

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuccari Lorenza, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.

promossa da

Credit Agricole Italia S.p.A.

Codice fiscale: 02113530345

Via Università n. 1

43100 - Parma (PR)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1	8
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - loc. Santa Maria Reggiana.....	11
Lotto 1.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	12
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	14
Confini.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	16

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	21
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	24
Precisazioni.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	25
Patti.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T.....	26

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	26
Stato conservativo	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	32

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	32
Stato di occupazione	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	33
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	36
Provenienze Ventennali	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	37
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	42
Formalità pregiudizievoli	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	43
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	47
Normativa urbanistica	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	48
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	48
Regolarità edilizia	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	48

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	50
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1.....	53
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	54
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano.....	54
Lotto 2	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità	55
Confini	55
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali	56
Precisazioni.....	57
Stato conservativo	57
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali	59
Formalità pregiudizievoli	59
Normativa urbanistica	60
Regolarità edilizia	60
Stima / Formazione lotti.....	61
Lotto 1	61
Lotto 2	66
Riserve e particolarità da segnalare	67
Riepilogo bando d'asta.....	69
Lotto 1	69

Lotto 2	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.	72
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 199.393,97	72
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 18.960,00	75
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	76
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1	76
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	76
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano	77
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano	77
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano	78
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano	79
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - loc. Santa Maria Reggiana	79

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 21/03/2025, il sottoscritto Arch. Zuccari Lorenza, con studio in Via Delle Lettere N. 6 - 06049 - Spoleto (PG), email lorenza.zuccari@yahoo.it, PEC lorenza.zuccari@archiworldpec.it, Tel. 074340744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - loc. Santa Maria Reggiana

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVI (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

part. 681 sub.2.

Porzione di edificio destinato ad abitazione e sviluppato su due livelli (terra e primo) collegati da una scala interna.

La porzione di edificio presenta struttura in muratura portante con solai in legno e copertura a due falde.

E' accessibile direttamente dalla corte (part. 678 anch'essa pignorata e part. 682, bene comune non censibile) tramite più ingressi al piano terra e una scala esterna per il piano primo, che è altresì accessibile internamente dalla porzione di fabbricato attigua (part. 681 sub.1) estranea al pignoramento.

Il piano terra internamente è composto da: tre ampi locali destinati a cantina, un ripostiglio attrezzato a cucina, un ingresso, una sala in cui si trova anche la scala a chiocciola che collega con il piano primo. Esternamente si trova un portico di ingresso, tre ripostigli e un sottoscala, tutti con altezza inferiore a ml 2.

Il piano primo è composto da due sale, cucina, due camere, una bagno e un ripostiglio.

Esternamente si trova la scala di accesso (in comune con l'abitazione attigua e non pignorata) e un portico di ingresso.

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.

La superficie commerciale viene calcolata come segue:

superfici utili calpestabili: 100%;

superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max. di 50 cm: 100%;

superfici delle pareti confinanti fino ad un massimo di 25 cm di spessore: 100%.

La superficie della corte comune (part. 682) non viene valutata singolarmente, ma se ne tiene conto nella determinazione del Valore Unitario dell'immobile.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Fabbricati agricoli con corte, part. 678 graffata con part. 679 sub. 3.

Vasta corte avente sagoma ad "L" su cui insistono più edifici (si veda allegato 11 e planimetria catastale all. 5), di seguito meglio descritti seguendo la denominazione presente nella planimetria catastale:

- 2.1 - Stalla, posta all'angolo sud ovest dell'area, disposta sul solo piano terra, composta da un vasto ambiente rettangolare cui sono annessi due ripostigli sul fronte est e due locali sul fronte nord. Il vasto locale stalla è coperto a volta e completamente aperto sul lato lungo a sud. Sui lati corti è presente un'ampia porta centrale e delle finestre alte, mentre sul lato nord una porta centrale e delle finestre alte. La stalla si completa con un recinto esterno formato da due alte pareti in cemento, sul lato ovest.

- 2.2 - Rimessa, edificata in aderenza all'abitazione (part. 681 sub. 2), disposta sul solo piano terra, costituita da un unico vano rettangolare con un lato completamente aperto sul fronte sud. All'interno si trova una piccola costruzione in muratura destinata a ripostiglio e alloggio quadri elettrici. La copertura è costituita da una tenda in plastica, montata su struttura in acciaio. Le pareti presentano finestre alte con infissi in ferro.

- 2.3 - Rimessa attrezzi agricoli e Fienile. Il fabbricato è parte di un più ampio manufatto, che contiene la caldaia comune ad altri edifici (part. 679 sub. 1) e ulteriori spazi di rimessa, estranei alla procedura. Il fabbricato è posto sul lato nord ovest dell'area, disposto sul solo piano terra, è composto dalla rimessa attrezzi, ossia una porzione rettangolare completamente aperta sul fronte sud e sull'attigua part. 679 sub. 1 (centrale termica) e dal Fienile, ossia una tettoia aperta su tre lati, sul fronte nord. La rimessa è utilizzata per il ricovero di mezzi e attrezzi. Il Fienile è utilizzato per il ricovero dei bovini e presenta dei recinti metallici per lo stallo degli animali.

- 2.4 - Concimaia, posta a nord della stalla, costituita da un manufatto in cemento, rettangolare, scoperto, diviso in due da un tramezzo interno, con addossata una costruzione per il ricovero degli equini a tre stalli sul lato est, il tutto disposto sul solo piano terra.

- 2.5 - Fienile, posto tra la rimessa e la concimaia, costituito da due tettoie accostate, sorrette da pilastri e coperte da tetto a falde, a struttura metallica e completamente aperta su tutti i lati.

Si precisa che non è stato possibile accedere a tutte le parti del compendio a causa delle condizioni del terreno dovute alle forti piogge antecedenti al sopralluogo e ai cumuli di letame e detriti vari che impediscono il transito.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La superficie commerciale viene calcolata come segue:

superfici utili calpestabili: 100%;

superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max. di 50 cm: 100%;

superfici delle pareti confinanti fino ad un massimo di 25 cm di spessore: 100%.

La superficie della corte comune (part. 682) e della tettoia destinata a centrale termica (part. 679 sub. 1) non viene valutata singolarmente, ma se ne tiene conto nella determinazione del Valore Unitario dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Part. 185. Terreno di forma triangolare, attestato lungo la strada vicinale di Azzano, parzialmente coperto da piante ad alto fusto, non recintato, non coltivato, pianeggiante.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

part. 684. Terreno di sagoma quadrangolare attestato su due lati sulla strada vicinale di Azzano, pianeggiante, soleggiato, non recintato, irrigabile, in parte coltivato a foraggio per animali parzialmente coperto da piante ad alto fusto lungo i confini nord ed est. Vi insiste un gazebo chiuso da telo plastificato e vi trova posto la fossa inhoff per lo smaltimento dei reflui domestici dell'abitazione pignorata (part. 681 sub. 2), del wc annesso alla stalla (part. 679 sub. 3) e di altre abitazioni estranee alla procedura.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

part. 196. Terreno dalla sagoma irregolare, pianeggiante, soleggiato, irrigabile, non recintato, coltivato a foraggio per il bestiame, lungo parte dei confini si trovano piante ad alto fusto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

part. 673. Terreno di forma irregolare, pianeggiante, soleggiato, irrigabile, non recintato, coltivato a foraggio per il bestiame. Sul terreno insistono due serre a tunnel. Lungo parte dei confini si trovano piante ad alto fusto.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - LOC. SANTA MARIA REGGIANA

Part. 55. Terreno di sagoma irregolare, attestato sul lato sud sulla strada vicinale di Poreta, coltivato ad uliveto. Il terreno è piuttosto acclive, parzialmente recintato con paletti di legno e filo spinato, in buone condizioni di manutenzione, vi insistono circa 250 piante di Ulivo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa.

Si precisa che la proprietà del bene si completa con i diritti spettanti sulle parti comuni: CORTE, bene comune non censibile, distinta al NCEU al foglio 58 part. 682.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa.

Si precisa che la proprietà del bene si completa con i diritti spettanti sulle parti comuni:

- CENTRALE TERMICA, bene comune non censibile, distinta al NCEU al foglio 58 part. 679 sub. 1

- CORTE, bene comune non censibile, distinta al NCEU al foglio 58 part. 682.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa.

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



L'esecutato ha contratto matrimonio il 12/05/2001 con 0. Con
atto del 15/04/2004 a rogito notaio Carlo ANGELINI ROTA i coniugi hanno scelto il regime della separazione
dei beni.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1,
PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

•

L'immo

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio il 12/05/2001 con B 0. Con
atto del 15/04/2004 a rogito notaio Carlo ANGELINI ROTA i coniugi hanno scelto il regime della separazione
dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

•

L'immo

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio il 12/05/2001 con Con
atto del 15/04/2004 a rogito notaio Carlo ANGELINI ROTA i coniugi hanno scelto il regime della separazione
dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

L'immo

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio il 12/05/2001 con . Con
atto del 15/04/2004 a rogito notaio Carlo ANGELINI ROTA i coniugi hanno scelto il regime della separazione
dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

L'immo

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio il 12/05/2001 con . Con
atto del 15/04/2004 a rogito notaio Carlo ANGELINI ROTA i coniugi hanno scelto il regime della separazione
dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-



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

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio il 12/05/2001. Con atto del 15/04/2004 a rogito notaio Carlo ANGELINI ROTA i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

La porzione di fabbricato confina a nord con la part. 681 sub.1; ad est con la corte comune part. 682; ad est, sud e ovest con la corte comune part. 678; ad ovest con la corte comune part. 689.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

La part. 678 su cui insistono diversi fabbricati, confina:

- a nord con la part. 673, della stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento;
- a est con la part. 683, corte b.c.nc., non oggetto del pignoramento;
- a est anche con la part.681 sub. 1, della stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento;
- a est anche con la part. 682, corte comune anche ai beni oggetto del presente pignoramento;
- a est anche con la part. 679 sub. 2, catastalmente intestata a
- a sud con la part. 684, della stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento;
- a ovest con la strada vicinale La Selva-Passignano.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

ovest: strada vicinale

nord: terreno censito al NCT foglio 58 part.202 catastalmente intestato a Antonio SILVI

nord est: terreno censito al NCT foglio 58 part.186 catastalmente intestato a Carlo ZUCCARI

est e sud: terreno censito al NCT foglio 58 part.191 catastalmente intestato a Claudia BASTIOLI, Nadia BASTIOLI, Giuseppina SCARPONI.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

nord: azienda agricola censita al NCEU al foglio 58 part. 678, oggetto del presente pignoramento.

est: corte comune censita al NCEU al foglio 58 part. 682, comune anche a beni oggetto del presente pignoramento.

terreno censito al NCT foglio 58 part.575, part. 585, catastalmente intestate a Demanio Pubblico dello Stato

terreno censito al NCT foglio 58 part.687 catastalmente intestato a Lusilia CECCARELLI,

sud e ovest: Strada Vicinale Azzano

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

nord: terreno censito al NCT foglio 58 part. 191 catastalmente intestato a Claudia BASTIOLI, Nadia BASTIOLI, Giuseppina SCARPONI.

est: terreno sito nel Comune di Campello Sul Clitunno, censito al NCT foglio 20 part. 81 catastalmente intestato a AZ.AGR.F.LLI ZUCCARI CARLO E MICHELANGELO SS SOCIETÀ AGRICOLA

sud: azienda agricola censita al NCT foglio 58 part. 678 oggetto del presente pignoramento

ovest: strada vicinale Azzano

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

nord: terreno censito al NCT foglio 58 part. 196 oggetto del presente pignoramento

est: terreno sito nel Comune di Campello Sul Clitunno, censito al NCT foglio 20 part. 81 catastalmente intestato a AZ.AGR.F.LLI ZUCCARI CARLO E MICHELANGELO SS SOCIETÀ AGRICOLA

sud: azienda agricola censita al NCT foglio 58 part. 578 oggetto del presente pignoramento

ovest: strada vicinale Azzano

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,20 mq	46,30 mq	1	46,30 mq	2,70 m	Terra
Portico	5,85 mq	5,85 mq	0,40	2,34 mq	0,00 m	Terra
Cantina	77,20 mq	101,90 mq	0,50	50,95 mq	2,50 m	terra
Cantina	11,90 mq	19,60 mq	0,20	3,92 mq	1,80 m	Terra
Abitazione	113,80 mq	141,60 mq	1	141,60 mq	2,93 m	Primo
Portico	21,20 mq	21,20 mq	0,40	8,48 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				253,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				253,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza catastale n. 9,5 vani.

Superficie catastale totale mq 235.

