
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bettini Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cannara (PG) - VIA AMEDEO DI SAVOIA n. 53, 06033, piano T-1-2-3.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.845,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Bettini Marcello, con studio in Via Chiesa Nuova, 30 - 06039 - Trevi (PG), email marcello.bettini@bteng.it, PEC marcello.bettini2@ingpec.eu, Tel. 347 1924561, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Cannara (PG) - VIA AMEDEO DI SAVOIA n. 53, 06033, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 42.992826 N, 12.583012 E)

DESCRIZIONE

Porzione da cielo a terra di un fabbricato di civile abitazione, situato a ridosso del centro storico del Comune di Cannara (PG). L'area circostante è urbanisticamente consolidata e dotata di tutti i servizi principali, compresi ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile si sviluppa su quattro livelli complessivi; il piano terra ospita l'ingresso con vano scala per l'abitazione e il locale garage e dotato internamente di un piccolo vano WC; il piano secondo è composto da una camera e un bagno; il piano terzo è costituito da un vano soffitta sottotetto con altezza media di circa 2,00 metri. Dotato di impianto termico e di produzione ACS autonomo, alimentato da una caldaia murale e con terminali in termosifoni, integrato al piano primo e piano soffitta da stufa a pellet semplice. L'impianto elettrico è dotato di salvavita e linee separate.

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.

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 Cannara (PG) - VIA AMEDEO DI SAVOIA n. 53, 06033, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale di comunione legale dei beni tra i debitori esecutati risulta dall'atto di provenienza e compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 08/10/2009 (Rep. n. 49615 - Racc. n. 12180), registrato e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/10/2009. In data 16/02/2026 è stata inoltrata formale richiesta tramite PEC al Comune di Cannara per l'ottenimento dell'estratto o della copia integrale dell'atto di matrimonio dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****. In riscontro a tale istanza, l'Ufficiale dello Stato Civile ha comunicato l'impossibilità del rilascio del documento, in quanto i predetti soggetti — di nazionalità straniera — non hanno mai richiesto la trascrizione in Italia del matrimonio celebrato all'estero. Si dà pertanto atto che la continuità delle risultanze relative al regime patrimoniale si basa sulle risultanze del sopra citato titolo d'acquisto.

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con Via Amedeo di Savoia e, procedendo in senso orario, confina rispettivamente a nord-est con la proprietà **** Omissis **** (o aventi causa) e a sud-est con la proprietà **** Omissis **** (o aventi causa).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	21,81 mq	25,50 mq	1	25,50 mq	2,60 m	PRIMO
Abitazione	21,57 mq	25,59 mq	1	25,59 mq	2,90 m	SECONDO

Soffitta	23,91 mq	27,48 mq	0,33	9,07 mq	2,00 m	TERZO
Balcone scoperto	2,17 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	PRIMO
Vano scala	4,94 mq	6,03 mq	1	6,03 mq	0,00 m	
Garage	24,27 mq	28,96 mq	0,5	14,48 mq	2,40 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				81,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di un fabbricato di civile abitazione da cielo a terra di modesta consistenza (4,5 vani totali disposti su più livelli) e di un singolo locale garage pertinenziale al piano terra, l'immobile non può essere frazionato in più unità autonome senza pregiudicarne gravemente la funzionalità, la struttura e il valore economico, e senza dover affrontare interventi edilizi e strutturali eccessivamente onerosi.

La superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm, la muratura a confine è misurata per metà, il vano scala è conteggiato una sola volta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano P.T.
Dal al 17/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 17/01/1980 al 24/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 227,76 Piano P.T.
Dal 17/01/1980 al 24/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 24/08/1988 al 02/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 22 mq Rendita € 37,49

