

**Geom. Rotar Gabriele**  
Via Campo di Fiori,72 - 06049 SPOLETO (PG)  
Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197  
C.F. = RTR GRL 81L20 19210  
P.IVA = 03025450549  
e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it  
pec: gabriele.rotar@geopec.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI SPOLETO

**OGGETTO: Procedura esecutiva n. 124/2021 R.G.E.**

**Promossa da:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**CONTRO**

\* \* \* \* \*

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI**

**Procuratori Legali:**

(Attore)

Avv.to

(Convenuti)

**Consulenti Tecnici:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Udienza di comparizione: 13/07/2023**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**“Relazione di stima lotto n.1 e bando di vendita”**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n.1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### • ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un fabbricato comprendente un'unità immobiliare avente funzione produttiva connessa ad attività agricola, l'abitazione, e la corte B.C.N.C. (bene comune non censibile), facente parte complessivamente di un edificio in parte residenziale ed in parte produttivo, nonché terreni agricoli di varia natura e consistenza, il tutto sito nel Comune di Nocera Umbra – loc.tà Ponte Parrano.

Il fabbricato per funzione produttiva connessa ad attività agricola è contraddistinto con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 23 della relazione generale, l'abitazione è contraddistinta con la lettera "B" nella planimetria di cui all'All. n. 24 della relazione generale. I terreni agricoli sono indicati nell'estratto di mappa del Catasto Terreni di cui all'All. n. 6 della relazione generale.

Il fabbricato per funzione produttiva connessa ad attività agricola è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 69 con la Particella 549 sub 2 – S1 e P.T. - Cat. D/10 - R.C. € 1.621,67, l'abitazione è distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 69 con la Particella 549 sub 3 - P.T. e P.1° - Cat. A/2 - cl. 1 - consistenza vani 6,5 - superficie catastale mq 127 - R.C. € 419,62, il tutto sito in Comune di Nocera Umbra, loc.tà Ponte Parrano. I terreni agricoli sono distinti al Catasto Terreni al Foglio 69 con la particella 66 – superficie Ha 0.53.20 – qualità seminativo arborato – cl. 2 – R.D. € 16,21 e R.A. € 21,98, Foglio 69 con la particella 136 – superficie Ha 0.32.50 – qualità seminativo – cl. 3 – R.D. € 6,71 e R.A. € 11,75, Foglio 69 con la particella 138 – superficie Ha 0.07.60 – qualità prato – cl. 1 – R.D. € 1,33 e R.A. € 0,79, Foglio 69 con la particella 139 – superficie Ha 0.16.40 – qualità seminativo – cl. 3 – R.D. € 3,30 e R.A. € 5,93.

Le unità immobiliari come sopra descritte costituiscono il lotto n.1 che è unico ed indipendente.

### • DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il complesso immobiliare è posto in una frazione del Comune di Nocera Umbra e più precisamente in loc.tà Ponte Parrano, in una zona a destinazione urbanistica riservata ad insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti e di nuova previsione come da vigente P.R.G., zone omogenee D (Art. 96 del R.R. 2/2015, Art. 33 N.T.A. allegate al P.R.G. operativo) per il fabbricato, mentre i terreni risultano classificati al vigente P.R.G. come terreni agricoli e ambito delle aree boscate, lett. g) art. 142 D. Lgs. 42/2004.

Il tutto come da riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra e dal certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile è situato in loc.tà Ponte Parrano nelle immediate vicinanze alla strada Statale SS 3; si trova a nord del Capoluogo e dista dallo stesso (Centro Storico) in linea d'aria circa 2,00 km. La località è priva di servizi in quanto situata in una zona dove sorgono principalmente attività agricole ma come già detto si trova nelle immediate vicinanze del Capoluogo dove è servita da tutti i servizi principali quali, scuole, servizi postali, farmacia, banca, stazione autobus, ecc....