Totale escluse le aree scoperte mq 227.

L'altezza media dei locali cantina al piano terra è pari a ml 2,85. Si veda la planimetria catastale.

L'altezza dei locali abitazione al piano terra varia da ml 2,50 per i ripostigli a ml 2,70 per il vano principale.

L'altezza dei locali ripostiglio esterni è inferiore a ml 2.

L'altezza dei locali al piano primo è variabile in ragione della copertura a due falde a vista, e varia da un minimo di ml 1,90 (ripostiglio) ad un massimo di ml 3,43.

L'abitazione al piano terra si compone di tre locali: ingresso, sala e ripostiglio (cucina).

La cantina al piano terra si compone di vari locali: 3 cantine e 4 ripostigli, tutti con accesso diretto dall'esterno. Essendo collegata direttamente con l'abitazione si applica un coefficiente del 50% (in base alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate, sez. territorio).

L'abitazione al piano primo si compone internamente di vari locali: due sale, cucina, due camere, bagno e ripostiglio.

Esternamente si trova un portico.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo 2.1 STALLA	448,00 mq	476,00 mq	1	476,00 mq	4,45 m	TERRA
Fabbricato agricolo 2.2 RIMESSA	120,60 mq	133,00 mq	0,6	79,80 mq	6,25 m	terra
Fabbricato agricolo 2.3 RIMESSA ATTREZZI E FIENILE	595,00 mq	604,00 mq	0	0,00 mq	4,20 m	TERRA
Fabbricato agricolo 2.4 CONCIMAIA	172,00 mq	185,00 mq	0,10	18,50 mq	0,00 m	TERRA
Fabbricato agricolo 2.5 FIENILE	165,00 mq	165,00 mq	0	0,00 mq	5,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				574,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				574,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

2.1 STALLA: l'altezza interna è in realtà variabile da ml 3 a ml 5,90 al colmo della volta.

Nel calcolo della Superficie Commerciale Vendibile sono escluse le porzioni illegittime che dovranno essere demolite, ossia la tettoia sul lato sud (mq 68) e i locali accessori sui fronti est (mq 28) e nord (mq 32).

2.2 RIMESSA: l'altezza interna è in realtà variabile da ml 5,55 a ml 6,95 al colmo della volta.

Si applica un coefficiente di riduzione del 60% in ragione della completa apertura di una delle pareti della rimessa e della copertura priva di solaio ma costituita da un tendone.

2.3 RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI E FIENILE: l'altezza interna è in realtà variabile da ml 4,4 a ml 4,05 per la tettoia nord, e varia da a ml 3,95 a ml 4,30 sulla tettoia sud.

Non si conteggia la superficie della Rimessa e Fienile (mq 700) nella S.C.V. in quanto sono completamente illegittimi e dovranno essere demoliti.

2.4 CONCIMAIA: non si indica l'altezza in quanto la struttura è priva di copertura.

Non si valuta la superficie della stalla equini (mq 32) nella S.C.V. in quanto è completamente illegittima e dovrà essere demolita. Si applica un coefficiente di riduzione del 10% in quanto la concimaia è costituita da sole tre pareti perimetrali e un setto interno, senza copertura e senza alcuna finitura o impianto.

2.5 FIENILE: l'altezza interna è in realtà variabile da ml 4,30 a ml 5,70.

Non si valuta la superficie del Fienile (mq 165) nella S.C.V. in quanto è completamente illegittimo e dovrà essere demolito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
AA Bosco Misto	1052,00 mq	1052,00 mq	1	1052,00 mq	0,00 m	
AB Incolto produttivo	488,00 mq	488,00 mq	1	488,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1540,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6025,00 mq	6025,00 mq	1	6025,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6025,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6025,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6940,00 mq	6940,00 mq	1	6940,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:		6940,00 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		6940,00 mq	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10515,00 mq	10515,00 mq	1	10515,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10515,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10515,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2009 al 11/08/2009	Ascanio CRUCIANI	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 681, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5
Dal 11/08/2009 al 22/05/2025	Ascanio Cruciani 1/1 usufrutto Fabio Cruciani 1/1 nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 681, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3 Superficie catastale 235 mq Rendita € 564,23 Piano T-1

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto il sig. Ascanio Cruciani è deceduto nel 2012, con conseguente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a favore del sig. che attualmente detiene la proprietà dell'intero.

Occorre quindi effettuare una voltura catastale per aggiornare l'intestazione.

Occorre inoltre aggiornare la planimetria catastale eliminando il piccolo locale cantina al piano terra. per tali variazioni catastali si stima una spesa di €1.600,00.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2009 al 11/08		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 679, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 3.682,00 Grafato 678

Il titolare catastale

ilare reale.

BENE N° 3 - TERF

LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Periodo	Dati catastali
Dal 14/10/1976 al 15/03	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 185 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 15 40 Reddito dominicale € 14,67 Reddito agrario € 8,75
Dal 15/03/2007 al 11/08	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1540 Reddito dominicale € 14,67 Reddito agrario € 8,75
Dal 11/08/2009 al 01/09	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 185, Porz. AA Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 10 52 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 0,22
Dal 11/08/2009 al 01/09	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 185, Porz. AB Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 04 88 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,03

Il titolare catastale corrisponde con quello reale

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVÌ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1996 al 15/03/2007		Catasto Terreni Fg. 58, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 61 00 Reddito dominicale € 43,95 Reddito agrario € 34,65

Dal 15/03/2007 al 30/08/2007	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 199 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 61 00 Reddito dominicale € 58,12 Reddito agrario € 34,65
Dal 30/08/2007 al 17/12/2008	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 199 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 61 00 Reddito dominicale € 43,95 Reddito agrario € 34,65
Dal 17/12/2008 al 11/08/2009	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 684 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 15 Reddito dominicale € 43,41 Reddito agrario € 34,23
Dal 11/08/2009 al 15/12/2011	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 684 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 15 Reddito dominicale € 43,41 Reddito agrario € 34,23
Dal 15/12/2011 al 09/07/2015	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 684, Porz. AA Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5218 Reddito dominicale € 49,72 Reddito agrario € 29,64
Dal 15/12/2011 al 09/07/2015	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 684, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 08 07 Reddito dominicale € 5,81 Reddito agrario € 4,58

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1976 al 18/09/1990		Catasto Terreni Fg. 58, Part. 196 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 69 40 Reddito dominicale € 50,00 Reddito agrario € 39,43
Dal 18/09/1990 al 15/03/2007		Catasto Terreni Fg. 58, Part. 196 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 69 40 Reddito dominicale € 50,00 Reddito agrario € 39,43

Dal 15/03/2007 al 30/08/2007	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 196, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 24 40 Reddito dominicale € 17,58 Reddito agrario € 13,86
Dal 15/03/2007 al 30/08/2007	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 196, Porz. AA Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 45 00 Reddito dominicale € 42,88 Reddito agrario € 25,56
Dal 30/08/2007 al 09/08/2009	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 196 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6940 Reddito dominicale € 50,00 Reddito agrario € 39,43

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	58	681	2		A3	3	9,5	235 mq	564,23 €	T-1	

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	58	679	3		D10				3682 €		678

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

2.1 STALLA: sul lato ovest della stalla è presente un recinto di due lati di cemento, che non risulta in planimetria catastale, né nella mappa catastale, né nell'elaborato planimetrico. Occorre aggiornare tutti e tre.

2.4 CONCIMAIA: i due tratti di parete sul lato sud della concimaia sono stati demoliti, occorre aggiornare la planimetria catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	185		AA		Bosco misto	2	10 52 mq	0,78 €	0,22 €	
58	185		AB		Incolto produttivo	U	04 88 mq	0,05 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

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

La qualità di coltura indicata in Catasto corrisponde con la situazione reale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	684				Seminativo	1	60 25 mq	57,41 €	34,23 €	

Corrispondenza catastale

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

Sull'immobile gravano le deduzioni A52 e A17, relative a deduzioni speciali fuori tariffa, applicate al calcolo dei redditi dominicale e agrario, che hanno quindi valori risultanti più bassi rispetto al calcolo standard. Si tratta di riduzioni dovute a oneri speciali che gravano sul proprietario, come canali di scolo, opere di bonifica, condutture irrigue o altre infrastrutture utili alla collettività ma a costo del singolo proprietario.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	196				Seminativo irriguo	1	69 40 mq	66,13 €	39,43 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	673				Seminativo irriguo	1	1 05 15 mq	111,33 €	59,74 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

L'abitazione è accessibile sia dalla part. 678 (pignorata) che mediante la corte comune part. 678, a sua volta accessibile
intestate art. 675, 685 e 687, catastalmente
L'accesso uno per 1/3 della piena proprietà.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

I fabbricati agricoli e la corte sono liberamente accessibili dalla strada vicinale.
Sono altresì accessibili mediante tre particelle ch
part. 675, 685 e 687, catastalmente intestate a
ciascuno per 1/3 della piena proprietà. L'accesso
sopra.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno è liberamente accessibile dalla strada vicinale, con la quale confina.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno è liberamente accessibile dalla strada vicinale che lo costeggia su due lati e dalla corte pignorata part. 678.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno è liberamente accessibile tramite la strada vicinale e dalla vicina part. 673, anch'essa pignorata e facente parte del medesimo lotto 1.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno è liberamente accessibile dalla strada vicinale che lo costeggia.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Nella compravendita del 2009 con cui l'esecutato acquisisce i beni pignorati è compreso anche il diritto di attingimento per gli usi dell'azienda e dei terreni oggetto della compravendita, sul pozzo individuato al NCT di Trevi al foglio 58 part. 672, con riserva di poter attingere acqua in proporzione alle necessità dei fondi alla parte venditrice residuati in proprietà o coltivati, individuati in Catasto Terreni al foglio 58 part. 671, 190, 686, 677, 688, 676, 674.

Sono comprese anche le quote latte per kg. 176428 (centosettantaseimilaquattrocentoventotto/00) di cui alla comunicazione quote individuali periodo 2009/2010 n. 96210270979.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Nella compravendita del 2009 con cui l'esecutato acquisisce i beni pignorati è compreso anche il diritto di attingimento per gli usi dell'azienda e dei terreni oggetto della compravendita, sul pozzo individuato al NCT di Trevi al foglio 58 part. 672, con riserva di poter attingere acqua in proporzione alle necessità dei fondi alla parte venditrice residuati in proprietà o coltivati, individuati in Catasto Terreni al foglio 58 part. 671, 190, 686, 677, 688, 676, 674.

Sono comprese anche le quote latte per kg. 176428 (centosettantaseimilaquattrocentoventotto/00) di cui alla comunicazione quote individuali periodo 2009/2010 n. 96210270979.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Nella compravendita del 2009 con cui l'esecutato acquisisce i beni pignorati è compreso anche il diritto di attingimento per gli usi dell'azienda e dei terreni oggetto della compravendita, sul pozzo individuato al NCT di Trevi al foglio 58 part. 672, con riserva di poter attingere acqua in proporzione alle necessità dei fondi alla parte venditrice residuati in proprietà o coltivati, individuati in Catasto Terreni al foglio 58 part. 671, 190, 686, 677, 688, 676, 674.

Sono comprese anche le quote latte per kg. 176428 (centosettantaseimilaquattrocentoventotto/00) di cui alla comunicazione quote individuali periodo 2009/2010 n. 96210270979.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Nella compravendita del 2009 con cui l'esecutato acquisisce i beni pignorati è compreso anche il diritto di attingimento per gli usi dell'azienda e dei terreni oggetto della compravendita, sul pozzo individuato al NCT di Trevi al foglio 58 part. 672, con riserva di poter attingere acqua in proporzione alle necessità dei fondi alla parte venditrice residuati in proprietà o coltivati, individuati in Catasto Terreni al foglio 58 part. 671, 190, 686, 677, 688, 676, 674.

Sono comprese anche le quote latte per kg. 176428 (centosettantaseimilaquattrocentoventotto/00) di cui alla comunicazione quote individuali periodo 2009/2010 n. 96210270979.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Nella compravendita del 2009 con cui l'esecutato acquisisce i beni pignorati è compreso anche il diritto di attingimento per gli usi dell'azienda e dei terreni oggetto della compravendita, sul pozzo individuato al NCT di Trevi al foglio 58 part. 672, con riserva di poter attingere acqua in proporzione alle necessità dei fondi alla parte venditrice residuati in proprietà o coltivati, individuati in Catasto Terreni al foglio 58 part. 671, 190, 686, 677, 688, 676, 674.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Nella compravendita del 2009 con cui l'esecutato acquisisce i beni pignorati è compreso anche il diritto di attingimento per gli usi dell'azienda e dei terreni oggetto della compravendita, sul pozzo individuato al NCT di Trevi al foglio 58 part. 672, con riserva di poter attingere acqua in proporzione alle necessità dei fondi alla parte venditrice residuati in proprietà o coltivati, individuati in Catasto Terreni al foglio 58 part. 671, 190, 686, 677, 688, 676, 674.

