

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. P1 [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.

contro

P2 [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (NA)

Nato a Napoli il 09/05/1947

P3 [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (NA)

Nato a Napoli il 28/07/1957



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
P4	6
Stato conservativo	6
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.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 14/05/2025, il sottoscritto Ing. P1 [REDACTED], con studio in [REDACTED] (PG), email [REDACTED], [REDACTED], Tel. [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - vicolo degli Orti n.1, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.909712, 12.336668)

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo di un edificio storico nel centro della città di Marsciano, pertanto confinante su un lato con altra proprietà; l'accesso è garantito dalla scala condominiale e risulta disposto in un unico livello suddiviso in un ampio soggiorno, cucina, due camere, sala studio, ripostiglio e due servizi igienici, completi di servizi. Le finestre sono disposte su tre lati dell'appartamento e sono inoltre presenti due terrazzi. Le divisioni interne sono realizzate in muratura di mattoni forati.

Tutti gli ambienti residenziali sono illuminati da finestre e sono intonacati e tinteggiati con la presenza di pavimenti in gres. Sono presenti inoltre impianto termo-idro-sanitario ed elettrico, ma non è presente la caldaia.

Il fabbricato non è recintato perché si trova su una strada del centro storico di Marsciano e risulta in buone condizioni di manutenzione con facciate tinteggiate ed intonacate.

Il fabbricato risulta composto da più unità abitative, ma non risulta costituito in condominio.

Il bene oggetto di esecuzione dista circa 1,5km dalla stazione ferroviaria, 400m dal polo sanitario e 200m dal palazzo comunale e la piazza principale della città; nelle immediate vicinanze sono disponibili tutti i servizi essenziali commerciali e comunali e numerosi parcheggi, rendendo quindi il bene oggetto di esecuzione di particolare interesse.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/12/2025.

Custode delle chiavi: IVG Perugia

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - vicolo degli Orti n.1, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti sono presenti:

- estratto della Gazzetta Ufficiale del 29-02-2024
- procura speciale del 07-03-2024
- procura speciale del 07-05-2024
- atto di precetto di pignoramento del 10-05-2024
- ricorso per decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo del 10-05-2024
- atto di pignoramento immobiliare del 09-01-2025
- nota di iscrizione al ruolo dell'atto di pignoramento
- attestazione di conformità dell'atto di precetto del 28-02-2025
- istanza di vendita del 20-03-2025
- nota di trascrizione registro particolare 6228 del 26-03-2025
- nota di deposito della trascrizione del pignoramento del 28-03-2025
- nota di deposito della certificazione notarile del 02-04-2025
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 02-04-2025
- ordinanza di nomina del custode giudiziario del 14-05-2025
- ordinanza di nomina del C.T.U. del 14-05-2025

TITOLARITÀ

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

- P2 [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] (NA)
Nato a Napoli il 09/05/1947

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- P3 [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] (NA)
Nato/a a Napoli il 28/07/1957

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

- P2 [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- P3 [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'atto di pignoramento è stato notificato all'esecutato P2 e alla coniuge P3 in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Essendo il bene in oggetto ricompreso in un'immobile con più unità abitative, situato nel centro storico, risulta attualmente confinante, su un solo lato con altra unità immobiliare appartenente all'edificio adiacente ad esso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	116,15 mq	1	116,15 mq	3,00 m	2
Terrazzi	17,27 mq	17,27 mq	0,25	4,32 mq	3,00 m	2-Terrazza
Totale superficie convenzionale:				120,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1981 al 17/02/1992	P5 e P6	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 101, Sub. 13 Categoria A2
Dal 17/02/1992 al 14/06/2007	P5 e P6	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 101, Sub. 13 Categoria A2
Dal 14/06/2007 al 28/06/2007	P5 e P6	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 101, Sub. 21 Categoria A10
Dal 28/06/2007 al 20/11/2025	P2 e P3 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 144, Part. 101, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 668,81 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	144	101	21		A2	5	7	126 mq	668,81 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

non necessarie

P4

non pertinente

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di manutenzione ed è abitabile

