
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Bellingacci Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2023 del R.G.E.
promossa da

PRISMA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05028250263

Roma (RM)

e per essa

DOVALUE S.P.A.

Codice fiscale: 00390840239

p. IVA: 02659940239

Verona (VR)

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 21/08/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Bellingacci Luca, con studio in Corso Flaminio, 65 - 06049 - Spoleto (PG), email luca.bellingacci@tin.it; lbellingacci@gmail.com, PEC l.bellingacci@epap.conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spoleto (PG) - Località Molinaccio, Valle San Martino 24

DESCRIZIONE

Abitazione con cantina posta al piano sottostrada di un fabbricato isolato costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno con disimpegno, un wc. Alla cantina si accede da una scala esterna in uso anche del proprietario del resto dell'edificio nel quale è situato l'immobile di proprietà dell'esecutata. Di fronte all'abitazione è presente la corte con lastrico solare e giardino con piscina.

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** - Fabbricato civile ubicato a Spoleto (PG) - Località Molinaccio, Valle San Martino 24

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Pastori da più lati, finestrini, strada, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	0,00 m	1 sottostrada
Cantina	11,00 mq	14,00 mq	0,2	2,80 mq	0,00 m	1 sottostrada
Cortile	157,00 mq	157,00 mq	0,10	15,70 mq	0,00 m	
Giardino	410,00 mq	410,00 mq	0,057	23,37 mq	0,00 m	
Lastrico solare	43,00 mq	43,00 mq	0,186	8,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				167,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. I coefficienti utilizzati per il giardino ed il lastrico solare sono ottenuti per interpolazione, calcolando per il giardino il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% sull'eccedenza, mentre per il lastrico il 25% fino a 25 mq ed il 10% sull'eccedenza. Il terreno censito al fg. 303 p.lla 329, gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile ed in realtà adibito a parcheggio non esclusivo, non è stato inserito nella superficie convenzionale ma è stato considerato nella valutazione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	323	2		A2	3	5 vani	126 mq	438,99 €	S1	
	303	323	3		C2	1	11 mq	17 mq	14,2 €	S1	
	303	328	2		F5		43 mq			T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
303	329				Seminativo arborato	4	0.03.70	1,24 €	1,43 €		
303	544				Seminativo arborato	4	0.04.10	1,38 €	1,59 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del fabbricato censito al Foglio 303 p.lla 323 sub 2 risulta difforme dallo stato di fatto per alcune modifiche interne. Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria allegata alla C.E. in variante n. 9120 del 13.12.2000, presente negli allegati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad uso abitazione si presenta non più abitato da tempo ed in mediocre stato di conservazione. In alcuni muri portanti sono presenti delle lesioni che, insieme al distacco del marciapiede dalla parete, fanno pensare ad un cedimento del terrapieno su cui appoggia la struttura. In realtà una perizia geologica effettuata nel 2008 (che si allega), evidenziava come il muro di sostegno del terrapieno mostrasse dei "segni evidenti di instabilità", consigliando sia la realizzazione di opportuni drenaggi a monte sia il suo consolidamento con la "realizzazione di micropali tubfix". A tal proposito si precisa che dovrà essere cura di un tecnico o dei tecnici incaricati dalla futura proprietà dopo la fase di aggiudicazione, effettuare un'indagine ed un'analisi esaustiva della problematica evidenziata negli elaborati geologici allegati alla presente perizia al fine di elaborare una progettazione esecutiva degli interventi necessari, anche diversi o alternativi a quanto prospettato dal geologo nella relazione del 2008, per la risoluzione del problema ed il ripristino dello stato ex ante. La necessità dell'esecuzione di tali opere, viene comunque presa in considerazione nella fase di valutazione del bene, con l'applicazione di un adeguato deprezzamento dell'immobile stesso.

L'immobile ad uso cantina risulta al grezzo ed in pessimo stato di conservazione. Il giardino (Fg. 303 p.la 544) è in stato di abbandono ed il terreno censito al fg. 303 p.la 329 adibito a parcheggio non esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come risulta nell'atto di provenienza dei beni oggetto dell'Esecuzione, sulla particella 543 del foglio 303 (Ente Urbano) che rappresenta il vialetto di accesso all'abitazione, è stata istaurata una servitù perpetua di passaggio pedonale a favore della particella 328 del foglio 303, mentre sulla particella 329 del foglio 303 è stata instaurata una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile di metri 4 a favore della particella 328.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni non sono visibili, l'esposizione a sud-est e l'altezza interna utile di circa ml 2,90 tranne che per il locale ad uso wc dove è di ml 2,20. La struttura verticale è in muratura, il solaio in latero-cemento, le finiture sono costituite da pavimenti in monocottura, l'intonaco interno in malta bastarda con tinteggiatura a tempera, infissi esterni in legno con vetro-camera, i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina in ceramica, la scala interna che non accede al piano superiore è rivestita in marmo con ringhiera parapetto in metallo, le pareti esterne sono tinteggiate. L'impianto elettrico è sotto traccia e sfilabile, l'impianto idrico è completo di scarico, l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con elementi in ogni stanza. Il tutto in mediocre stato di manutenzione ed in stato di totale abbandono. Sono presenti corte e giardino anch'essi in pessimo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1982 al 08/05/2008	I (I i e (I I	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelini Rota Carlo di Spoleto	10/03/1982	47674	7102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	01/04/1982	1202	811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/1983 al 08/05/2008	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelini Rota Carlo di Spoleto	21/12/1983	55405	8649