Il lotto è costituito da terreni di natura agricola e da unità immobiliari che si articolano fra piano primo sottostrada, piano terra, piano primo, ed è così suddiviso: il fabbricato per funzione produttiva connessa ad attività agricola è composto da un laboratorio, una zona di macellazione, una zona di imballaggio, tre celle frigorifere, tre zone a stoccaggio, tre disimpegni, un w.c., due ripostigli, una centrale termica, due magazzini e una tettoia al piano primo sottostrada, due ingressi, un disimpegno, un ufficio, una zona di macellazione, una cella frigorifera, uno stoccaggio, un w.c. con antibagno al piano terra; l'abitazione è composta da un vano scala e lastrico solare al piano terra, da un ingresso, un disimpegno, tre camere da letto, un soggiorno, una cucina, una sala, un bagno e un balcone al piano primo.

*A tal uopo occorre fare delle precisazioni in merito alla situazione catastale e urbanistica dell'immobile. In primis si deve tener conto di quanto emerso dalla mappa catastale del Catasto Terreni (All. n. 6), dove viene alla luce che l'accesso al fabbricato censito al C.E.U. Fg. 69 part. 549 avviene previa passaggio sulle part. 550 e 553. A seguito di accertamenti ai rogiti notarili ed in particolare alla compravendita rep. 25160/5350 del 20/01/2001 si dà atto che a favore dei suddetti immobili insiste una servitù di passaggio. Ulteriore considerazione emersa riguarda l'unità immobiliare per funzione produttiva connessa ad attività agricola, dove affiora che una porzione del vano uso stoccaggio al piano primo seminterrato ricade su particella censita al C.T. Fg. 69 part. 299 e intestata a " " (All. n. 29). Ai fini della valutazione dei beni la suddetta superficie non è stata considerata nel calcolo. Ultima considerazione da fare è per la presenza di una soffitta, accessibile da una botola posta sul vano scala del piano primo. Tale soffitta è esente dal calcolo in quanto non rispondente per dimensioni e altezze ai requisiti di legge.*

#### • STATO DI POSSESSO

L'immobile in questione, costituente il lotto unico, come già detto nella relazione generale, risulta di proprietà

per i diritti di proprietà pari ad 1/1, avendo acquistato il compendio immobiliare in virtù degli atti a rogito Notaio \_\_\_\_\_, rep. 21249 del 02/06/2000 e trascritto a Perugia il 27/06/2000 al N. 10120 del registro particolare e rep. 25160 del 20/01/2000 e trascritto a Perugia il 06/03/2001 al N. 3777 del registro particolare.

Per quanto riguarda la storia dei passaggi oltre il ventennio si rimanda a quanto già descritto nella relazione generale.

#### • **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI**

##### Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo.

##### Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto si evince dagli accertamenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo oggetto della presente stima.

##### Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- a) ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio \_\_\_\_\_ del 14/12/2001 Rep. 30915 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.L.I. di Perugia il 21/12/2001 al n. 5681 del registro particolare, per complessivi € 361.519,83 di cui € 180.759,91 per capitale;
  - a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra;
  - contro \_\_\_\_\_ per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra – loc.tà Ponte Parrano, e distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 con la particella 549 sub 1 (B.C.N.C. corte), particella 549 sub 2 (fabbricato per funzione produttiva connessa ad attività agricola), particella 549 sub 3 (abitazione), nonché nel Catasto Terreni del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 con le particelle 66, 136, 138 e 139;

- b) ISCRIZIONE relativa a ipoteca in rinnovazione derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio del 14/12/2001 Rep. 30915 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 21/12/2001 al n. 5681 del registro particolare, per complessivi € 361.519,83 di cui € 180.759,91 per capitale;
- a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra;
- contro \_\_\_\_\_ per  
la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra – loc.tà Ponte Parrano, e distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 con la particella 549 sub 1 (B.C.N.C. corte), particella 549 sub 2 (fabbricato per funzione produttiva connessa ad attività agricola), particella 549 sub 3 (abitazione), nonché nel Catasto Terreni del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 con le particelle 66, 136, 138 e 139;
- c) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 07/09/2021 rep. 998 - Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 05 ottobre 2021 al n. 19596 del registro particolare;
- d) a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra;
- e) contro \_\_\_\_\_  
la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Nocera Umbra – loc.tà Ponte Parrano, e distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 con la particella 549 sub 1 (B.C.N.C. corte), particella 549 sub 2 (fabbricato per funzione produttiva connessa ad attività agricola), particella 549 sub 3 (abitazione), nonché nel Catasto Terreni del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 con le particelle 66, 136, 138 e 139;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la cancellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

- a) Per quanto riguarda l'iscrizione n. 30915 del 14/12/2001, relativa all'ipoteca volontaria derivante dal decreto ingiuntivo a garanzia della somma di € 361.519,83, gravante sugli immobili esecutati alla \_\_\_\_\_  
costituente il lotto n. 1, iscritta a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

somma di € 1.902,10 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico:  $€ 361.519,83 \times 0,5\% = € 1.808,10 + 59,00 + 35,00 =$  totale € 1.902,10).