PARTI COMUNI

Le uniche parti comuni sono costituite dalle scale di ingresso

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Est; Nord-Ovest; Sud-Ovest

Fondazioni: in muratura

Altezza interna utile: 3.00 m

Strutture verticali: muratura

Solai: latero-cemento

Copertura: falde in latero-cemento
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato
Pareti esterne ed interne: muratura
Pavimentazione interna: gres
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate
Scale: in latero-cemento
Impianto elettrico: esistente sottotraccia a 220 V
Impianto termico: esistente manca la caldaia
Impianto idrico: esistente bagno e cucina

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2023
- Scadenza contratto: 07/08/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, che è stato effettuato con accesso forzato, l'appartamento è risultato libero

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1981 al 28/06/2007	P ⁵ [REDACTED] nata a Marsciano il 26/05/1985 P ⁶ [REDACTED] [REDACTED] nata a Marsciano il 20/10/1954 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUDOVICI	25/05/1981	35233	
		Trascrizione			

ASTE GIUDIZIARIE®	MRTGCR55E66E9750	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PERUGIA	12/06/1982	5143	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 23/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PERUGIA il 30/06/2007
Reg. gen. 22248 - Reg. part. 5962
Importo: € 52.400,00
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a PERUGIA il 30/06/2007
Reg. gen. 22247 - Reg. part. 12547
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**
Trascritto a PERUGIA il 26/03/2025
Reg. gen. 8398 - Reg. part. 6228

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio rientra nella zona A del PRG operativo vigente del comune di Marsciano; la classificazione e gli interventi ammessi sono descritti negli articoli 6-9-12 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

vincolo dei Beni Paesaggistici Art.136 - D.Lgs 42/2004

- 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.

L'appartamento risulta conforme alle planimetrie catastali e anche ai precedenti edilizi, fatte salve alcune differenze interne nella posizione di una porta e alcune differenze delle misure di alcuni vani dell'ordine di pochi cm.

L'impianto termico non è dotato di caldaia e quindi andrebbe completato e adeguato con un costo di circa € 5.000,00

L'impianto elettrico è presente, non è collegato e quindi non è stato possibile verificarne il funzionamento e per essere adeguato di stima l'importo di € 3.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta ricompreso in un fabbricato costituito in condominio, pertanto non sono previsti oneri condominiali.

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 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 Marsciano (PG) - vicolo degli Orti n.1, piano 2
L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo di un edificio storico nel centro della città di

Marsciano, pertanto confinante su un lato con altra proprietà; l'accesso è garantito dalla scala condominiale e risulta disposto in un un unico livello suddiviso in un ampio soggiorno, cucina, due camere, sala studio, ripostiglio e due servizi igienici, completi di servizi. Le finestre sono disposte su tre lati dell'appartamento e sono inoltre presenti due terrazzi. Le divisioni interne sono realizzate in muratura di mattoni forati. Tutti gli ambienti residenziali sono illuminati da finestre e sono intonacati e tinteggiati con la presenza di pavimenti in gres. Sono presenti inoltre impianto termo-idro-sanitario ed elettrico, ma non è presente la caldaia. Il fabbricato non è recintato perché si trova su una strada del centro storico di Marsciano e risulta in buone condizioni di manutenzione con facciate tinteggiate ed intonacate. Il fabbricato risulta composto da più unità abitative, ma non risulta costituito in condominio. Il bene oggetto di esecuzione dista circa 1,5km dalla stazione ferroviaria, 400m dal polo sanitario e 200m dal palazzo comunale e la piazza principale della città; nelle immediate vicinanze sono disponibili tutti i servizi essenziali commerciali e comunali e numerosi parcheggi, rendendo quindi il bene oggetto di esecuzione di particolare interesse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 101, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 96.376,00

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè l'ubicazione, la salubrità della zona, l'efficienza della viabilità, la presenza di alcune attività economiche posizionate nei dintorni, le categorie delle unità abitative contigue all'immobile pignorato, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si è ritenuto sufficiente prendere in adozione la quotazione immobiliare del borsino immobiliare del terzo trimestre del 2025 della CCIAA dell'Umbria; tali quotazioni fanno riferimento al Comune di Marsciano, con zona catastale "centro storico" e prendendo come riferimento le quotazioni di abitazioni di tipo abitabile. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. Catastale. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considerare la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.

Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni del Bollettino immobiliare edito dalla CCIAA dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali, il 25% delle terrazze a livello dell'alloggio e il 30% di balconi con vista, il 35% di balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati, il 15% di lastrici solari di copertura ad uso esclusivo accessibili dall'alloggio e il 5% se accessibili da scale condominiali.

Prendendo come riferimento il valore del borsino immobiliare per gli immobili ad uso residenziale, nella zona in esame esso va da un minimo di 700 euro/mq ad un massimo di 900 euro/mq.

Vista la condizione in cui si trova l'edificio e la posizione, il valore medio che viene attribuito per la parte a uso residenziale è di 800 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsciano (PG) - vicolo degli Orti n.1,	120,47 mq	800,00 €/mq	€ 96.376,00	100,00%	€ 96.376,00

piano 2				
Valore di stima:				€ 96.376,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità 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.

Foligno, li 23/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. P1

P7 :

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - inquadramento edificio (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa catastale (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Precedenti edilizi (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale e ipotecaria (Aggiornamento al 23/12/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsciano (PG) - vicolo degli Orti n.1, piano 2

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo di un edificio storico nel centro della città di Marsciano, pertanto confinante su un lato con altra proprietà; l'accesso è garantito dalla scala condominiale e risulta disposto in un unico livello suddiviso in un ampio soggiorno, cucina, due camere, sala studio, ripostiglio e due servizi igienici, completi di servizi. Le finestre sono disposte su tre lati dell'appartamento e sono inoltre presenti due terrazzi. Le divisioni interne sono realizzate in muratura di mattoni forati. Tutti gli ambienti residenziali sono illuminati da finestre e sono intonacati e tinteggiati con la presenza di pavimenti in gres. Sono presenti inoltre impianto termo-idro-sanitario ed elettrico, ma non è presente la caldaia. Il fabbricato non è recintato perché si trova su una strada del centro storico di Marsciano e risulta in buone condizioni di manutenzione con facciate tinteggiate ed intonacate. Il fabbricato risulta composto da più unità abitative, ma non risulta costituito in condominio. Il bene oggetto di esecuzione dista circa 1,5km dalla stazione ferroviaria, 400m dal polo sanitario e 200m dal palazzo comunale e la piazza principale della città; nelle immediate vicinanze sono disponibili tutti i servizi essenziali commerciali e comunali e numerosi parcheggi, rendendo quindi il bene oggetto di esecuzione di particolare interesse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 101, Sub. 21, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio rientra nella zona A del PRG operativo vigente del comune di Marsciano; la classificazione e gli interventi ammessi sono descritti negli articoli 6-9-12 delle NTA.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsciano (PG) - vicolo degli Orti n.1, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 101, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	120,47 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di manutenzione ed è abitabile		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo di un edificio storico nel centro della città di Marsciano, pertanto confinante su un lato con altra proprietà; l'accesso è garantito dalla scala condominiale e risulta disposto in un unico livello suddiviso in un ampio soggiorno, cucina, due camere, sala studio, ripostiglio e due servizi igienici, completi di servizi. Le finestre sono disposte su tre lati dell'appartamento e sono inoltre presenti due terrazzi. Le divisioni interne sono realizzate in muratura di mattoni forati. Tutti gli ambienti residenziali sono illuminati da finestre e sono intonacati e tinteggiati con la presenza di pavimenti in gres. Sono presenti inoltre impianto termo-idro-sanitario ed elettrico, ma non è presente la caldaia. Il fabbricato non è recintato perché si trova su una strada del centro storico di Marsciano e risulta in buone condizioni di manutenzione con facciate tinteggiate ed intonacate. Il fabbricato risulta composto da più unità abitative, ma non risulta costituito in condominio. Il bene oggetto di esecuzione dista circa 1,5km dalla stazione ferroviaria, 400m dal polo sanitario e 200m dal palazzo comunale e la piazza principale della città; nelle immediate vicinanze sono disponibili tutti i servizi essenziali commerciali e comunali e numerosi parcheggi, rendendo quindi il bene oggetto di esecuzione di particolare interesse.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a PERUGIA il 30/06/2007

Reg. gen. 22247 - Reg. part. 12547

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 26/03/2025

Reg. gen. 8398 - Reg. part. 6228