		Piano T
Dal 24/08/1988 al 02/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano T-1-2-3
Dal 02/11/1998 al 08/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 22 mq Rendita € 37,49 Piano T
Dal 02/11/1998 al 08/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano T-1-2-3
Dal 08/10/2009 al 03/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano T-1-2-3
Dal 08/10/2009 al 03/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 478, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 22 mq Rendita € 37,49 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	478	1		C6	3		22 mq	37,49 €	T	
	20	478	2		A3	2	4,5		227,76 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All.5_ Brogliaccio di sopralluogo del 05.05.2026) e la planimetria catastale (All.3_ NCEU_Fg. 20, Part. 478, Sub. 2) evidenzia una difformità distributiva e d'uso localizzata esclusivamente al piano terzo (sottotetto). Il locale originariamente censito come un unico vano ad uso "soffitta" risulta ridefinito internamente tramite tramezzature, con la realizzazione di una camera da letto e di un locale adibito a cabina armadio. Per ripristinare la regolarità catastale del Sub. 2 sarà necessario procedere alla demolizione di tale tramezzatura.

Inoltre si segnala che il civico corretto rilevato in fase di sopralluogo (All.1_ Documentazione fotografica) è il numero 53 rispetto a quello che riportato in visura numero 47.

Le difformità riscontrate sono circoscritte alle sole partizioni e destinazioni interne del piano terzo (soffitta), senza alcuna modifica ai volumi esterni o alle superfici degli altri piani dell'immobile. Tutti i rilievi metrici e le altezze dei piani sono descritti nel brogliaccio di sopralluogo allegato agli atti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e la documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente **** Omissis ****, ne attesta la completezza e la regolarità, evidenziando la corretta presenza della relazione notarile ventennale. Si riscontra la regolare continuità delle trascrizioni storiche e la piena congruenza soggettiva, al momento del pignoramento, tra i debitori eseguiti e la titolarità reale dei beni staggiati: gli immobili siti nel Comune di Cannara (PG) al Foglio 20, Particella 478, Subb. 1 e 2, risultavano infatti intestati in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno, ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'azione esecutiva risulta pertanto correttamente incardinata contro gli effettivi proprietari in forza del verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 07/07/2025 (Rep. 1505), regolarmente trascritto il 25/07/2025 presso l'Ufficio Provinciale di Perugia ai nn. 21409 Reg. Gen. e 15771 Reg. Part.

PATTI

Dall'esame degli atti di causa, della relazione ventennale e delle verifiche eseguite non emergono patti di quota lite, accordi particolari o convenzioni stipulate tra i debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** e terzi soggetti, idonei a incidere sulla libera vendita, sulla determinazione del valore di stima o sul successivo trasferimento dei beni staggiati. In particolare non risultano presenti contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto presenta uno stato conservativo generale caratterizzato da livelli di manutenzione differenziati tra i vari ambienti e le componenti strutturali. La facciata principale fronte strada si presenta con condizioni complessive discrete, sebbene si riscontrino localizzati distacchi superficiali della pellicola pittorica e segni di degrado meteorico in prossimità dello zoccolo basamentale. Sullo stesso prospetto le persiane in legno, necessitano di ordinari interventi di carteggiatura e ripristino dello stato protettivo superficiale, mentre il balcone del primo piano mantiene la propria integrità strutturale. Diverso è lo stato dei prospetti secondari, la facciata posteriore evidenzia fenomeni di dilavamento e umidità superficiale lungo la fascia inferiore, mentre dal punto di vista dei serramenti si registra una parziale sostituzione con più moderni