- b) Per quanto riguarda l'iscrizione n. 30915 del 14/12/2001, relativa all'ipoteca in rinnovazione derivante dal decreto ingiuntivo a garanzia della somma di € 361.519,83, gravante sugli immobili eseguiti alla

costituente il lotto n. 1, iscritta a favore

il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 1.902,10 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico:  $€ 361.519,83 \times 0,5\% = € 1.808,10 + 59,00 + 35,00 =$  totale € 1.902,10).

**N.B.** = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione delle due trascrizioni di pignoramento di cui al precedente punto c) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

### Difformità urbanistico-edilizie

Con riferimento alla situazione urbanistica degli immobili costituenti il lotto n.1, dagli accertamenti eseguiti, si è rilevato quanto segue:

- 1) L'unità immobiliare per funzione produttiva connessa ad attività agricola, censita al C.E.U. del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 part. 549 sub 2, risulta difforme urbanisticamente per il cambio d'uso da garage e uffici ad uso produttivo connesso ad attività agricola, per la diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura dell'accesso alla rampa del vano scala, la realizzazione di una tettoia, di un magazzino adiacente al fabbricato e di vani ad uso stoccaggio in struttura prefabbricata al piano primo sottostrada, nonché la diversa distribuzione degli spazi interni, nuove aperture esterne riguardanti una finestra sul prospetto nord-est e una porta di ingresso sul prospetto sud-est e la chiusura della porta di accesso al vano scala il tutto al piano terra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 2) L'unità immobiliare ad uso abitazione, censita al C.E.U. del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 part. 549 sub 3, risulta difforme urbanisticamente per la diversa distribuzione degli spazi interni riguardante lo spostamento di alcune fondellature e infissi.
- 3) In entrambe le unità immobiliari si è riscontrata una difformità riguardante le altezze dei piani rispetto alle concessioni edilizie depositate al Comune di Nocera Umbra, frutto probabilmente di un errore grafico da parte del tecnico,

Le suddette difformità possono essere sanate previa definizione del condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, con una pratica urbanistica denominata S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Nocera Umbra:

- A) Pratica urbanistica in sanatoria all'Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra
- Diritti di segreteria per presentazione pratica S.C.I.A. € 50,00
  - Presunto onorario tecnico € 2.500,00
  - Marche da bollo (n. 2 x € 16,00) € 32,00

Le oblazioni per abusivismo edilizio risultano già pagate in data 23/12/1986, le cui ricevute sono allegare alla modulistica del Condono Edilizio presentata al Comune di Nocera Umbra. Resta comunque inteso che eventuali oblazioni a conguaglio rispetto a quelle già pagate, necessarie al completamento e rilascio della pratica in sanatoria, al momento non sono quantificabili.

### Difformità catastali

A seguito della regolarizzazione della sanatoria urbanistica saranno necessarie delle operazioni catastali, sia al Catasto Terreni per l'inserimento in mappa dell'ampliamento, sia degli accatastamenti delle due unità immobiliari, i cui presunti costi vengono di seguito dettagliati:

- Tipo mappale per inserimento in mappa dei vani uso stoccaggio
  - Diritti erariali (€ 44,00 + 65,00) € 109,00
  - Presunto onorario € 800,00
- Variazione catastale per l'U.I. ad uso funzione produttiva connessa ad attività agricola, censita al C.E.U. del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 part. 549 sub 2
  - Diritti erariali € 50,00
  - Presunto onorario € 750,00
- Variazione catastale per l'U.I. ad uso funzione produttiva connessa ad attività agricola, censita al C.E.U. del Comune di Nocera Umbra al Foglio 69 part. 549 sub 3
  - Diritti erariali € 50,00
  - Presunto onorario € 750,00

N.B. = Necessariamente agli accatastamenti dovrà essere aggiornato anche l'elaborato planimetrico.

### Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da una strada comunale di Ponte Parrano, previa servitù di passaggio sulle part. 550 e 553 come riportato al rogito notarile Dott. Antonio Fabi rep. 25160/5350 del 20/01/2001.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO PRODUTTIVO "A"**

La porzione di fabbricato in questione si sviluppa su due livelli al piano primo sottostrada e piano terra, facendo parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari.

La superficie utile complessiva della porzione di fabbricato è di mq 37,39 "A" e di mq 225,38 "A1", mentre per le pertinenze si ha una superficie utile di mq 26,71 "A2".

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (All. n.23 della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'All. "B" e nella planimetria (All. n.23 della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si hanno:

- La struttura portante in elevazione costituita in c.a. e tamponature in laterizio;
- La copertura a schiena d'asino è costituita da due falde classiche con manto di copertura in tegol-coppo;
- Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate al grezzo senza colletta e tinteggiate a calce con colorazione rosa;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera con metodi classici;
- Il pavimento è costituito in parte con finitura industriale e in parte con piastrelle di gres porcellanato;
- Il solaio di copertura è in latero - cemento;
- Il bagno è composto da una tazza con la cassetta di scarico ed il lavabo. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,00;
- Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in legno;

Il fabbricato è provvisto di tutti gli impianti tecnologici quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto di vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma.

Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia ed è alimentato a Metano ed è dotato di elementi scaldanti del tipo a termosifone. I termosifoni sono in ghisa e la caldaia, di tipo murale, è posta nella centrale termica.

L'impianto idro-sanitario, completo di ogni necessaria apparecchiatura, sembra collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque luride sono convogliate in fosse biologiche e smaltimento per sub-irrigazione. Le acque bianche sono convogliate in serbatoi di raccolta.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in mediocre stato di conservazione.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti, ma allo stesso tempo il fabbricato risulta in pessimo stato di manutenzione in quanto abbandonato da parecchi anni.

### DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE "B"

L'abitazione si sviluppa su un unico livello al piano primo ed è inserita in un complesso immobiliare costituita da più unità immobiliari.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq 119,64 "B", mentre il lastrico solare ed il balcone di mq 42,16 "B1".

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (All. n.24 della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'All."B" e nella planimetria (All. n.24 della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si hanno:

- La struttura portante in elevazione costituita in c.a. e tamponature in laterizio;
- La copertura a schiena d'asino è costituita da due falde classiche con manto di copertura in tegol-coppo;
- Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate al grezzo senza colletta e tinteggiate a calce con colorazione rosa;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera con metodi classici;
- Il pavimento è costituito in piastrelle di gres porcellanato e presenti su tutta la superficie i battiscopa in legno;
- Il solaio di copertura è in latero - cemento;

– Il bagno è composto da una tazza con la cassetta di scarico, un bidet, un lavandino e una vasca da bagno. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,00;

– Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in legno;

Il laboratorio è provvisto di tutti gli impianti tecnologici quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto di vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma.

Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia ed è alimentato a Metano ed è dotato di elementi scaldanti del tipo a termosifone. I termosifoni sono in ghisa e la caldaia, di tipo murale, è posta nella centrale termica. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua installato all'interno del bagno.

L'impianto idro-sanitario, completo di ogni necessaria apparecchiatura, sembra collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque luride sono convogliate in fosse biologiche e smaltimento per sub-irrigazione. Le acque bianche sono convogliate in serbatoi di raccolta.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in mediocre stato di conservazione.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti, ma allo stesso tempo il fabbricato risulta in pessimo stato di manutenzione in quanto abbandonato da parecchi anni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché dei valori agricoli pubblicati in Gazzetta Ufficiale, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato nell'All. "B", comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (All. n. 25 della relazione generale). Da quanto su esposto si evince che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia risulta essere il seguente:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.1, per la complessiva piena proprietà, pari ad € **203.117,80** (diconsi euro duecentotremilacentodiciassette/80) arrotondato ad € **203.000,00** (diconsi euro duecentotremila/00);

In fede.

