

TRIBUNALE DI SPOLETO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Angelis Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.

contro

*** OMISSIS ***

*** OMISSIS ***

*** OMISSIS ***

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

All'udienza del 29/05/2026, il sottoscritto Geom. De Angelis Franco, con studio in Località San Venanzo - Via San Benedetto, 82 - 06049 - Spoleto (PG), email : deangelis.geom@libero.it, PEC franco.deangelis@geopec.it, Tel. 335 5234216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2025 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 Foligno (PG) - Via Del Roccolo n.43, piano Terra

DESCRIZIONE

TRATTASI DI UN FABBRICATO SITO IN FOLIGNO VIA DEL ROCCOLO n. 43, POSTO AL PIANO TERRA (V. foto n. 1-2-3-4)E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA QUATTRO VANI , COSI' DISIMPEGNATA : INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA. DISIMPEGNO, 2 CAMERE DA LETTO E DUE BAGNI. (V. foto n. 5-6-7-8-9-10-11-12-13 e elaborato grafico scala 1:100)

All'esterno insistente sulla corte comune e collegato alla parete del fabbricato, vi è un gazebo aperto , che date le sue precarie condizioni non verrà considerato ai fini della stima. (V. foto n. 2)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Foligno (PG) - Via Del Roccolo n.43, piano Terra

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

*** OMISSIS ***

*** OMISSIS ***

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

- °°° OMISSIS °°° (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via pubblica per più lati, °°° OMISSIS °°° salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,31 mq	106,44 mq	1	106,44 mq	2,70 m	tTerra
Totale superficie convenzionale:				106,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2002 al 27/08/2025	°°° OMISSIS °°°	Catasto Fabbricati Sez. NCEU, Fg. 199, Part. 304, Sub. 4, ZC. 1 Categoria A3 Cl.V, Cons. 4 Superficie catastale 94 mq Rendita € 371,85 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	199	304	4	1	A3	V	4 vani	94 mq	371,85 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che si dovrà, prima della stipula dell'atto di compravendita, ad aggiornare le planimetrie

catastali dell'immobile a seguito dei lavori di chiusura dl portico come da Concessione edilizia n. 209 del 26/03/2003, rilasciata dal Comune di Foligno, che contemplava, oltre ai lavori predetti, anche altri, sia al piano terra che al primo, insistenti su altra proprietà.

STATO CONSERVATIVO

La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è in una condizione di insufficiente stato di manutenzione, l'area pertinenziale esterna condivisa con i proprietari dell'attigua abitazione, versa in uno stato di disordine con presenza di un gazebo e materiali vari collocati alla rinfusa.

PARTI COMUNI

Come precisato al capitolo precedente, l'area esterna risulta essere comune alle due unità abitative del fabbricato (piano terra e primo)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di un edificio bifamiliare di n. 2 piani

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : trave rovescia
Esposizione: zona giorno nord est
Altezza interna utile : 2,70
Strutture verticali: muratura
Solai: latero cemento
Copertura: a due falde
Manto di copertura: tegol coppo
Pareti esterne ed interne: esterne intonacate e tinteggiate, interne in forati intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: ceramica
Infissi esterni ed interni: esterni in legno + serrande avvolgibili in PVC, interni porte in legno tamburate
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 v ; idrico-termico : tubazioni sottotraccia con radiatori (attualmente privo di caldaia) ;
Terreno esclusivo: corte comune
Posto auto: no
Soffitta, cantina o simili : no

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo era occupato dal proprietario sign. *** **OMISSIS** ***

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2026 al 29/05/1970	*** OMISSIS ***	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Fabi	04/10/2002	36405	8237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Perugia	18/10/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Perugia	18/10/2026	17703	

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;

1) Atto di donazione del dott. Angelo Frillici , già notaio in Bevagna (PG) in data 20/08/1976, Rep. 5454, registrato a Foligno (PG) il 26/08/1976, al n. 1970, trascritto a Perugia il 13/09/1976 al n. registro particolare 10190 e registro generale n.

12773, con cui *** OMISSIS *** nato a F (/ I) CF e *** OMISSIS *** nata a io (il 2, C [/) il }, CF e *** OMISSIS *** nato a () il 7 CF

il terreno in cui veniva edificato il bene di cui sopra, terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Foligno (PG) al Fg. 154, part. 304 Ente Urbano sup. mq. 620 (è normale a Foligno che i fogli dei terreni non coincidono con quelli del Catasto Fabbricati).

