario per la quota di 1/2 OMISSIS, proprietaria per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Rogante</b>			
		<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	
		<b>Raccolta N°</b>			
		OMISSIS		22/05/2008	
		18422			
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>		<b>Data</b>			
<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>			
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>			
<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>			
<b>Cessione diritti reali</b>					
Dal <b>04/06/2008</b> al <b>01/07/2009</b>	COMISSIS, quota di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Rogante</b>			
		<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	
		<b>Raccolta N°</b>			
		OMISSIS		04/06/2008	
		18476			
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>		<b>Data</b>			
<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>			
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>			
<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>			
<b>CESSIONE DIRITTI REALI</b>					
Dal <b>01/07/2009</b>	OMISSIS, quota di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Rogante</b>			
		<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>	
		<b>Raccolta N°</b>			
		OMISSIS		01/07/2009	
		20096			
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>		<b>Data</b>			
<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>			
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>30/06/1987</b>	OMISSIS proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: O M I S S I S	<b>MECCANOGRAFICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/07/2009</b>	COMISSIS, proprietario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
DI RUSSO FABIO	01/07/2009			20096	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

***Oneri di cancellazione***

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

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

***Oneri di cancellazione***

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

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

L'intero complesso oggetto di pignoramento ricade completamente in zona edificabile MCR.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

Dall'esame del vigente PRG l'area urbana ricade in zona edificabile MCR "Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)"

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Spoleto, per l'immobile ad uso abitazione è emerso un titolo edilizio rilasciato nel 2002 per la realizzazione dell'intonaco esterno e tinteggiatura.

- 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.

Da un attento esame tra quanto indicato negli atti urbanistici e catastali, confrontandoli con quanto rilevato in loco, si può affermare che nell'immobile ad uso abitazione presenta un piccolo ampliamento eseguito in assenza di titolo edilizio.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso gli Uffici competenti non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE, PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE SANTA CROCE**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1 complesso costituito da più edifici con annessa area esterna. Immobile principale ad uso abitazione, posto al piano terra, in pessimo stato di conservazione ed in completo abbandono; limitrofo edificio ad uso cantina-legnaia-stalletto costituito da un piano terra ed un piano primo, completamente crollato; edificio ad uso pollaio e conigliera, costituito da un piano terra ed un piano primo, in pessimo stato di conservazione con crolli parziale della struttura del tetto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 276, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.004,00
- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce Terreno di natura edificabile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1202, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1	75,01 mq	400,00 €/mq	€ 30.004,00	100,00%	€ 30.004,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce	392,00 mq	30,00 €/mq	€ 5.880,00	100,00%	€ 5.880,00
Valore di stima:					€ 35.884,

Valore di stima: € 35.884,00

**Valore finale di stima: € 35.884,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa non è stato possibile accedere all'interno dei beni oggetto di perizia, nonostante siano stati fissati più sopralluoghi, e che viste le condizioni degli immobili in data 22/10/2025 il Giudice autorizzava il CTU all'esecuzione della perizia "dall'esterno".

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.

Cascia, li 28/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Altieri Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Documenti Catastali (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - PRG (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Matrimonio (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 28/11/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1 complesso costituito da più edifici con annessa area esterna. Immobile principale ad uso abitazione, posto al piano terra, in pessimo stato di conservazione ed in completo abbandono; limitrofo edificio ad uso cantina-legnaia-stalletto costituito da un piano terra ed un piano primo, completamente crollato; edificio ad uso pollaio e conigliera, costituito da un piano terra ed un piano primo, in pessimo stato di conservazione con crolli parziale della struttura del tetto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 276, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero complesso oggetto di pignoramento ricade completamente in zona edificabile MCR.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce Terreno di natura edificabile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1202, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dall'esame del vigente PRG l'area urbana ricade in zona edificabile MCR "Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)"

**Prezzo base d'asta: € 35.884,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.884,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 276, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	75,01 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso immobiliare ad uso abitazione è in pessimo stato di conservazione, e abbandono. I locali destinati a cantina-legnaia-stalletto sono completamente crollati; mentre il pollaio anch'esso in pessimo stato di conservazione presenta dei crolli nella copertura		
<b>Descrizione:</b>	complesso costituito da più edifici con annessa area esterna. Immobile principale ad uso abitazione, posto al piano terra, in pessimo stato di conservazione ed in completo abbandono; limitrofo edificio ad uso cantina-legnaia-stalletto costituito da un piano terra ed un piano primo, completamente crollato; edificio ad uso pollaio e conigliera, costituito da un piano terra ed un piano primo, in pessimo stato di conservazione con crolli parziale della struttura del tetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili visto il pessimo stato di conservazione non sono utilizzati, ma tutta l'area antistante, che ricomprende anche la particella 1202 ed è utilizzata dall'esecutato per il pascolo di animali da cortile.		

**Bene N° 2 - Terreno edificabile**

**Ubicazione:**  
Spoleto (PG) - Frazione Santa Croce

**Diritto reale:**

Proprietà

**Quota**

1/1

**Tipologia immobile:**

Terreno edificabile

Identificato al catasto Fabbricati  
- Fg. 85, Part. 1202, Categoria F1

**Superficie**

392,00 mq

**Stato conservativo:**

L'area è in buono stato di conservazione.

**Descrizione:**

Terreno di natura edificabile

**Vendita soggetta a IVA:**

NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

L'esecutato utilizza l'area per il pascolo di animali da cortile che vi stazionano permanentemente.