	pub. 2 Codice Fiscale (P.IVA);	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	19/01/1984	293	224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/1995 al 25/07/1996	a e }	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sbroli Fulvio di Terni	15/06/1995	85324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	16/06/1995	2221	1586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/1996 al 08/05/2008	l l c S l c i a l a c l l	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	25/07/1996	48	805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	09/09/1997	3231	2510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	25/06/1997		
Dal 08/05/2008	Martina Telesina Maria	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cirilli Paolo di Terni	08/05/2008	34367	10924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	12/05/2008	2475	1548
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cirilli Paolo di Terni	08/05/2008	34367	10924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari	12/05/2008	2474	1547
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia-Ufficio di Spoleto aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Spoleto il 12/05/2008
 Reg. gen. 2478 - Reg. part. 588
 Importo: € 240.000,00
 Contro I _____
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 160.000,00
 Spese: € 80.000,00
 Percentuale interessi: 6,20 %
 Rogante: Notaio Cirilli Paolo di Terni
 Data: 08/05/2008

N° repertorio: 34368
N° raccolta: 10925

Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Spoleto il 12/05/2008

Reg. gen. 2477 - Reg. part. 1550

A favore di l

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note:

HA COSTITUITO A CARICO DEL TERRENO SITO IN COMUNE DI SPOLETO, LOCALITA' MOLINACCIO SPOLETO, VALLE SAN MARTINO DISTINTO NEL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 303, PARTICELLA 329, DI SUA PROPRIETA' ED A FAVORE DEL TERRENO DISTINTO NEL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 303, PARTICELLA 328 DI PROPRIETA' DEI CHE, ALLO STESSO TITOLO HANNO ACCETTATO, SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE CON OGNI MEZZO AL FINE DI ACCEDERE A DETTO TERRENO, PER ML. 4 (METRI LINEARI QUATTRO) SUL TRACCIATO ATTUALMENTE ESISTENTE.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Spoleto il 12/05/2008

Reg. gen. 2476 - Reg. part. 1549

A favore di l

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: L

HA COSTITUITO A CARICO DEL TERRENO SITO IN COMUNE DI SPOLETO, LOCALITA' MOLINACCIO DI SPOLETO, VALLE SAN MARTINO, DISTINTO NEL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 303, PARTICELLA 543, DI SUA PROPRIETA' ED A FAVORE DEL TERRENO DISTINTO NEL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 303, PARTICELLA 328 DI PROPRIETA' DEI CHE, ALLO STESSO TITOLO HANNO ACCETTATO, SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE AL FINE DI ACCEDERE A DETTO TERRENO.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Spoleto il 28/03/2013

Reg. gen. 1386 - Reg. part. 992

Contro l

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Spoleto il 12/12/2023

Reg. gen. 5826 - Reg. part. 4502

A favore di PRISMA SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni siti nel Comune di SPOLETO, Loc. MOLINACCIO, e riportati nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n° 303, con le particelle nn° 329 - 544, hanno la seguente destinazione urbanistica:
Foglio n° 303, con la particella n° 329 :

Parte Zona E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico;
Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.
Foglio n° 303, con la particella n° 544:
Parte Zona B1 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti con indice 1 mc/mq.;
Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Per l'immobile risulta un certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Spoleto in data 29.01.1973. Successivamente a tale data sono stati effettuati vari interventi edilizi dopo i quali non risulta rilasciata una Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'immobile oggetto dell'Esecuzione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 303 p.lle 323 sub 1 e sub 2 fu costruito e ristrutturato con le seguenti autorizzazioni edilizie: Licenza Edilizia n. 14474 del 01/06/1971, Concessione Edilizia n. 12714 del 16/07/1983, Concessione Edilizia n.20390 del 27/10/1986, Concessione Edilizia (Variante) n.4686 del 06/10/1989, Concessione Edilizia n. 6227 del 29/05/1998 e Concessione Edilizia (Variante) n. 9120 del 13/12/2000.

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.