Sono comprese anche le quote latte per kg. 176428 (centosettantaseimilaquattrocentoventotto/00) di cui alla

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, esso è correntemente abitato ed utilizzato.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

2.1 STALLA: la stalla è attualmente in disuso ma la struttura appare, per quanto visibile, in discrete condizioni.

2.2 RIMESSA: la rimessa appare in discrete condizioni.

2.3 RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI: viene utilizzata in parte come stalla e appare in discrete condizioni.

2.4 CONCIMAIA: appare in discrete condizioni.

2.5 FIENILE: appare in discrete condizioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno appare incolto e non mantenuto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno è in parte coltivato a foraggio e in parte trattato a giardino ed è in condizioni normali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno è coltivato a foraggio ed è in condizioni normali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno è coltivato a foraggio ed è in condizioni normali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

quota di 1/3 della Corte censita al NCEU foglio 58 part. 682, comune anche a tutte le uu.ii. delle particelle 681, 683, 678, 679.

quota di 1/2 della Centrale Termica censita al NCEU foglio 58 part. 679 sub. 1, comune anche alle particelle

681/1, 683/2, 683/3, 679/2.

quota di 1/2 della Corte censita al NCEU foglio 58 part. 689.

Si segnala infine che la scala esterna di accesso al piano primo è definita, nella planimetria catastale, come "scala condominiale" comune quindi anche alla abitazione attigua (part. 681 sub.1) ed insiste sulla corte comune part. 682.

Si segnala inoltre che la corte comune part. 682 è accessibile sia dalla part. 678 graff. con part. 679 sub. 3, sia tramite le particelle 687, 685, 675, in quota parte della stessa proprietà, ma non pignorate.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

quota di 1/3 della Corte censita al NCEU foglio 58 part. 682, comune anche a tutte le uu.ii. delle particelle 681, 683, 678, 679.

quota di 1/2 della Centrale Termica censita al NCEU foglio 58 part. 679 sub. 1, comune anche alle particelle 681/1, 683/2, 683/3, 679/2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

non sussistono parti comuni per il terreno part. 185.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

non sussistono parti comuni per il terreno part. 684.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

non sussistono parti comuni per il terreno part. 196.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

non sussistono parti comuni per il terreno part. 185.

Si segnala tuttavia che nella part. 684 si trova la fossa imhoff comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Non risultano servitù trascritte.

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <https://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Non risultano servitù trascritte.

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <https://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non risultano servitù trascritte.

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <https://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non risultano servitù trascritte.

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <https://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non risultano servitù trascritte.

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <https://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non risultano servitù trascritte.

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <https://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Fondazioni: non visibili, presumibilmente in muratura

Esposizione: Nord e sud

Altezza interna utile: si veda sezione descrizione.

Strutture verticali: muratura di pietrame e laterizi

Solai: legno e tavelloni di laterizio

Copertura: legno e pianelle di laterizio

Manto di copertura: coppi e sottocoppi di laterizio

Pareti esterne: in muratura di pietrame e laterizio, intonacate esternamente e al grezzo internamente, ad eccezione dei locali di abitazione che sono intonacati.

Pareti interne: in muratura di laterizio intonacata al piano primo, in muratura di pietrame e laterizio al grezzo al piano terra, ad eccezione dei locali di abitazioni che sono intonacati.

pavimentazione interna: nei locali di abitazione pavimento in piastrelle di ceramica o in gres porcellanato effetto cotto. Nei locali cantina pavimento in battuto di cemento o in piastrelle di cemento.

Infissi esterni: in legno a finitura naturale, salvo gli infissi di alcuni locali che sono in alluminio anodizzato.

Infissi interni: nella abitazione porte in legno con cornici riportate

Volte: assenti

Scale: la scala interna a chiocciola è in ferro battuto. La scala esterna (comune) è in laterocemento.

Impianti: nella abitazione impianti sottotraccia con punti luce, presa e comando di normale installazione.

Impianto idrico sanitario sottotraccia (un bagno completo di vasca, doccia, bidet, wc lavandino). Scaldabagno elettrico. Impianto di riscaldamento in parte in comune con le altre due abitazioni non pignorate, con corpi radianti in alluminio, integrato da un caminetto al piano terra.

Terreno esclusivo: no. L'abitazione si affaccia su una corte comune (part. 682, bene comune non censibile) e sulla corte (part. 678) su cui insistono diversi fabbricati.

Posto auto: nella corte, non individuati.

Soffitta, cantina o simili: locali cantina e 4 ripostigli al piano terra.

Dotazioni condominiali: la scala comune esterna.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

2.1 STALLA:

Fondazioni: non visibili, presumibilmente in calcestruzzo armato

Esposizione: Nord, est, ovest e sud

Altezza interna utile: da ml 3 a ml 5,90.

Strutture verticali: pilastri di calcestruzzo armato e tamponature in blocchi di cemento.

Solai: calpestio in cemento.

Copertura: travi di cemento e tavolato in laterizio. Metallo per la tettoia lato sud e per i locali lato nord.

Manto di copertura: tegole di laterizio per la stalla e i locali lato est. Lamiera grecata per i locali lato nord.

Pareti esterne: in muratura di blocchi di cemento, intonacate internamente solo nei locali sul lato est.

Pareti interne: in muratura di blocchi di cemento.

pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica nei locali lato est. In battuto di cemento nella stalla.

Infissi esterni: in ferro.

Infissi interni: assenti.

Volte: in travi prefabbricate di cemento e tavelloni di laterizio.

Scale: assenti.

Impianti: a vista.

Terreno esclusivo: no. La stalla si affaccia sulla corte (part. 678) su cui insistono diversi fabbricati.

Posto auto: nella corte, non individuati.

Soffitta, cantina o simili: assenti.

Dotazioni condominiali: gli impianti sono in comune con gli altri fabbricati della stessa particella.

2.2 RIMESSA:

Fondazioni: non visibili, presumibilmente in calcestruzzo armato

Esposizione: Nord, ovest e sud

Altezza interna utile: da ml 5,25 a ml 6,65 al colmo della volta.

Strutture verticali: pilastri di calcestruzzo armato e tamponature in blocchi di cemento.

Solai: calpestio in cemento.

Copertura: cordolo perimetrale in calcestruzzo armato e travi reticolari di acciaio.

Manto di copertura: tenda in plastica.

Pareti esterne: in muratura di blocchi di cemento, non intonacata.

Pareti interne: in muratura di blocchi di cemento, intonacata.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Infissi esterni: in ferro.

Infissi interni: in ferro.

Volte: in travi reticolari di acciaio e tenda.

Scale: assenti.

Impianti: è presente solo un quadro elettrico relativo alla casa (part. 681 sub. 2) mentre il locale è privo di impianti.

Terreno esclusivo: no. La rimessa si affaccia sulla corte (part. 678) su cui insistono diversi fabbricati.

Posto auto: nella corte, non individuati.

Soffitta, cantina o simili: assenti.

Dotazioni condominiali: assenti.

2.3 RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI:

Fondazioni: non visibili.

Esposizione: Nord, est, ovest e sud

Altezza interna utile: da ml 4,4 a ml 4,05 per la tettoia nord, da ml 3,95 a ml 4,30 sulla tettoia sud.

Strutture verticali: pilastri di acciaio e muratura di blocchi di cemento.

Solai: calpestio in cemento.

Copertura: travi di acciaio e lamiera grecata.

Manto di copertura: lamiera grecata.

Pareti esterne: in muratura di blocchi di cemento, non intonacata.

Pareti interne: assenti.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Infissi esterni: assenti.

Infissi interni: assenti.

Volte: assenti.

Scale: assenti.

Impianti: assenti.

Terreno esclusivo: no. La rimessa attrezzi si affaccia sulla corte (part. 678) su cui insistono diversi fabbricati.

Posto auto: nella corte, non individuati.

Soffitta, cantina o simili: assenti.

Dotazioni condominiali: assenti.

2.4 CONCIMAIA:

Fondazioni: non visibili, presumibilmente in calcestruzzo armato.

Esposizione: Nord, est, ovest e sud

Altezza interna utile: per la stalla ml 2.

Strutture verticali: muratura di blocchi di cemento e pareti in calcestruzzo armato.

Solai: calpestio in cemento.

Copertura: per la stalla travi di acciaio e lamiera grecata.

Manto di copertura: lamiera grecata.

Pareti esterne: in muratura di blocchi di cemento e pareti di calcestruzzo armato.

Pareti interne: in muratura di blocchi di cemento

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Infissi esterni: in ferro per la stalla.

Infissi interni: assenti.

Volte: assenti.

Scale: assenti.

Impianti: assenti.

Terreno esclusivo: no. La concimaia si affaccia sulla corte (part. 678) su cui insistono diversi fabbricati.

Posto auto: nella corte, non individuati.

Soffitta, cantina o simili: assenti.

Dotazioni condominiali: assenti.

2.5 FIENILE:

Fondazioni: non visibili, presumibilmente in calcestruzzo armato.

Esposizione: Nord, est, ovest e sud

Altezza interna utile: da ml 4,30 a ml 5,70.

Strutture verticali: pilastri di acciaio.

Solai: calpestio in terra battuta.

Copertura: travi di acciaio e lamiera grecata.

Manto di copertura: lamiera grecata.

Pareti esterne: assenti.

Pareti interne: assenti.

Pavimentazione interna: in terra battuta.

Infissi esterni: assenti.

Infissi interni: assenti.

Volte: assenti.

Scale: assenti.

Impianti: assenti.

Terreno esclusivo: no. Il fienile si affaccia sulla corte (part. 678) su cui insistono diversi fabbricati.

Posto auto: nella corte, non individuati.

Soffitta, cantina o simili: assenti.

Dotazioni condominiali: assenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Sul terreno non sono presenti fabbricati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Trattasi di terreno privo di alcuna costruzione o sovrastruttura, ad eccezione di un gazebo con struttura metallica, coperto e chiuso lateralmente da tende in plastica. Nel sottosuolo si trova il sistema di smaltimento dei reflui domestici della casa e del bagno della stalla.

Il terreno è coltivato a foraggio per il bestiame.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Il terreno è coltivato a foraggio per il bestiame.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Sul terreno insistono due serre a tunnel con struttura metallica e copertura in telo plastificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal sig. F
la quale risulta disabile.

a

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2038

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene è affittato, oltre maggiore consistenza comunque oggetto del presente pignoramento, con contratto di locazione alla madre dell'esecutato. Il contratto ha avuto inizio il 31/12/2023 e scadrà il 31/12/2038, quindi per la durata di anni 15, con un canone percepito per l'intera durata del contratto di €75.000,00 (settantacinquemila/00) da pagarsi in rate annuali di € 5.000,00.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata registrata una dichiarazione del conduttore sull'esistenza di tale contratto e sulle sue principali caratteristiche, ma il contratto non è stato depositato presso l'Agenzia; la scrivente ha potuto comunque visionarlo perché è stato fornito dall'esecutato tramite il suo legale. Si precisa che la dichiarazione registrata non è firmata dalla dichiarante,

I fabbricati agricoli sono occupati da cose (attrezzature, mezzi agricoli, materiale vario) e animali (equini e bovini) e sono correntemente utilizzati per la conduzione del fondo e dell'allevamento.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 416,66

Il canone di € 5.000,00 annuali si intende per l'intero compendio dei beni locati, ossia i fabbricati agricoli in oggetto e la relativa corte e i terreni agricoli siti in Trevi e censiti al NCT foglio 58 part. 185, 196, 673 e 684 e il terreno sito in Spoleto e censito al NC foglio 48 part. 55. Tra i beni pignorati resta quindi escluso dal contratto di locazione solo l'immobile destinato ad abitazione, part. 681 sub. 2.

