
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Emili Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA

Codice fiscale: 13263030150

MILANO (MI)

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

ROMA (RM)

PRISMA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05028250263

contro

[Faint, illegible text, possibly a signature or stamp]

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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.167,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 25/09/2025, il sottoscritto Geom. Emili Michele, con studio in Via Oslavia - 06034 - Foligno (PG), email michele.emili@geometri.pg.it, PEC michele.emili@geopec.it, Tel. +393357490820, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Giano dell'Umbria (PG) - VIA PRIMO MAGGIO, 37 (Coord. Geografiche: 42.868386, 12.565563)

DESCRIZIONE

Villa a schiera facente parte di un complesso denominato "villaggio enel", situato in Comune di Giano dell'Umbria (PG) in località Bastardo, avente accesso principale dalla Strada Comunale di S. Sabino snc (Via I Maggio) del comparto C e precisamente appartamento su due livelli comprendente ingresso, soggiorno, cucina, portico, bagno e giardino su due fronti; tre camere, bagno e balcone al piano primo.

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** - Villa ubicata a Giano dell'Umbria (PG) - VIA PRIMO MAGGIO, 37

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:

- I

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

- --

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

DAL CERTIFICATO ANAGRAFICO DEL COMUNE DI FOLIGNO, L'ESECUTATO RISULTA DI STATO LIBERO PER DIVORZIO DALLA:

CONFINI

L'immobile confina con via Primo Maggio, 37 nel Comune di Giano dell'Umbria (PG), con accesso da strada pubblica, mentre sul lato dx e sx adiacente confina con la proprietà della Società #ENEL ITALIA SPA#, parti comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,66 mq	56,20 mq	1,00	56,20 mq	3,00 m	terra
Loggia	3,60 mq	4,24 mq	0,50	2,12 mq	3,00 m	terra
Loggia	2,18 mq	2,57 mq	0,50	1,28 mq	3,00 m	terra
Giardino	74,20 mq	74,20 mq	0,10	7,42 mq	0,00 m	terra
Giardino	26,90 mq	26,90 mq	0,10	2,69 mq	0,00 m	terra
Abitazione	47,47 mq	58,40 mq	1,00	58,40 mq	3,00 m	primo
Terrazza	4,24 mq	4,24 mq	0,333	1,41 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				129,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,52 mq		



AL PIANO TERRA:

- CUCINA MQ 9,14
- SOGGIORNO - MQ 25,65
- BAGNO - 1,74 MQ
- RAMPA SCALA - 1,80 MQ
- INGRESSO - 8,33 MQ

AL PIANO PRIMO:

- CORRIDOIO - MQ 6,42
- BAGNO - MQ 5,74
- CAMERA 1 - MQ 9,18
- CAMERA 2 - MQ 14,62
- CAMERA 3 - MQ 11,51

LA VILLETTA TRIFAMILIARE AL PIANO TERRA HA 101,10 MQ DI GIARDINO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2006 al 30/04/2026	per 1/1 in regime di Separazione dei beni	Catasto Fabbricati 3.3, Part. 931 Categoria A2 2, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 113 mq Rendita € 402,84 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	931			A2	2	6,5 VANI	113 mq	402,84 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

LO STATO DEI LUOGHI E' CONFORME RISPETTO ALLE RISULTANZE CATASTALI DELLA PLANIMETRIA.

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

PATTI

1. DAL CERTIFICATO DEL 16/01/2026 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE NON RISULTANO CONTRATTI DI AFFITTO.
2. In data 27/01/2026 alle ore 12:30 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 26012712304214790 COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO ADEMPIMENTI SUCCESSIVI CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILE.

STATO CONSERVATIVO

L'ABITAZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE, RISULTA IN UNO STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE, COME SI EVINCE DALL'ALLEGATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. L'EDIFICIO, LE PARTI CONDOMINIALI, NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO TRATTASI DI UNA VILLETTA A SCHIERA, E PERTANTO E' INSERITO IN UN CONTESTO CONDOMINIALE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO DALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA, SERVITU' GRAVANTI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche, ma in insufficienti condizioni di manutenzione è comunque agibile.

Gli impianti sono conformi alle norme dell'epoca di realizzazione.