Lo stato di fatto dei fabbricati corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione. Nel giardino (FG. 303 p.la 544) esiste una piscina edificata senza autorizzazione. A seguito dei colloqui avuti con i tecnici comunali è emersa la possibilità di sanare tale manufatto con un costo per la pratica e gli oneri di circa € 7.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spoleto (PG) - Località Molinaccio, Valle San Martino 24
Abitazione con cantina posta al piano sottostrada di un fabbricato isolato costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno con disimpegno un wc. Alla cantina si accede da una scala esterna in uso anche del proprietario del resto dell'edificio nel quale è situato l'immobile di proprietà dell'esecutata. Di fronte all'abitazione è presente la corte con lastrico solare e giardino con piscina.
Identificato al catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 323, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 303, Part. 323, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 303, Part. 328, Sub. 2, Categoria F5, al catasto Terreni Fg. 303, Part. 329, Qualità

Seminativo arborato - Fg. 303, Part. 544, Qualità Seminato arborato

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

Valore di stima del bene: € 134.296,00

Metodologia estimativa - criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo", cioè raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

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, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

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

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 similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie; è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Spoleto (PG) - Località Molinaccio, Valle San Martino 24	167,87 mq	800,00 €/mq	€ 134.296,00	100,00%	€ 134.296,00
Valore di stima:					€ 134.296,00

Valore di stima: € 134.296,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Consolidamenti vari	20,00	%
Arrotondamento	292,40	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

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.

Spoletto, li 12/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Bellingacci Luca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spoleto (PG) - Località Molinaccio, Valle San Martino 24
Abitazione con cantina posta al piano sottostrada di un fabbricato isolato costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno con disimpegno, un wc. Alla cantina si accede da una scala esterna in uso anche del proprietario del resto dell'edificio nel quale è situato l'immobile di proprietà dell'esecutata. Di fronte all'abitazione è presente la corte con lastrico solare e giardino con piscina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 323, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 303, Part. 323, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 303, Part. 328, Sub. 2, Categoria F5 al catasto Terreni - Fg. 303, Part. 329, Qualità Seminativo arborato - Fg. 303, Part. 544, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni siti nel Comune di SPOLETO, Loc. MOLINACCIO, e riportati nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n° 303, con le particelle nn° 329 - 544, hanno la seguente destinazione urbanistica: Foglio n° 303, con la particella n° 329 : Parte Zona E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico; Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico. Foglio n° 303, con la particella n° 544 : Parte Zona B1 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti con indice 1 mc/mq.; Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Spoleto (PG) - Località Molinaccio, Valle San Martino 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 323, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 303, Part. 323, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 303, Part. 328, Sub. 2, Categoria F5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 303, Part. 329, Qualità Seminativo arborato - Fg. 303, Part. 544, Qualità Seminativo arborato	Superficie	167,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad uso abitazione si presenta non più abitato da tempo ed in mediocre stato di conservazione. In alcuni muri portanti sono presenti delle lesioni che, insieme al distacco del marciapiede dalla parete, fanno pensare ad un cedimento del terrapieno su cui appoggia la struttura. In realtà una perizia geologica effettuata nel 2008 (che si allega), evidenziava come il muro di sostegno del terrapieno mostrasse dei "segni evidenti di instabilità", consigliando sia la realizzazione di opportuni drenaggi a monte sia il suo consolidamento con la "realizzazione di micropali tubfix". A tal proposito si precisa che dovrà essere cura di un tecnico o dei tecnici incaricati dalla futura proprietà dopo la fase di aggiudicazione, effettuare un'indagine ed un'analisi esaustiva della problematica evidenziata negli elaborati geologici allegati alla presente perizia al fine di elaborare una progettazione esecutiva degli interventi necessari, anche diversi o alternativi a quanto prospettato dal geologo nella relazione del 2008, per la risoluzione del problema ed il ripristino dello stato ex ante. La necessità dell'esecuzione di tali opere, viene comunque presa in considerazione nella fase di valutazione del bene, con l'applicazione di un adeguato deprezzamento dell'immobile stesso. L'immobile ad uso cantina risulta al grezzo ed in pessimo stato di conservazione. Il giardino (Fg. 303 p.lla 544) è in stato di abbandono ed il terreno censito al fg. 303 p.lla 329 adibito a parcheggio non esclusivo.		
Descrizione:	Abitazione con cantina posta al piano sottostrada di un fabbricato isolato costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno con disimpegno, un wc. Alla cantina si accede da una scala esterna in uso anche del proprietario del resto dell'edificio nel quale è situato l'immobile di proprietà dell'esecutata. Di fronte all'abitazione è presente la corte con lastrico solare e giardino con piscina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Spoleto il 12/05/2008

Reg. gen. 2478 - Reg. part. 588

Importo: € 240.000,00

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: Notaio Cirilli Paolo di Terni

Data: 08/05/2008

N° repertorio: 34368

N° raccolta: 10925

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Spoleto il 28/03/2013

Reg. gen. 1386 - Reg. part. 992

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Spoleto il 12/12/2023

Reg. gen. 5826 - Reg. part. 4502

A favore di PRISMA SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura