

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ceci Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
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 4/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.460,00	12

In data 21/03/2025, il sottoscritto Geom. Ceci Claudio, con studio in Corso Cavour 2 - 06012 - Città di Castello (PG), email stclaudioceci@libero.it, PEC claudio.ceci@geopec.it, Tel. 335 5652996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 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 Deruta (PG) - via del Risorgimento 23/B

DESCRIZIONE

Appartamento composto da unico vano destinato a soggiorno, pranzo, camera ed un servizio igienico per una superficie utile di mq. 42,00, corrispondenti ad una superficie commerciale di mq. 52,00; l'altezza utile interna è di ml. 2,70 nei locali principali e ml. 2.15 nel servizio igienico.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - via del Risorgimento 23/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolarità dell'immobile appartiene al Sig. **** Omissis ****, pervenuta a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Sergio Ludovici del 19/08/2003, Rep. 114531, Racc. 22294, registrato il 29/08/2003 all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n.5515 serie 1T; con l'atto in oggetto il Sig. **** Omissis **** acquistava dalla Sig.ra **** Omissis **** una porzione immobiliare censita a catasto fabbricati al foglio 37, particella 69 subalterno 3 e terreno particella 199. A seguito di variazione catastale del 14/07/2005 avente come oggetto divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, l'immobile è stato frazionato ed ha

originato l'unità immobiliare oggetto di perizia.

CONFINI

L'appartamento confina con via Pubblica, **** Omissis ****, residua proprietà esecutato, spazi comuni (subalterno 4), salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/2003 al 14/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 69, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5
Dal 14/07/2005 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 69, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 207,87

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	69	5		A3	2	3,5	62 mq	207,87 €	T	

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

In fase di sopralluogo è stata verificata la conformità dell'unità immobiliare. Per quanto concerne l'appartamento, è stata riscontrata solo la presenza di un abuso nel lato nord dell'unità immobiliare consistente in una veranda in legno con vetrata in ferro collegata all'appartamento ma ricadente in una particella di terreno estranea alla procedura. Per quanto concerne l'abuso, lo stesso è meglio descritto nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.



PRECISAZIONI

L'unità immobiliare ha libero accesso da uno spazio condominiale confinante con strada pubblica via Risorgimento. Nel retro del fabbricato l'appartamento si affaccia su rata di terreno censita al Catasto Terreni al foglio 37 particella 199 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, pertanto l'accesso dal retro risulta interdetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne lo stato strutturale, per quanto è stato possibile visionare.



PARTI COMUNI

Fa parte del lotto un'area in comune con l'appartamento posto al piano superiore, consistente nella corte di accesso agli appartamenti.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Nord ed Est e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano; l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per dimensioni ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento; la prospicenza è da ritenersi normale, in quanto l'appartamento si affaccia prevalentemente su strada secondaria e non gode di panoramicità.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura tradizionale in pietrame e mattoni, il solaio dell'unità immobiliare è con struttura in legno e pianelle, quello di copertura è del tipo a capanna con struttura



in legno, manto di copertura coppo su coppo. Strutturalmente il fabbricato è da ritenersi in normali condizioni di manutenzione.

Internamente le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in legno con vetro doppio, ad esclusione della finestra nella zona camera che è in vetrocemento. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico ed idrico-sanitario; l'impianto termico è assente, il riscaldamento dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era in parte con split ed in parte con apparecchiature elettroniche mobili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig.**** Omissis ****, padre del proprietario esecutato. L'immobile è occupato in assenza di contratto, pertanto è da considerarsi libero ai fini della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Sergio Ludovici	19/08/2003	114531	22294
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Perugia	01/09/2003	24025	15263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione di mutuo
Iscritto a Perugia il 01/09/2003
Reg. gen. 24026 - Reg. part. 5670
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Perugia il 10/08/2023
Reg. gen. 23239 - Reg. part. 2651
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Perugia il 23/11/2009
Reg. gen. 31891 - Reg. part. 19288
Note: Il presente pignoramento, seppur non abbia dato luogo all'esecuzione immobiliare, viene segnalato in quanto gravante nell'immobile oggetto di perizia.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Perugia il 21/02/2024
Reg. gen. 5271 - Reg. part. 3906
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Perugia il 22/01/2025
Reg. gen. 1816 - Reg. part. 1425
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ha destinazione urbanistica e catastale di tipo residenziale.

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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967. A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Deruta è stato riscontrata una DIA Prot. 1103 del 24.01.2011 relativa alla ristrutturazione con cambio di destinazione di locali ad uso residenziale.

Esternamente all'appartamento, in adiacenza al fabbricato sul lato nord, è stata realizzata abusivamente una tettoia in legno di superficie di circa mq. 14,00 collegata all'appartamento, accessibile dalla zona soggiorno e destinata a ripostiglio. Tale manufatto ricade in altra particella non pignorata pertanto, riferendosi limitatamente all'appartamento, lo stesso è da considerarsi urbanisticamente regolare per la sua consistenza.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un immobile costituito in condominio con spese ed 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. Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni. La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato. Sono state inoltre acquisite notizie da fonti esterne tramite indagini di mercato da agenzie immobiliari, valori OMI e dal Listino immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - via del Risorgimento 23/B
Appartamento composto da unico vano destinato a soggiorno, pranzo, camera ed un servizio igienico per una superficie utile di mq. 42,00, corrispondenti ad una superficie commerciale di mq. 52,00; l'altezza utile interna è di ml. 2,70 nei locali principali e ml. 2.15 nel servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 69, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Deruta (PG) - via del Risorgimento 23/B	52,00 mq	950,00 €/mq	€ 49.400,00	100,00%	€ 49.400,00
Valore di stima:					€ 49.400,00

Valore di stima: € 49.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4940,00	€

Valore finale di stima: € 44.460,00

Sono state detratte dal valore di stima il rischio assunto per mancata garanzia per vizi occulti, considerata in un 10% del valore di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che nel lato nord del fabbricato è presente una rata di terreno di proprietà dell'esecutato, ma non è stata oggetto di pignoramento. Nel terreno suddetto è stata realizzata abusivamente una veranda con struttura in legno e vetrata in ferro collegata all'appartamento, raggiungibile dal soggiorno ed adibita a ripostiglio. Nel valore di stima sarà considerata la particolare condizione per la quale l'appartamento, seppur disponendo di porta di accesso dal retro, non è raggiungibile 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.

Città di Castello, li 25/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ceci Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea Google Maps (Aggiornamento al 31/07/2025)

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione incarico (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 25/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - via del Risorgimento 23/B
Appartamento composto da unico vano destinato a soggiorno, pranzo, camera ed un servizio igienico per una superficie utile di mq. 42,00, corrispondenti ad una superficie commerciale di mq. 52,00; l'altezza utile interna è di ml. 2,70 nei locali principali e ml. 2.15 nel servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 69, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ha destinazione urbanistica e catastale di tipo residenziale.

Prezzo base d'asta: € 44.460,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.460,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Deruta (PG) - via del Risorgimento 23/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 69, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne lo stato strutturale, per quanto è stato possibile visionare.		
Descrizione:	Appartamento composto da unico vano destinato a soggiorno, pranzo, camera ed un servizio igienico per una superficie utile di mq. 42,00, corrispondenti ad una superficie commerciale di mq. 52,00; l'altezza utile interna è di ml. 2,70 nei locali principali e ml. 2.15 nel servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis ****, padre del proprietario esecutato. L'immobile è occupato in assenza di contratto, pertanto è da considerarsi libero ai fini della procedura.		