Il contratto di locazione, pur avendo durata di 15 anni, non è stato trascritto, pertanto sarà opponibile alla procedura solo nel primo novennio dalla stipula, ossia fino al 31/12/2032 (ai sensi dell'art. 2923 del C.C.).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2038

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene è affittato, oltre maggiore consistenza comunque oggetto del presente pignoramento, con contratto di locazione alla

madre dell'esecutato. Il contratto ha avuto inizio il 31/12/2023 e scadrà il 31/12/2038, quindi per la durata di anni 15, con un canone percepito per l'intera durata del contratto di €75.000,00 (settantacinquemila/00) da pagarsi in rate annuali di € 5.000,00.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata registrata una dichiarazione del conduttore sull'esistenza di tale contratto e sulle sue principali caratteristiche, ma il contratto non è stato depositato presso l'Agenzia; la scrivente ha potuto comunque visionarlo perché è stato fornito dall'esecutato tramite il suo legale. Si precisa che la dichiarazione registrata non è firmata dalla dichiarante, signora Ausilia CECCARELLI, ma dal sig. Fabio CRUCIANI.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 416,66

Il canone di € 416,66 pari ad €5.000,00 annuali si intende per l'intero compendio dei beni locati, ossia il terreno in oggetto e i terreni agricoli siti in Trevi e censiti al NCT foglio 58 part. 196, 673 e 684 oltre al fabbricato censito al NCEU al foglio 58 part. 678 graffata con part. 679 sub. 3, e il terreno sito in Spoleto e censito al NC foglio 48 part. 55. Tra i beni pignorati resta quindi escluso dal contratto di locazione solo l'immobile destinato ad abitazione, part. 681 sub. 2.

Il contratto di locazione, pur avendo durata di 15 anni, non è stato trascritto, pertanto sarà opponibile alla procedura solo nel primo novennio dalla stipula (art. 1599 C.C.), ossia fino al 31/12/2032.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2038

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene è affittato, oltre maggiore consistenza comunque oggetto del presente pignoramento, con contratto di locazione alla S. I., madre dell'esecutato. Il contratto ha avuto inizio il 31/12/2023 e scadrà il 31/12/2038, quindi per la durata di anni 15, con un canone percepito per l'intera durata del contratto di €75.000,00 (settantacinquemila/00) da pagarsi in rate annuali di € 5.000,00.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata registrata una dichiarazione del conduttore sull'esistenza di tale contratto e sulle sue principali caratteristiche, ma il contratto non è stato depositato presso l'Agenzia; la scrivente ha potuto comunque visionarlo perché è stato fornito dall'esecutato tramite il suo legale. Si precisa che la dichiarazione registrata non è firmata dalla dichiarante,

Canoni di locazione

Canone mensile: € 416,66

Il canone di € 416,66 pari ad € 5.000,00 annuali si intende per l'intero compendio dei beni locati, ossia il terreno in oggetto e i terreni agricoli siti in Trevi e censiti al NCT foglio 58 part. 185, 196, 673 oltre al fabbricato censito al NCEU al foglio 58 part. 678 graffata con part. 679 sub. 3, e il terreno sito in Spoleto e censito al NC foglio 48 part. 55. Tra i beni pignorati resta quindi escluso dal contratto di locazione solo l'immobile destinato ad abitazione, part. 681 sub. 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2024

- Scadenza contratto: 31/12/2038

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene è affittato, oltre maggiore consistenza comunque oggetto del presente pignoramento, con contratto di locazione alla madre dell'esecutato. Il contratto ha avuto inizio il 31/12/2023 e scadrà il 31/12/2038, quindi per la durata di anni 15, con un canone percepito per l'intera durata del contratto di €75.000,00 (settantacinquemila/00) da pagarsi in rate annuali di € 5.000,00.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata registrata una dichiarazione del conduttore sull'esistenza di tale contratto e sulle sue principali caratteristiche, ma il contratto non è stato depositato presso l'Agenzia; la scrivente ha potuto comunque visionarlo perché è stato fornito dall'esecutato tramite il suo legale. Si precisa che la dichiarazione registrata non è firmata dalla dichiarante, signora

Canoni di locazione

Canone mensile: € 416,66

Il canone di € 416,66 pari ad € 5.000,00 annuali si intende per l'intero compendio dei beni locati, ossia il terreno in oggetto e i terreni agricoli siti in Trevi e censiti al NCT foglio 58 part. 185, 673 e 684 oltre al fabbricato censito al NCEU al foglio 58 part. 678 graffata con part. 679 sub. 3, e il terreno sito in Spoleto e censito al NC foglio 48 part. 55. Tra i beni pignorati resta quindi escluso dal contratto di locazione solo l'immobile destinato ad abitazione, part. 681 sub. 2.

Il contratto di locazione, pur avendo durata di 15 anni, non è stato trascritto, pertanto sarà opponibile alla procedura solo nel primo novennio dalla stipula (art. 1599 C.C.), ossia fino al 31/12/2032.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2038

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene è affittato, oltre maggiore consistenza comunque oggetto del presente pignoramento, con contratto di locazione alla madre dell'esecutato. Il contratto ha avuto inizio il 31/12/2023 e scadrà il 31/12/2038, quindi per la durata di anni 15, con un canone percepito per l'intera durata del contratto di €75.000,00 (settantacinquemila/00) da pagarsi in rate annuali di € 5.000,00.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata registrata una dichiarazione del conduttore sull'esistenza di tale contratto e sulle sue principali caratteristiche, ma il contratto non è stato depositato presso l'Agenzia; la scrivente ha potuto comunque visionarlo perché è stato fornito dall'esecutato tramite il suo legale. Si precisa che la dichiarazione registrata non è firmata dalla dichiarante, signora ,

Canoni di locazione

Canone mensile: € 416,66

Il canone di € 416,66 pari ad €5.000,00 annuali si intende per l'intero compendio dei beni locati, ossia il terreno in oggetto e i terreni agricoli siti in Trevi e censiti al NCT foglio 58 part. 185, 196 e 684 oltre al fabbricato censito al NCEU al foglio 58 part. 678 graffata con part. 679 sub. 3, e il terreno sito in Spoleto e censito al NC foglio 48 part. 55. Tra i beni pignorati resta quindi escluso dal contratto di locazione solo l'immobile destinato ad abitazione, part. 681 sub. 2.

Il contratto di locazione, pur avendo durata di 15 anni, non è stato trascritto, pertanto sarà opponibile alla procedura solo nel primo novennio dalla stipula (art. 1599 C.C.), ossia fino al 31/12/2032.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1972 al 11/08/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio GADDI	15/11/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	24/11/1972	9230	6970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/08/2009		Compravendita	

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Marco PIRONE	11/08/2009	73219	15947
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Spoleto	10/09/2009	4390	2857
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.

L'esecutato acquisisce il diritto di nuda proprietà con l'atto di compravendita del 2009, mentre il venditore conservava per sé il diritto di usufrutto. L'esecutato acquisisce il diritto di usufrutto per il ricongiungimento dello stesso al decesso del venditore, avvenuto il 04/06/2012.

Il bene part. 198 (soppresso generando la attuale part. 678 su cui insiste il bene n. 1, abitazione part. 681 sub. 2) viene acquistato per la quota di 1/1 nel 1972, mentre è coniugato in regime di comunione dei beni con ... to poi la compravendita a favore dell'esecutato avviene per la quota di 1/2 da ciascuno dei due coniugi.

L'atto di provenienza del 2009 a rogito notaio Pirone verrà inserito come allegato.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1972 al 11/08/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurizio GADDI	15/11/1972	73219	15947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	24/11/1972	9230	6970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/08/2009

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Marco PIRONE	11/08/2009	73219	15947
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Spoleto	10/09/2009	4390	2857
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene part. 198 (soppresso generando la attuale part. 678) viene acquisito
1/1 nel 1972, mente è coniugato in regime di comunione dei beni con
compravendita a favore dell'esecutato avviene per la quota di 1/2 ciascun
L'atto di provenienza del 2009 a rogito notaio Pirone verrà inserito come allegato.

quota di
to poi la

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1972 al 11/08/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio GADDI	15/11/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	24/11/1972	9230	6970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2009		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Marco PIRONE	11/08/2009	73219	15947
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Spoletto	10/09/2009	4390	2857
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene part. 185 viene acquisito di comunione dei beni con A per la quota di 1/2 ciascuno dei due coniugi.

ta di 1/1 nel 1972, mentre è coniugato in regime di comunione dei beni. L'atto di provenienza del 2009 a rogito notaio Pirone verrà inserito come allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1996 al 11/08/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo ANGELINI ROTA	11/01/1996	127584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoletto	30/01/1996	4293	3187
Dal 11/08/2009		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco PIRONE	11/08/2009	73219	15947
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Spoleto	10/09/2009	4390	2857
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene part. 199 (soppresso generando la attuale part. 684) viene acquisito a quota di 1/1 nel 1996, mentre è coniugato in regime di comunione dei beni con la moglie. La compravendita a favore dell'esecutato avviene per la quota di 1/2 ciascuno dei due coniugi. L'atto di provenienza del 2009 a rogito notaio Pirone verrà inserito come allegato.

a quota di
1/1
e poi la

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1990 al 11/08/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo ANGELINI ROTA	18/09/1990	98074	14714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	13/10/1990	4293	3187
Dal 11/08/2009		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco PIRONE	11/08/2009	73219	15947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	10/09/2009	4390	2857

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene part. 196 viene acquisito ne
in regime di comunione dei beni cor

/1 nel 1972, mente è coniugato
avvenda a favore dell'esecutato

avviene per la quota di 1/2 ciascuno dei due coniugi.

L'atto di provenienza del 2009 a rogito notaio Pirone verrà inserito come allegato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVÌ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1972 al 11/08/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio GADDI	15/11/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 11/08/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco PIRONE	11/08/2009	73219	15947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	10/09/2009	4390	2857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene part. 197 (soppresso generando la attuale part. 673) viene acquisito nel 1972, mentre è coniugato in regime di comunione dei beni con compravendita a favore dell'esecutato avviene per la quota di 1/2 ciascuno dei due coniugi. L'atto di provenienza del 2009 a rogito notaio Pirone verrà inserito come allegato.

quota di
to poi la

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca da concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Spoleto il 05/12/2019
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 571
Quota: 1/1
Importo: € 72.960,42
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro
Capitale: € 36.480,21
N° repertorio: 3290
N° raccolta: 8019

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Spoleto il 24/02/2025
Reg. gen. 880 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
A favore di INTRUM ITALY S.p.A.
Contro Cruciani Fabio

Oneri di cancellazione

Ipoteca 85/2018: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Pignoramento 691/2025: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Totale: € 588,00

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Spoleto il 20/02/2018
Reg. gen. 879 - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 487.500,00
A favor
Contro
Capital
Data: 20/02/2018
N° repertorio: 7316
N° raccolta: 5413
- **Ipoteca da concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Spoleto il 05/12/2019
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 571
Quota: 1/1
Importo: € 72.960,42
A favor
Contro
Capital
Data: 05/12/2019
N° repertorio: 3290
N° raccolta: 8019

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Spoleto il 24/02/2025
Reg. gen. 880 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
A favore di INTRUM ITALY S.p.A.
Contro

Oneri di cancellazione

Ipoteca 571/2009: € 364,80 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Ipoteca 85/2018: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Pignoramento 691/2025: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Spoleto il 20/02/2018
Reg. gen. 879 - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 487.500,00
A favo: _____ i S.p.A.
Contrc _____
Capita _____
Data: 20/02/2018
N° repertorio: 7316
N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Spoleto il 24/02/2025
Reg. gen. 880 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
A favore di INTRUM ITALY S.p.A.
Contro _____

Oneri di cancellazione

Ipoteca 85/2018: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Pignoramento 691/2025: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Totale: € 588,00

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Spoleto il 20/02/2018
Reg. gen. 879 - Reg. part. 85
Quota: 1/1

Importo: € 487.500,00

A favore di INTRUM ITALY S.p.A.

Contro (

Capitale

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 7316

N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025

Reg. gen. 880 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

A favore di INTRUM ITALY S.p.A.

Contro

Oneri di cancellazione

Ipoteca 85/2018: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Pignoramento 691/2025: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Totale: € 588,00

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Iscrizioni

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

Iscritto a Spoleto il 20/02/2018

Reg. gen. 879 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 487.500,00

A favore di Credit Agricole Italia S.p.A.

Contro (

Capitale: € 325.000,00

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 7316

N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025

Reg. gen. 880 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

Oneri di cancellazione

Ipoteca 85/2018: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Pignoramento 691/2025: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Totale: € 588,00

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Spoleto il 20/02/2018
Reg. gen. 879 - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 487.500,00
A favore di Credit Agricole Italia S.p.A.
Contro
Capitale
Data: 20/02/2018
N° repertorio: 7316
N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Spoleto il 24/02/2025
Reg. gen. 880 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
A favore di INTRUM ITALY S.p.A.
Contro

Oneri di cancellazione

Ipoteca 85/2018: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Pignoramento 691/2025: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Totale: € 588,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

L'immobile ricade, in base al PRG Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016), nella Zona CRp - Aree Agricole di pregio.

L'immobile ha destinazione residenziale.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

L'intera particella 678 ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

L'immobile ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

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.

La scrivente ha rivolto richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi sull'esistenza di titoli edilizi rilasciati per gli immobili pignorati, anche intestati ai precedenti proprietari dello stesso. Il Comune ha fornito in visione i seguenti titoli edilizi per l'abitazione part. 681 sub. 2:

- Licenza Edilizia n. 66 del 14/09/1974 per la ione di abitazione rurale in Via Morella, rilasciata a

La licenza non riguarda l'abitazione pignorata ma un suo ampliamento. Nei grafici è rappresentata solo la sagoma dell'abitazione pignorata, quindi non è rilevante ai fini della presente relazione. La pratica edilizia è tuttavia utile a dimostrare che l'edificio pignorato era esistente alla data della licenza (14/09/1974) e si presentava già nella sagoma attuale.

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1230 del 07/08/2012, rilasciato a I, in accertamento di conformità per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da magazzino a civile abitazione. Anche in questo caso il titolo edilizio riguarda un'altra porzione di edificio non pignorata, ma viene comunque rappresentata l'abitazione pignorata nel suo complesso, sia in pianta che in prospetto, e può quindi costituire lo stato legittimo dell'abitazione.

NON è stato fornito il certificato di Agibilità.

A seguito del sopralluogo presso i beni pignorati effettuato in data 12/09/2025 è stato possibile verificare la conformità dell'abitazione pignorata a quanto rappresentato negli elaborati allegati al P. di C. 1230/2012, salvo per una modifica al piano terra: il piccolo locale cantina di mq 5,65 è stato eliminato.

L'edificio appare molto vecchio ed è visibile nelle foto aeree storiche pubblicate sul sito della Regione Umbria <https://siat.regione.umbria.it/paesaggineltempo/> nei voli del 1954/55, pertanto si può affermare che la costruzione dell'edificio è anteriore al 01/09/1967.

Tutto ciò premesso l'immobile è sostanzialmente conforme, ma occorre presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità per regolarizzare la cantina.

Per la pratica edilizia si stima un costo di € 2.537,60 compresi contributi e IVA al 22%. Al perfezionamento della regolarità edilizia sarà opportuno acquisire il Certificato di Agibilità dell'immobile, per cui si stima un costo di € 1.268,80 compresi contributi e IVA al 22%, ma esclusi i costi per la produzione di tutta la documentazione a corredo necessaria (si vedano i paragrafi specifici). E' altresì esclusa la sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

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.

L'impianto termico è in parte autonomo e in parte in comune con altre unità immobiliari non pignorate. La caldaia si trova nell'unità immobiliare part. 679 sub. 1, bene comune non censibile, porzione di una lunga ed ampia tettoia, aperta su tre lati, suddivisa in tre unità immobiliari (part. 679 sub. 1, 2 e 3) ma senza partizioni fisiche. Si tratta di una caldaia a legna che appare piuttosto vetusta e bisognosa di revisione, ancorché funzionante. In base a quanto visibile si stima un costo di € 1.500,00 per la revisione e la dichiarazione di rispondenza dell'impianto, che sarà necessaria per il certificato di Agibilità.

L'impianto elettrico è in comune con i fabbricati agricoli di cui al bene n. 2 e con altre unità immobiliari non pignorate. E' regolato da più quadri elettrici posizionati in vari punti della proprietà. Per quanto visibile l'impianto appare vetusto e bisognoso di revisione, per cui si stima un costo di € 1.500,00 comprensivo della dichiarazione di rispondenza che sarà necessaria per il certificato di Agibilità.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto pubblico e da un pozzo, posto in altra particella non pignorata e gravato da servitù a favore di altre unità immobiliari. L'impianto appare conforme, per quanto visibile, ma necessita della dichiarazione di rispondenza che sarà necessaria per il certificato di Agibilità, per cui si stima un costo di € 500,00.

Lo smaltimento dei reflui domestici avviene mediante trattamento a filtri percolatori (fossa imhoff) e confluisce su corpo idrico superficiale (fossa campereccia), come autorizzato con parere favorevole della Provincia di Perugia prot. 0612764 del 25/11/2009. Il sistema di smaltimento serve anche il bagno presso la stalla (fabbricato 2.1) e si trova all'interno della part. 684 (bene n. 4), anch'esse pignorate e facenti parte dello stesso Lotto 1. Il sistema serve altresì ulteriori immobili estranei alla procedura.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

La costruzione non 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.

2.1 STALLA:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi risultano le seguenti pratiche edilizie:
Concessione edilizia n. 5 del 29/09/1978, rilasciata a _____ a costruzione di un fabbricato ad uso stalla per bovini, in loc. Torre di Azzano.
Permesso di Costruire n. 924 del 24/11/2009, rilasciato _____, per diversa distribuzione degli spazi interni della stalla bovini, chiusura di accessi e apertura di nuovi, realizzazione box aperti per la mungitura sotto il fienile esistente.
Certificato di Agibilità dell'11/08/1979.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Servizio controllo costruzioni della Regione non risulta alcun progetto strutturale depositato per la stalla.

La Stalla non è conforme ai titoli edilizi rilasciati in quanto si riscontrano le seguenti irregolarità:

- 1) la sua altezza è maggiore di quanto previsto nel progetto iniziale (C.E. 5/78). Poiché l'altezza dell'edificio è comunque inferiore all'altezza massima consentita nell'area, è possibile sanare l'irregolarità mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in accertamento di Conformità, previa la stesura di una Verifica della Sicurezza statica e sismica, ai sensi delle NTC 2018.
- 2) sono stati costruiti dei manufatti non autorizzati: alcuni locali sul lato nord ed est e una tettoia lungo tutto il lato sud. In base alle informazioni disponibili la potenzialità edificatoria della proprietà è già stata esaurita, pertanto non è possibile regolarizzare gli aumenti di Superficie Utile Coperta.
- 3) sono state innalzate delle pareti in cemento armato sul lato ovest, a ridosso del confine di proprietà, non autorizzate. Anche queste dovranno essere demolite in quanto non rispettano il distacco minimo dai confini e in quanto si ritiene comunque più vantaggioso per la procedura la demolizione che la regolarizzazione.
- 4) non sono stati realizzati gli interventi previsti dal P. di C. 924/2009: sul fronte ovest modifica alle porte di accesso, sul fronte nord realizzazione di locali per la mungitura sotto il fienile esistente.

2.2 RIMESSA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune _____
Concessione edilizia n. 47 del 29/09/1978, rilasciata a _____
destinare a rimessa attrezzi agricoli, in loc. Pigge di Trevi
Non risulta il Certificato di Agibilità.

_____ seguente pratica edilizia:
_____ per la costruzione di un edificio da

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Servizio controllo costruzioni della Regione non risulta alcun progetto strutturale depositato per la Rimessa.

La Rimessa non è conforme al titolo edilizio rilasciato in quanto si riscontrano le seguenti irregolarità:

- 1) le dimensioni generali sono diverse e anche la sua altezza è maggiore di quanto previsto nel progetto, la struttura in calcestruzzo armato presenta uno schema del tutto diverso da quello approvato, con pilastri lungo il perimetro. Poiché l'altezza dell'edificio è comunque inferiore all'altezza massima consentita nell'area, e poiché la superficie coperta è comunque pari a quella autorizzata, è possibile sanare l'irregolarità mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in accertamento di Conformità, previa la stesura di una Verifica della Sicurezza statica e sismica, ai sensi delle NTC 2018.
- 2) all'interno della rimessa è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio che ospita anche i quadri elettrici degli altri edifici del compendio.

2.3 RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI e FIENILE

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi NON risulta alcuna pratica edilizia per il fabbricato, il quale è pertanto sembra essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Servizio controllo costruzioni della Regione non risulta alcun progetto strutturale depositato per la Rimessa attrezzi e Fienile.

In base alle informazioni disponibili la potenzialità edificatoria della proprietà è già stata esaurita, pertanto non è possibile regolarizzare gli aumenti di Superficie Utile Coperta.

2.4 CONCIMAIA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi risulta la seguente pratica edilizia:

Concessione edilizia n. 4 del 29/09/1978, rilasciata a , la costruzione di un silos per foraggi e polpe, in loc. Pigge – Torre di Azzano.
Non risulta il Certificato di Agibilità.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Servizio controllo costruzioni della Regione non risulta alcun progetto strutturale depositato per la concimaia.

La Concimaia non è conforme al titolo edilizio rilasciato in quanto si riscontrano le seguenti irregolarità:

- 1) le dimensioni generali sono diverse, ma comunque contenute entro l'ingombro massimo del progetto approvato.
- 2) la stalla per gli equini non è autorizzata;
- 3) sono state demolite le pareti sul lato ovest mentre il varco di accesso sul lato est è stato chiuso dalla costruzione della stalla.

Le suddette irregolarità sono sanabili mediante titolo edilizio in accertamento di conformità.

2.5 FIENILE: l'altezza interna è in realtà variabile da ml 4,30 a ml 5,70.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi NON risulta alcuna pratica edilizia per il fabbricato, il quale è pertanto sembra essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Servizio controllo costruzioni della Regione non risulta alcun progetto strutturale depositato per il Fienile.

In base alle informazioni disponibili la potenzialità edificatoria della proprietà è già stata esaurita, pertanto non è possibile regolarizzare gli aumenti di Superficie Utile Coperta.

Il costo della pratica edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate nella Stalla, nella Rimessa e nella

Concimaia, si stima in € 3.500,00, oltre ad € 6.000,00 per la V. di S., ed esclusa la sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

Sarà quindi opportuno acquisire il certificato di agibilità dei vari fabbricati, con un costo previsto di € 3.000,00 previa la produzione di tutti gli allegati obbligatori il cui costo viene specificato nei vari paragrafi della presente relazione.

Il costo per la demolizione dei manufatti irregolari e della tettoia presso la Stalla, della Rimessa attrezzi agricoli e dei due Fienili, della stalla ovini si stima in € 82.229,64 IVA compresa, a cui si aggiungono € 5.156,03 IVA e contributi compresi, per le spese tecniche di Coordinamento della Sicurezza del Cantiere in fase di esecuzione e di progettazione.

E' esclusa la sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'impianto elettrico è in comune con altre unità immobiliari, pignorate e non. E' regolato da più quadri elettrici posizionati in vari punti della proprietà. L'impianto appare vetusto e bisognoso di revisione, per cui si stima un costo di € 1.500,00 comprensivo della dichiarazione di rispondenza che sarà necessaria per il certificato di Agibilità.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto pubblico e da un pozzo, posto in altra particella non pignorata e gravato da servitù a favore di altre unità immobiliari. L'impianto appare conforme, per quanto visibile, ma necessita della dichiarazione di rispondenza che sarà necessaria per il certificato di Agibilità, per cui si stima un costo di € 500,00.

Lo smaltimento dei reflui domestici avviene mediante trattamento a filtri percolatori e confluisce su corpo idrico superficiale (fossa campereccia), come autorizzato con parere favorevole della Provincia di Perugia prot. 0612764 del 25/11/2009. Il sistema di smaltimento serve anche l'abitazione e si trova all'interno della part. 684, anch'esse pignorate e facenti parte dello stesso Lotto 1. IL sistema serve altresì ulteriori unità immobiliari adiacenti e non pignorate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il comune di Trevi non ha fornito in visione alcun titolo edilizio relativo al terreno part. 185. Sul terreno non risultano fabbricati. Pertanto l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno insiste un gazebo con struttura metallica, coperto e chiuso da tende in plastica, che rientra tra le opere pertinenziali libere, ossia realizzabili senza titolo edilizio, ai sensi del R.R: 2/2015 art. 21 comma 3 lett. L.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Sul terreno non insistono fabbricati né sovrastrutture.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi risulta la seguente pratica edilizia.

Denuncia di Inizio Attività n. 107/09 prot. 0006799 del 29/04/2009, presentata da .
montaggio di una serra prefabbricata in alluminio e telo in PVC.

I per il

Sul terreno insistono in realtà due serre a tunnel, nessuna delle quali corrisponde alla tipologia, dimensione e posizione di quella autorizzata con la DIA.

Le serre esistenti per le loro caratteristiche rientrano tra quelle che non costituiscono Superficie Utile Coperta ai sensi della L.R. 1/2015 art. 34 co. 2 e 3, e sono quindi realizzabili come opere libere, ai sensi della stessa L.R. 1/2015 art. 118 co. 1 lett. h.