Esposizione: (Sud - Ovest)



Altezza interna utile: al P.Terra altezza 3,00 e al P. Primo altezza 3,05 m
Str. verticali: (muratura di cemento armato e travi continue di fondazione, la tamponatura con mattoni a facciavista)
Solaio Intermedio: (latero-cemento)
Copertura: (solaio in piano latero-cemento e formazione di falde a muricci)
Manto di copertura: (tegole marsichiesi e sporto di gronda in cls)
Pareti esterne ed interne: (interni in muratura di mattoni forati e intonaco)
Pavimentazione interna: (i pavimenti in graniglia e rivestimenti sono in monocottura e battiscopa)
Infissi esterni ed interni: (portone d'ingresso, infissi ante al battente in legno massello mordensato color castagno,e tapparelle, con le porte tamburate interne)
Scale: (in cemento armato,rivestite in piastrelle di gres-porcellanato)
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V conforme all'epoca di realizzazione, c'è la caldaia metano e i termosifoni sono in ghisa, anche se non sembra utilizzata la caldaia per il riscaldamento, ma sostituita da una stufa a legna e uno scaldabagno elettrico nel bagno).
Terreno esclusivo:(giardino PRIVATO)
Posto auto: (posto auto non è oggetto di pignoramento)

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: 23/06/2022
- Scadenza contratto: 23/06/2025
- Scadenza disdetta: 23/03/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

IL CONTRATTO E' STATO PROLOGATO SOLO DOPO CHE IL MEDESIMO CTU ALLA VISITA DEL 26.01.2026 DOVE L'ABITAZIONE ERA CHIUSA, E PRECISAMENTE IN DATA 27/01/2026 COME SI EVINCE DALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTE.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2003 al 23/03/2006	23/03/2006 Diritto di: Proprietà' per 1/1 Atto del 10/02/2003 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 54161 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 670.1/2003 Reparto PI di SPOLETO in atti dal 20/02/2003. Codice Fiscale P IVA	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO	10/02/2003	54161	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SPOLETO	20/02/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SPOLETO	20/02/2003		
		COMPRAVENDITA			
Dal 23/03/2006 al 30/04/2026	dal 23/03/2006 Diritto di: Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni Atto del 23/03/2006 Pubblico ufficiale Sede GUALDO TADINO (PG) Repertorio n. 60526 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1016.1/2006 Reparto PI di SPOLETO in atti dal 03/04/2006 Codice Fiscale P IVA	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FABI ANTONIO	23/03/2006	60526	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SPOLETO	03/04/2006		
		Registrazione			
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a SPOLETO il 30/03/2006
 Reg. gen. 486 - Reg. part. 1770
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA
 Contro
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 4,35 %
 Rogante: FABI ANTONIO
 Data: 23/03/2006
 N° repertorio: 60527
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Spoleto il 03/03/2026
 Reg. gen. 1011 - Reg. part. 134
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di PRISMA SPV S.R.L.
 Contro
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 4,35 %
 Note: L'IPOTECA NN.1770/486 DEL 30/03/2006 ERA A FAVORE DI UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA. IL NUOVO CREDITORE E' PRISMA SPV SRL C.F. 05028250263 IN VIRTU' DEI SEGUENTI PASSAGGI DI CREDITO: - CON ATTO DEL 18 DICEMBRE 2008 REP. N. 366372 E RACC. N. 79551 A ROGITO NOTAIO DOTT. PIETRO SORMANI DI MILANO, BANCA PER LA CASA S.P.A. -C.F. 13263030150 - (O ANCHE UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.) STATA FUSA PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA GIURIDICA 1 GENNAIO 2009, IN UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A., NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO E CODICE FISCALE N. 05140920017 - PARTITA IVA N. 12916650158 - MODIFICANDO LA PROPRIA RAGIONE SOCIALE IN UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. CON ATTO DEL 12 MARZO 2009 A ROGITO DEL NOTAIO PIETRO SORMANI REP 367531/79961; ATTO PUBBLICO DI FUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 2501 E SS CODICE CIVILE ED ART. 57 D.LGS. 385/93, IN DATA 20 OTTOBRE 2008 REP N 47912 RACC. N 13013 A ROGITO NOTAIO GENNARO MARICONDA (REGISTRATO A ROMA I IL 20.10.2008 N. 39512/1T), CON EFFICACIA GIURIDICA DAL 1 NOVEMBRE 2008, UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCO DI SICILIA S.P.A., BIPOP CARIRE S.P.A. E UNICREDIT BANCA S.P.A. SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE IN UNICREDIT S.P.A., CON SEDE LEGALE IN MILANO - BANCA ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO UNICREDIT - ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO - CODICE FISCALE E P. IVA N 00348170101, ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI; IN PARI DATA ALLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE, LA CAPOGRUPPO UNICREDIT S.P.A. HA CONFERITO A UNICREDIT SERVIZI RETAIL UNO S.P.A. (GU PARTE SECONDA N.134 DEL 13-11-2008, ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DEL 20 OTTOBRE 2008, A ROGITO PROF. DOTT. GENNARO MARICONDA, NOTAIO ISCRITTO NEL RUOLO DEI DISTRETTI NOTARILI RIUNITI DI ROMA, VELLETRI E CIVITAVECCHIA, N. 13013

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Spoleto il 18/07/2025

Reg. gen. 3660 - Reg. part. 2901

Quota: 1/1

A favore di PRISMA SPV S.R.L.

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a SPOLETO il 01/11/2006

Reg. gen. 5917 - Reg. part. 841

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Formalità a carico dell'acquirente

Note: 819 RESTRIZIONE DI BENI Valore degli immobili liberati € 74.369,79 TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE SITA AI PIANI TERRA E PRIMO CON ANNESSI GIARDINI. LA PRESENTE FORMALITA' GODE DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. DEL 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere al Comune di Giano dell'Umbria il Certificato di destinazione d'uso in quanto trattasi di sola abitazione e non ci sono terreni in vendita oggetto di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati in data 05.01.2023 dallo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (SUAPE) del Comune di Giano dell'Umbria (PG), è emerso che il bene da valutare è stato oggetto solo da un titolo edilizio, appartiene la tettoia situata esternamente sul gioradino, con lamiera ect e una difformità interna dovuta alla realizzazione di un arco sul soggiorno e cucina.

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 catastale, emergono difformità interne sanabili al piano terra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 540,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalla certificazione rilasciata dall'amministratore condominiale risulta una morosità complessiva pari a € 540,00 relativa alle spese condominiali. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente è tenuto in solido con il venditore per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente anche se di fatto l'importo non pagato è ingente supera i € 3.000,00.

Si precisa che eventuali spese straordinarie deliberate anteriormente al trasferimento restano a carico della parte venditrice, salvo diverse disposizioni."

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** - Villa ubicata a Giano dell'Umbria (PG) - VIA PRIMO MAGGIO, 37

Villa a schiera facente parte di un complesso denominato "villaggio enel", situato in Comune di Giano dell'Umbria (PG) in località Bastardo, avente accesso principale dalla Strada Comunale di S. Sabino snc (Via I Maggio) del comparto C e precisamente appartamento su due livelli comprendente ingresso, soggiorno, cucina, portico, bagno e giardino su due fronti; tre camere, bagno e balcone al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 931, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 123.044,00

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei due lotti, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, 1° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con esempi di valutazione di immobili artigianali e commerciali assimilabili in zona analoga.

- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che in particolare per i fabbricati di tipo residenziale, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

?Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione, in quanto si ritiene che maggiormente consenta di fare una valutazione degli immobili affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare e dell'andamento che questo ha avuto fino al 2° semestre 2025.

Qui di seguito si riportano pertanto le fasce dei valori che sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Perugia per il Comune di Giano dell'Umbria per la tipologia delle Abitazioni civili (zone periferiche).

Considerando i valori sopra riportati, le condizioni discrete del bene pignorato, la sua posizione e l'epoca di costruzione, si è ritenuto corretto applicare un valore corrispondente al valore massimo, di quanto desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ovvero pari a:

Consideriamo di Utilizzare: € 950,00 al mq

Tenendo conto di tutti i succitati fattori, qui di seguito si riporta il riepilogo della valutazione fatta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Giano dell'Umbria (PG) - VIA PRIMO MAGGIO, 37	129,52 mq	950,00 €/mq	€ 123.044,00	100,00%	€ 123.044,00
Valore di stima:					€ 123.044,00



Valore di stima: € 123.044,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2.087,00	€
aggiornamento catastale	250,00	€
spese condominiali	540,00	€

Valore finale di stima: € 120.167,00

Dalle verifiche urbanistiche ed edilizie effettuate emergono difformità interne. Pertanto non sussistono oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente, né risulta necessario il rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente, non si rende necessario considerare costi di demolizione della tettoia esterna in lamiera come si evince dal computo metrico allegato per un importo pari ad € 2.087, e aggiornamento catastale del piano terra trattandosi di difformità di divisione interna dei locali, e il valore finale del bene è stato determinato con applicazione di decurtazioni per tali fattispecie, che sopra vengono riportate. Dalla certificazione rilasciata dall'amministratore condominiale risulta una morosità complessiva pari a € 540,00 relativa alle spese condominiali, l'acquirente è tenuto in solido con il venditore per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di 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 29/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Emili Michele

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 13 Altri allegati - alleg a_inizio operazioni (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - alleg b_verbale sopralluogo (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 25 Altri allegati - alleg c_agenzia contratti (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - alleg d_richiesta comune titoli edilizi (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - alleg e_comune residenza (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - alleg f_titoli edilizi (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - alleg g_elaborato planimetrico (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - alleg h_visure (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - alleg i_elenco (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 160 Altri allegati - alleg j_iscrizioni (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - alleg k_foto (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - alleg m_computo opere sanatorie (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - alleg l_relazione diffornita (Aggiornamento al 30/04/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - - alleg n_invio alle parti 30 gg prima udienza (Aggiornamento al 29/05/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - - alleg o_relazione osservazioni delle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Giano dell'Umbria (PG) - VIA PRIMO MAGGIO, 37
Villa a schiera facente parte di un complesso denominato "villaggio enel", situato in Comune di Giano dell'Umbria (PG) in località Bastardo, avente accesso principale dalla Strada Comunale di S. Sabino snc (Via I Maggio) del comparto C e precisamente appartamento su due livelli comprendente ingresso, soggiorno, cucina, portico, bagno e giardino su due fronti; tre camere, bagno e balcone al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 931, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere al Comune di Giano dell'Umbria il Certificato di destinazione d'uso in quanto trattasi di sola abitazione e non ci sono terreni in vendita oggetto di stima.

Prezzo base d'asta: € 120.167,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.167,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Giano dell'Umbria (PG) - VIA PRIMO MAGGIO, 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 931, Categoria A2	Superficie	129,52 mq
Stato conservativo:	L'ABITAZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE, RISULTA IN UNO STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE, COME SI EVINCE DALL'ALLEGATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. L'EDIFICIO, LE PARTI CONDOMINIALI, NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.		
Descrizione:	Villa a schiera facente parte di un complesso denominato "villaggio enel", situato in Comune di Giano dell'Umbria (PG) in località Bastardo, avente accesso principale dalla Strada Comunale di S. Sabino snc (Via I Maggio) del comparto C e precisamente appartamento su due livelli comprendente ingresso, soggiorno, cucina, portico, bagno e giardino su due fronti; tre camere, bagno e balcone al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a SPOLETO il 30/03/2006
Reg. gen. 486 - Reg. part. 1770
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA
Contro ~~.....~~
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: FABI ANTONIO
Data: 23/03/2006
N° repertorio: 60527

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Spoleto il 18/07/2025
Reg. gen. 3660 - Reg. part. 2901
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV S.R.L.
Contr ~~.....~~
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a SPOLETO il 01/11/2006
Reg. gen. 5917 - Reg. part. 841
Quota: 1/1
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro ~~.....~~
Formalità a carico dell'acquirente
Note: 819 RESTRIZIONE DI BENI Valore degli immobili liberati € 74.369,79 TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE SITA AI PIANI TERRA E PRIMO CON ANNESSI GIARDINI. LA PRESENTE FORMALITA' GODE DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. DEL 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