Spoletto, li 05 maggio 2023

### ELENCO ALLEGATI:

- All. "A": descrizione analitica;
- All. "B": valutazione dei beni;



**Lotto N°1****DESCRIZIONE ANALITICA del fabbricato produttivo - Immobile "A"**

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Ufficio	20,25	2,95	Sud-est	Mediocre
Terra	Disimpegno	5,63	2,95	Vano interno	Mediocre
Terra	Disimpegno	2,45	2,95	Vano interno	Mediocre
Terra	W.c.	4,01	2,95	Nord-est	Mediocre
Terra	Anti-bagno	1,98	2,95	Vano interno	Mediocre
Terra	Ingresso	3,07	2,95	Sud-est	Mediocre
		37,39			

**DESCRIZIONE ANALITICA del fabbricato produttivo - Immobile "A1"**

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
S1	Laboratorio	30,96	2,95	Nord-ovest	Mediocre
S1	Disimpegno	2,54	2,95	Nord-ovest	Mediocre
S1	Ingresso	1,23	2,95	Nord-ovest	Mediocre
S1	Ripostiglio	1,85	2,95	Vano interno	Mediocre
S1	W.c.	1,97	2,95	Vano interno	Mediocre
S1	Imballaggio	9,25	2,95	Nord-ovest	Mediocre
S1	Macellazione	30,64	2,95	Nord-est	Mediocre
S1	Cella frigorifera	7,90	2,95	Sud-est	Mediocre
S1	Cella frigorifera	7,94	2,95	Sud-est	Mediocre
S1	Cella frigorifera	6,67	2,95	Sud-est	Mediocre
S1	Ripostiglio	2,56	2,95	Vano interno	Mediocre
S1	Disimpegno	1,43	2,95	Vano interno	Mediocre
S1	Disimpegno	1,69	2,95	Vano interno	Mediocre
S1	Stoccaggio	13,98	3,40	Nord-ovest	Mediocre
S1	Stoccaggio	9,68	2,60	Nord-ovest	Mediocre
S1	Stoccaggio	2,31	4,00	Nord-ovest	Mediocre
S1	Magazzino	5,22	2,95	Sud-ovest	Mediocre
S1	Magazzino	13,74	2,95	Sud-ovest	Mediocre
S1	Centrale termica	2,86	2,95	Sud-est	Mediocre
S1	Ripostiglio	2,82	2,95	Sud-ovest	Mediocre
Terra	Macellazione	44,99	2,95	Nord-ovest	Mediocre
Terra	Ingresso	2,32	2,95	Sud-est	Mediocre
Terra	Cella frigorifera	9,64	2,95	Vano interno	Mediocre
Terra	Stoccaggio	11,19	2,95	Nord-ovest	Mediocre
		225,38			

**DESCRIZIONE ANALITICA della pertinenza del fabbricato produttivo - Immobile "A2"**

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
S1	Tettoia	26,71	3,03	Nord-est	Mediocre
		26,71			

**DESCRIZIONE ANALITICA dell'abitazione - Immobile "B"**

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Vano scala	14,11		Sud	Mediocre
Primo	Ingresso	5,58	2,95	Vano interno	Mediocre
Primo	Disimpegno	6,10	2,95	Vano interno	Mediocre
Primo	Bagno	4,99	2,95	Nord-est	Mediocre
Primo	Camera	16,30	2,95	Nord-ovest	Mediocre

Primo	Camera	14,66	2,95	Nord-ovest	Mediocre
Primo	Sala	19,69	2,95	Nord-ovest	Mediocre
Primo	Soggiorno	16,07	2,95	Sud-est	Mediocre
Primo	Cucina	5,49	2,95	Sud-est	Mediocre
Primo	Camera	16,65	2,95	Sud-est	Mediocre
		119,64			

DESCRIZIONE ANALITICA dell'abitazione - *Immobile "B1"*



Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Lastrico solare	26,00		Sud-ovest	Mediocre
Primo	Balcone	16,16		Sud-est	Mediocre
		42,16			

DESCRIZIONE ANALITICA dei terreni agricoli

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza (ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Sem. Arb. (part.66)	5 320,00		Esterno	Buono
Terra	Seminativo (part.136)	3 250,00		Esterno	Buono
Terra	Prato (part.138)	760,00		Esterno	Buono
Terra	Seminativo (part.139)	1 640,00		Esterno	Buono
		10 970,00			



VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO N° 1

Immobile	Superficie utile (Mq.)	Costo unitario (€/Mq.)	Valore (€)	DETRAZIONI			VALORE CORRETTO (€)	Quota di proprietà dell'esecutato	VALORE FINALE (€)
				Usa e manutenzione		Abbattimento forfetario (*)			
				%	Valore detratto (€)				
"A"									
Fabbricato produttivo	37,39	650,00	24 303,50	5%	1 215,18	15%	3 645,53	100%	19 442,80
"A1"									
Fabbricato produttivo	225,38	500,00	112 690,00	5%	5 634,50	15%	16 903,50	100%	90 152,00
"A2"									
Pertinenze fabbr. Prod.	26,71	200,00	5 342,00	5%	267,10	15%	801,30	100%	4 273,60
"B"									
Abitazione	119,64	650,00	77 766,00	5%	3 888,30	15%	11 664,90	100%	62 212,80
"B1"									
Pertinenze abitazione	42,16	325,00	13 702,00	5%	685,10	15%	2 055,30	100%	10 961,60
<b>Terreni agricoli</b>									
Semin. Arbor. (part. 66)	5 320,00	1,50	7 980,00					100%	7 980,00
Seminativo (part. 136)	3 250,00	1,50	4 875,00					100%	4 875,00
Prato (part. 138)	760,00	1,00	760,00					100%	760,00
Seminativo (part. 139)	1 640,00	1,50	2 460,00					100%	2 460,00
		Valore Totale	249 878,50						203 117,80
									203 000,00
									Valore complessivo stimato del lotto Arrotondato ad €

(\*) Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

N.B. Nei valori unitari assegnati al fabbricato è ricompresa l'incidenza relativa alla corte comune alle U.I. in questione, trattandosi di un B.C.N.C. (bene comune non censibile), nei valori unitari assegnati ai terreni agricoli si è invece tenuto conto dello stato di manutenzione attuale.

## BANDO DI VENDITA

LOTTO n.1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un fabbricato comprendente un'unità immobiliare avente funzione produttiva connessa ad attività agricola, l'abitazione, e la corte B.C.N.C. (bene comune non censibile), facente parte complessivamente di un edificio in parte residenziale ed in parte produttivo, nonché terreni agricoli di varia natura e consistenza, il tutto sito nel Comune di Nocera Umbra – loc.tà Ponte Parrano.

Il fabbricato per funzione produttiva connessa ad attività agricola è contraddistinto con la lettera "A" nella planimetria di cui all'All. n. 23 della relazione generale, l'abitazione è contraddistinta con la lettera "B" nella planimetria di cui all'All. n. 24 della relazione generale. I terreni agricoli sono indicati nell'estratto di mappa del Catasto Terreni di cui all'All. n. 6 della relazione generale.

Il fabbricato per funzione produttiva connessa ad attività agricola è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 69 con la Particella 549 sub 2 – S1 e P.T. - Cat. D/10 - R.C. € 1.621,67, l'abitazione è distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 69 con la Particella 549 sub 3 - P.T. e P.1° - Cat. A/2 - cl. 1 - consistenza vani 6,5 - superficie catastale mq 127 - R.C. € 419,62, il tutto sito in Comune di Nocera Umbra, loc.tà Ponte Parrano. I terreni agricoli sono distinti al Catasto Terreni al Foglio 69 con la particella 66 – superficie Ha 0.53.20 – qualità seminativo arborato – cl. 2 – R.D. € 16,21 e R.A. € 21,98, Foglio 69 con la particella 136 – superficie Ha 0.32.50 – qualità seminativo – cl. 3 – R.D. € 6,71 e R.A. € 11,75, Foglio 69 con la particella 138 – superficie Ha 0.07.60 – qualità prato – cl. 1 – R.D. € 1,33 e R.A. € 0,79, Foglio 69 con la particella 139 – superficie Ha 0.16.40 – qualità seminativo – cl. 3 – R.D. € 3,30 e R.A. € 5,93.

Le unità immobiliari come sopra descritte costituiscono il lotto n.1 che è unico ed indipendente.

**Valore del LOTTO n.1 € 203.000,00 (euro duecentotremila/00).**

**Spoleto, li 05 maggio 2023**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it