Pertanto l'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON ESISTE UNA STRUTTURA CONDOMINIALE, NE' ONERI CONDOMINIALI, TUTTAVIA SI SEGNALE CHE PARTE DEGLI IMPIANTI (ELETTRICO, IDRICO, FOGNARIO, TERMICO) SONO IN COMUNE CON ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON ESISTE UNA STRUTTURA CONDOMINIALE, NE' ONERI CONDOMINIALI, TUTTAVIA SI SEGNALE CHE PARTE DEGLI IMPIANTI (ELETTRICO, IDRICO, FOGNARIO, TERMICO) SONO IN COMUNE CON ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non pertinente per il terreno part. 185.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sul terreno insiste il sistema di smaltimento dei reflui dell'abitazione de le bagno della stalla, entrambi pignorati e facenti parte del lotto 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non pertinente per il terreno

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non pertinente per il terreno

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - loc. Santa Maria Reggiana

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immo

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio il 12/05/2001 con
atto del 15/04/2004 a rogito notaio Carlo ANGELINI ROTTA e coniugi hanno scelto il regime della separazione
dei beni. Con

CONFINI

nord: terreno censito al NCT foglio 48 part. 54 catastalmente intestato a Elisa AMMETTO
terreno censito al NCT foglio 68 part. 2 catastalmente intestato a Comunanza Agraria di Poreta
est: terreno censito al NCT foglio 48 part. 118 catastalmente intestato a Rosanna FAVETTI e Sonia NERI
terreno censito al NCT foglio 48 part. 56 catastalmente intestato a Carola MARI

terreno censito al NCT foglio 48 part. 156 catastalmente intestato a Luciano DE SANTIS
sud: strada vicinale Poreta
ovest: terreno censito al NCT foglio 48 part. 163 catastalmente intestato a Nicolina STOCCHI
terreno censito al NCT foglio 48 part. 35 catastalmente intestato a Nicolina STOCCHI e Vincenzo STOCCHI#
terreno censito al NCT foglio 48 part. 538 catastalmente intestato a Elisa AMMETTO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	237,00 mq	237,00 mq	1	237,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	8813,00 mq	8813,00 mq	1	8813,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9050,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1975 al 09/08/2009		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 55 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 90 50 Reddito dominicale € 39,54 Reddito agrario € 18,70
Dal 11/08/2009 al 30/08/2024		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 55, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 88 13 Reddito dominicale € 38,51 Reddito agrario € 18,21
Dal 11/08/2009 al 30/08/2024		Catasto Terreni Fg. 48, Part. 55, Porz. AA Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 37 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,05

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
48	55		AA		Bosco misto	1	02 37 mq	0,2 €	0,05 €	
48	55		AB		Oliveto	2	88 13 mq	38,51 €	18,21 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'intera particella è un uliveto.
Per la variazione catastale si stima un costo di € 500,00.

Sull'immobile si rileva la deduzione A17, relativa a deduzioni speciali fuori tariffa, applicate al calcolo dei redditi dominicale e agrario, che hanno quindi valori risultanti più bassi rispetto al calcolo standard. Si tratta di riduzioni dovute a oneri speciali che gravano sul proprietario, come canali di scolo, opere di bonifica, condutture irrigue o altre infrastrutture utili alla collettività ma a costo del singolo proprietario.

PRECISAZIONI

Il terreno è liberamente accessibile dalla strada che lo costeggia.

STATO CONSERVATIVO

L'uliveto è correntemente mantenuto.

PARTI COMUNI

non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù trascritte.

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

non ci sono manufatti o sovrastrutture di alcune genere.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2038

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene è affittato, oltre maggiore consistenza comunque oggetto del presente pignoramento, con contratto di locazione alla madre dell'esecutato. Il contratto ha avuto inizio il 31/12/2023 e scadrà il 31/12/2038, quindi per la durata di anni 15, con un canone percepito per l'intera durata del contratto di €75.000,00 (settantacinquemila/00) da pagarsi in rate annuali di € 5.000,00.

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata registrata una dichiarazione del conduttore sull'esistenza di tale contratto e sulle sue principali caratteristiche, ma il contratto non è stato depositato presso l'Agenzia; la scrivente ha potuto comunque visionarlo perché è stato fornito dalla dichiarazione registrata non è firmata dalla dichiarante

Canoni di locazione

Canone mensile: € 416,66

Il canone di € 5.000,00 annuali si intende per l'intero compendio dei beni locati, ossia il terreno in oggetto e i terreni agricoli siti in Trevi e censiti al NCT foglio 58 part. 185, 196, 673 e 684 oltre al fabbricato censito al NCEU al foglio 58 part. 678 graffata con part. 679 sub. 3. Tra i beni pignorati resta quindi escluso dal contratto di locazione solo l'immobile destinato ad abitazione, part. 681 sub. 2.

Il contratto di locazione, pur avendo durata di 15 anni, non è stato trascritto, pertanto sarà opponibile alla



procedura solo nel primo novennio dalla stipula (art. 1599 C.C.), ossia fino al 31/12/2032.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1972 al 11/08/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio GADDI	15/11/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	24/11/1972	9230	6970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco PIRONE	11/08/2009	73219	15947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	10/09/2009	4390	2857
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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

Iscritto a Spoleto il 20/02/2018

Reg. gen. 879 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 487.500,00

A favor

Contro

Capitali

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 7316

N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025

Reg. gen. 880 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

A favore di INTRUM ITALY S.p.A.

Contro

Oneri di cancellazione

Ipoteca 85/2018: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Pignoramento 691/2025: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Totale: € 588,00

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 16/06/2025 il terreno ricade in parte in zona E - Aree agricole con componente ambientale N - Aree di particolare interesse naturalistico, e in parte in zona Eb - Aree boscate con componente ambientale N - Aree di particolare interesse naturalistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non insistono manufatti né fabbricati.

Si ritiene di formare due lotti distinti per separare i beni siti in Trevi dall'unico bene sito in Spoleto, in quanto quest'ultimo, pur avendo lo stesso titolo di provenienza all'esecutato (atto di compravendita del 2009 trascritto a Spoleto il 10/09/2009 al n. 2857 di R.P), per dislocazione è naturalmente disgiunto dal resto, non essendo legato in alcun modo neanche funzionalmente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1 part. 681 sub.2. Porzione di edificio destinato ad abitazione e sviluppato su due livelli (terra e primo) collegati da una scala interna. La porzione di edificio presenta struttura in muratura portante con solai in legno e copertura a due falde. E' accessibile direttamente dalla corte (part. 678 anch'essa pignorata e part. 682, bene comune non censibile) tramite più ingressi al piano terra e una scala esterna per il piano primo, che è altresì accessibile internamente dalla porzione di fabbricato attigua (part. 681 sub.1) estranea al pignoramento. Il piano terra internamente è composto da: tre ampi locali destinati a cantina, un ripostiglio attrezzato a cucina, un ingresso, una sala in cui si trova anche la scala a chiocciola che collega con il piano primo. Esternamente si trova un portico di ingresso, tre ripostigli e un sottoscala, tutti con altezza inferiore a ml 2. Il piano primo è composto da due sale, cucina, due camere, una bagno e un ripostiglio. Esternamente si trova la scala di accesso (in comune con l'abitazione attigua e non pignorata) e un portico di ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 681, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 139.474,50

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di esecuzione. Il Valore di Mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie Commerciale Vendibile S.C.V. ed il Valore Unitario V.u. al metro quadro assegnato a immobili simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento.

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per gli edifici abitabili in zona agricola nei territori limitrofi (in quanto Trevi non è censita) danno un valore oscillante tra €/mq 900,00/1.200,00 per Spoleto, e €/mq 450,00/800,00 per Foligno.

I valori dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale nella zona censita oscillano tra €/mq 390,00 e € 560,00.

Da una ricognizione presso le agenzie immobiliari risulta che il valore di abitazioni simili non supera i €/mq 700,00.

Nel caso specifico si tiene conto delle seguenti caratteristiche del bene:

- il compendio gode di una posizione soleggiata e tranquilla
- lo stabile è privo di ascensore;
- l'abitazione è dotata di un piccolo portico/balcone;
- lo stato di conservazione dell'immobile è discreto;
- l'abitazione è ben distribuita e presenta locali ampi e luminosi;
- l'abitazione è provvista di comodi locali di servizio, direttamente collegati, ma è priva di garage;
- l'immobile è occupato da cose e persone, tra cui una signora anziana e disabile;

- gli impianti sono parzialmente in comune con altre u.u.ii.;
- non sono stati forniti i certificati degli impianti;
- l'abitazione non è dotata di spazi esterni esclusivi.

Tutto ciò premesso si stima un Valore Unitario di €/mq 500,00.

Tutto ciò considerato, la scrivente ritiene congruo il seguente Valore Unitario V.u. €/mq 550,00

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T
Fabbricati agricoli con corte, part. 678 graffata con part. 679 sub. 3. Vasta corte avente sagoma ad "L" su cui insistono più edifici (si veda allegato 11 e planimetria catastale all. 5), di seguito meglio descritti seguendo la denominazione presente nella planimetria catastale: - 2.1 - Stalla, posta all'angolo sud ovest dell'area, disposta sul solo piano terra, composta da un vasto ambiente rettangolare cui sono annessi due ripostigli sul fronte est e due locali sul fronte nord. Il vasto locale stalla è coperto a volta e completamente aperto sul lato lungo a sud. Sui lati corti è presente un'ampia porta centrale e delle finestre alte, mentre sul lato nord una porta centrale e delle finestre alte. La stalla si completa con un recinto esterno formato da due alte pareti in cemento, sul lato ovest. - 2.2 - Rimessa, edificata in aderenza all'abitazione (part. 681 sub. 2), disposta sul solo piano terra, costituita da un unico vano rettangolare con un lato completamente aperto sul fronte sud. All'interno si trova una piccola costruzione in muratura destinata a ripostiglio e alloggio quadri elettrici. La copertura è costituita da una tenda in plastica, montata su struttura in acciaio. Le pareti presentano finestre alte con infissi in ferro. - 2.3 - Rimessa attrezzi agricoli e Fienile. Il fabbricato è parte di un più ampio manufatto, che contiene la caldaia comune ad altri edifici (part. 679 sub. 1) e ulteriori spazi di rimessa, estranei alla procedura. Il fabbricato è posto sul lato nord ovest dell'area, disposto sul solo piano terra, è composto dalla rimessa attrezzi, ossia una porzione rettangolare completamente aperta sul fronte sud e sull'attigua part. 679 sub. 1 (centrale termica) e dal Fienile, ossia una tettoia aperta su tre lati, sul fronte nord. La rimessa è utilizzata per il ricovero di mezzi e attrezzi. Il Fienile è utilizzato per il ricovero dei bovini e presenta dei recinti metallici per lo stallo degli animali. - 2.4 - Concimaia, posta a nord della stalla, costituita da un manufatto in cemento, rettangolare, scoperto, diviso in due da un tramezzo interno, con addossata una costruzione per il ricovero degli equini a tre stalli sul lato est, il tutto disposto sul solo piano terra. - 2.5 - Fienile, posto tra la rimessa e la concimaia, costituito da due tettoie accostate, sorrette da pilastri e coperte da tetto a falde, a struttura metallica e completamente aperta su tutti i lati. Si precisa che non è stato possibile accedere a tutte le parti del compendio a causa delle condizioni del terreno dovute alle forti piogge antecedenti al sopralluogo e ai cumuli di letame e detriti vari che impediscono il transito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 679, Sub. 3, Categoria D10, Graffato 678
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.290,00

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di esecuzione. Il Valore di Mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie Commerciale Vendibile S.C.V. ed il Valore Unitario V.u. al metro quadro assegnato a immobili simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento.

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per i capannoni artigianali da ristrutturare (i fabbricati specificatamente agricoli non sono censiti) nei territori limitrofi (in quanto Trevi non è censita) danno un valore oscillante tra €/mq 200,00/300,00 per Spoleto, tra

€/mq 200,00/300,00 per Montefalco e €/mq 100,00/300,00 per Foligno.

- il compendio gode di una posizione soleggiata e tranquilla
- lo stato di conservazione degli immobili è discreto;
- i fabbricati presentano spazi ampi e alti;
- gli immobili sono occupati da cose e animali e sono oggetto di un contratto di locazione;
- gli impianti sono parzialmente in comune con altre uu.ii.;
- non sono stati forniti i certificati degli impianti;
- il compendio è dotato di un ampio spazio esterno esclusivo, che però costituisce anche l'accesso all'abitazione (anch'essa pignorata e facente parte dello stesso lotto 1);
- il compendio è liberamente accessibile dalla strada vicinale;

Tutto ciò premesso si stima un Valore Unitario di €/mq 300,00.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
Part. 185. Terreno di forma triangolare, attestato lungo la strada vicinale di Azzano, parzialmente coperto da piante ad alto fusto, non recintato, non coltivato, pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 185, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 185, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 308,00

Nel caso dei terreni il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie catastale ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a terreni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento alla stessa natura (seminativi/boschivi). La natura dei terreni è stata determinata tenendo conto del dato catastale, della posizione, dell'esposizione, della giacitura, della morfologia, della effettiva lavorabilità e della vegetazione presente. I Valori Unitari V.U. sono stati determinati in base all'accessibilità, alla presenza di servitù, allo stato di manutenzione delle strade e delle recinzioni e tenendo conto del valore agricolo medio VAM diffuso dalla Regione Umbria per l'anno 2025 per i terreni a bosco misto e a incolto produttivo nel Comune di Trevi.

Viene assegnato lo stesso Valore unitario di 0,20 €/mq (pari a €/ha 2.000,00) a entrambe le porzioni del terreno in oggetto - bosco misto e incolto produttivo.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
part. 684. Terreno di sagoma quadrangolare attestato su due lati sulla strada vicinale di Azzano, pianeggiante, soleggiato, non recintato, irrigabile, in parte coltivato a foraggio per animali parzialmente coperto da piante ad alto fusto lungo i confini nord ed est. Vi insiste un gazebo chiuso da telo plastificato e vi trova posto la fossa imhoff per lo smaltimento dei reflui domestici dell'abitazione pignorata (part. 681 sub. 2), del wc annesso alla stalla (part. 679 sub. 3) e di altre abitazioni estranee alla procedura.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 684, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.652,50

Nel caso dei terreni il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie catastale ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a terreni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento alla stessa natura (seminativi/boschivi). La natura dei terreni è stata determinata tenendo conto del dato catastale, della posizione, dell'esposizione, della giacitura, della morfologia, della effettiva lavorabilità e della vegetazione presente. I Valori Unitari V.U. sono stati determinati in base

all'accessibilità, alla presenza di servitù, allo stato di manutenzione delle strade e delle recinzioni e tenendo conto del valore agricolo medio VAM diffuso dalla Regione Umbria per l'anno 2025 per i terreni seminativi irrigabili nel Comune di Trevi.

Viene assegnato il Valore unitario di 2,10 €/mq (pari a €/ha 21.000,00).

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano part. 196. Terreno dalla sagoma irregolare, pianeggiante, soleggiato, irrigabile, non recintato, coltivato a foraggio per il bestiame, lungo parte dei confini si trovano piante ad alto fusto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 196, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 14.574,00 Nel caso dei terreni il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie catastale ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a terreni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento alla stessa natura (seminativi/boschivi). La natura dei terreni è stata determinata tenendo conto del dato catastale, della posizione, dell'esposizione, della giacitura, della morfologia, della effettiva lavorabilità e della vegetazione presente. I Valori Unitari V.U. sono stati determinati in base all'accessibilità, alla presenza di servitù, allo stato di manutenzione delle strade e delle recinzioni e tenendo conto del valore agricolo medio VAM diffuso dalla Regione Umbria per l'anno 2025 per i terreni seminativi irrigabili nel Comune di Trevi.

Viene assegnato il Valore unitario di 2,10 €/mq (pari a €/ha 21.000,00).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano part. 673. Terreno di forma irregolare, pianeggiante, soleggiato, irrigabile, non recintato, coltivato a foraggio per il bestiame. Sul terreno insistono due serre a tunnel. Lungo parte dei confini si trovano piante ad alto fusto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 673, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 22.081,50 Nel caso dei terreni il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie catastale ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a terreni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento alla stessa natura (seminativi/boschivi). La natura dei terreni è stata determinata tenendo conto del dato catastale, della posizione, dell'esposizione, della giacitura, della morfologia, della effettiva lavorabilità e della vegetazione presente. I Valori Unitari V.U. sono stati determinati in base all'accessibilità, alla presenza di servitù, allo stato di manutenzione delle strade e delle recinzioni e tenendo conto del valore agricolo medio VAM diffuso dalla Regione Umbria per l'anno 2025 per i terreni seminativi irrigabili nel Comune di Trevi.

Viene assegnato il Valore unitario di 2,10 €/mq (pari a €/ha 21.000,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1	253,59 mq	550,00 €/mq	€ 139.474,50	100,00%	€ 139.474,50

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T	574,30 mq	300,00 €/mq	€ 172.290,00	100,00%	€ 172.290,00
Bene N° 3 - Terreno Trevi (PG) - località La Torre di Azzano	1540,00 mq	0,20 €/mq	€ 308,00	100,00%	€ 308,00
Bene N° 4 - Terreno Trevi (PG) - località La Torre di Azzano	6025,00 mq	2,10 €/mq	€ 12.652,50	100,00%	€ 12.652,50
Bene N° 5 - Terreno Trevi (PG) - località La Torre di Azzano	6940,00 mq	2,10 €/mq	€ 14.574,00	100,00%	€ 14.574,00
Bene N° 6 - Terreno Trevi (PG) - località La Torre di Azzano	10515,00 mq	2,10 €/mq	€ 22.081,50	100,00%	€ 22.081,50
Valore di stima:					€ 361.380,50

Valore di stima: € 361.380,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12053,60	€
Altro	15,00	%
Altro	2030,08	€
Altro	1046,80	€
Stato d'uso e di manutenzione	3500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	85342,58	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3806,40	€

Valore finale di stima: € 199.393,97

La prima voce "oneri di regolarizzazione urbanistica" si riferisce al costo per la pratica edilizia in accertamento di conformità e per il certificato di Agibilità dei fabbricati agricoli, ed è comprensiva degli oneri accessori per contributi e IVA. E' tuttavia esclusa la sanzione che il dirigente del Comune vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

La prima voce "Altro" si riferisce all'abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra mercato libero e vendite coattive.

La seconda voce "altro" si riferisce ai costi necessari per la variazione catastale, pari ad € 1.600 oltre contributi e IVA.

La terza voce "altro" si riferisce ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

La voce "stato d'uso e manutenzione" si riferisce ai costi per la revisione degli impianti e le Dichiarazioni di rispondenza ai fini del certificato di Agibilità.

La seconda voce "oneri di regolarizzazione urbanistica" si riferisce ai costi per la demolizione e rimozione delle porzioni illegittime, comprensivi di IVA al 22% (€ 82.229,64) e di spese tecniche per il coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, compresi contributi e IVA al 22% (€ 5.156,03).

La terza voce "oneri di regolarizzazione urbanistica" si riferisce al costo per la pratica edilizia in accertamento di conformità e per il certificato di Agibilità dell'abitazione, e sono comprensivi degli oneri accessori per contributi e IVA. E' tuttavia esclusa la sanzione che il dirigente del Comune vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

LOTTO 2

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - loc. Santa Maria Reggiana
Part. 55. Terreno di sagoma irregolare, attestato sul lato sud sulla strada vicinale di Poreta, coltivato ad uliveto. Il terreno è piuttosto acclive, parzialmente recintato con paletti di legno e filo spinato, in buone condizioni di manutenzione, vi insistono circa 250 piante di Ulivo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 55, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 55, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.720,00

Nel caso dei terreni il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie catastale ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a terreni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento alla stessa natura (uliveto produttivo). La natura dei terreni è stata determinata tenendo conto del dato catastale, della posizione, dell'esposizione, della giacitura, della morfologia, della quantità di piantoni presenti, della lavorabilità. I Valori Unitari V.U. sono stati determinati in base all'accessibilità, alla presenza di servitù, allo stato di manutenzione delle strade e delle recinzioni e tenendo conto del valore agricolo medio VAM diffuso dalla Regione Umbria per l'anno 2025 per i terreni olivati di classe B, ossia con un numero di piantoni per ettaro compreso tra 240 e 270, nel Comune di Spoleto.

Viene assegnato il Valore unitario di 2,40 €/mq (pari a €/ha 24.000,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Spoleto (PG) - loc. Santa Maria Reggiana	9050,00 mq	2,40 €/mq	€ 21.720,00	100,00%	€ 21.720,00
Valore di stima:					€ 21.720,00

Valore di stima: € 21.720,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%
Altro	588,00	€
Altro	640,50	€

Valore finale di stima: € 18.960,00

La prima voce "Altro" si riferisce all'abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra mercato libero e vendite coattive.

La seconda voce "altro" si riferisce ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

La terza voce "altro" si riferisce al costo delle spese tecniche per la variazione catastale, comprensivo di contributi e IVA al 22%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che nel calcolo dei costi per la regolarizzazione urbanistica edilizia dei fabbricati del lotto 1 sono escluse le sanzioni amministrative che il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

Si evidenzia che gli impianti elettrico, termico e di smaltimento reflui domestici dei fabbricati del lotto 1 sono in comune con altre unità immobiliari non pignorate.

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 26/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina, quesiti e giuramento (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione sopralluogo (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali operazioni tecnica (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Documentazione catastale lotto 1 (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - documentazione catastale lotto 2 (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Titolo di provenienza e trascrizioni precedenti (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - INTEGRAZIONE IPOCATASTALE (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 8 Foto - DOC FOTOGRAFICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 8 Foto - DOC FOTOGRAFICA LOTTO 2 (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione agenzia Entrate su contratti di locazione, contratto e registrazione (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - planimetria fabbricati lotto 1 (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Foto aerea storica lotto 1 (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - CDU lotto 1 (Aggiornamento al 23/06/2025)
- ✓ N° 14 Certificato destinazione urbanistica - CDU lotto 2 (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Computo costi demolizione bene n. 2 (Aggiornamento al 23/09/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia in versione Privacy (Aggiornamento al 26/09/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1 part. 681 sub.2. Porzione di edificio destinato ad abitazione e sviluppato su due livelli (terra e primo) collegati da una scala interna. La porzione di edificio presenta struttura in muratura portante con solai in legno e copertura a due falde. E' accessibile direttamente dalla corte (part. 678 anch'essa pignorata e part. 682, bene comune non censibile) tramite più ingressi al piano terra e una scala esterna per il piano primo, che è altresì accessibile internamente dalla porzione di fabbricato attigua (part. 681 sub.1) estranea al pignoramento. Il piano terra internamente è composto da: tre ampi locali destinati a cantina, un ripostiglio attrezzato a cucina, un ingresso, una sala in cui si trova anche la scala a chiocciola che collega con il piano primo. Esternamente si trova un portico di ingresso, tre ripostigli e un sottoscala, tutti con altezza inferiore a ml 2. Il piano primo è composto da due sale, cucina, due camere, una bagno e un ripostiglio. Esternamente si trova la scala di accesso (in comune con l'abitazione attigua e non pignorata) e un portico di ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 681, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, in base al PRG Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016), nella Zona CRp - Aree Agricole di pregio. L'immobile ha destinazione residenziale.

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T
Fabbricati agricoli con corte, part. 678 graffata con part. 679 sub. 3. Vasta corte avente sagoma ad "L" su cui insistono più edifici (si veda allegato 11 e planimetria catastale all. 5), di seguito meglio descritti seguendo la denominazione presente nella planimetria catastale: - 2.1 - Stalla, posta all'angolo sud ovest dell'area, disposta sul solo piano terra, composta da un vasto ambiente rettangolare cui sono annessi due ripostigli sul fronte est e due locali sul fronte nord. Il vasto locale stalla è coperto a volta e completamente aperto sul lato lungo a sud. Sui lati corti è presente un'ampia porta centrale e delle finestre alte, mentre sul lato nord una porta centrale e delle finestre alte. La stalla si completa con un recinto esterno formato da due alte pareti in cemento, sul lato ovest. - 2.2 - Rimessa, edificata in aderenza all'abitazione (part. 681 sub. 2), disposta sul solo piano terra, costituita da un unico vano rettangolare con un lato completamente aperto sul fronte sud. All'interno si trova una piccola costruzione in muratura destinata a ripostiglio e alloggio quadri elettrici. La copertura è costituita da una tenda in plastica, montata su struttura in acciaio. Le pareti presentano finestre alte con infissi in ferro. - 2.3 - Rimessa attrezzi agricoli e Fienile. Il fabbricato è parte di un più ampio manufatto, che contiene la caldaia comune ad altri edifici (part. 679 sub. 1) e ulteriori spazi di rimessa, estranei alla procedura. Il fabbricato è posto sul lato nord ovest dell'area, disposto sul solo piano terra, è composto dalla rimessa attrezzi, ossia una porzione rettangolare completamente aperta sul fronte sud e sull'attigua part. 679 sub. 1 (centrale termica) e dal Fienile, ossia una tettoia aperta su tre lati, sul fronte nord. La rimessa è utilizzata per il ricovero di mezzi e attrezzi. Il Fienile è utilizzato per il ricovero dei bovini e presenta dei recinti metallici per lo stallo degli animali. - 2.4 - Concimaia, posta a nord della stalla, costituita da un manufatto in cemento, rettangolare, scoperto, diviso in due da un tramezzo interno, con addossata una costruzione per il ricovero degli equini a tre stalli sul lato est, il tutto disposto sul solo piano terra. - 2.5 - Fienile, posto tra la rimessa e la concimaia, costituito da due tettoie accostate, sorrette da pilastri e coperte da tetto a falde, a struttura metallica e completamente aperta su tutti i lati. Si precisa che non è stato possibile accedere a tutte la parti del compendio a causa delle condizioni del terreno dovute alle forti piogge antecedenti al sopralluogo e ai cumuli di letame e detriti vari che impediscono il transito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 679, Sub. 3, Categoria D10, Graffato 678

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

Destinazione urbanistica: L'intera particella 678 ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
Part. 185. Terreno di forma triangolare, attestato lungo la strada vicinale di Azzano, parzialmente coperto da piante ad alto fusto, non recintato, non coltivato, pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 185, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 185, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
part. 684. Terreno di sagoma quadrangolare attestato su due lati sulla strada vicinale di Azzano, pianeggiante, soleggiato, non recintato, irrigabile, in parte coltivato a foraggio per animali parzialmente coperto da piante ad alto fusto lungo i confini nord ed est. Vi insiste un gazebo chiuso da telo plastificato e vi trova posto la fossa inhoff per lo smaltimento dei reflui domestici dell'abitazione pignorata (part. 681 sub. 2), del wc annesso alla stalla (part. 679 sub. 3) e di altre abitazioni estranee alla procedura.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 684, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
part. 196. Terreno dalla sagoma irregolare, pianeggiante, soleggiato, irrigabile, non recintato, coltivato a foraggio per il bestiame, lungo parte dei confini si trovano piante ad alto fusto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 196, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Trevi (PG) - località La Torre di Azzano
part. 673. Terreno di forma irregolare, pianeggiante, soleggiato, irrigabile, non recintato, coltivato a foraggio per il bestiame. Sul terreno insistono due serre a tunnel. Lungo parte dei confini si trovano piante ad alto fusto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 673, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica datato 23/06/2025, in Zona CRp - Aree agricole di Pregio.

Prezzo base d'asta: € 199.393,97

LOTTO 2

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - loc. Santa Maria Reggiana
Part. 55. Terreno di sagoma irregolare, attestato sul lato sud sulla strada vicinale di Poreta, coltivato ad uliveto. Il terreno è piuttosto acclive, parzialmente recintato con paletti di legno e filo spinato, in buone condizioni di manutenzione, vi insistono circa 250 piante di Ulivo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 55, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 55, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 16/06/2025 il terreno ricade in parte in zona E - Aree agricole con componente ambientale N - Aree di particolare interesse naturalistico, e in parte in zona Eb - Aree boscate con componente ambientale N - Aree di particolare interesse naturalistico.

Prezzo base d'asta: € 18.960,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.393,97

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n. 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 681, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	253,59 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, esso è correntemente abitato ed utilizzato.		
Descrizione:	part. 681 sub.2. Porzione di edificio destinato ad abitazione e sviluppato su due livelli (terra e primo) collegati da una scala interna. La porzione di edificio presenta struttura in muratura portante con solai in legno e copertura a due falde. E' accessibile direttamente dalla corte (part. 678 anch'essa pignorata e part. 682, bene comune non censibile) tramite più ingressi al piano terra e una scala esterna per il piano primo, che è altresì accessibile internamente dalla porzione di fabbricato attigua (part. 681 sub.1) estranea al pignoramento. Il piano terra internamente è composto da: tre ampi locali destinati a cantina, un ripostiglio attrezzato a cucina, un ingresso, una sala in cui si trova anche la scala a chiocciola che collega con il piano primo. Esternamente si trova un portico di ingresso, tre ripostigli e un sottoscala, tutti con altezza inferiore a ml 2. Il piano primo è composto da due sale, cucina, due camere, una bagno e un ripostiglio. Esternamente si trova la scala di accesso (in comune con l'abitazione attigua e non pignorata) e un portico di ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Trevi (PG) - località La Torre di Azzano n.1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 679, Sub. 3, Categoria D10, Graffato 678	Superficie	574,30 mq
Stato conservativo:	2.1 STALLA: la stalla è attualmente in disuso ma la struttura appare, per quanto visibile, in discrete condizioni. 2.2 RIMESSA: la rimessa appare in discrete condizioni. 2.3 RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI: viene utilizzata in parte come stalla e appare in discrete condizioni. 2.4 CONCIMAIA: appare in discrete condizioni. 2.5 FIENILE: appare in discrete condizioni.		
Descrizione:	Fabbricati agricoli con corte, part. 678 graffata con part. 679 sub. 3. Vasta corte avente sagoma ad "L" su cui insistono più edifici (si veda allegato 11 e planimetria catastale all. 5), di seguito meglio descritti seguendo la denominazione presente nella planimetria catastale: - 2.1 - Stalla, posta all'angolo sud ovest dell'area, disposta sul solo piano terra, composta da un vasto ambiente rettangolare cui sono annessi due ripostigli sul fronte est e due locali sul fronte nord. Il vasto locale stalla è coperto a volta e completamente aperto sul lato lungo a sud. Sui lati corti è presente un'ampia porta centrale e delle finestre alte, mentre sul lato nord una porta centrale e delle finestre alte. La stalla si completa con un recinto esterno formato da		

	due alte pareti in cemento, sul lato ovest. - 2.2 - Rimessa, edificata in aderenza all'abitazione (part. 681 sub. 2), disposta sul solo piano terra, costituita da un unico vano rettangolare con un lato completamente aperto sul fronte sud. All'interno si trova una piccola costruzione in muratura destinata a ripostiglio e alloggio quadri elettrici. La copertura è costituita da una tenda in plastica, montata su struttura in acciaio. Le pareti presentano finestre alte con infissi in ferro. - 2.3 - Rimessa attrezzi agricoli e Fienile. Il fabbricato è parte di un più ampio manufatto, che contiene la caldaia comune ad altri edifici (part. 679 sub. 1) e ulteriori spazi di rimessa, estranei alla procedura. Il fabbricato è posto sul lato nord ovest dell'area, disposto sul solo piano terra, è composto dalla rimessa attrezzi, ossia una porzione rettangolare completamente aperta sul fronte sud e sull'attigua part. 679 sub. 1 (centrale termica) e dal Fienile, ossia una tettoia aperta su tre lati, sul fronte nord. La rimessa è utilizzata per il ricovero di mezzi e attrezzi. Il Fienile è utilizzato per il ricovero dei bovini e presenta dei recinti metallici per lo stallo degli animali. - 2.4 - Concimaia, posta a nord della stalla, costituita da un manufatto in cemento, rettangolare, scoperto, diviso in due da un tramezzo interno, con addossata una costruzione per il ricovero degli equini a tre stalli sul lato est, il tutto disposto sul solo piano terra. - 2.5 - Fienile, posto tra la rimessa e la concimaia, costituito da due tettoie accostate, sorrette da pilastri e coperte da tetto a falde, a struttura metallica e completamente aperta su tutti i lati. Si precisa che non è stato possibile accedere a tutte le parti del compendio a causa delle condizioni del terreno dovute alle forti piogge antecedenti al sopralluogo e ai cumuli di letame e detriti vari che impediscono il transito.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Trevi (PG) - località La Torre di Azzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 185, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 58, Part. 185, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo	Superficie	1540,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno appare incolto e non manutenuto.		
Descrizione:	Part. 185. Terreno di forma triangolare, attestato lungo la strada vicinale di Azzano, parzialmente coperto da piante ad alto fusto, non recintato, non coltivato, pianeggiante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Trevi (PG) - località La Torre di Azzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 684, Qualità Seminativo	Superficie	6025,00 mq

Stato conservativo:	Il terreno è in parte coltivato a foraggio e in parte trattato a giardino ed è in condizioni normali.
Descrizione:	part. 684. Terreno di sagoma quadrangolare attestato su due lati sulla strada vicinale di Azzano, pianeggiante, soleggiato, non recintato, irrigabile, in parte coltivato a foraggio per animali parzialmente coperto da piante ad alto fusto lungo i confini nord ed est. Vi insiste un gazebo chiuso da telo plastificato e vi trova posto la fossa inhoff per lo smaltimento dei reflui domestici dell'abitazione pignorata (part. 681 sub. 2), del wc annesso alla stalla (part. 679 sub. 3) e di altre abitazioni estranee alla procedura.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Trevi (PG) - località La Torre di Azzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 196, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	6940,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è coltivato a foraggio ed è in condizioni normali.		
Descrizione:	part. 196. Terreno dalla sagoma irregolare, pianeggiante, soleggiato, irrigabile, non recintato, coltivato a foraggio per il bestiame, lungo parte dei confini si trovano piante ad alto fusto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Trevi (PG) - località La Torre di Azzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 673, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	10515,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è coltivato a foraggio ed è in condizioni normali.		
Descrizione:	part. 673. Terreno di forma irregolare, pianeggiante, soleggiato, irrigabile, non recintato, coltivato a foraggio per il bestiame. Sul terreno insistono due serre a tunnel. Lungo parte dei confini si trovano piante ad alto fusto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.960,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Spoleto (PG) - loc. Santa Maria Reggiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 55, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 48, Part. 55, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	9050,00 mq
Stato conservativo:	L'uliveto è correntemente mantenuto.		
Descrizione:	Part. 55. Terreno di sagoma irregolare, attestato sul lato sud sulla strada vicinale di Poreta, coltivato ad uliveto. Il terreno è piuttosto acclive, parzialmente recintato con paletti di legno e filo spinato, in buone condizioni di manutenzione, vi insistono circa 250 piante di Ulivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N. 1, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca da concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Spoleto il 05/12/2019

Reg. gen. 4871 - Reg. part. 571

Quota: 1/1

Importo: € 72.960,42

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

Contro

Capitali

N° repertorio: 5290

N° raccolta: 8019

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025

Reg. gen. 880 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

A favore di INTRUM ITALY S.p.A.

Contro

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO N.1, PIANO T

Iscrizioni

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

Iscritto a Spoleto il 20/02/2018

Reg. gen. 879 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 487.500,00

A favore

Contro

Capitale

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 7316

N° raccolta: 5413

- **Ipoteca da concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Spoleto il 05/12/2019

Reg. gen. 4871 - Reg. part. 571

Quota: 1/1

Importo: € 72.960,42
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro Cruciani Fabio
Capitale: € 36.480,21
N° repertorio: 3290
N° raccolta: 8019

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025
Reg. gen. 880 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
A favore di INTRUM ITALY S.p.A.
Contro

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Iscrizioni

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

Iscritto a Spoleto il 20/02/2018
Reg. gen. 879 - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 487.500,00
A favor p.A.
Contro
Capital
Data: 20/02/2018
N° repertorio: 7316
N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025
Reg. gen. 880 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
A favore di INTRUM ITALY S.n.A.
Contro

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Iscrizioni

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

Iscritto a Spoleto il 20/02/2018

Reg. gen. 879 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 487.500,00

A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.

Contro

Capitale

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 7316

N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025

Reg. gen. 880 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

A favore di INTRUM ITALY S.p.A.

Contro

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Iscrizioni

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

Iscritto a Spoleto il 20/02/2018

Reg. gen. 879 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 487.500,00

A favore di Credit Agricole Italia S.p.A.

Contro

Capitale

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 7316

N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025

Reg. gen. 880 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

A favore di INTRUM ITALY S.p.A.

Contro

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TREVİ (PG) - LOCALITÀ LA TORRE DI AZZANO

Iscrizioni

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

Iscritto a Spoleto il 20/02/2018

Reg. gen. 879 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 487.500,00

A favore di Credit Agricole Italia S.p.A.

Contro

Capitali

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 7316

N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025

Reg. gen. 880 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

A favore di INTRUM ITALY S.p.A.

Contro

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - LOC. SANTA MARIA REGGIANA

Iscrizioni

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

Iscritto a Spoleto il 20/02/2018

Reg. gen. 879 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 487.500,00

A favor

p.A.

Contro

Capitali

Data: 20/02/2018

N° repertorio: 7316

N° raccolta: 5413

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 24/02/2025

Reg. gen. 880 - Reg. part. 691

Quota: 1/1



A favore di INTRUM ITALY S.p.A.
Contro