2) Atto di donazione del 04/10/2002 al rogito del notaio in Gualdo Tadino (PG) Fabi Antonio rep. 36405, trascritto a Perugia il 18/10/2002, ai nn. di registro particolare 17703 e registro generale 26100 con cui i detti *** OMISSIS *** e *** OMISSIS *** donavano all'odierno intestatario *** OMISSIS *** , il quale nella relativa nota di trascrizione veniva indicato in regime di separazione dei beni (formula comprensiva anche di cui è legalmente separato). Alla data del 25/08/2025 non risultano altre formalità inerenti l'appartamento in oggetto , non risultano ulteriori trascrizioni, annotamenti, impugnative od altro.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Ipoteca

Trascritta a Perugia il 04/09/2025 , Reg. gen. 24996 - Reg. part. 18398 - Quota: 1/1
A favore di *** **OMISSIS** ***

Dall'ispezione ipotecaria , aggiornata alla data del 14/05/2026, non risultano variazioni .

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

L'edificio è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi :

- Costruzione edificio con Concessione Edilizia 20/09/1976 n. 914 e Variante del 20/09/1978 n. 742 ;
- Costruzione recinzione : Concessione per Attività Urbanistica o Edilizia 30/12/1980, prot. 19302/80 ;
- Cambio di destinazione d'uso del 25/03/1985 n. 136 ;
- Agibilità : permesso n. 30 del 14/04/1992 rilasciata ai sigg. *** **OMISSIS** *** e *** **OMISSIS** ***;
- Modifiche esterne ed interne piano terra e primo e chiusura portico al piano terra :Concessione del 26/03/2003 n. 209, rilasciata ad *** **OMISSIS** *** , *** **OMISSIS** *** e *** **OMISSIS** ***.

N.B. Considerato che parte delle autorizzazioni edilizie riguardano unitamente il piano terra e primo dell'edificio, non si è in grado di dichiarare la conformità dell'appartamento ubicato al piano primo appartenente ad altra Ditta. Agli atti non risulta che siano stati chiusi i lavori relativi all'ultima Concessione Edilizia 26/03/2003 n. 209 e richiesta la relativa agibilità, né risulta che sia stata aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di chiusura del portico, come già indicato al capitolo inerente i dati catastali. Si precisa però che per la parte relativa al piano terra di proprietà dell'Esecutato, non si sono accertate difformità rispetto al progetto presentato. Si prevede che la spesa in quota parte per la regolarizzazione urbanistica (attestazione agibilità e aggiornamento planimetrie catastali : € 1.000,00)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, che dovrà essere prodotto all'atto della richiesta dell'Agibilità del costo presunto di € 250,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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 Foligno (PG) - Via Del Roccolo n.43, piano Terra
TRATTASI DI UN FABBRICATO SITO IN FOLIGNO VIA DEL ROCCOLO n. 43, POSTO AL PIANO TERRA E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, 2 CAMERE e 2 BAGNI -Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 304, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.152,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Foligno (PG) - Via Del Roccolo n.43, piano Terra - a detrarre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	106,44 mq	800,00 €/mq	€ 85.152,00	100,00%	€ 85.152,00 - 1.250,00
Valore di stima:					€ 83.902,00

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.

Spoleto, li 25/05/2026

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



ALLEGATI:

- Verbale Primo Accesso
- Documentazione Fotografica
- Documentazione Urbanistica
- Planimetria Catastale
- Elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi
- Titolo di provenienza
- Ispezione Ipotecaria



Geom. De Angelis Franco



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Del Roccolo n.43, piano Terra
TRATTASI DI UN FABBRICATO SITO IN FOLIGNO VIA DEL ROCCOLO n. 43, POSTO AL PIANO TERRA E'
COSTITUITO DA UN APPATAMENTO COMPOSTO DA INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, 2
CAMERE e 2 BAGNI -Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 304, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Foligno (PG) - Via Del Roccolo n.43, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 199, Part. 304, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	106,44 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è in una condizione di insufficiente stato di manutenzione, l'area pertinenziale esterna, non precisamente definita e delimitata, versa in stato di disordine con presenza di un gazebo e materiali vari collocati alla rinfusa.		
Descrizione:	TRATTASI DI UN FABBRICATO SITO IN FOLIGNO VIA DEL ROCCOLO n. 43, POSTO AL PIANO TERRA E' COSTITUITO DA UN APPATAMENTO COMPOSTO DA TRE VANI, PORTICO, BAGNO E DISIMPEGNO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Trascrizioni• **Ipoteca**

Trascritto a Perugia il 04/09/2025

Reg. gen. 24996 - Reg. part. 18398

Quota: 1/1

A favore di *** **OMISSIS** ***