infissi in PVC bianco dotati di vetrocamera. Le principali criticità manutentive si concentrano all'interno; nel locale WC del piano terra necessita di interventi di ammodernamento igienico-sanitario; nei locali del piano secondo, si rilevano diffuse e marcate tracce di umidità di risalita o da condensa superficiale, con conseguente ed estesa formazione di muffe e distacchi della tinteggiatura, in particolar modo nelle fasce inferiori delle pareti e negli angoli perimetrali in prossimità degli arredi; infine il locale sottotetto adibito a camera, pur mantenendo una sufficiente idoneità d'uso, risente della conformazione termica della copertura presentando lievi ammaloramenti localizzati nei nodi di giunzione perimetrali. Impiantistica termica per ACS e riscaldamento risulta funzionante, come quella elettrica, entrambe priva della regolare certificazione di conformità.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato consiste in una porzione da cielo a terra indipendente. Pertanto, non risulta inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione, non risultano servitù passive gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta caratteristiche strutturali portanti in muratura, sotto il profilo statico e visivo non mostra evidenti lesioni macroscopiche o cedimenti strutturali in atto. I solai intermedi sono presumibilmente in laterocemento, mentre la copertura a tetto è rifinita con orditura in legno e sporti di gronda a vista, che mostrano un fisiologico invecchiamento ma una sostanziale stabilità d'insieme. Le finiture interne presentano una pavimentazione prevalentemente in piastrelle di ceramica o grès di vecchia concezione, uniforme nei locali principali come la cucina, il pranzo, i disimpegni e le camere, e in discrete condizioni di pulizia generale, benché datata. Gli infissi esterni mostrano una situazione disomogenea: sul prospetto principale e in alcuni locali interni sono presenti serramenti più moderni in PVC bianco con vetrocamera, protetti esternamente da persiane in legno avvolgibili o scuri; in altre porzioni del fabbricato e nelle pertinenze secondarie permangono invece infissi in legno o telai metallici con vetro singolo dal ridotto isolamento termico. I servizi igienici mantengono dotazioni e rivestimenti risalenti all'epoca delle finiture originarie, con sanitari e rubinetterie funzionanti ma vetusti, e presentano evidenti segni di usura ed incrostazioni. Sotto il profilo impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico provvisto di un quadro generale di distribuzione dotato di interruttori magnetotermici e differenziali suddivisi per zone e funzioni, l'aspetto generale del quale appare ordinato anche se non di ultimissima generazione. L'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è alimentato da una caldaia murale autonoma a gas, installata internamente sul vano scala. La diffusione del calore negli ambienti principali avviene tramite radiatori in ghisa, integrati localmente da sistemi di riscaldamento sussidiari a biomassa, come stufe a pellet collegate a canne fumarie esterne in acciaio. Nel complesso, pur considerando l'immobile pienamente funzionale nelle sue componenti essenziali, la qualità e lo stato di manutenzione generale si attestano su un livello mediocre, evidenziando la necessità di interventi di risanamento delle murature interne per la risoluzione delle problematiche igienico-sanitarie legate all'umidità e di un progressivo ammodernamento delle finiture e degli impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNARA (PG) - VIA AMEDEO DI SAVOIA N. 53, 06033, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura esecutiva dai debitori esecutati, signor **** Omissis **** e signora **** Omissis ****, unitamente ai loro figli. Il possesso del bene è riconducibile alla proprietà esecutata; non si segnala la presenza di terzi occupanti, né l'esistenza di contratti di locazione o di godimento registrati in data antecedente al pignoramento.

Al momento del sopralluogo per l'accesso all'immobile, i debitori si sono mostrati collaborativi, confermando la stabile dimora propria e del nucleo familiare all'interno del cespite. Non risultano pendenti giudizi relativi alla detenzione o al possesso del bene da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1998 al 14/10/2009	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare Ottoni	02/11/1998	357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia	05/11/1998	21744	14497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2009 al 25/07/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Boemi Giuseppe	08/10/2009	49615	12180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia	14/10/2009	27608	17077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrato in Foligno	09/10/2009	3369	

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si evidenziano atti successivi alla trascrizione del pignoramento eseguita in data 25/07/2025. I titoli di provenienza citati nella presente sezione, a rogito del Notaio **** Omissis **** del 02/11/1998 non è presente nel fascicolo e del Notaio **** Omissis **** del 08/10/2009, non sono presenti all'interno della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione immobiliare. Su richiesta dello scrivente CTU

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Perugia aggiornate al 02/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Perugia il 14/10/2009
Reg. gen. 27609 - Reg. part. 6211
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Perugia il 25/07/2025
Reg. gen. 21409 - Reg. part. 15771
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sorge in zona "B" Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano le caratteristiche della zona A, con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, del Piano di Fabbricazione del 2020 vigente del Comune di Cannara. Le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dell'attuale piano di fabbricazione, sono riportate all'interno degli art. 81 e 83 che si riportano di seguito. "Art. 81 - Caratteri edilizi delle zone fabbricabili. Il rispetto dei caratteri edilizi propri delle singole zone fabbricabili è obbligatorio per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le modifiche e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, così come di seguito specificato nel presente Regolamento Edilizio con riferimento alle zone omogenee ed ai rispettivi comparti individuati nella cartografia del P.F." "Art. 83 - ZONA B. - 1) Destinazione edilizia. - Tale zona è destinata alla costruzione di edifici ad uso civile abitazione e dei relativi servizi di quartiere (negozi, magazzini di vendita al dettaglio, uffici, edifici pubblici e di culto, esercizi pubblici, piccoli laboratori per attività artigianali a conduzione familiare o comunque esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, purché non nocive o moleste), - 2) Densità edilizia e fondiaria. - Non si devono superare due mc per ogni mq di superficie edificabile. Per i porticati e logge, ai fini del calcolo della volumetria, verrà considerato per ogni singolo piano soltanto il volume relativo alla eccedenza del 20% della superficie di ingombro del fabbricato. I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume. - 3) Tipi di intervento. - Mediante rilascio di singoli permessi di costruire, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni. Nelle Zone B ricomprese nella Variante al P.d.F., adottata con atto C.C. n. 17 del 21/05/2003 ed approvata con atto C.C. n. 4 del 29/01/2004, possono essere sottoposti ad attuazione diretta gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 salvo diverse disposizioni di legge, mentre gli interventi di cui alla lettera f) del citato articolo devono essere sottoposti a preventiva strumentazione attuativa. Per le aree ricomprese tra quelle di cui al Piano Straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato approvato con Delibera n. 85 del 29 ottobre 1999 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, gli interventi previsti dovranno essere redatti nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 5 e 6 dalla Normativa Tecnica. - 4) Altezza degli edifici. - L'altezza massima consentita è di 10,00 ml. - 5) Distanze tra i fabbricati. - Per interventi di risanamento o ristrutturazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti e le modifiche di quelli esistenti dovranno distaccarsi dai fabbricati limitrofi prospicienti quanto la loro altezza e comunque mai meno di 10 ml. - 6) Distanze dai confini. - I nuovi fabbricati, gli ampliamenti e le modifiche di quelli esistenti, dovranno mantenere dai confini una distanza minima di 5 ml. In nessun caso è consentito accostare i fabbricati alla proprietà altrui oltre la distanza minima dai confini prescritta, salvo costruire in aderenza all'edificio confinante (con le modalità fissate dal Codice Civile) e di quanto stabilito dalla normativa per le zone sismiche in merito ai giunti tecnici se quest'ultimo è situato sul confine, oppure costruire in aderenza al confine con il consenso del proprietario confinante, tramite atto registrato e trascritto, fermo restando il rispetto della distanza di m 10 da eventuali edifici esistenti. Le anzidette norme si applicano anche per i cortili chiusi. I muri di sostegno alti più di 3 ml saranno considerati come edifici ai fini del proporzionamento delle altezze e delle distanze. Sono possibili sopraelevazioni degli edifici esistenti, anche se sorgono ad una distanza inferiore a 5 ml dal confine, purché i confinanti interessati acconsentano, con atto registrato e trascritto, e venga comunque rispettata la distanza di 10 ml tra edifici e sopraelevazioni degli stessi. - 7) Distanze dalle strade. - Per le costruzioni la distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a 5 ml per strade con carreggiata di larghezza inferiore a ml 7.00; ml 7.50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml 7.00 e ml 15.00; ml 10.00 per strade con carreggiata superiore a ml 15.00; per strade statali e provinciali valgono le norme più restrittive fissate dagli organi preposti al controllo. - 8) Opere sopra il piano di gronda e sotto il piano di campagna. - Sono consentiti piani scantinati e seminterrati, mansarde ed attici, nel rispetto degli indici e delle altezze massime stabiliti. Per nuovi insediamenti commerciali e direzionali dovranno essere rispettati gli standards di cui all'art. 26 della L.R. 21 ottobre 1997 n. 31 ed all'art. 61 della L.R. 27 marzo 2000 n. 27. Le porzioni di edificio con destinazione di uso ad "affittacamere" dovranno essere dotati di standards nella seguente misura: 1 posto auto ogni 2 posti letto. Nei casi in cui, in relazione all'ubicazione degli edifici non è possibile reperire all'interno dell'area di pertinenza detti posti o spazi è possibile la loro monetizzazione. L'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera di affittacamere dovrà essere autorizzata in coerenza a quanto previsto dalla L.R. 14 marzo

1994 n. 8.”

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dall'accesso documentale fatto presso il Comune di Cannara risulta la seguente pratica edilizia (All.9_ C.E. n.150, Prot.137 del 27.11.1981), Concessione Edilizia n. 150 del 27 novembre 1981 prot. 137. che modifica di prospetti con chiusura di due porte e apertura di un'altra. Non sono state ritrovate altre pratiche più recenti ne tantomeno Abilità e/o Agibilità. Come si dichiara dall'atto notarile di compravendita (All.10_ Atto di compravendita Rep. 49615 Racc.12180 del 08.10.2009) il cespite è stato edificato anteriormente all'1 settembre 1967.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria attuale, emergono le seguenti difformità: 1. Muro divisorio presente al piano soffitta. L'illecito è sanabile con la semplice rimozione di tale tramezzo e opere di finitura di completamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cannara (PG) - VIA AMEDEO DI SAVOIA n. 53, 06033, piano T-1-2-3

Porzione da cielo a terra di un fabbricato di civile abitazione, situato a ridosso del centro storico del Comune di Cannara (PG). L'area circostante è urbanisticamente consolidata e dotata di tutti i servizi principali, compresi ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile si sviluppa su quattro livelli complessivi; il piano terra ospita l'ingresso con vano scala per l'abitazione e il locale garage e dotato internamente di un piccolo vano WC; il piano secondo è composto da una camera e un bagno; il piano terzo è costituito da un vano soffitta sottotetto con altezza media di circa 2,00 metri.Dotato di impianto termico e di produzione ACS autonomo, alimentato da una caldaia murale e con terminali in termosifoni, integrato al piano primo e piano soffitta da stufa a pellet semplice. L'impianto elettrico è dotato di salvavita e linee separate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 478, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 478, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.845,00

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa. Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito. Pertanto, sulla scorta di quanto esposto in premessa, con riferimento alle informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari (valore di mercato), a studi tecnici del luogo, tenuto conto dell’attuale richiesta del mercato edilizio in zona e del listino dei prezzi degli immobili accertati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni primo semestre 2024, dell'Agenzia delle Entrate e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari (quali, ad esempio, l’ubicazione, la dislocazione, l’altezza di piano, l’esposizione, la funzionalità interna e la dotazione di impianti, nonché le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione), si è potuto determinare il valore dei beni oggetto della seguente trattazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cannara (PG) - VIA AMEDEO DI SAVOIA n. 53, 06033, piano T-1-2-3	81,30 mq	650,00 €/mq	€ 52.845,00	100,00%	€ 52.845,00
Valore di stima:					€ 52.845,00

Valore di stima: € 52.845,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 51.845,00

Al fine di eliminare la difformità al piano soffitta e ricondurre lo stato dei luoghi alla perfetta conformità con la planimetria catastale esistente, si rende necessaria la totale demolizione di un muro divisorio e il successivo ripristino delle finiture superficiali (intonaco e tinteggiatura).

Il costo complessivo per l'esecuzione delle suddette opere edili è stato quantificato forfettariamente in € 1.000,00. Detto importo viene decurtato dal valore di mercato dell'immobile a titolo di deprezzamento.

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.

Trevi, li 03/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bettini Marcello

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cannara (PG) - VIA AMEDEO DI SAVOIA n. 53, 06033, piano T-1-2-3

Porzione da cielo a terra di un fabbricato di civile abitazione, situato a ridosso del centro storico del Comune di Cannara (PG). L'area circostante è urbanisticamente consolidata e dotata di tutti i servizi principali, compresi ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile si sviluppa su quattro livelli complessivi; il piano terra ospita l'ingresso con vano scala per l'abitazione e il locale garage e dotato internamente di un piccolo vano WC; il piano secondo è composto da una camera e un bagno; il piano terzo è costituito da un vano soffitta sottotetto con altezza media di circa 2,00 metri. Dotato di impianto termico e di produzione ACS autonomo, alimentato da una caldaia murale e con terminali in termosifoni, integrato al piano primo e piano soffitta da stufa a pellet semplice. L'impianto elettrico è dotato di salvavita e linee separate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 478, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 478, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato sorge in zona "B" Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano le caratteristiche della zona A, con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq, del Piano di Fabbricazione del 2020 vigente del Comune di Cannara. Le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dell'attuale piano di fabbricazione, sono riportate all'interno degli art. 81 e 83 che si riportano di seguito. "Art. 81 - Caratteri edilizi delle zone fabbricabili. Il rispetto dei caratteri edilizi propri delle singole zone fabbricabili è obbligatorio per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le modifiche e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, così come di seguito specificato nel presente Regolamento Edilizio con riferimento alle zone omogenee ed ai rispettivi comparti individuati nella cartografia del P.F." "Art. 83 - ZONA B. - 1) Destinazione edilizia. - Tale zona è destinata alla costruzione di edifici ad uso civile abitazione e dei relativi servizi di quartiere (negozi, magazzini di vendita al dettaglio, uffici, edifici pubblici e di culto, esercizi pubblici, piccoli laboratori per attività artigianali a conduzione familiare o comunque esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, purché non nocive o moleste), - 2) Densità edilizia e fondiaria. - Non si devono superare due mc per ogni mq di superficie edificabile. Per i porticati e logge, ai fini del calcolo della volumetria, verrà considerato per ogni singolo piano soltanto il volume relativo alla eccedenza del 20% della superficie di ingombro del fabbricato. I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume. - 3) Tipi di intervento. - Mediante rilascio di singoli permessi di costruire, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni. Nelle Zone B ricomprese nella Variante al P.d.F., adottata con atto C.C. n. 17 del 21/05/2003 ed approvata con atto C.C. n. 4 del 29/01/2004, possono essere sottoposti ad attuazione diretta gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 salvo diverse disposizioni di legge, mentre gli interventi di cui alla lettera f) del citato articolo devono essere sottoposti a preventiva strumentazione attuativa. Per le aree ricomprese tra quelle di cui al Piano Straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato approvato con Delibera n. 85 del 29 ottobre 1999 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, gli interventi previsti dovranno essere redatti nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 5 e 6 dalla Normativa Tecnica. - 4) Altezza degli edifici. - L'altezza massima consentita è di 10,00 ml. - 5) Distanze tra i fabbricati. - Per interventi di risanamento o ristrutturazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti e le modifiche di quelli esistenti dovranno distaccarsi dai fabbricati limitrofi prospicienti quanto la loro altezza e comunque mai meno di 10 ml. - 6) Distanze dai confini. - I nuovi fabbricati, gli ampliamenti e le modifiche di quelli esistenti, dovranno mantenere dai confini una distanza minima di 5 ml. In nessun caso è consentito accostare i fabbricati alla proprietà altrui oltre la distanza minima dai

confini prescritta, salvo costruire in aderenza all'edificio confinante (con le modalità fissate dal Codice Civile) e di quanto stabilito dalla normativa per le zone sismiche in merito ai giunti tecnici se quest'ultimo è situato sul confine, oppure costruire in aderenza al confine con il consenso del proprietario confinante, tramite atto registrato e trascritto, fermo restando il rispetto della distanza di m 10 da eventuali edifici esistenti. Le anzidette norme si applicano anche per i cortili chiusi. I muri di sostegno alti più di 3 ml saranno considerati come edifici ai fini del proporzionamento delle altezze e delle distanze. Sono possibili sopraelevazioni degli edifici esistenti, anche se sorgono ad una distanza inferiore a 5 ml dal confine, purché i confinanti interessati acconsentano, con atto registrato e trascritto, e venga comunque rispettata la distanza di 10 ml tra edifici e sopraelevazioni degli stessi. - 7) Distanze dalle strade. - Per le costruzioni la distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a 5 ml per strade con carreggiata di larghezza inferiore a ml 7.00; ml 7.50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml 7.00 e ml 15.00; ml 10.00 per strade con carreggiata superiore a ml 15.00; per strade statali e provinciali valgono le norme più restrittive fissate dagli organi preposti al controllo. - 8) Opere sopra il piano di gronda e sotto il piano di campagna. - Sono consentiti piani scantinati e seminterrati, mansarde ed attici, nel rispetto degli indici e delle altezze massime stabiliti. Per nuovi insediamenti commerciali e direzionali dovranno essere rispettati gli standards di cui all'art. 26 della L.R. 21 ottobre 1997 n. 31 ed all'art. 61 della L.R. 27 marzo 2000 n. 27. Le porzioni di edificio con destinazione di uso ad "affittacamere" dovranno essere dotati di standards nella seguente misura: 1 posto auto ogni 2 posti letto. Nei casi in cui, in relazione all'ubicazione degli edifici non è possibile reperire all'interno dell'area di pertinenza detti posti o spazi è possibile la loro monetizzazione. L'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera di affittacamere dovrà essere autorizzata in coerenza a quanto previsto dalla L.R. 14 marzo 1994 n. 8."

Prezzo base d'asta: € 51.845,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.845,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cannara (PG) - VIA AMEDEO DI SAVOIA n. 53, 06033, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 478, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 478, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	81,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto presenta uno stato conservativo generale caratterizzato da livelli di manutenzione differenziati tra i vari ambienti e le componenti strutturali. La facciata principale fronte strada si presenta con condizioni complessive discrete, sebbene si riscontrino localizzati distacchi superficiali della pellicola pittorica e segni di degrado meteorico in prossimità dello zoccolo basamentale. Sullo stesso prospetto le persiane in legno, necessitano di ordinari interventi di carteggiatura e ripristino dello strato protettivo superficiale, mentre il balcone del primo piano mantiene la propria integrità strutturale. Diverso è lo stato dei prospetti secondari, la facciata posteriore evidenzia fenomeni di dilavamento e umidità superficiale lungo la fascia inferiore, mentre dal punto di vista dei serramenti si registra una parziale sostituzione con più moderni infissi in PVC bianco dotati di vetrocamera. Le principali criticità manutentive si concentrano all'interno; nel locale WC del piano terra necessita di interventi di ammodernamento igienico-sanitario; nei locali del piano secondo, si rilevano diffuse e marcate tracce di umidità di risalita o da condensa superficiale, con conseguente ed estesa formazione di muffe e distacchi della tinteggiatura, in particolar modo nelle fasce inferiori delle pareti e negli angoli perimetrali in prossimità degli arredi; infine il locale sottotetto adibito a camera, pur mantenendo una sufficiente idoneità d'uso, risente della conformazione termica della copertura presentando lievi ammaloramenti localizzati nei nodi di giunzione perimetrali. Impiantistica termica per ACS e riscaldamento risulta funzionante, come quella elettrica, entrambe priva della regolare certificazione di conformità.		
Descrizione:	Porzione da cielo a terra di un fabbricato di civile abitazione, situato a ridosso del centro storico del Comune di Cannara (PG). L'area circostante è urbanisticamente consolidata e dotata di tutti i servizi principali, compresi ampi parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile si sviluppa su quattro livelli complessivi; il piano terra ospita l'ingresso con vano scala per l'abitazione e il locale garage e dotato internamente di un piccolo vano WC; il piano secondo è composto da una camera e un bagno; il piano terzo è costituito da un vano soffitta sottotetto con altezza media di circa 2,00 metri. Dotato di impianto termico e di produzione ACS autonomo, alimentato da una caldaia murale e con terminali in termosifoni, integrato al piano primo e piano soffitta da stufa a pellet semplice. L'impianto elettrico è dotato di salvavita e linee separate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura esecutiva dai debitori eseguiti, signor **** Omissis **** e signora **** Omissis ****, unitamente ai loro figli. Il possesso del bene è riconducibile alla proprietà esecutata; non si segnala la presenza di terzi occupanti, né l'esistenza di contratti di locazione o di godimento registrati in data antecedente al pignoramento.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Perugia il 14/10/2009
Reg. gen. 27609 - Reg. part. 6211
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Perugia il 25/07/2025
Reg. gen. 21409 - Reg. part. 15771
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura