

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Moncelli Massimo,

Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

FINN SPV SRL

Codice fiscale: 12244340969

MILANO (MI)

Veneto banca

contro

OMISSIS

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14

Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 98.500,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 14/05/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Moncelli Massimo, con studio in Via Mario Angeloni, 43a - 06100 - Perugia (PG), e-mail moncelli@valutatorieuropei.it, PEC moncelli@pec.valutatorieuropei.it, Tel. 0755011596, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Comune di Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola

DESCRIZIONE

Unità immobiliare cielo-terra indipendente in palazzina di remota costruzione con pareti in conci, senza intonaco esterno.

Composizione:

Piano Terra: Ingresso su locale rifinito civilmente (pavimento in tavolato, intonaco, camino, impianti completi).

Nota Urbanistica: Destinazione catastale "Cantina". L'altezza utile di 2,14 ml non soddisfa i requisiti minimi per l'abitabilità residenziale.

Piano Primo: Accessibile tramite scala interna rivestita in resina. Ampio locale con bagno, pavimentazione in legno e impianti completi. Soppalco: Struttura a vista sul locale del primo piano.

Stato di manutenzione:

Finiture interne con pavimento in tavolato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno, portone in ferro verniciato.

Criticità: Presenza di umidità derivante dal tetto; necessita di verifica e ripristino del manto di copertura.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/12/2025.

Custode delle chiavi: IVG Perugia

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

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

- OMISSIS

CONFINI

L'immobile confina con strada, mappali n. 23, 16, 17,25, salvo altri e come in diritto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	36,50 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,14 m	terra
Abitazione	36,69 mq	47,40 mq	1	47,40 mq	0,00 m	1
Soppalco praticabile	14,40 mq	14,40 mq	0,25	3,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2005 al 12/04/2010	- OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 24 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 116,20
Dal 12/04/2010 al 14/10/2013	- OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 24 Categoria A3, Cons. 3 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 116,20
Dal 14/10/2013 al 12/12/2025	- OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 24 Categoria A3, Cons. 3 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 116,20

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	24			A3	1	3 vani	72 mq	116,2 €	T-1-2	

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

PRECISAZIONI

//

PATTI

//

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione; si rileva tuttavia la presenza di umidità per infiltrazione dal tetto

PARTI COMUNI

assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non presenta servitù, censi, livelli e gravami di uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non visibili

Esposizione: sud-ovest

Altezza interna utile 2,7 al piano 1 e 2,14 al piano terra

Str. verticali: muratura di pietrame e conci

Solai: solai in laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: coppi

Pareti esterne ed interne: esternamente in conci, internamente intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: mista mattonelle resina

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: in muratura rivestite in resina

Impianto elettrico, idrico, termico,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2005 al 12/04/2010	- OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio GRIFI MARCELLO	07/04/2005	57750	17015
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PUBBLICITA' IMMOBILIARE	12/04/2005	1840	1077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2010 al 14/10/2013	- OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO MARIA ROSARIA	12/04/2010	10077	1939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PUBBLICITA' IMMOBILIARE SPOLETO	04/05/2010	2237	1473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2013 al 12/12/2025	- OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RUSSO MARIAROSARIA	14/10/2013	11926	2802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	UFF. PUBBLICITA' IMMOBILIARE	18/10/2013	4363	3031
	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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Spoleto il 18/10/2013
Reg. gen. 4365 - Reg. part. 481
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di veneto banca
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Russo Mariarosaria
Data: 14/10/2013
N° repertorio: 11927
N° raccolta: 2803
- **ipoteca legale** derivante da atto Ag. Entrate-riscossione
Iscritto a Spoleto il 13/10/2017
Reg. gen. 3945 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: € 60.977,02
A favore di Agenzia Entrate Riscossione
Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.488,51
Data: 13/10/2017
N° repertorio: 10742
N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Spoleto il 28/04/2025

Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1678

Quota: 1/1

A favore di FINN SPV SRL

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile realizzato in epoca antecedente al 1967

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.

Concessione edilizia n. 1000/89 del 24/07/1986

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio ne tantomeno i presupposti per la sua costituzione

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare cielo-terra elevata su tre piani fuori terra. La struttura portante è realizzata in muratura mista, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati che si presentano, all'atto del sopralluogo, in sufficiente stato d'uso. Sotto il profilo della distribuzione funzionale, sebbene il bene risulti catastalmente censito come unica unità immobiliare, lo stato di fatto evidenzia una suddivisione interna in tre distinte porzioni abitative autonome, dislocate una per ciascun livello.

Descrizione dei livelli

- **Piano Terra:** L'accesso avviene su un locale destinato a cucina-soggiorno, avente altezza interna rilevata di m 2,58, servito da un servizio igienico e comunicante con un locale accessorio uso fondo. Le finiture interne sono caratterizzate da pareti parzialmente intonacate e parzialmente in pietra a faccia vista, con pavimentazione continua in resina. L'orizzontamento è costituito da solai in legno con interposte pianelle in cotto. Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello.

- **Piano Primo:** Accessibile tramite scala esterna, il piano si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un ampio locale bagno. Le pavimentazioni sono differenziate: in resina per la zona giorno e in cotto per la zona notte e il servizio. Si segnala che il bagno risulta privo di rivestimenti parietali ceramici. Gli infissi sono in legno; i relativi sistemi oscuranti (persiane) versano in precario stato di conservazione e necessitano di interventi di ripristino.

- **Piano Secondo (Sottotetto):** Raggiungibile proseguendo dalla scala esterna e tramite successiva rampa di collegamento, il livello è catastalmente destinato a soffitta ma fisicamente allestito come unità abitativa. Si presenta come un unico vano open space dotato di angolo cottura e servizio igienico. L'ambiente è caratterizzato da una copertura con struttura a vista (capriate e travature in legno con tavolato), pavimentazione in resina e infissi in legno, i quali presentano un marcato stato di usura.

Stato degli impianti. L'immobile risulta dotato, per tutti i livelli descritti, delle principali dotazioni impiantistiche, comprendenti impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e impianto di riscaldamento con terminali a radiatori.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/12/2025.

Custode delle chiavi: IVG Perugia

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

CONFINI

L'immobile confina con via pubblica su tre lati, con mappale n. 70, salvo altri e come in diritto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale con bagno piano terra	24,80 mq	28,50 mq	1	28,50 mq	2,58 m	terra
ex fondo	22,50 mq	29,19 mq	0,7	20,43 mq	0,00 m	terrs
abitazione p. 1	44,80 mq	52,20 mq	1	52,20 mq	2,80 m	primo
appartamento ex soffitta	54,50 mq	60,40 mq	1	60,40 mq	2,80 m	2
balcone 2^ piano	8,40 mq	8,40 mq	0,3	2,52 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				164,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				164,05 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura. Nello specifico il fabbricato è divisibile in tre unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1995 al 20/04/2011	- OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 72, Sub. 3 Categoria A3
Dal 20/04/2011 al 14/10/2013	- OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 72, Sub. 3 Categoria A3
Dal 14/10/2013 al 07/02/2026	- OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 72, Sub. 3 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	72	3		A3	1	4,5 vani	86 mq	174,3 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

//

PATTI

//

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato su tre livelli in sufficiente stato conservativo generale. Infissi da ristrutturare e impianti da rivedere.

PARTI COMUNI

assenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evince la presenza di censi, né gravami di uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non visibili
Esposizione: sud est
Altezza interna utile 250- 2,8
Str. verticali: muratura
Solai: legno e misti
Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: coppi

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni e laterizi. Murature esterne in materiale misto con intonaco

Pavimentazione interna: mattonelle

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, idrico, termico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2011 al 14/10/2013	- OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		rUSSO mARIAROSARIA	20/04/2011	10710	2267
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Spoletto	03/05/2011	2107	1519
		Registrazione			
Dal 20/04/2011	- OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 14/10/2013 al 07/02/2026	- OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Mariarosaria	14/10/2013	11926	2802
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
a Spoleto	18/10/2013	4364	3032
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Spoleto il 18/10/2013

Reg. gen. 4365 - Reg. part. 481

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

A favore di veneto banca

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Russo Mariarosaria

Data: 14/10/2013

N° repertorio: 11927

N° raccolta: 2803

- **ipoteca legale** derivante da atto Ag. Entrate-riscossione

Iscritto a Spoleto il 13/10/2017

Reg. gen. 3945 - Reg. part. 474

Quota: 1/1

Importo: € 60.977,02

A favore di Agenzia Entrate Riscossione

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.488,51

Data: 13/10/2017

N° repertorio: 10742

N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Spoleto il 28/04/2025

Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1678

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

conforme

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.

Autorizzazione paesaggistica n. 475/2012
Concessione edilizia n. 83/98 del 17/06/1998
SCIA n. 12/2012 del 8/03/2012

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.

