

TRIBUNALE DI SPOLETO
CIVILE

Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. 000149/23

Giudice Dr. Alberto Cappellini
Custode Giudiziario I.V.G.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Stefano Rosati
iscritto all'Albo della provincia di Perugia al N. 720
iscritto all'Albo del Tribunale di Spoleto
C.F. RSTSFN64A081921Y - P.Iva 02424010540

con studio in Spoleto (Perugia) Via del Tessino, 34
telefono: 0743261025
cellulare: 3393715558
email: studio.stefanorosati@gmail.com

Lotto 002

ASTE GIUDIZIARIE®

- A:** **ASTE**
Focera Umbra
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

salvo altri.

ASTE GIUDIZIARIE®

periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: (zona isolata).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (45 km), autobus (2 km), ferrovia (8 km),
superstrada (6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto di a favore di **Unibria spa** con sede in Foligno codice fiscale **01993160543** contro **Le Francesche S.r.l.**, a firma di **Equitalia S.p.A.** di Foligno in data **11/2010** ai nn. **66319** iscritto a Perugia in data **11/2010** ai nn. registro particolare n. **11/2010** importo ipoteca: **2.200,00**; importo capitale: **32.400,41**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di precetto a favore di **Unibria spa** con sede in **Conegliano** codice fiscale **01993160543** contro **Le Francesche S.r.l.** a firma di dell'Unep del Tribunale di Spoleto in data **11/2010** ai nn. **2336** trascritto a Perugia in data **03/01/2011** ai nn. **11/2010** del registro particolare

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**
4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**
Fa parte della particella 567 un tratto della strada di accesso. L'accesso si trova sulla particella 564 del lotto 1. Attraverso tale passaggio avviene l'accesso anche all'agriturismo e al ristorante della stessa proprietà, oggetto di precedente pignoramento. Potrebbe quindi rendersi necessaria in futuro la costituzione di servitù coattiva di passaggio per fondo intercluso su tale particella (Foglio 58 p.lla 564).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Unibria spa con sede in **Unibria** codice fiscale **01993160543** proprietario dal **12/2010** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio **Panni** in data **12/2010** ai nn. **12/2010** trascritto a Perugia in data **12/2010** ai nn. **12/2010** del Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

Unibria spa nato a Napoli il **22/1/1920** per la quota di 4/6 di proprietà; **Unibria spa** nata a Roma il **12/1/1921** e **Sorropago Annando** nato a Roma il **12/2/1947** per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno proprietario da data antecedente il ventennio al **12/2/1947**

ASTE GIUDIZIARIE®

bra (Perugia)

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Bosco Questa tipologia include i terreni interessati dalla coltivazione forestale, riconducibili al bosco ceduo; sono presenti associazioni di orno-ostrieto oltre a cerro (in alto) o roverella (più in basso). Si nota la rotazione del turno e l'esbosco è piuttosto agevole.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23.07.2021 l'immobile è identificato nella zona Terreno agricolo

Norme tecniche ed indici: Le prescrizioni urbanistiche previste per la suddetta zona risultano specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione - Sp.7.ap, allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra - Parte Strutturale e OP.4.ap, allegate al Piano Regolatore Generale del Comune di Nocera Umbra - Parte Operativa

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco	Sup. reale lorda	20.439,00	1,00	20.439,00
Seminativo	Sup. reale lorda	3.000,00	1,00	3.000,00
Oliveto	Sup. reale lorda	9.300,00	1,00	9.300,00
	Sup. reale lorda	32.739,00		32.739,00

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per i terreni agricoli il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo che può senz'altro definirsi attendibile in quanto le informazioni su transazioni portate a termine su beni immobili simili seppure non numerose hanno un alto valore rappresentativo. Sulla base di tali valori si sono quindi applicate le rettifiche ritenute adeguate in considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dei cespiti. In particolare si ritiene opportuno considerare positivamente, per i terreni, l'inserimento in un contesto ambientale e paesaggistico di pregio

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Nocera Umbra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Trimont Servizi Immobiliari Piazza Medaglie d'Oro, 5 Nocera Umbra, Studio Gualdo Tadino S.r.l. Via Flaminia, 198 Gualdo Tadino, Agenzia Centro Immobiliare Balducci, Viale Cesare Battisti, 81 - Foligno, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare,, transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici fondiarie:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco	20.439,00	€ 0,50	€ 10.219,50
Seminativo	3.000,00	€ 1,20	€ 3.600,00
Oliveto	9.300,00	€ 2,00	€ 18.600,00
	32.739,00		€ 32.419,50

- Valore corpo:	€ 32.419,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.419,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 32.419,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	0	€ 32.419,50	€ 32.419,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.862,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore arrotondato):

€ 27.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

il perito
Dott. Stefano Rosati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 1- Carta I.G.M. a scala 1:10.000 dell'area in cui ricade il lotto oggetto di stima



Figura 2 - Foto aerea dell'area in cui ricadono i lotti oggetto di stima.

Foto 18 – Altra veduta dell'area di pertinenza completamente recintata dell'abitazione

LOTTO 2



Foto 19 – Il piccolo oliveto a ridosso della casa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 20 – La collina in cui ricade il bosco da stimare. In primo piano il complesso ricettivo della ditta esecutata

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 21 – Il seminativo compreso nei terreni oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 22 – Altra vista del bosco; all'interno sono ricavati due appezzamenti olivati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®