Stato dei luoghi conforme ad eccezione del piano terra dove si rileva la presenza di un bagno con dimensioni superiori a quello autorizzato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in numero due lotti riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola

Unità immobiliare cielo-terra indipendente in palazzina di remota costruzione con pareti in conci, senza intonaco esterno. Composizione: Piano Terra: Ingresso su locale rifinito civilmente (pavimento in tavolato, intonaco, camino, impianti completi). Nota Urbanistica: Destinazione catastale "Cantina". L'altezza utile di 2,14 ml non soddisfa i requisiti minimi per l'abitabilità residenziale. Piano Primo: Accessibile tramite scala interna rivestita in resina. Ampio locale con bagno, pavimentazione in legno e impianti completi. Soppalco: Struttura a vista sul locale del primo piano. Stato di manutenzione: Finiture interne con pavimento in tavolato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno, portone in ferro verniciato. Criticità: Presenza di umidità derivante dal tetto; necessita di verifica e ripristino del manto di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 24, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

Il contesto di Castagnola

Castagnola è una frazione caratteristica ma periferica rispetto al centro servizi di Bastardo o Giano capoluogo.

Punti di forza: Tranquillità, paesaggio, assenza di condominio (tipica dei cielo-terra), potenziale turistico (secondo case).

Punti di debolezza: Servizi limitati, necessità dell'auto per ogni spostamento, mercato meno liquido (tempi di vendita più lunghi rispetto alla pianura).

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzitutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione,

in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito dell'immobile attribuendo al bene in oggetto il più probabile valore di mercato (Vdm) attraverso la comparazione con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sia noto il prezzo medio di compravendita (Pmedio), previa ponderazione attraverso un coefficiente di deprezzamento "Ki" determinato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e i beni ordinari presi a confronto.

Ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche (CPE);
- caratteristiche posizionali intrinseche (CPI);
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (CI);
- caratteristiche produttive (CP).

Una volta rilevate le caratteristiche del bene da stimare e di quello di riferimento, ho attribuito all'immobile oggetto di stima i punti di merito (Ki) riguardo al bene di riferimento con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche rilevate.

Il Valore di mercato sarà così pari a Valore * Ki dove Ki rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola	75,00 mq	400,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

Valore di stima: € 30.000,00

Valore finale di stima: € 30.000,00

• **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare cielo-terra elevata su tre piani fuori terra. La struttura portante è realizzata in muratura mista, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati che si presentano, all'atto del sopralluogo, in sufficiente stato d'uso. Sotto il profilo della distribuzione funzionale, sebbene il bene risulti catastalmente censito come unica unità immobiliare, lo stato di fatto evidenzia una suddivisione interna in tre distinte porzioni abitative autonome, dislocate una per ciascun livello. Descrizione dei livelli •Piano Terra: L'accesso avviene su un locale destinato a cucina-soggiorno, avente altezza interna rilevata di m 2,58, servito da un servizio igienico e comunicante con un locale accessorio uso fondo. Le finiture interne sono caratterizzate da pareti parzialmente intonacate e parzialmente in pietra a faccia vista, con pavimentazione continua in resina. L'orizzontamento è costituito da solai in legno con interposte pianelle in cotto. Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello. •Piano Primo: Accessibile tramite scala esterna, il piano si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un ampio locale bagno. Le pavimentazioni sono differenziate: in resina per la zona giorno e in cotto per la zona notte e il servizio. Si segnala che il bagno risulta privo di rivestimenti parietali ceramici. Gli infissi sono in legno; i relativi sistemi oscuranti (persiane) versano in precario stato di conservazione e necessitano di interventi di ripristino. •Piano Secondo (Sottotetto): Raggiungibile proseguendo dalla scala esterna e tramite successiva rampa di collegamento, il livello è catastalmente destinato a soffitta ma fisicamente allestito come unità abitativa. Si presenta come un unico vano open space dotato di angolo cottura e servizio igienico. L'ambiente è caratterizzato da una copertura con struttura a vista (capriate e travature in legno con tavolato), pavimentazione in resina e infissi in legno, i quali presentano un marcato stato di usura. Stato degli impianti L'immobile risulta dotato, per tutti i livelli descritti, delle principali dotazioni impiantistiche, comprendenti impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e impianto di riscaldamento con terminali a radiatori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 72, Sub. 3, Categoria A3Valore di stima del bene: € 98.430,00

Il contesto di Castagnola

Castagnola è una frazione caratteristica ma periferica rispetto al centro servizi di Bastardo o Giano capoluogo.

Punti di forza: Tranquillità, paesaggio, assenza di condominio (tipica dei cielo-terra), potenziale turistico (seconde case).

Punti di debolezza: Servizi limitati, necessità dell'auto per ogni spostamento, mercato meno liquido (tempi di vendita più lunghi rispetto alla pianura).

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzitutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con

eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito dell'immobile attribuendo al bene in oggetto il più probabile valore di mercato (Vdm) attraverso la comparazione con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sia noto il prezzo medio di compravendita (Pmedio), previa ponderazione attraverso un coefficiente di deprezzamento "Ki" determinato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e i beni ordinari presi a confronto.

Ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche (CPE);
- caratteristiche posizionali intrinseche (CPI);
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (CI);
- caratteristiche produttive (CP).

Una volta rilevate le caratteristiche del bene da stimare e di quello di riferimento, ho attribuito all'immobile oggetto di stima i punti di merito (Ki) riguardo al bene di riferimento con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche rilevate.

Il Valore di mercato sarà così pari a $\text{Valore} * K_i$ dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola	164,05 mq	600,00 €/mq	€ 98.430,00	100,00%	€ 98.430,00
				Valore di stima:	€ 98.430,00

Valore di stima: € 98.430,00

Valore finale di stima: € 98.500,00

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.

Perugia, li 11/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Moncelli Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - autorizzazioni edilizie lotto 1 (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazioni edilizie lotto 2 (Aggiornamento al 07/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - lotto 2
- ✓ Estratti di mappa - edm
- ✓ Foto - fotografie
- ✓ Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - richiesta accesso atti e corrispondenze varie

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola
Unità immobiliare cielo-terra indipendente in palazzina di remota costruzione con pareti in conci, senza intonaco esterno. Composizione: Piano Terra: Ingresso su locale rifinito civilmente (pavimento in tavolato, intonaco, camino, impianti completi). Nota Urbanistica: Destinazione catastale "Cantina". L'altezza utile di 2,14 ml non soddisfa i requisiti minimi per l'abitabilità residenziale. Piano Primo: Accessibile tramite scala interna rivestita in resina. Ampio locale con bagno, pavimentazione in legno e impianti completi. Soppalco: Struttura a vista sul locale del primo piano. Stato di manutenzione: Finiture interne con pavimento in tavolato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno, portone in ferro verniciato. Criticità: Presenza di umidità derivante dal tetto; necessità di verifica e ripristino del manto di copertura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 24, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile realizzato in epoca antecedente al 1967

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola
Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare cielo-terra elevata su tre piani fuori terra. La struttura portante è realizzata in muratura mista, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati che si presentano, all'atto del sopralluogo, in sufficiente stato d'uso. Sotto il profilo della distribuzione funzionale, sebbene il bene risulti catastalmente censito come unica unità immobiliare, lo stato di fatto evidenzia una suddivisione interna in tre distinte porzioni abitative autonome, dislocate una per ciascun livello. Descrizione dei livelli •Piano Terra: L'accesso avviene su un locale destinato a cucina-soggiorno, avente altezza interna rilevata di m 2,58, servito da un servizio igienico e comunicante con un locale accessorio uso fondo. Le finiture interne sono caratterizzate da pareti parzialmente intonacate e parzialmente in pietra a faccia vista, con pavimentazione continua in resina. L'orizzontamento è costituito da solai in legno con interposte pannelle in cotto. Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello. •Piano Primo: Accessibile tramite scala esterna, il piano si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un ampio locale bagno. Le pavimentazioni sono differenziate: in resina per la zona giorno e in cotto per la zona notte e il servizio. Si segnala che il bagno risulta privo di rivestimenti parietali. Gli infissi sono in legno; i relativi sistemi oscuranti (persiane) versano in precario stato di conservazione e necessitano di interventi di ripristino. •Piano Secondo (Sottotetto): Raggiungibile proseguendo dalla scala esterna e tramite successiva rampa di collegamento, il livello è catastalmente destinato a soffitta ma fisicamente allestito come unità abitativa. Si presenta come un unico vano open space dotato di angolo cottura e servizio igienico. L'ambiente è caratterizzato da una copertura con struttura a vista (capriate e travature in legno con tavolato), pavimentazione in resina e infissi in legno, i quali presentano un marcato stato di usura. Stato degli impianti L'immobile risulta dotato, per tutti i livelli descritti, delle principali dotazioni impiantistiche, comprendenti impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e impianto di riscaldamento con terminali a radiatori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 72, Sub. 3, Categoria A3
Destinazione urbanistica: conforme
- **Prezzo base d'asta: € 98.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 24, Categoria A3	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione; si rileva tuttavia la presenza di umidità per infiltrazione dal tetto		
Descrizione:	Unità immobiliare cielo-terra indipendente in palazzina di remota costruzione con pareti in conci, senza intonaco esterno. Composizione: Piano Terra: Ingresso su locale rifinito civilmente (pavimento in tavolato, intonaco, camino, impianti completi). Nota Urbanistica: Destinazione catastale "Cantina". L'altezza utile di 2,14 ml non soddisfa i requisiti minimi per l'abitabilità residenziale. Piano Primo: Accessibile tramite scala interna rivestita in resina. Ampio locale con bagno, pavimentazione in legno e impianti completi. Soppalco: Struttura a vista sul locale del primo piano. Stato di manutenzione: Finiture interne con pavimento in tavolato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno, portone in ferro verniciato. Criticità: Presenza di umidità derivante dal tetto; necessita di verifica e ripristino del manto di copertura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.500,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Giano dell'Umbria (PG) - Frazione Castagnola		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 72, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	164,05 mq
Stato conservativo:	Fabbricato su tre livelli in sufficiente stato conservativo generale. Infissi da ristrutturare e impianti da rivedere.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare cielo-terra elevata su tre piani fuori terra. La struttura portante è realizzata in muratura mista, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati che si presentano, all'atto del sopralluogo, in sufficiente stato d'uso. Sotto il profilo della distribuzione funzionale, sebbene il bene risulti catastalmente censito come unica unità immobiliare, lo stato di fatto evidenzia una suddivisione interna in tre distinte porzioni abitative autonome, dislocate una per ciascun livello. Descrizione dei livelli •Piano Terra: L'accesso avviene su un locale destinato a cucina-soggiorno, avente altezza interna rilevata di m 2,58, servito da un servizio igienico e comunicante con un locale accessorio uso fondo. Le finiture interne sono caratterizzate da pareti parzialmente intonacate e parzialmente in pietra a faccia vista, con pavimentazione continua in resina. L'orizzontamento è costituito da solai in legno con interposte pannelle in cotto. Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello. •Piano Primo: Accessibile tramite scala esterna, il piano si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura,		

una camera da letto e un ampio locale bagno. Le pavimentazioni sono differenziate: in resina per la zona giorno e in cotto per la zona notte e il servizio. Si segnala che il bagno risulta privo di rivestimenti parietali ceramici. Gli infissi sono in legno; i relativi sistemi oscuranti (persiane) versano in precario stato di conservazione e necessitano di interventi di ripristino. •Piano Secondo (Sottotetto): Raggiungibile proseguendo dalla scala esterna e tramite successiva rampa di collegamento, il livello è catastalmente destinato a soffitta ma fisicamente allestito come unità abitativa. Si presenta come un unico vano open space dotato di angolo cottura e servizio igienico. L'ambiente è caratterizzato da una copertura con struttura a vista (capriate e travature in legno con tavolato), pavimentazione in resina e infissi in legno, i quali presentano un marcato stato di usura. Stato degli impianti L'immobile risulta dotato, per tutti i livelli descritti, delle principali dotazioni impiantistiche, comprendenti impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e impianto di riscaldamento con terminali a radiatori.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

Stato di occupazione:

Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIANO DELL'UMBRIA (PG) - FRAZIONE CASTAGNOLA

Iscrizioni

- **ipoTEca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Spoleto il 18/10/2013
Reg. gen. 4365 - Reg. part. 481
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di veneto banca
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Russo Mariarosaria
Data: 14/10/2013
N° repertorio: 11927
N° raccolta: 2803
- **ipoteca legale** derivante da atto Ag. Entrate-riscossione
Iscritto a Spoleto il 13/10/2017
Reg. gen. 3945 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: € 60.977,02
A favore di Agenzia Entrate Riscossione
Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.488,51
Data: 13/10/2017
N° repertorio: 10742
N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Spoleto il 28/04/2025
Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1678
Quota: 1/1
A favore di FINN SPV SRL
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GIANO DELL'UMBRIA (PG) - FRAZIONE CASTAGNOLA

Iscrizioni

• **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Spoleto il 18/10/2013
Reg. gen. 4365 - Reg. part. 481
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di veneto banca
Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Russo Mariarosaria
Data: 14/10/2013
N° repertorio: 11927
N° raccolta: 2803

- **ipoteca legale** derivante da atto Ag. Entrate-riscossione
Iscritto a Spoleto il 13/10/2017
Reg. gen. 3945 - Reg. part. 474
Quota: 1/1
Importo: € 60.977,02
A favore di Agenzia Entrate Riscossione
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.488,51
Data: 13/10/2017
N° repertorio: 10742
N° raccolta: 6817

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Spoleto il 28/04/2025
Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1678
Quota: 1/1
A favore di FINN SPV SRL
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura