



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 20 / 2020

PROSSIMA UDIENZA : 17 / 03 / 2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Procedura Esecutiva promossa da:

**BANCA CENTRO – CREDITO COOPERATIVO TOSCANA –
UMBRIA – SOCIETA' COOPERATIVA**

contro

omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

FEBBRAIO 2022

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003; viene effettuato per adempire ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è: Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - Frazione Collierisana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs 196/2003.

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com



**INDICE ALLEGATI
DI CARATTERE GENERALE**

ALLEGATO "00"

- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione:
 - o come da ATTO DI PIGNORAMENTO
 - o come da INDAGINE CATASTALE COMPATIBILMENTE ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE – UNITA' ORDINATE PER FOGLIO DI APPARTENENZA E DISTINTE PER LOTTI
(ANTE OPERAZIONI CATASTALI)
 - o come da INDAGINE CATASTALE COMPATIBILMENTE ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE – UNITA' ORDINATE PER FOGLIO DI APPARTENENZA E DISTINTE PER LOTTI
(POST OPERAZIONI CATASTALI)

ALLEGATO "01"

- Visure Catastali per Soggetto ante e post operazioni catastali;

ALLEGATO "02"

- Riepilogo Atti di Provenienza, Unità Trattate oggetto di Esecuzione;

ALLEGATO "03"

- CONTRATTI DI LOCAZIONE, LOCATORE omissis (ESECUTATO) A FAR DATA DALL'ANNO 2002 (ventennio):
 - o Contratto n. 740 del 2013 terminato il 10/11/2020
 - o Contratto n. 728 del 2011 fine locazione 30/06/2030
 - o Contratto n. 450 del 2020 fine locazione 31/12/2035;

ALLEGATO "04"

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Raccomandata Inizio Operazioni Peritali – Corrispondenza;
- Ricevute Raccomandate e ricevute PEC.
- Istanza richiesta autorizzazione ad eseguire operazioni catastali;
- Verbali di Udiienza significativi;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni e/o Accesso agli atti presso i vari enti – Varie:
 - o Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, ai Comuni di Spoleto e Castel Ritaldi (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto;
 - o Richiesta CDU, presso i rispettivi Comuni;
 - o Richiesta copie contratti di locazione eseguita presso Agenzia delle Entrate;

(QUANTO A QUEST'ULTIMO PUNTO, VISTA LA GRANDE QUANTITA' DI DOCUMENTI, NON VERRANNO ALLEGATI, BENSÌ RIMARRANNO AGLI ATTI DEL SOTTOSCRITTO ED ESIBITI SU SPECIFICA RICHIESTA).



ALLEGATI LOTTO " 1 " (A-L1)

Rif. Unità Commerciale sita nel Comune di Spoleto, in Viale Trento e Trieste – Centro del Colore

ALLEGATO "1" L1

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

ALLEGATO "2" L1

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio Catastale e Stralcio "ForMaps", per l'identificazione del sito e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 1;

ALLEGATO "3" L1

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti.
Vista l'innumerabile documentazione acquisita, verranno allegati alla presente, esclusivamente i titoli abilitativi rappresentativi e non esaustivi; ogni altro documento d'interesse rimarrà agli atti del Sottoscritto e verrà esibito all'occorrenza.
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO "4" L1

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione, Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie depositate;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raggiagliata.

ALLEGATO "5" L1

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale qualora ricorra e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6" L1

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:

1. **FERRETTI Benedetto** Notaio in Spoleto
Compravendita Rep. **9078/1090** del **05/08/1960**
Trascritto a Spoleto il 01/09/1960 al n. 3471 di formalità.
2. **PIRONE Marco** Notaio in Spoleto
Compravendita Rep. **6958/1279** del **20/07/1987**
Trascritto a Spoleto il 28/07/1987 al n. 2245 di formalità.

ALLEGATI LOTTO " 2 " (A-L2)

Rif. Unità Residenziali oltre accessori, site nel Comune di Spoleto, in Fraz. San Sabino, oltre Terreno Edificabile adiacente – Unità Principale occupata, residenza del Figlio dell'Esecutato ed il proprio nucleo familiare.

ALLEGATO "1" L2

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

ALLEGATO "2" L2

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio Catastale e Stralcio "ForMaps", per l'identificazione del sito e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 2;

ALLEGATO "3" L2

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti.
Vista l'innumerabile documentazione acquisita, verranno allegati alla presente, esclusivamente i titoli abilitativi rappresentativi e non esaustivi; ogni altro documento d'interesse rimarrà agli atti del Sottoscritto e verrà esibito all'occorrenza.
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO "4" L2

- Risultanza indagine Catastale ANTE e POST Operazioni Catastali:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione, Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie depositate;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
 - o OPERAZIONI CATASTALI:
 - ❖ Ricevuta di avvenuta introduzione in Mappa nuovo fabbricato, PREGEO (C.T.). Tipo Mappale del 03/01/2022 Pratica n. **PG0000639** in atti dal **03/01/2022** presentato il 03/01/2022 (n. 639.1/2022);
 - ❖ Ricevuta di avvenuta denuncia di costituzione di nuovo fabbricato, DOCFA (C.F.) COSTITUZIONE del 03/01/2022 Pratica n. PG0000641 in atti dal 03/01/2022, ASSOCIATO AL TIPO MAPPAL CON PROTOCOLLO PG0000639 DEL 03/01/2022 (n. 639.1/2022), COSTITUZIONE del 12/01/2022 Pratica n. **PG0005832** in atti dal **14/01/2022** COSTITUZIONE (n. 5832.1/2022)
- Calcolo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raguagliata.

ALLEGATO "5" L2

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale qualora ricorra e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6" L2

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:

3. **VINCI Filomena** Notaio in Spoleto**Compravendita** Rep. **3962** del **28/04/1956**

Trascritto a Spoleto il 24/05/1956 al n. 1976 di formalità.



ALLEGATI LOTTO " 3 " (A-L3)

Rif. Unità Residenziali appartenenti a Fabbricato ex rurale in corso di ristrutturazione, oltre accessori, site nel Comune di Spoleto, in Fraz. San Sabino, oltre Ratei di Terreno adiacente – Unità libere.

ALLEGATO "1" L3

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

ALLEGATO "2" L3

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio Catastale e Stralcio "ForMaps", per l'identificazione del sito e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 3;

ALLEGATO "3" L3

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti.
Vista l'innunerevole documentazione acquisita, verranno allegati alla presente, esclusivamente i titoli abilitativi rappresentativi e non esaustivi; ogni altro documento d'interesse rimarrà agli atti del Sottoscritto e verrà esibito all'occorrenza.
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO "4" L3

- Risultanza indagine Catastale ANTE e POST Operazioni Catastali:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione, Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie depositate;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
 - o OPERAZIONI CATASTALI:
 - ❖ Ricevuta di avvenuta introduzione in Mappa nuovo fabbricato, PREGEO (C.T.). Tipo Mappale del 03/01/2022 Pratica n. **PG0000639** in atti dal **03/01/2022** presentato il 03/01/2022 (n. 639.1/2022);
 - ❖ Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, DOCFA (C.F.). VARIAZIONE del 11/01/2022 Pratica n. **PG0004764** in atti dal **13/01/2022** Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.146523.11/01/2022 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4764.1/2022)
- Calcolo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raggiagliata.

ALLEGATO "5" L3

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale qualora ricorra e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6" L3

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:

1. **VINCI Filomena** Notaio in Spoleto

Compravendita Rep. **5736/574** del **15/11/1956**

Trascritto a Spoleto il 15/12/1956 al n. 5629 di formalità.

2. **PECCHIOLI Leonardo** Notaio in Perugia

Compravendita Rep. **75936/1720** del **07/07/1969**

Trascritto a Spoleto il 29/07/1969 al n. 4161 di formalità.

3. **ANGELINI ROTA Carlo** Notaio in Trevi

Compravendita Rep. **26448/2174** del **08/05/1974**

Trascritto a Spoleto il 05/06/1974 al n. 1441 di formalità.

4. **VINCI Filomena** Notaio in Spoleto

Compravendita Rep. **31044** del **23/03/1962**

Trascritto a Spoleto il 14/04/1962 al n. 1622 di formalità.

ALLEGATI LOTTO " 4 " (A-L4)

Rif. Terreni di natura agricola, siti nel Comune di Spoleto, in Fraz. Terzo la Pieve, Loc. Francocci.

ALLEGATO "1" L4

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

ALLEGATO "2" L4

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio Catastale e Stralcio "ForMaps", per l'identificazione del sito e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 4;

ALLEGATO "3" L4

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia qualora ricorra:
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO "4" L4

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

ALLEGATO "5" L4

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale qualora ricorra e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6" L4

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:

1. **DI RUSSO Fabio** Notaio in Spoleto

Compravendita Rep. **22513/7666** del **08/04/2011**

Trascritto a Spoleto il 27/04/2011 al n. 1447 di formalità.

2. **PETRUCCI Luigi** Notaio in Foligno

Compravendita Rep. **24220** del **24/05/1954**

Trascritto a Spoleto il 19/05/1959 al n. 1998 di formalità.

3. **DONATI GUERRIERI Mario** Notaio in Perugia

Divisione Rep. **25783** del **16/06/1959**

Trascritto a Spoleto il 05/08/1959 al n. 3073 di formalità.

ALLEGATI LOTTO " 5 " (A-L5)

Rif. Unità Residenziale appartenente a porzione di Fabbricato ex rurale, oltre accessori, sita nel Comune di Spoleto, in Fraz. Terzo la Pieve, Loc. Francocci – Unità libera.

ALLEGATO "1" L5

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

ALLEGATO "2" L5

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio Catastale e Stralcio "ForMaps", per l'identificazione del sito e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 5;

ALLEGATO "3" L5

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti.
Vista l'innumerabile documentazione acquisita, verranno allegati alla presente, esclusivamente i titoli abilitativi rappresentativi e non esaustivi; ogni altro documento d'interesse rimarrà agli atti del Sottoscritto e verrà esibito all'occorrenza.
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO "4" L5

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione, Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie depositate;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raggiungibile.

ALLEGATO "5" L5

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale qualora ricorra e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6" L5

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:

1. **PETRUCCI Luigi** Notaio in Foligno

Compravendita Rep. **24220** del **24/05/1954**

Trascritto a Spoleto il 19/05/1959 al n. 1998 di formalità.



2. **DONATI GUERRIERI Mario** Notaio in Perugia

Divisione Rep. **25783** del **16/06/1959**

Trascritto a Spoleto il 05/08/1959 al n. 3073 di formalità.



ALLEGATI LOTTO “ 6 “ (A-L6)

Rif. Terreni di natura agricola, in prevalenza ULIVETO sito nel Comune di Castel Ritaldi, di fatto adiacente al lotto 4.

ALLEGATO “1” L6

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

ALLEGATO “2” L6

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio Catastale e Stralcio “ForMaps”, per l'identificazione del sito e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 6;

ALLEGATO “3” L6

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia qualora ricorra:
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO “4” L6

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

ALLEGATO “5” L6

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale qualora ricorra e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO “6” L6

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:

1. **PETRUCCI Luigi** Notaio in Foligno

Compravendita Rep. **24220** del **24/05/1954**

Trascritto a Spoleto il 19/05/1959 al n. 1998 di formalità.

2. **DONATI GUERRIERI Mario** Notaio in Perugia

Divisione Rep. **25783** del **16/06/1959**

Trascritto a Spoleto il 05/08/1959 al n. 3073 di formalità.



ALLEGATI LOTTO “ 7 “ (A-L7)

Rif. Terreno di natura agricola, in prevalenza SEMINATIVO, sito nel Comune di Spoleto, Fraz, San Sabino, di fatto adiacente al lotto 3.

ALLEGATO “1” L7

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

ALLEGATO “2” L7

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio Catastale e Stralcio “ForMaps”, per l'identificazione del sito e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 7;

ALLEGATO “3” L7

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia qualora ricorra:
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO “4” L7

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

ALLEGATO “5” L7

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale qualora ricorra e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO “6” L7

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:

1. **ANGELINI ROTA Carlo** Notaio in Spoleto

Compravendita Rep. **147210** del **23/09/2002**

Trascritto a Spoleto il 10/10/2002 al n. 3195 di formalità.



“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d’UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all’Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all’incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell’Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 20 / 2020**,

Promossa da:

BANCA CENTRO – CREDITO COOPERATIVO TOSCANA – UMBRIA SOCIETA’ COOPERATIVA, con sede in Via del Crocino n. 2 – 53018 Sovicille, SIENA, C.F.: 03518350545, rappresentata e difesa dall’Ill.mo Avv. BRICCA Lanfranco, C.F.: BRCLFR51R17C990G, del Foro di Perugia ed elettivamente domiciliata in Spoleto, Via Plinio il Giovane n. 26, presso lo studio legale dell’Avv. TORLINI Edoardo del foro di Spoleto,

contro:

omissis, avente C.F.: *omissis* nato a Castel Ritaldi il *omissis*, residente e domiciliato in Fraz. San Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG),

VISTO

l’atto di nomina del 05/11/2020, trasmesso come di rito dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nel quale il Sottoscritto viene nominato in qualità di esperto, disponendo ai fini e per gli effetti dell’art. 68 del c.p.c., che lo stesso depositi dichiarazione di giuramento da comunicare



telematicamente fino a 5 gg. prima dell'udienza che si svolgerà senza la presenza delle parti,

VISTO

Il verbale di udienza del 03/12/2020, ove risulta pervenuto verbale di giuramento telematico del C.T.U., nominato nell'ordinanza riservata, il quale, prestato l'impegno di rito, dichiara di accettare l'incarico, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti in sede di nomina, attraverso l'espletamento delle proprie funzioni, riassunte nelle canoniche operazioni Peritali. A tal proposito il G.E., preso atto di quanto sopra, rinvia all'udienza del 09.09.2021 per l'autorizzazione alle vendite.

VISTE

Le difficoltà di accesso al compendio pignorato, sulla scorta delle quali, viene richiesta dal Sottoscritto proroga di gg. 75 dovuta al protrarsi dell'emergenza sanitaria, che in accoglimento dal G.E., fissa nuovo termine per il deposito della CTU, nella data del 09/08/2021, senza precludere il buon andamento della procedura esecutiva di cui trattasi;

VISTA

L'ulteriore istanza, ove si manifesta l'enorme difficoltà nell'espletamento della "due diligence" tecnico amministrativa, nella fattispecie effettuata richiesta di accesso agli atti, necessaria alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia da eseguirsi presso gli uffici preposti del Comune di Spoleto, che tuttavia ad oggi a causa di lungaggini non giustificate degli stessi, non risulta essere ancora effettuata.

A tal proposito viene chiesta ulteriore istanza di proroga, oltre a segnalare per alcune unità, la necessità di operazioni catastali inevitabili, che

permettano l'identificazione attraverso il censimento mediante introduzione in mappa e costituzione all'urbano.

Presenti inoltre difformità nella distribuzione degli spazi interni su alcune unità trattate, tuttavia trascurabili, in quanto ciò non compromette la possibilità di procedere con la stima in adempimento all'incarico ricevuto, a beneficio del buon esito del procedimento.

VISTA

L'autorizzazione del Creditore Procedente a procedere in tal senso, sulla scorta del verbale d'udienza del 09/09/2021, che stabilisce inoltre il rinvio all'udienza del 17/03/2022

VISTI ed ACQUISITI

tutti gli atti necessari all'espletamento dell'incarico,

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "04"**), viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutati), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito **dal giorno 28 / 05 / 2021**, alle ore **9.30** nei luoghi per i quali è causa, ovvero presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento, siti nel Comune di Spoleto ed in minima parte nel Comune di Castel Ritaldi, nella fattispecie, vista la molteplicità delle unità oggetto del presente procedimento esecutivo, in primis in Fraz. San Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG), oltre successivamente altre località che per brevità si

omettono, catastalmente identificati come da atto di pignoramento, riepilogati nella rispettiva tabella (rif. **Allegato "00"**):

a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali riportati, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento stesso, **si dichiarano aperte le operazioni peritali.**

Pertanto, **per gli immobili per i quali è causa, come sopra identificati**, i giorni degli accessi, in quelle medesime sedi, in qualità di esecutato, risulta presente il sig. *omissis*, la quale identità è stata accertata dal Sottoscritto e dando compimento all'intento previsto (rif.

Allegato n. "04" – Verbali di Sopralluogo), **si accede a tutte le unità** di cui trattasi, ove viene presa visione dello stato di fatto delle stesse per le quali è causa, ispezionandole accuratamente e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2" L"x"** – Documentazione Fotografica), rilevando peraltro tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale.

Ricapitolando, nella sede di tutti i sopralluoghi, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne altri, **che in questo caso,**

dopo aver acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito,

nonché dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevate alcune difformità Catastali, come

anche segnalato in fase di istanza, principalmente per unità assenti dalle mappe catastali,

rilevata la destinazione d'uso, compatibile e conforme con quelle dichiarate in Catasto,

SI RITIENE NECESSARIO per dar seguito alle operazioni di introduzione in mappa e censimento all'urbano, per quelle unità che lo richiedono.

In conclusione volendo riassumere, lo scrivente C.T.U. durante gli accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "04"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito. Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

Le unità di cui al presente procedimento, verranno tutte trattate nel dettaglio, come di seguito e sinteticamente riportate nei seguenti allegati di carattere generale come da rispettivo indice. Si indicano i più significativi:

- **Allegato n. "00"**:

- o Riepilogo di tutte le Unità Trattate oggetto di Esecuzione:

❖ come risultano da ATTO DI PIGNORAMENTO;

❖ come risultano da Indagine Catastale compatibilmente alla certificazione notarile – unità ordinate per foglio di appartenenza e distinte per lotti (ANTE OPERAZIONI CATASTALI);

❖ come risultano da Indagine Catastale compatibilmente alla certificazione notarile – unità ordinate per foglio di appartenenza e distinte per lotti (POST OPERAZIONI CATASTALI, limitatamente ad unità appartenenti ai lotti 2 e 3);

- **Allegato n. "02":**

o Riepilogo Atti di Provenienza, Unità Trattate oggetto di Esecuzione distinte per Lotti;

e quant'altro.

RICAPITOLANDO infatti, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una "**DUE DILIGENCE**" tecnica-immobiliare necessaria a "fotografare" quello che risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di procedura.

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di procedura esecutiva, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti in vendita attraverso l'individuazione di **n. 7 LOTTI**, per i quali, come richiesto dalla S.V., verranno creati rispettivamente un fascioletto per ognuno di loro, il tutto come riportato di seguito.



LOTTO n. 1**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x**" – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel **Comune di Spoleto**, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

• PORZIONE DI FABBRICATO:**1. Unità Commerciale attualmente destinata alla vendita****al dettaglio di ferramenta, vernici ed articoli correlati,**

sviluppata al Piano Terra e Piano Primo (Soppalco), OLTRE Area Urbana esclusiva e pertinenziale, adiacente alla corte condominiale, destinata a parcheggio clienti, OLTRE quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero stabile,

Beni censiti al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **165**, particella **250** sub **8**, PORZ DI FA, senza rendita.

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **165**, particella **250** sub **20**, sita in Viale Trento e Trieste – P.T.1 – categoria C/1 – classe 8 – Cons. mq. 217 – rendita catastale Euro 2.689,71.



- al foglio **165**, particella **930** sub **11**, AREA URBANA, sita in
Viale Trento e Trieste – P.T. – categoria F/1 – Cons. mq. 60 –
senza rendita.

Nota:

(1)

Si evidenzia come catastalmente, l'unità identificata al Catasto Terreni part. 250, sub 8, debba essere soppressa, in quanto ad oggi rispondente all'unità identificata al Catasto Fabbricati part. 250, sub 20. Ciò nonostante, lo stato di fatto, non compromette il corretto trasferimento dei diritti, a favore del buon andamento della procedura, compatibilmente all'atto di provenienza della stessa, che riporta i vecchi dati catastali.

(2)

Si evidenzia accesso indipendente dalla pubblica via, in forza a servitù di passaggio a favore, gravante sulla particella identificata al C.T. al n. 57 (fondo servente).

(3)

Si evidenzia che la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero stabile, riguarda il diritto alla corte Part.1458, già 456 del foglio 165 – Bene Comune non Censibile.

PROPRIETA':

o *omissis*

omissis, residente e domiciliato in Fraz. San Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG),

PER UNA QUOTA PARI A 1/1

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: OCCUPATO, senza titolo



probante o quantomeno scaduto da oltre un ventennio.

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, appartengono ad un fabbricato, ricadente in una zona di PRG, parte Zona B2 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo con indice 5 mc/mq; Parte Viabilità esistente, con capacità edificatoria residua, pressochè nulla. Edificio non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii., per il quale risulta provata la preesistenza, in quanto fabbricato ante 1967, oltre sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati; inoltre l'unità di che trattasi, allo stato di fatto, non risulta essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta esserci Conformità Urbanistico**

Edilizia, in quanto anche se presenti titoli abilitativi, che giustificano la



stessa preesistenza, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella fattispecie nella stessa unità di cui trattasi, non sussistono difformità tali da richiedere regolarizzazioni.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto **non si rilevano** difformità catastali tali da richiedere regolarizzazioni, eccezion fatta per lievi difformità sulle altezze indicate in planimetria.

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi significativi come di seguito:

- Nessuno (si rimanda al titolo originario ante 1967, che di fatto legittima l'intero fabbricato);

CONCLUSIONI:

- Conformità Urbanistico Edilizia;
- Difformità Catastali;

Stato di Fatto SANABILE.

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Pertanto, limitatamente all'intero fabbricato d'ora in poi condominio al quale appartiene l'unità di cui trattasi, nella fattispecie identificato al C.T. al fg. 165, part. 250, costruito negli ultimi anni cinquanta, esso risulta essere sviluppato su più livelli fuori terra, con accessi plurimi sia da Via Flaminia Vecchia, sia da Viale Trento e Trieste, destinato in prevalenza al civile, eccezion fatta del livello strada di via Flaminia Vecchia, e di Viale Trento e Trieste che risultano destinati completamente al commerciale, composto pertanto da più unità in prevalenza residenziali, queste risultano distribuite

sui diversi piani verticalmente collegati da vano scala e ascensore condominiali, quest'ultimo posto in aderenza al fabbricato stesso, con intervento di recente realizzazione per eliminazione barriere architettoniche, il tutto realizzato sinteticamente come di seguito descritto:

- Struttura portante in cemento armato;
- Solai interpiano e di copertura in latero cemento;
- Copertura piana opportunamente coibentata ed impermeabilizzata;

- In parte intonacato, in parte rivestito in elementi laterizi del tipo a cortina ed in parte rivestito in travertino chiaro, risulta essere il risultato dell'edilizia degli anni sessanta; quanto al vano ascensore risulta rivestito in elementi metallici del tipo "corten".

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO

FABBRICATO, AL QUALE APPARTIENE L'UNITA': BUONO.

Mentre la singola unità nello specifico risulta:

Unità Commerciale posta su un unico livello, di cui una porzione risulta essere soppalcata, con accesso indipendente dalla pubblica via, in forza a servitù di passaggio a favore, gravante sulla particella identificata al C.T. al n. 57 (fondo servente), appartenente ad un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione e ubicato in semiperiferia (Rif. Centro del Colore), adibita pertanto a negozio e rispettivo deposito non destinato alla vendita, attualmente occupata dall'affittuario ed è costituita da:

- al P.T., Negozio, avente un'altezza interna utile e costante di h=4,80 mt.; W.c., Deposito, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;
- al P.1, Deposito, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,30

Superficie Utile Calpestabile mq. 273,00 circa, di cui mq. 116,00 circa, adibiti alla vendita.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero stabile (con diritto alla corte Part.1458, già 456 del foglio 165 – Bene Comune non Censibile).

OLTRE

Area Urbana esclusiva e pertinenziale, adiacente alla corte condominiale, destinata a parcheggio clienti.

Il tutto come indicato nella nota in calce riportata.

L'unità risulta essere rifinita al civile, ovvero adattata ad ospitare un'attività commerciale, suddivisa con muratura in laterizio, necessaria alla distribuzione degli spazi interni, opportunamente intonacata al civile e tinteggiata, pavimenti in graniglia, rivestimenti in ceramica, dotata dell'impianto elettrico, impianto idro-sanitario autonomo, dotata di impianto termico con elementi elettrici del tipo industriale, Infisso di accesso all'unità in alluminio dotato di serranda avvolgibile metallica, finestre in alluminio, porte interne in legno.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' DI CUI TRATTASI: MODESTO.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che



contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell'Allegato n. "1" L"x"** (Formalità Pregiudizievoli).

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **18/01/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), dal **23/06/2020, data di indagine ipotecaria necessaria per la Certificazione Notarile, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile stessa di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una

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

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall’Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l’insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l’area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato n. “4” L”x”** per il quale, dovendo risalire al valore dei

singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale

Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.**

(Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso,**

maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta

alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie Lorda)} = SIN_{(Superficie Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di**

Ragguaglio e di Merito in funzione della destinazione, dello stato

locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di

conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono

alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso

precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.

- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato

immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò

nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di

domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da

modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto;



inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2021, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV Trimestre 2020**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute ed in assenza di comparabili a causa di un mercato non attivo, si terra' conto degli "askin price" reperiti e comunque tenendo conto**

anche di:

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- o Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;
- o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi



di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);

- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
 - o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.
- Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Commerciale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 1.150,00/mq. ed euro 1.450,00/mq. circa.

Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di



costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario**, pari ad **euro**

1.150,00/mq (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

Unità Commerciale attualmente destinata alla vendita al dettaglio di ferramenta, vernici ed articoli correlati, sviluppata

al Piano Terra e Piano Primo (Soppalco),

OLTRE

Area Urbana esclusiva e pertinenziale, adiacente alla corte condominiale, destinata a parcheggio clienti,

OLTRE

quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero stabile,

Beni censiti al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **165**, particella **250** sub **8**, PORZ DI FA, senza rendita.

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **165**, particella **250** sub **20**, sita in Viale Trento e Trieste – P.T.1 – categoria C/1 – classe 8 – Cons. mq. 217 – rendita catastale

Euro 2.689,71.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 208,34

segue

Mq. 208,34 (Sup. Comm.le Raguagliata) X euro 1.150,00 (euro/mq.) =

= euro 239.591,00

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **165**, particella **930** sub **11**, AREA URBANA, sita in Viale

Trento e Trieste – P.T. – categoria F/1 – Cons. mq. 60 – senza

rendita.

Sup. Commerciale Raguagliata = mq. 15,00

segue

Mq. 15,00 (Sup. Comm.le Raguagliata) X euro 1.150,00 (euro/mq.) =

= euro 17.250,00

Per un totale complessivo di euro 256.841,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

LOTTO 1: euro 257.000,00

(euroduecentocinquantasettemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI





DETRAZIONI:

- NESSUNA.

















LOTTO n. 2**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel **Comune di Spoleto**, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

- **Fabbricato Principale** composto da Unità Residenziale sviluppato al Piano Terra, Primo e Secondo;
- **Fabbricato Secondario** composto da n. 2 Unità Residenziali sviluppato al Piano Terra, Primo;
- **n. 2 Manufatti Accessori** destinati a Magazzino sviluppati al Piano Terra,
- **Rateo di terreno** facente parte della circostante ampia corte pertinenziale, completamente recintata, nel complesso siti nel Comune di Spoleto, Fraz. San Sabino, identificati come da planimetrie allegate, confinanti con strade vicinali, fossi, salvo altri, urbanisticamente ricadente in zona edificabile **con presenza di Capacità Edificatoria Residua**, compatibilmente al Certificato di Destinazione Urbanistica, **disciplinato ai sensi dell'art. 47 e successivi delle NTA del PRG vigente, nella fattispecie Parte Zona B4**



- Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo con indice 1,5 mc/mq, parte Viabilità di progetto, rendendo di fatto lo stesso terreno Area Edificabile, pertanto con possibilità di intervento e capacità edificatoria residua, che prevede il caso specifico.

Presenti con n. 2 accessi indipendenti da strada comunale, di cui uno principale non esclusivo (VEDI NOTA), direttamente sul piazzale attrezzato interno ed uno secondario esclusivo, su rateo di terreno lasciato al naturale ed a servizio delle part. 58 e 1026 (ex 59), con possibilità sulla prima (**part. 58**), di sfruttare lo "**ius aedificandi**" (diritto a costruire) o Capacità Edificatoria Residua di circa **3.000 metri cubi**, in considerazione della rispettiva superficie fondiaria.

Presente pozzo artesiano.

ANNOTAZIONE:

A tal proposito, si vuol chiarire, che visto lo stato di fatto e la complementarità dell'area ineditata, risulterebbe più congruo parlare di capacità edificatoria residua del lotto, in quanto gravato da vincoli oggettivi, piuttosto di un'area edificabile completamente indipendente.

Allo stato dei luoghi infatti, non risulterebbe verosimile e coerente ipotizzare un intervento indipendente dal contesto preesistente, bensì prevarrebbe la possibilità di un intervento di completamento all'edificato de quo.

Tale assunzione pertanto, in fase di valutazione non permetterà la verifica sulla congruità del valore con applicazione di un metodo

indiretto, bensì renderà possibile la sola stima con metodo empirico dello "ius aedificandi" con le modalità descritte nei paragrafi successivi, in quanto si ribadisce, non ipotizzabile un intervento verosimile gravato da numerose variabili, motivo per il quale peraltro, si è scelto di creare un unico lotto.

Il lotto risulta raggiungibile da Via Pietro Conti, alla rotonda svoltare sulla seconda uscita a destra, proseguire su Via Caduti di Nassirya per circa un chilometro, alla rotonda svoltare sulla prima uscita a destra su Via Piazza D'Armi, proseguire per circa due chilometri svoltare a sinistra in direzione Fraz. San Sabino, percorrere il rettilineo fino al caseggiato oltrepassando la sopraelevata SS 685 Tre Valli Umbre, il sito si trova subito sulla destra.

NOTA:

Si evidenzia la necessità di costituire una servitù di passaggio mediante l'utilizzo dell'accesso principale in calce descritto e planimetricamente individuato, come indicato nella planimetria riportata nell'ALLEGATO "2" L2.

Nella fattispecie segue:

- fg. 101, part. 56 (fondo servente),

(CONTRO)

- fg. 101, part. 57 (fondo servito),

(A FAVORE)

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **56** graff. **69** sub **4**, sita in Frazione San Sabino – PS1-T-1-2 – categoria A/7 – classe 2 – vani 14 –



rendita catastale Euro 1.373,78.

- al foglio **101**, particella **69** sub **1**, sita in Frazione San Sabino,14 – PT-1 – categoria A/4 – classe 5 – vani 3 – rendita catastale Euro 193,67.

- al foglio **101**, particella **69** sub **2**, sita in Frazione San Sabino,15 – PT-1 – categoria A/4 – classe 4 – vani 3 – rendita catastale Euro 162,68.

- al foglio **101**, particella **54**, sita in Frazione San Sabino – PT – categoria C/2 – classe 3 – cons. 68 mq. – rendita catastale Euro 126,43.

- al foglio 101, particella **1026**, sita in Frazione San Sabino – PT – categoria C/2 – classe 2 – cons. 90 mq. – rendita catastale Euro 139,44.

Beni censiti al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **54** – qualità: ENTE URBANO – are 1, ca 10 (mq. 110) – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro // (senza intestati)

- al foglio **101**, particella **55** – qualità: ENTE URBANO – ca 32 (mq. 32) – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro // (senza intestati)

- al foglio **101**, particella **56** – qualità: ENTE URBANO – are 12, ca 10 (mq. 1.210) – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro // (senza intestati)

- al foglio **101**, particella **60** – qualità: ENTE URBANO – ca 93 (mq. 93) – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //



//. (senza intestati)

- al foglio **101**, particella **1026** (ex 59) – qualità: ENTE

URBANO – are 5 ca 85 (mq. 585) – Reddito Dominicale Euro

//, Reddito Agrario Euro // (senza intestati)

- al foglio **101**, particella **58**, Porz. AA qualità SEMINATIVO –

classe 3 – are 1, ca 28 (mq. 128) – Reddito Dominicale Euro

0,45, Reddito Agrario Euro 0,59 – Porz. AB qualità PASCOLO

– classe 2 – are 23, ca 62 (mq. 2.362) – Reddito Dominicale

Euro 2,07, Reddito Agrario Euro 0,73.

PROPRIETA':

o *omissis*

omissis, residente e domiciliato in Fraz. San

Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG),

PER UNA QUOTA PARI A 1/1

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: LIBERO, seppur
oggetto di Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato il
29-04-2020 al n. 000450-serie 3T (rif. Allegato n. "03").**

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento

ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella

certificazione notarile, si riprone lo schema storico ventennale come da

allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

• Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice



interpretazione, ovvero come evidenziato nel Certificato di Destinazione

Urbanistica rilasciato sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme

Tecniche di Attuazione, disciplinate ai sensi dell'art. 47 e successivi

delle NTA del PRG vigente, nella fattispecie ricadenti **Parte in Zona**

B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei

residenziali esistenti di tipo estensivo con indice 1,5

mc/mq, parte Viabilità di progetto, rendendo di fatto lo

stesso terreno Area Edificabile, pertanto con possibilità di

intervento e capacità edificatoria residua, che prevede il

caso specifico.

Pertanto trattasi di comparto edificatorio composto da più fabbricati non

vincolati ai sensi della ex egge 1089/39 e ss.mm.ii., per i quali risulta

provata la preesistenza, in quanto fabbricati ante 1967, eccezion fatta per il

magazzino identificato alla part. 1026 (manufatto di recente costruzione

giusta titolo probante), oltre sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente

rilasciati; inoltre le unità di che trattasi, allo stato di fatto, non risultano

essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali

da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel

tempo, eccezion fatta di quelli indicati si seguito.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio,

non risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed

allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla

scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **non risulta esserci Conformità**

Urbanistico Edilizia, in quanto anche se presenti titoli abilitativi, che

giustificano la stessa preesistenza, per gli interi corpi di fabbrica,

sussistono difformità tali da richiedere regolarizzazioni urbanistico edilizie.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto **si rilevano** difformità catastali tali da richiedere regolarizzazioni.

A tal proposito, in forza ad autorizzazione del Creditore Procedente e del G.E., si è provveduto alla regolarizzazione dei soli manufatti non introdotti in mappa, con necessità di censimento all'Urbano, che ne permettesse una corretta identificazione e classificazione catastale.

RICAPITOLANDO,

si riportano i rispettivi **Titoli Abilitativi significativi** come di seguito, tra i quali:

FABBRICATO PRINCIPALE:

○ **Autorizzazione Edilizia n. 30917 del 20/09/2002**, rilasciato per "Lavori per il consolidamento e miglioramento sismico, di un fabbricato di civile abitazione danneggiato dal sisma del 26/09/1997 e successivi, sito in Spoleto, Loc. Pontebari. (in realtà danneggiato con il sisma del 24/04/1984 – Ord. 497/85, finanziato tuttavia con i fondi destinati al sisma del 1997).

○ **Permesso di Costruire n. 21755 del 10/12/2004**, rilasciato per "Ristrutturazione e sopraelevazione del sottotetto, nel fabbricato ad uso abitativo, sito in Spoleto, Loc. San Sabino.

PRESENTE domanda di Condono ai sensi della Legge 47/85 pratica n. **2696** prot. **11107/86**, per modifiche della distribuzione interna

del Piano Terra e del Piano Primo eseguite nel 1957, apparentemente non definita, in quanto nulla emerge dalla due diligence tecnica; tuttavia vista la presenza di titoli abilitativi successivi, risulta scontato il rilascio di una concessione in sanatoria che abbia legittimato oltre alla preesistenza, anche lo stato di fatto dell'epoca

MANUFATTO ACCESSORIO (part. 1026):

- o **Permesso di Costruire n. 5925 del 02/02/2010**, rilasciato per "Realizzazione di un manufatto ad uso autorimessa, e cantina su lotto di terreno sito in Spoleto, Loc. Pontebari.

Quanto agli altri fabbricati de quo, non emerge null'altro, giacché risulta provata la preesistenza in quanto come specificato ai commi precedenti trattasi di manufatti ante 1967. Fanno eccezione le **Ordinanze di Inagibilità Totale del Fabbricato Secondario**, che risultano riportate in allegato (rif. **Allegato n. "3" L"x"**).

SI CONSIGLIA TUTTAVIA EVENTUALE APPROFONDIMENTO.

NOTA:

Quanto alla presente Due Diligence Urbanistica ed Edilizia si vuol segnalare che la stessa risulta essere indicativa e non esaustiva, a causa di una cattiva gestione dell'ente erogatore del servizio.

Si riscontrano infatti, oltre ad inutili lungaggini e difficoltà a conferire, documenti acquisiti incompleti tali da richiedere ulteriori approfondimenti, che attualmente, con l'emergenza sanitaria in corso, appaiono improbabili. A tal proposito il Sottoscritto CTU declina ogni responsabilità.

CONCLUSIONI:

- o Difformità Urbanistico Edilizia;

o Difformità Catastali;

Stato di Fatto PRESUMIBILMENTE SANABILE.

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi, eccezion fatta di quella sopra indicata.

FABBRICATO PRINCIPALE:

Edificio ante 1967 per il quale risulta provata la preesistenza, con esiti da ristrutturazione eseguita recentemente, per interventi di ripristino e miglioramento sismico a seguito del sisma del 1997 (in realtà sisma 1984); Si specifica inoltre, che l'unità residenziale della quale è composto il presente edificio, risulta annessa (ovvero graffata) a porzione del fabbricato secondario di seguito descritto. Il tutto è meglio comprensibile negli elaborati tecnici catastali alla presente allegati.

Disposto su più livelli con accessi plurimi di forma pressoché regolare sinteticamente come di seguito descritto:

- Struttura portante in muratura;
- Solai interpiano laterocemento / ferro e laterizio
- Solaio di copertura in legno;
- Copertura a padiglione, con soprastante manto in elementi laterizi del tipo "coppo e sotto coppo";
- Sporto di gronda in zampini in legno e pianelle;
- Canale e discendenti in rame;

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': BUONO

L'unità inoltre è costituita da:

- al P.T., Ingr./Sogg., Pranzo, Cucina, Dis., W.c., Cantina/Rip,



Legnaia (69/4 - porzione fabbricato secondario diruto), avente un'altezza interna utile media di h=3,50 mt.;

OLTRE:

- Pertinenza esclusiva di mq. 1.090 circa;
- al P.1., Dis, Vano Scala, Studio, Letto, W.c., Cabina Armadio, Letto, Letto, W.c., Balcone, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;

- al P.2., Dis, Rip., Soffitta, Soffitta, Soffitta, Lavanderia, W.c. Terrazza, avente un'altezza interna utile media di h=2,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 295,00 circa.

Quanto alle finiture interne, di ottima qualità, unità con pavimenti in parte in graniglia, in parte in monocottura ed in parte in legno, rivestimenti in ceramica, opportunamente intonacato e tinteggiato al civile, infissi in legno, porte in legno massello, impianti idro-termo-sanitario ed elettrico autonomi, oltre impianto di allarme combinato con grate antintrusione al piano terra.

Quanto alla porzione di fabbricato secondario graffata al fabbricato principale, risulta essere diruta.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELLE UNITA' DI CUI TRATTASI: Limitatamente alla part. 56, BUONO..

FABBRICATO SECONDARIO:

Edificio ante 1967 per il quale risulta provata la preesistenza, attualmente diruto con evidenti cedimenti strutturali e crolli parziali (presenti provvedimenti di pronto intervento, quali transennatura sulla via pubblica principale), mai ristrutturato ed **oggetto di Ordinanza Sindacale di**

Inagibilità Totale, frutto di sopralluogo effettuato durante l'emergenza



post-sisma anno 2016, presumibilmente oggetto di contributo pubblico, qualora risulti una casistica finanziata.

Edificio già compromesso prima dell'ultimo evento sismico con aggravamento dei danni a seguito dello stesso.

Disposto su più livelli con accessi plurimi di forma pressoché irregolare sinteticamente come di seguito descritto:

- Struttura portante in muratura;
- Solai interpiano legno;
- Solaio di copertura in legno;
- Copertura a falde, con soprastante manto in elementi laterizi del tipo "coppo e sotto coppo";
- Sporto di gronda in zampini in legno e pannelle;
- Canale e discendenti: ASSENTI;

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO

FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': PESSIMO

L'edificio è composto, oltre dalla legnaia graffata catastalmente al fabbricato principale, da n. 2 unità residenziali disposte entrambe su due livelli, nella fattispecie costituite da:

(part. 69/1)

- al P.T., Retro cucina, Tinello/Sala, avente un'altezza interna utile costante di h=2,50 mt.;
- al P.1., Scala esterna, Tinello, Camera, W.c., Balcone, W.c. avente un'altezza interna utile e costante di h=3,00 mt.;

(part. 69/2)

- al P.T., Cucina, W.C., avente un'altezza interna utile costante di

h=2,80 mt.;

- al P.1., Scala esterna, Tinello, Camera, W.c., Balcone, W.c. avente

un'altezza interna utile e costante di h=3,00 mt.;

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELLE UNITA' DI CUI
TRATTASI: PESSIMO..

MANUFATTI ACCESSORI

(part. 54)

Piccolo fabbricato di remota costruzione non residenziale, nella fattispecie
costituito da:

- al P.T., magazzino, avente un'altezza interna utile costante di h=3,45
mt.;

Disposto su un livello con accessi plurimi di forma pressoché regolare
sinteticamente come di seguito descritto:

- Struttura portante in muratura;
- Solaio di copertura presumibilmente in legno;
- Copertura a capanna, con soprastante manto in elementi laterizi del
tipo "coppo e sotto coppo";
- Sporto di gronda in zampini in legno e pianelle;
- Canale e discendenti in rame;
- All'esterno, opportunamente intonacato e tinteggiato

Fabbricato rifinito compatibilmente alla destinazione assegnata,
inteneramente intonacato lasciato allo stato grezzo, pavimento in cls, dotato
di impianto elettrico, infissi in legno, oltre portone sezionale automatizzato
posto in opera sull'accesso principale.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO



FABBRICATO: MODESTO

(part. 1026)

Piccolo fabbricato di recente costruzione non residenziale disposto su un unico livello, nella fattispecie costituite da:

- al P.T., Cantina, Cantina, W.c., Cantina, Legnaia, avente un'altezza interna utile media di h=2,30 mt.;

OLTRE

- Corte Esclusiva di mq. 475 circa

Disposto su un livello con accessi plurimi di forma pressoché regolare sinteticamente come di seguito descritto:

- Struttura portante in Legno;
- Solaio di copertura in legno;
- Copertura ad una falda lievemente inclinata opportunamente impermeabilizzata con membrana elastoplastomerica senza manto;
- Sporto di gronda in tavolato;
- Scossaline, canale e discendenti in rame;
- All'esterno, in parte con cappotto opportunamente rasato e tinteggiato ed in parte in legno

Sebbene classificato catastalmente come magazzino, con finiture tipiche della destinazione, in parte risulta essere rifinito al civile, internamente intonato e tinteggiato, pavimento in monocottura, rivestimenti in ceramica, dotato di impianto elettrico, impianto di climatizzazione a pompa di calore, dotato di termocamino con canna fumaria esterna in rame, porte interne in legno tamburato, infissi esterni e porte di accesso in alluminio.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO



FABBRICATO: BUONO

RATEO DI TERRENO

A COMPLETAMENTO DEL LOTTO, COME IN CALCE

RAPPRESENTATO, RATEO DI TERRENO EDIFICABILE ricadente Parte

in Zona B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali

esistenti di tipo estensivo con indice 1,5 mc/mq, parte in Viabilità di

progetto, rendendo di fatto lo stesso terreno Area Edificabile, pertanto con

possibilità di intervento, nella fattispecie in considerazione dell'intero

comparto, capacità edificatoria residua, che prevede il caso specifico. A tal

Proposito si rimanda tuttavia ai paragrafi precedenti, **rif.**

ANNOTAZIONE pag. 23.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il

presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti

da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali

agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia,

scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che

contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di

collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono

adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti

sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso;

assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non

riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni,

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell'Allegato n. "1" L"x"** (Formalità Pregiudizievoli).

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **18/01/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), dal **23/06/2020, data di indagine ipotecaria necessaria per la Certificazione Notarile, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, ad eccezione di

- **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 972/2016 del 15/11/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto, **Iscrizione** del 12/08/2021 al n. **313** di Formalità.

aggiornando di fatto la Certificazione Notarile stessa di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice

Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato n. "4" L"x"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso,** maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiungo e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari

scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

LIMITATAMENTE AI FABBRICATI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto;



inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2021, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV Trimestre 2020**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute ed in assenza di comparabili a causa di un mercato non attivo, si terra' conto degli "askin price" reperiti e comunque tenendo conto**

anche di:

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- o Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;
- o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi



di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);

- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
 - o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.
- Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Commerciale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 800,00/mq. ed euro 1.250,00/mq. circa.

Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di



costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario**, pari ad **euro 1.100,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

Fabbricato Principale composto da Unità Residenziale sviluppato al Piano Terra, Primo e Secondo.

Si specifica che l'unità residenziale della quale è composto il presente edificio, risulta annessa (ovvero graffata) a porzione del fabbricato secondario come già descritto. Il tutto è meglio comprensibile negli elaborati tecnici catastali alla presente allegati.

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **56** graff. **69** sub **4**, sita in Frazione San Sabino – PS1-T-1-2 – categoria A/7 – classe 2 – vani 14 – rendita catastale Euro 1.373,78.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 301,93

segue

Mq. 301,93 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 1.100,00 (euro/mq.) =

= **euro 332.123,00**

Fabbricato Secondario composto da n. 2 Unità Residenziali sviluppato



al Piano Terra, Primo;

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **69** sub **1**, sita in Frazione San Sabino, 14 – PT-
1 – categoria A/4 – classe 5 – vani 3 – rendita catastale Euro 193,67.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 14,80

segue

Mq. 14,80 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 1.100,00 (euro/mq.) =

= **euro 16.280,00**

- al foglio **101**, particella **69** sub **2**, sita in Frazione San Sabino, 15 – PT-
1 – categoria A/4 – classe 4 – vani 3 – rendita catastale Euro 162,68.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 18,29

segue

Mq. 18,29 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 1.100,00 (euro/mq.) =

= **euro 20.119,00**

n. 2 Manufatti Accessori destinati a Magazzino sviluppati al Piano Terra,

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **54**, sita in Frazione San Sabino – PT –
categoria C/2 – classe 3 – cons. 68 mq. – rendita catastale Euro 126,43.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 35,56

segue

Mq. 35,56 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 1.100,00 (euro/mq.) =

= **euro 39.116,00**

- al foglio **101**, particella **1026**, sita in Frazione San Sabino – PT –
categoria C/2 – classe 2 – cons. 90 mq. – rendita catastale Euro 139,44.



Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 66,84

segue

Mq. 66,84 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 1.100,00 (euro/mq.) =

= **euro 73.524,00**

=====

PER UN TOTALE PARZIALE DI EURO 481.162,00

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

LIMITATAMENTE AI TERRENI (nella fattispecie limitatamente allo

IUS AEDIFICANDI o **Diritto a Costruire ed in**

considerazione dell'intero comparto, Capacità Edificatoria

Residua).

Ponendo l'assunzione che il valore di un fondo edificabile nella fattispecie

limitatamente al rateo di terreno identificato al C.T. fg. 101, part. 58, dipenda

dalla sua capacità edificatoria, con la presente verrà stimata la cubatura

massima realizzabile presunta e residua in considerazione dell'intero

comparto, sulla scorta della superficie fondiaria, seppur trattasi di rata di

terreno edificabile, appartenente ad un contesto più ampio.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al

valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal

Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni

Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018)

implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e

siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo normalmente utilizzato nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

DEFINIZIONE:

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- o gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- o le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai

prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

Ciò detto, tuttavia in questa medesima sede, verrà stimato il **valore del volume massimo realizzabile**, che nella fattispecie trattandosi di un fondo inserito in un contesto più vasto, risulta essere il **minimo volume realizzabile**.

A TAL PROPOSITO SEGUE:

o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2021, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV**

Trimestre 2020, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo

la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i**

valori di unità simili recentemente vendute e comunque

tenendo conto di:

o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);

o Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi

e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che

hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la

trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;

o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;

o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;

o International Valuation Standard (IVS) 2017;

o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);

o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni

creditizie (2015);

o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard

(2018 TECNOBORSA);

o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi

di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);

o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia

delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità,

verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la

destinazione, lo stato e la consistenza del rateo di terreno, la zona in cui

esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie fondiaria e/o il metro cubo, come desunta dall'elaborato del calcolo delle superfici dei terreni sviluppato in forma tabellare.

INOLTRE

Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU.

A TAL PROPOSITO,

CONSIDERANDO IL RATEO DI TERRENO COME IDENTIFICATO DI SEGUITO:

- al foglio **101**, particella **58**, Porz. AA qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 1, ca 28 (mq. 128) – Reddito Dominicale Euro 0,45, Reddito Agrario Euro 0,59 – Porz. AB qualità PASCOLO – classe 2 – are 23, ca 62 (mq. 2.362) – Reddito Dominicale Euro 2,07, Reddito Agrario Euro 0,73.

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc./mq.);

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALc = Valore Capacità Edificatoria (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI,

- **Parte Zona B4** - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo con indice 1,5 mc/mq, parte Viabilità di progetto, rendendo di fatto lo stesso terreno Area Edificabile, pertanto con possibilità di intervento e capacità edificatoria residua, che prevede il caso specifico.

Nella fattispecie, verrà espresso un valore medio unitario, espresso in metri cubi, pari a

55,00 euro / mc.

PERTANTO

SC = mq. 2.490, ridotta a mq. 2.000 in quanto parte del fondo ricadente in zona destinata alla viabilità di progetto.

$Vr = SC \times If = (2.000 \times 1,5) = mc \ 3.000$

VALu = 55,00 euro / mc.

Segue:

$VALc = (Vr \times VALu) = (3000 \times 55,00) = \text{euro } \mathbf{165.000,00}$

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,



GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

LOTTO 2: euro 646.000,00

(euroseicentoquarantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

DETRAZIONI:

A TITOLO PREVENTIVO, ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, POSSONO ESSERE

IPOSTIZZATE SALVO IMPREVISTI, LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Attivazione procedimento urbanistico per sanare le difformità riscontrate, completa di Attestazione dell'Agibilità, corredata dei documenti previsti a norma di legge:

euro 10.000,00;

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

NON DEFINIBILI



LOTTO n. 3**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel **Comune di Spoleto**, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

- **Porzione di fabbricato** di maggior consistenza, a destinazione residenziale, composta catastalmente da **due Unità Abitative**, sviluppata al Piano Terra, e Primo,

oltre

- **Manufatti Accessori**, sviluppati anch'essi al Piano Terra e Primo con circostante corte pertinenziale;

completa il lotto,

- **Rateo di Terreno** di natura Agricola adiacente al compendio immobiliare, nel complesso siti nel Comune di Spoleto, Fraz. San Sabino, identificati come da planimetrie allegate, confinanti con strade vicinali, strade comunali, fossi, salvo altri, sito di natura agricola, tuttavia urbanisticamente ricadente secondo quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato e **disciplinato ai sensi dell'art.**

82 e successivi delle NTA del PRG vigente, nella



fattispecie zona omogenea "F" (Sistema dei Servizi, Macrozone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, rendendo di fatto lo stesso terreno Area Edificabile, pertanto con possibilità di intervento e capacità edificatoria che prevede il caso specifico.

Il lotto risulta raggiungibile da Via Pietro Conti, alla rotonda svoltare sulla seconda uscita a destra, proseguire su Via Caduti di Nassirya per circa un chilometro, alla rotonda svoltare sulla prima uscita a destra su Via Piazza D'Armi, proseguire per circa due chilometri svoltare a sinistra in direzione Fraz. San Sabino, percorrere il rettilineo per circa un chilometro e svoltare alla prima traversa a destra, il sito si trova in posizione frontale.

Beni censiti al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **64** – qualità: ENTE URBANO – are 2, ca 30 (mq. 230) – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //. (senza intestati)

- al foglio **101**, particella **65** – qualità: ENTE URBANO – are 8, ca 20 (mq. 820) – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro ///. (senza intestati)

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **64** sub **1**, sita in Frazione San Sabino, 19 – PT-1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 5,5 – rendita catastale Euro 255,65.

- al foglio **101**, particella **64** sub **2**, sita in Frazione San Sabino, 19 – PT-1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 3,5 – rendita

catastale Euro 162,68.

- al foglio **101**, particella **65** sub **1**, sita in Frazione San Sabino, 20 – PT-1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 2 – rendita catastale Euro 92,96.

- al foglio **101**, particella **65** sub **2**, sita in Frazione San Sabino, 20 – PT – categoria C/2 – classe 2 – consist. 50 mq. – rendita catastale Euro 77,47.

Beni censiti al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **61**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 85, ca 50 (mq. 8.550) – Reddito Dominicale Euro 30,03, Reddito Agrario Euro 39,74.

- al foglio **101**, particella **1027**, qualità SEMINATIVO – classe 4 – are 92, ca 70 (mq. 9.270) – Reddito Dominicale Euro 27,29, Reddito Agrario Euro 38,30.

- al foglio **101**, particella **62**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – ha 1, are 95, ca 80 (mq. 19.580) – Reddito Dominicale Euro 68,76, Reddito Agrario Euro 85,95.

- al foglio **101**, particella **73**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 17, ca 20 (mq. 1.720) – Reddito Dominicale Euro 6,04, Reddito Agrario Euro 7,55.

- al foglio **101**, particella **202**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 37, ca 65 (mq. 3.765) – Reddito Dominicale Euro 13,22, Reddito Agrario Euro 17,50.

- al foglio **124**, particella **61**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 75, ca 40 (mq. 7.540) – Reddito Dominicale Euro 20,48,



Per un totale di:

ha 5, are 04, ca 25 (mq. 50.425 – ad esclusione degli enti urbani)

PROPRIETA':

o *omissis*

omissis, residente e domiciliato in Fraz. San

Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG),

PER UNA QUOTA PARI A 1/1

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: LIBERO, seppur

oggetto di Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato il

29-04-2020 al n. 000450-serie 3T, oltre oggetto di Contratto

di Affitto di Terreni e Fabbricati Agricoli registrato il 01-03-

2011 al n. 728 (rif. Allegato n. "03").

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento

ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella

certificazione notarile, si riprone lo schema storico ventennale come da

allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice

interpretazione, ovvero come evidenziato nel Certificato di Destinazione

Urbanistica rilasciato sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme

Tecniche di Attuazione, disciplinate ai sensi dell'art. 82 e successivi delle

NTA del PRG vigente, nella fattispecie ricadenti in **Zona Omogenea "F"**



(Sistema Dei Servizi), Macrozone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, rendendo di fatto lo stesso terreno **Area Edificabile**, pertanto con possibilità di intervento e capacità edificatoria che prevede il caso specifico. Invece, quanto ai manufatti preesistenti, per essi non esiste nessuna capacità edificatoria residua, che ne possa permettere aumenti di volume. Inoltre unità appartenenti ad edificio non vincolato ai sensi della ex egge 1089/39 e ss.mm.ii., per il quale risulta provata la preesistenza, in quanto fabbricato ante 1967, oltre sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati; inoltre l'unità di che trattasi, allo stato di fatto, non risulta essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli indicati si seguito.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, **non risulta essere di semplice interpretazione** e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **non risulta esserci Conformità**

Urbanistico Edilizia, in quanto anche se presenti titoli abilitativi, che giustificano la stessa preesistenza, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella fattispecie nelle stesse unità di cui trattasi, sussistono difformità tali da richiedere regolarizzazioni urbanistico edilizie.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto **si rilevano** difformità catastali tali da richiedere

regolarizzazioni, come segnalato e riportato nella nota in calce.

A tal proposito, in forza ad autorizzazione del Creditore Procedente e del G.E., si è provveduto alla regolarizzazione dei soli manufatti non introdotti in mappa, con necessità di censimento all'Urbano, che ne permettesse una corretta identificazione e classificazione catastale.

RICAPITOLANDO,

si riportano i rispettivi **Titoli Abilitativi significativi** come di seguito, tra i quali presumibilmente l'ultimo:

- **Permesso di Costruire n. 29623 del 02/04/2007**, rilasciato per "Ristrutturazione e miglioramento sismico con parziale cambio d'uso da soffitta ad abitazione, di un edificio di civile abitazione danneggiato dal sisma del 26/09/1997 e successivi, sito in Spoleto, Loc. S.Sabino"

Consolidato l'iter procedurale dell'aspetto architettonico, ne è conseguito il procedimento tecnico amministrativo con il rilascio di contributo pubblico per danni subiti dal sisma – a tal proposito risulta una posizione regolare in merito al rilascio della determina dirigenziale di fine lavori a conclusione dell'iter contributivo, con riscontro tuttavia di difformità urbanistico edilizie degli elaborati tecnici con lo stato di fatto, che hanno prodotto quanto segue:

- **Richiesta di Permesso di Costruire presso il Comune di Spoleto Prot. 0065873 del 17/11/2010**, per Variante al progetto precedentemente approvato PdC n. 29623 del 02/04/2007, ad oggi apparentemente mai rilasciato, nonostante risulti una variante strutturale al Servizio Controllo Costruzioni della Regione Umbria.

A quanto pare presumibilmente, limitatamente alla sola porzione di fabbricato oggetto di esecuzione, risulterà necessaria una sanatoria seppur strutturalmente non significativa, che legittimi lo stato di fatto.

Si riscontra infatti che la porzione di che trattasi, ad oggi risulta essere allo stato grezzo, in quanto a favore dell'Esecutato, all'epoca dell'istruttoria non risultò assegnato il contributo per le opere di finitura interne, per il quale, condizione necessaria e sufficiente, era esserne residenti.

Ciò tuttavia non preclude il buon esito della chiusura amministrativa dei lavori ai fini contributivi, che ne permise il saldo.

SI CONSIGLIA EVENTUALE APPROFONDIMENTO.

NOTA:

Quanto alla presente Due Diligence Urbanistica ed Edilizia si vuol segnalare che la stessa risulta essere indicativa e non esaustiva, a causa di una cattiva gestione dell'ente erogatore del servizio.

Si riscontrano infatti, oltre ad inutili lungaggini e difficoltà a conferire, documenti acquisiti incompleti tali da richiedere ulteriori approfondimenti, che attualmente, con l'emergenza sanitaria in corso, appaiono improbabili.

A tal proposito il Sottoscritto CTU declina ogni responsabilità.

CONCLUSIONI:

- Difformità Urbanistico Edilizia;
- Difformità Catastali;

Stato di Fatto PRESUMIBILMENTE SANABILE.

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Il complesso edilizio al quale appartiene la **PORZIONE DI FABBRICATO** di cui trattasi, nella fattispecie unità identificate al C.F. al

fg. 101, part. 64, sub 1 e sub 2, ha un aspetto piuttosto eterogeneo che risulta essere frutto di ripetuti interventi tesi a modificare l'impianto originario, essenzialmente in ragione delle mutate esigenze abitative che si sono succedute nel corso degli anni.

Tali interventi, hanno prodotto come effetto un agglomerato frutto di un assembramento di volumi, con l'impiego di materiali e di finiture esterne eterogenee, al quale ha contribuito, sicuramente, la presenza di distinte unità immobiliari, corrispondenti alle differenti proprietà.

Lo stesso risulta essere sviluppato su più livelli fuori terra, con accessi plurimi, composto essenzialmente dalle unità residenziali oggetto del presente procedimento, oltre restante porzione di fabbricato anch'essa completamente destinata al residenziale, ma facente parte di un contesto più ampio, di altra proprietà non facente parte del presente procedimento, il tutto realizzato sinteticamente come di seguito descritto:

- Struttura portante in muratura;
- Solai interpiano e di copertura in legno;
- Copertura a falde, con soprastante manto in elementi laterizi del tipo "coppo e sotto coppo";
- Sporto di gronda in zampini in legno e pianelle;
- Limitatamente alla porzione di che trattasi **lasciato allo stato grezzo**, sia all'esterno che all'interno;

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': =====.

Mentre la singola unità nello specifico risulta:

Pertanto la porzione di fabbricato, catastalmente è composto da n. 2 unità

residenziali disposte entrambe su due livelli, nella fattispecie costituite da:

(part. 64/1)

- al P.T., Ingr./Vano scala, Cantina, Magazzino, Magazzino, avente un'altezza interna utile costante di h=3,20 mt.;

- al P.1., Dis./Vano scala, Soggiorno, Sala Pranzo, Cucina, Rip., Dis., Studio, Terrazza, avente un'altezza interna utile media di h=3,20 mt.;

(part. 64/2)

- al P.T., Magazzino, Rimessa Attrezzi, Rip. Esterno, avente un'altezza interna utile costante di h=3,20 mt.;

- al P.1., Cucina/Sogg., Camera, ante, W.c., avente un'altezza interna utile media di h=2,90 mt.;

Superficie Utile Calpestabile Totale mq. 383,00 circa.

Quanto ai **MANUFATTI ACCESSORI**, segue:

(part. 65/1)

Piccolo fabbricato in pietra e mattoni di remota costruzione di fatto non residenziale seppur catastalmente risulti classificato in categoria A/3, disposto su due livelli, nella fattispecie costituito da:

- al P.T., Legnaia, forno, pozzo, avente un'altezza interna utile media di h=2,00 mt.;

OLTRE

Corte Esclusiva di circa 720 mq.

- al P.1., Cucina, avente un'altezza interna utile media di h=2,75 mt.;

(part. 65/2)

Piccolo fabbricato in tufo con copertura a capanna di remota costruzione, disposto su un livello, nella fattispecie costituito da:

- al P.T., Magazzino, ante, Rip., Magazzino, ante, Rip., avente un'altezza interna utile media di h=2,10 mt.;

(nel complesso di fatto ex porcilaia)

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELLE UNITA' DI CUI TRATTASI: PESSIMO.

A COMPLETAMENTO DEL LOTTO, COME IN CALCE RAPPRESENTATO, **RATEO DI TERRENO EDIFICABILE** (ricadente in **Zona Omogenea "F"** - Sistema Dei Servizi - Macrozone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche).

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della**

procedura e come riportato nell'Allegato n. "1" L"x" (Formalità Pregiudizievoli).

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **18/01/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), dal

23/06/2020, data di indagine ipotecaria necessaria per la Certificazione Notarile, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato, ad eccezione di

- **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 972/2016 del 15/11/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto, **Iscrizione** del 12/08/2021 al n. **313** di Formalità.

aggiornando di fatto la Certificazione Notarile stessa di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura

di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla**

norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato n. "4" L"x"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso,** maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di**

Ragguaglio e di Merito in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio

informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

LIMITATAMENTE AI FABBRICATI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati

dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

delle Entrate (**Anno 2021, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV**

Trimestre 2020, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i**

valori di unità simili, recentemente vendute ed in assenza di

comparabili a causa di un mercato non attivo, si terra' conto

degli "askin price" reperiti e comunque tenendo conto

anche di:

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- o Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;
- o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando**

l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Commerciale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 800,00/mq. ed euro 1.100,00/mq. circa.

Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza

di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché

all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del

mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario**, pari ad **euro**

950,00/mq (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda

Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra

stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

Porzione di fabbricato di maggior consistenza, a destinazione

residenziale, composta catastalmente da **due Unità Abitative,**

svilupata al Piano Terra, e Primo,

Beni censiti al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **101**, particella **64** sub **1**, sita in Frazione San Sabino, 19 – PT-

1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 5,5 – rendita catastale Euro 255,65.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 93,06

segue

Mq. 93,06 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 88.407,00**

- al foglio **101**, particella **64** sub **2**, sita in Frazione San Sabino, 19 – PT-

1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 3,5 – rendita

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 69,59

segue

Mq. 69,59 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 66.110,50**

Manufatti Accessori, sviluppati anch'essi al Piano Terra e Primo con

circostante corte pertinenziale;

- al foglio **101**, particella **65** sub **1**, sita in Frazione San Sabino, 20 – PT-

1 – categoria A/3 – classe 2 – vani 2 – rendita catastale Euro 92,96.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 35,09

segue

Mq. 35,09 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 33.335,50**

- al foglio **101**, particella **65** sub **2**, sita in Frazione San Sabino, 20 – PT

– categoria C/2 – classe 2 – consist. 50 mq. – rendita catastale Euro

77,47.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 14,79

segue

Mq. 14,79 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 14.050,50**

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

LIMITATAMENTE AI TERRENI

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rata di terreno edificabile, si procederà come di

seguito.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018) implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo normalmente utilizzato nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

DEFINIZIONE:

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- o gli strumenti urbanistici generali o attuativi;



o le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

A TAL PROPOSITO SEGUE:

o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari



Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2021, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV**

Trimestre 2020, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute e comunque tenendo conto di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità,

verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza del rateo di terreno, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

INOLTRE

Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU.

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc./mq.);

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc.);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI,

- **Zona "F" destinata a servizi ed attrezzature pubbliche,**

Pertanto,

nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario, sulla scorta della

superficie catastale espressa in metri quadrati, pari a

5,00 euro / mq.

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e riportata nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato

in forma tabellare, risulta quanto segue,

$SC \times VALu = (50.425 \times 5,00) =$

Valore Area = euro 252.125,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

LOTTO 3: euro 454.000,00

(euroquattrocentocinquantaquattromila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

DETRAZIONI:

A TITOLO PREVENTIVO, ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, POSSONO ESSERE

IPOTEZZATE SALVO IMPREVISTI, LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Attivazione procedimento urbanistico per sanare le difformità riscontrate, completa di Attestazione dell'Agibilità, corredata dei documenti previsti a norma di legge:

euro 10.000,00;

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

euro 3.000,00;

LOTTO n. 4**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota pari a 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif.

Allegato n. "5" L"x" – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Spoleto e di seguito sinteticamente descritti:

Rate di Terreno, site nel Comune di Spoleto, Fraz. Terzo la Pieve, Loc. Francocci, di carattere prettamente agricolo, aventi diverse qualità, tuttavia con destinazione prevalente a SEMINATIVO, ubicate in zona collinare lontana dal caseggiato, eccezion fatta per la presenza di ex fabbricato rurale (LOTTO 5), posto in adiacenza e comunque identificate come da planimetrie allegate, confinanti con strade vicinali, fossi, salvo altri, urbanisticamente ricadente in zona agricola compatibilmente al Certificato di Destinazione Urbanistica, con accesso da strada vicinale di carattere pubblico, raggiungibile dalla Via Tuderte SP 451, sino alla Loc. Bruna, superare il ponte e svoltare a sinistra seguendo le indicazioni per Frazione Terzo la Pieve percorrendo la SP 460. Raggiunta la Frazione di Terzo la Pieve Basso, svoltare a destra in direzione Francocci, proseguendo per circa un chilometro, svoltare nuovamente a destra, raggiungendo la destinazione. Il sito si trova sulla sinistra.

Pertanto risulta,



Superficie Totale di **ha 27, are 41, ca 34** (mq. 274.134), in

riferimento all'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni

sviluppato in forma tabellare ed il tutto censito,

al Catasto Terreni di detto Comune:

- al foglio **19**, particella **14**, Porz. AA qualità SEMINATIVO – classe 3 –

ha 1 are 40, ca 95 (mq. 14.095) – Reddito Dominicale Euro 54,74,

Reddito Agrario Euro 65,52 – Porz. AB qualità ULIVETO – classe 2 –

are 22, ca 15 (mq. 2.215) – Reddito Dominicale Euro 9,68, Reddito

Agrario Euro 4,58.

- al foglio **19**, particella **15**, qualità SEMINATIVO – classe 4 – ha 1 are

42, ca 00 (mq. 14.200) – Reddito Dominicale Euro 41,36, Reddito

Agrario Euro 58,67.

- al foglio **19**, particella **16**, qualità PASC CESPUG – classe U – are 1,

ca 30 (mq. 130) – Reddito Dominicale Euro 0,04, Reddito Agrario Euro

0,03.

- al foglio **19**, particella **31**, Porz. AA qualità SEMINATIVO – classe 3 –

are 12, ca 00 (mq. 1.200) – Reddito Dominicale Euro 4,66, Reddito

Agrario Euro 5,58 – Porz. AB qualità PASC CESPUG – classe U – are

9, ca 80 (mq. 980) – Reddito Dominicale Euro 0,29, Reddito Agrario

Euro 0,20.

- al foglio **19**, particella **17**, Porz. AA qualità SEMINATIVO – classe 3 –

are 7, ca 92 (mq. 792) – Reddito Dominicale Euro 3,08, Reddito

Agrario Euro 3,68 – Porz. AB qualità ULIVETO – classe 2 – are 02, ca

98 (mq. 298) – Reddito Dominicale Euro 1,30, Reddito Agrario Euro

0,62.

	<p>- al foglio 19, particella 27, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 52, ca 10 (mq. 5.210) – Reddito Dominicale Euro 20,23, Reddito Agrario Euro 24,22.</p>	
	<p>- al foglio 19, particella 28, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 76, ca 20 (mq. 7.620) – Reddito Dominicale Euro 29,59, Reddito Agrario Euro 33,45.</p>	
	<p>- al foglio 19, particella 29, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 18, ca 10 (mq. 1.810) – Reddito Dominicale Euro 7,03, Reddito Agrario Euro 8,41.</p>	
	<p>- al foglio 19, particella 30, qualità BOSCO MISTO – classe 2 – are 9, ca 10 (mq. 910) – Reddito Dominicale Euro 0,62, Reddito Agrario Euro 0,14.</p>	
	<p>- al foglio 19, particella 32, qualità PASCOLO ARB – classe 2 – are 23, ca 20 (mq. 2.320) – Reddito Dominicale Euro 2,14, Reddito Agrario Euro 0,96.</p>	
	<p>- al foglio 19, particella 33, Porz. AA qualità SEMINATIVO – classe 3 – ha 1 are 76, ca 06 (mq. 17.606) – Reddito Dominicale Euro 68,38, Reddito Agrario Euro 81,83 – Porz. AB qualità ULIVETO – classe 1 – ha 1 are 07, ca 04 (mq. 10.704) – Reddito Dominicale Euro 70,159, Reddito Agrario Euro 27,64.</p>	
	<p>- al foglio 19, particella 48, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 47, ca 80 (mq. 4.780) – Reddito Dominicale Euro 18,56, Reddito Agrario Euro 20,98.</p>	
	<p>- al foglio 19, particella 49, Porz. AA qualità ULIVETO – classe 1 – are 8, ca 60 (mq. 860) – Reddito Dominicale Euro 5,64, Reddito Agrario</p>	



Euro 2,22 – Porz. AB qualità PASC CESPUG – classe U – are 3, ca 50

(mq. 350) – Reddito Dominicale Euro 0,10, Reddito Agrario Euro 0,07.

- al foglio **19**, particella **50**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 52, ca 30 (mq. 5.230) – Reddito Dominicale Euro 20,31, Reddito Agrario Euro 24,31.

- al foglio **19**, particella **51**, qualità PASCOLO ARB – classe 2 – ca 64 (mq. 64) – Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,03.

- al foglio **19**, particella **52**, Porz. AA qualità SEMINATIVO – classe 3 – ha 1 are 65, ca 69 (mq. 16.569) – Reddito Dominicale Euro 64,35, Reddito Agrario Euro 77,01 – Porz. AB qualità ULIVETO – classe 1 – are 3, ca 01 (mq. 301) – Reddito Dominicale Euro 1,97, Reddito Agrario Euro 0,78.

- al foglio **19**, particella **124**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – ha 12 are 32, ca 40 (mq. 123.240) – Reddito Dominicale Euro 478,63, Reddito Agrario Euro 572,83.

- al foglio **19**, particella **142**, qualità BOSCO ALTO – classe 1 – are 74, ca 90 (mq. 7.490) – Reddito Dominicale Euro 16,36, Reddito Agrario Euro 0,77.

- al foglio **19**, particella **147**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – ha 2 are 93, ca 20 (mq. 29.320) – Reddito Dominicale Euro 113,87, Reddito Agrario Euro 136,28.

- al foglio **19**, particella **150**, qualità BOSCO CEDUO – classe 4 – are 24, ca 00 (mq. 2.400) – Reddito Dominicale Euro 2,21, Reddito Agrario Euro 0,12.

- al foglio **19**, particella **151**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 28,



ca 60 (mq. 2.860) – Reddito Dominicale Euro 11,11, Reddito Agrario Euro 13,29.

- al foglio **19**, particella **153**, Porz. AA qualità ULIVETO – classe 1 – ca 82 (mq. 82) – Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario Euro 0,21 – Porz. AB qualità PASC ARB – classe 2 – are 4, ca 98 (mq. 498) – Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,21.

PROPRIETA':

o *omissis*

omissis, residente e domiciliato in Fraz. San

Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG),

PER UNA QUOTA PARI A 1/1

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente il rateo di terreno di cui trattasi, risulta essere LIBERO seppur oggetto di **Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato il 29-04-2020 al n. 000450-serie 3T** (rif. **Allegato n. "03"**).

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, ovvero come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme

Tecniche di Attuazione, ricadenti in una zona di PRG classificata e nomenclata zona:

- **“Ep” – Area di particolare interesse agricolo**

- **“Eb” – Area Boscata,**

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell'Allegato n. “1” L”x”** (Formalità Pregiudizievoli).

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **18/01/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato n. “5” L”x”**), dal **23/06/2020, data di indagine ipotecaria necessaria per la Certificazione Notarile, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile stessa di cui al presente procedimento.

Inoltre per le unità di cui al presente lotto, si riscontra quanto segue:

- Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.
- Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agazia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in

considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.

- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE

VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI

ESECUZIONE:



Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona del fondo stesso.

Il **Valore Agricolo Medio** è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia validi per l'anno solare 2019, pubblicati sul BUR n. del 13/02/2019, desumibile dal sito dell'Agenzia delle Entrate, **opportunamente adeguati, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.**

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

Inoltre i terreni verranno valutati sulla scorta della qualità assegnata e/o dell'effettivo utilizzo, ovvero distinguendo le rate di terreno nelle seguenti

macro categorie, assegnando ad ognuna un adeguato valore unitario

come di seguito:

PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPRESSI PER MACRO

CATEGORIA:

1. SEMINATIVO – SEMIN ARBOR : 1,40 euro/mq. (14.000,00 euro/ha)

2. ULIVETO : 2,20 euro/mq. (22.000,00 euro/ha)

3. PASC CESPUG – PASCOLO ARB – BOSCO MISTO – BOSCO ALTO –

BOSCO CEDUO : 0,25 euro/mq. (2.500,00 euro/ha)

Valori che moltiplicati per le rispettive quantità come calcolate e riportate

nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in

forma tabellare, risulta quanto segue,

1. SEMINATIVO – SEMIN ARBOR : 1,40 euro/mq. (14.000,00 euro/ha)

(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =

(244.532 x 1,40) =

= euro 342.344,80

2. ULIVETO : 2,20 euro/mq. (22.000,00 euro/ha)

(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =

(14.460 x 2,20) =

= euro 31.812,00

3. PASC CESPUG – PASCOLO ARB – BOSCO MISTO – BOSCO ALTO –

BOSCO CEDUO : 0,25 euro/mq. (2.500,00 euro/ha)

(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =

(15.142 x 0,25) =

= euro 3.785,50

=====

PER UN TOTALE DI:

= euro 377.942,30

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudentialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

LOTTO 4: euro 380.000,00

(eurotrecentottantamila/00) arrotondato alle decine di migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- NESSUNA.



LOTTO n. 5**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel **Comune di Spoleto**, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

• PORZIONE DI FABBRICATO:

- 1. Unità Residenziale**, sviluppata al Piano Terra e Piano Primo, sita nel Comune di Spoleto, Fraz. Terzo la Pieve, Loc. Francocci, OLTRE Area pertinenziale, prevalentemente destinata a corte esclusiva, posta in adiacenza al LOTTO 4 verso est e comunque identificata come da planimetrie allegate, confinanti con strade vicinali, fossi, salvo altri, urbanisticamente ricadente in zona agricola compatibilmente al Certificato di Destinazione Urbanistica, con accesso da strada vicinale di carattere pubblico, raggiungibile dalla Via Tuderte SP 451, sino alla Loc. Bruna, superare il ponte e svoltare a sinistra seguendo le indicazioni per Frazione Terzo la Pieve percorrendo la SP 460. Raggiunta la Frazione di Terzo la Pieve Basso, svoltare a destra in direzione Francocci, proseguendo per circa un chilometro, svoltare



nuovamente a destra, raggiungendo la destinazione. Il sito si trova sulla destra

Beni censiti al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **19**, particella **53** – qualità: AREA RURALE – are 1, ca 90 – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.
- al foglio **19**, particella **165** – qualità: AREA RURALE – are 2, ca 40 – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.
- al foglio **19**, particella **167** sub **1** – qualità: PORZ RUR FP – are //, ca // – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.
- al foglio **19**, particella **168** – qualità: FABB RURALE – are 4, ca 90 – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.
- al foglio **19**, particella **169**, qualità ULIVETO – classe 1 – are 4, ca 20 (mq. 420) – Reddito Dominicale Euro 2,75, Reddito Agrario Euro 1,08.
- al foglio **19**, particella **171**, Porz. AA qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 2, ca 04 (mq. 204) – Reddito Dominicale Euro 0,79, Reddito Agrario Euro 0,95 – Porz. AB qualità ULIVETO – classe 1 – are 2, ca 76 (mq. 276) – Reddito Dominicale Euro 1,81, Reddito Agrario Euro 0,71.

Nota:

(1)
Si evidenzia come l'aspetto catastale dell'unità residenziale andrà aggiornato, censendo quest'ultima al Catasto Fabbricati, operazione richiesta per un corretto trasferimento del bene.



Tuttavia, emergono delle problematiche tecniche, legate alla corte comune censita al fg. 19, part. 166, che allo stato di fatto non permettono di procedere in tal senso.

A tal proposito, l'importante è:

- 1) che l'unità sia censita, seppur senza elaborati grafici che ne determinino la consistenza;
- 2) che sia intestata.

Sarà cura dell'aggiudicatario, successivamente al decreto di trasferimento, procedere alla regolarizzazione congiuntamente alla proprietà adiacente anch'essa con gli stessi diritti sulla corte comune di che trattasi, di fatto peraltro ad oggi frazionata, evidenziando pertanto l'impossibilità del Sottoscritto a procedere con regolarizzazione.

(2)

Area pertinenziale di circa 1.820 mq. dei quali una piccola porzione destinata ad Uliveto, ed il restante destinata a corte esclusiva. (CORTI NUM 53, 165, 168, E CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 166 DEL FOGLIO 19, per quest'ultima, si intende quota proporzionale sulle parti comuni, nella fattispecie con diritti sulla corte identificata al C.T. fg. 19, part. 166, corte comune ai num 167 sub 1 e 167 sub 2 del foglio 19, pertanto catastalmente accessorio comune ad ente rurale ed urbano, senza intestati.

PROPRIETA':

o *omissis*

a *omissis*, residente e domiciliato in Fraz. San

Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG),

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO: LIBERA, seppur

oggetto di Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato il

29-04-2020 al n. 000450-serie 3T (rif. Allegato n. "03").

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, ovvero come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, ricadenti in una zona di PRG classificata e nomenclata zona:

- **"Ep" – Area di particolare interesse agricolo**

con capacità edificatoria residua, pressochè nulla. Edificio non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii., per il quale risulta provata la preesistenza, in quanto fabbricato ante 1967, oltre sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati; inoltre l'unità di che trattasi, allo stato di fatto, non risulta essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli indicati si seguito.



Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**, in quanto anche se presenti titoli abilitativi, che giustifichino la stessa preesistenza, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella fattispecie nella stessa unità di cui trattasi, sussistono difformità tali da richiedere regolarizzazioni urbanistico edilizie.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto **si rilevano** difformità catastali tali da richiedere regolarizzazioni, come segnalato e riportato nella nota in calce.

Si riportano i rispettivi **Titoli Abilitativi significativi** come di seguito, tra i quali presumibilmente l'ultimo:

- o **Denuncia Inizio Attività** ai sensi dell'Art. 2, comma 60, legge n. 662 del 23/12/1996, presentata il **18/10/2001**, per "Ristrutturazione e Consolidamento di un edificio danneggiato dal sisma del 1984"

NOTA:

Quanto alla presente Due Diligence Urbanistica ed Edilizia si vuol segnalare che la stessa risulta essere indicativa e non esaustiva, a causa di una cattiva gestione dell'ente erogatore del servizio.

Si riscontrano infatti, oltre ad inutili lungaggini e difficoltà a conferire, documenti acquisiti incompleti tali da richiedere ulteriori approfondimenti, che attualmente, con l'emergenza sanitaria in corso, appaiono improbabili.

Quanto ai documenti allegati alla presente infatti, sono il risultato di un accesso agli atti presso la Regione Umbria, Servizio Controllo Costruzioni, che ha permesso di chiarire quantomeno l'ultimo intervento eseguito sulla scorta del progetto architettonico e strutturale allegati al deposito sismico, riscontrando peraltro difformità con lo stato di fatto.

A tal proposito il Sottoscritto CTU declina ogni responsabilità.

CONCLUSIONI:

- o Difformità Urbanistico Edilizia;
- o Difformità Catastali;

Stato di Fatto PRESUMIBILMENTE SANABILE.

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Pertanto, riguardo all'intero fabbricato al quale appartiene l'unità di cui trattasi, nella fattispecie identificato al C.T. al fg. 19, part. 167, in origine fabbricato rurale di epoca remota, esso risulta essere sviluppato su più livelli fuori terra, con accessi plurimi, composto essenzialmente dall'unità residenziale oggetto del presente procedimento, oltre restante porzione di fabbricato anch'essa completamente destinata al residenziale, ma facente parte di un contesto più ampio, in essere per funzioni produttive connesse alle attività agricole, il tutto realizzato sinteticamente come di seguito descritto:

- Struttura portante in muratura;
- Solai interpiano e di copertura in ferro e laterizio, con intradosso intonacato;
- Copertura a falde, opportunamente coibentata ed impermeabilizzata, con soprastante manto in elementi laterizi del tipo "coppo e sotto

coppo”;

- In parte intonacato, in parte rivestito in elementi laterizi del tipo a cortina ed in parte lasciato in pietra a "faccia vista", risulta essere il risultato di una attenta ristrutturazione effettuata negli anni duemila con particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche rurali di epoche passate; sporto di gronda in zampini in legno e pannelle, infissi esterni il legno, eccezion fatta per la presenza di due basculanti in lamiera zincata a servizio dei vani disposti al piano terra e destinati a magazzino, canali di gronda e discendenti in rame, pavimentazione esterna in mattoni

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTIENE L'UNITA': BUONO, eccezion fatta per gli infissi in legno che richiederebbero opportuna manutenzione

Mentre la singola unità nello specifico risulta:

Unità Residenziale indipendente, posta al piano terra e piano primo collegati verticalmente da scala interna, seppur l'accesso al primo livello sia garantito anche dalla presenza di scala esterna. Nella fattispecie essa è costituita da:

- al P.T., Taverna, Rip., Dis./Vano Scala, W.c., Magazzino, Magazzino, Rip., avente un'altezza interna utile media di h=3,10 mt.;
 - al P.1., Sogg./Pranzo, Dis./Vano Scala, W.c., Letto, Dis. Letto, Dis., Letto, W.c., avente un'altezza interna utile e costante di h=2,90 mt.;
- Superficie Utile Calpestable mq. 353,00 circa.

OLTRE

Area Pertinenziale, così come indicato nella nota (2) in calce riportata.



L'unità risulta essere rifinita al civile, suddivisa con muratura in laterizio, necessaria alla distribuzione degli spazi interni, opportunamente intonacata al civile e tinteggiata, pavimenti in mattoni, tipici delle zone rurali rivestimenti in ceramica, dotata dell'impianto elettrico, impianto idro-sanitario autonomo, dotata di impianto termico con elementi radianti in ghisa, integrati con elementi del tipo ventilconvettori a metano, infissi in legno del tipo alla mercantile, finestre e porte in legno.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' DI CUI TRATTASI: BUONO.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della**

procedura e come riportato nell'Allegato n. "1" L"x" (Formalità Pregiudizievoli).

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **18/01/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), dal **23/06/2020, data di indagine ipotecaria necessaria per la**

Certificazione Notarile, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile stessa di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato n. "4" L"x"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso,** maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di

conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria

imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2021, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV Trimestre 2020**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute ed in assenza di comparabili a causa di un mercato non attivo, si terra' conto degli "askin price" reperiti e comunque tenendo conto anche di:**

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
 - o Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
 - o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
 - o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
 - o International Valuation Standard (IVS) 2017;
 - o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
 - o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
 - o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
 - o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
 - o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
 - o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.
- Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune**



esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Commerciale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 900,00/mq. ed euro 1.200,00/mq. circa.

Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario**, pari ad **euro**

1.050,00/mq (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

Unità Residenziale, sviluppata al Piano Terra e Piano Primo, sita nel

Comune di Spoleto, Fraz. Terzo la Pieve, Loc. Francocci,

OLTRE

PERTINENZE SCOPERTE: Corte Esclusiva

NOTA BENE: l'area pertinenziale riguarda le particelle 53, 165, 168, 169, 171, come di seguito riportate, per un totale di superficie fondiaria di mq. 1.820, questi ultimi considerati e ragguagliati nel calcolo della superficie commerciale ragguagliata LOTTO 5 (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**), in quanto rateo di terreno fondamentale a servizio della stessa unità residenziale.

PERTANTO

Corte Esclusiva

Beni censiti al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **19**, particella **53** – qualità: AREA RURALE – are 1, ca 90 –
Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.
- al foglio **19**, particella **165** – qualità: AREA RURALE – are 2, ca 40 –
Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.
- al foglio **19**, particella **168** – qualità: FABB RURALE – are 4, ca 90 –
Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.
- al foglio **19**, particella **169**, qualità ULIVETO – classe 1 – are 4, ca 20
(mq. 420) – Reddito Dominicale Euro 2,75, Reddito Agrario Euro 1,08.
- al foglio **19**, particella **171**, Porz. AA qualità SEMINATIVO – classe 3
– are 2, ca 04 (mq. 204) – Reddito Dominicale Euro 0,79, Reddito
Agrario Euro 0,95 – Porz. AB qualità ULIVETO – classe 1 – are 2, ca
76 (mq. 276) – Reddito Dominicale Euro 1,81, Reddito Agrario Euro
0,71.

Unità Residenziale

Beni censiti al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **19**, particella **167** sub **1** – qualità: PORZ RUR FP – are //, ca

// – Reddito Dominicale Euro //, Reddito Agrario Euro //.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 410,29

segue

Mq. 410,29 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 1.050,00 (euro/mq.) =

= **euro 430.804,50**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

LOTTO 5: euro 431.000,00

(euroquattrocentotrentunomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

DETRAZIONI:

A TITOLO PREVENTIVO, ALLO STATO DI FATTO, AL

VALORE COME SOPRA DETERMINATO, POSSONO ESSERE

IPOSTIZZATE SALVO IMPREVISTI, LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Attivazione procedimento urbanistico per sanare le difformità



ricontrate, completa di Attestazione dell'Agibilità, corredata dei documenti previsti a norma di legge:

euro 8.000,00;

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

euro 5.000,00;



LOTTO n. 6**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota pari a 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif.

Allegato n. "5" L"x" – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni di seguito sinteticamente descritti:

Rate di Terreno, site nel Comune di Castel Ritaldi, di fatto in adiacenza al LOTTO 4 verso nord, quest'ultimo ricadente nel Comune di Spoleto (linea di confine tra i due comuni), di carattere prettamente agricolo, con destinazione prevalente ad ULIVETO, ubicate in zona collinare lontana dal caseggiato, eccezion fatta per la presenza di fabbricati sparsi e comunque identificata come da planimetrie allegate, confinanti con strade vicinali, fossi, salvo altri, urbanisticamente ricadente in zona agricola compatibilmente al Certificato di Destinazione Urbanistica, con accesso da strada vicinale di carattere pubblico, raggiungibile dalla Via Tuderte SP 451, sino alla Loc. Bruna, superare il ponte e svoltare a sinistra seguendo le indicazioni per Frazione Terzo la Pieve percorrendo la SP 460. Raggiunta la Frazione di Terzo la Pieve Basso, svoltare a destra in direzione Francocci, proseguendo per circa due chilometri; raggiunto Francocci svoltare a destra nei pressi della chiesa direzione Castel Ritaldi, proseguire per circa un chilometro, il sito si trova sulla destra.



Pertanto risulta,

Superficie Totale di **ha 2, are 78, ca 50** (mq. 27.850), in riferimento all'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare ed il tutto censito, al Catasto Terreni di detto Comune:

- al foglio **19**, particella **82**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 45, ca 90 (mq. 4.590) – Reddito Dominicale Euro 13,57, Reddito Agrario Euro 11,85.

- al foglio **19**, particella **92**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 27, ca 10 (mq. 2.710) – Reddito Dominicale Euro 7,89, Reddito Agrario Euro 7,00.

- al foglio **19**, particella **110**, qualità ULIVETO – classe 2 – ha 1, are 91, ca 30 (mq. 19.130) – Reddito Dominicale Euro 55,72, Reddito Agrario Euro 49,40.

- al foglio **19**, particella **111**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 4, ca 00 (mq. 400) – Reddito Dominicale Euro 1,17, Reddito Agrario Euro 1,03.

- al foglio **19**, particella **112**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 8, ca 00 (mq. 800) – Reddito Dominicale Euro 2,33, Reddito Agrario Euro 2,07.

- al foglio **19**, particella **113**, Porz. AA qualità ULIVETO – classe 2 – are 2, ca 00 (mq. 200) – Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,52 – Porz. AB qualità PASCOLO – classe U – ca 20 (mq. 20) – Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01.

PROPRIETA':

o *omissis*, nato
a *omissis*, residente e domiciliato in Fraz. San



Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG),

PER UNA QUOTA PARI A 1/1

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente il rateo di terreno di cui trattasi, risulta essere LIBERO seppur oggetto di **Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato il 29-04-2020 al n. 000450-serie 3T** (rif. **Allegato n. "03"**).

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si riprone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, ovvero come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, ricadenti in una zona di PRG classificata e nomenclata zona:

- **"E1" – Area Agricola Compromessa e priva di particolare interesse.**

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni,



pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell'Allegato n. "1" L"x"** (Formalità Pregiudizievoli).

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **18/01/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), dal **23/06/2020, data di indagine ipotecaria necessaria per la Certificazione Notarile, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile stessa di cui al presente procedimento.

Inoltre per le unità di cui al presente lotto, si riscontra quanto segue:

- Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.
- Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenda del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio

informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE

VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona del fondo stesso.

Il Valore Agricolo Medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno



solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia validi per l'anno solare 2019, pubblicati sul BUR n. del 13/02/2019, desumibile dal sito dell'Agenzia delle Entrate,

opportunamente adeguati, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

Inoltre i terreni verranno valutati sulla scorta della qualità assegnata e/o dell'effettivo utilizzo, ovvero distinguendo le rate di terreno nelle seguenti **macro categorie**, assegnando ad ognuna un adeguato valore unitario come di seguito:

PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPRESSI PER MACRO CATEGORIA:

1. ULIVETO: 2,20 euro/mq. (22.000,00 euro/ha)

Valori che moltiplicati per le rispettive quantità come calcolate e riportate nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare, risulta quanto segue,

1. ULIVETO : 2,20 euro/mq. (22.000,00 euro/ha)

(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =

(27.850 x 2,20) =

= euro 61.250,00

=====

PER UN TOTALE DI:

= euro 61.250,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

LOTTO 6: euro 61.000,00

(eurosessantunomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- NESSUNA.



LOTTO n. 7**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota pari a 1/2 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif.

Allegato n. "5" L"x" – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni di seguito sinteticamente descritti:

Rata di Terreno, sita nel Comune di Spoleto, di fatto in adiacenza al LOTTO 3, di carattere prettamente agricolo, con destinazione prevalente a SEMINATIVO, ubicata in zona pianeggiante e identificata come da planimetria allegata, confinante con strade vicinali, fossi, salvo altri, sito di natura agricola, tuttavia urbanisticamente **ricadente, secondo quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato e disciplinata ai sensi dell'art. 82 e successivi delle NTA del PRG vigente, in zona "F" destinata a servizi ed attrezzature pubbliche, rendendo di fatto lo stesso terreno Area Edificabile, pertanto con possibilità di intervento e capacità edificatoria che prevede il caso specifico** con accesso da strada comunale, raggiungibile da Via Pietro Conti, alla rotonda svoltare sulla seconda uscita a destra, proseguire su Via Caduti di Nassirya per circa un chilometro, alla rotonda svoltare sulla prima uscita a destra su Via Piazza D'Armi, proseguire per circa due chilometri svoltare a sinistra in



direzione Fraz. San Sabino, il sito si trova subito sulla destra.

Pertanto risulta,

Superficie Totale di **ha 1, are 22, ca 60** (mq. 12.260), in riferimento

all'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare ed il tutto censito,

al Catasto Terreni di detto Comune:

- al foglio **101**, particella **72**, qualità SEMINATIVO – classe 4 – ha 1, are 22, ca 60 (mq. 12.260) – Reddito Dominicale Euro 32,29, Reddito Agrario Euro 50,65.

Nota:

Trattandosi di diritti di proprietà pari ad una quota di 1/2, l'unità di cui trattasi, accertata la divisibilità della stessa, successivamente al presente procedimento, dovrà essere oggetto di giudizio di divisione, verosimilmente rateo di terreno da anettere al LOTTO 3, in quanto adiacente ai ratei di terreno appartenenti ad esso. VISTA L'ESIGUA CONSISTENZA DELL'UNITA', NONOSTANTE VENGA COMUNQUE TRATTATO, SE NE RILEVA L'ANTI ECONOMICITA' DELLA PROCEDURA.

PROPRIETA':

o *omissis*, nato
a *omissis*, residente e domiciliato in Fraz. San Sabino n. 39 – 06049 Spoleto (PG),

PER UNA QUOTA PARI A 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON IL CONIUGE NON ESECUTATO, INSIEME PER L'INTERO.

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente il rateo di terreno di cui trattasi, risulta essere LIBERO seppur

oggetto di **Contratto di Affitto di Fondo Rustico registrato il 29-04-2020 al n. 000450-serie 3T** (rif. **Allegato n. "03"**).

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, ovvero come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, ricadenti in una zona di PRG classificata ai sensi dell'art. 82 e successivi delle NTA del PRG vigente, nella fattispecie zona "F" destinata a servizi ed attrezzature pubbliche e nomenclata zona:

- **Parte Zona FVP** - Aree attrezzate a parco urbano;
- **Parte Zona FR** - Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della**

procedura e come riportato nell'Allegato n. "1" L"x" (Formalità Pregiudizievoli).

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **18/01/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), dal

23/06/2020, data di indagine ipotecaria necessaria per la Certificazione Notarile, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile stessa di cui al presente procedimento.

Inoltre per le unità di cui al presente lotto, si riscontra quanto segue:

- Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.
- Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

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

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE

VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI

ESECUZIONE:

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola, per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rata di terreno edificabile, si procederà come di seguito.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal



Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018)

implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo normalmente utilizzato nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

DEFINIZIONE:

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- o gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- o le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla

destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

A TAL PROPOSITO SEGUE:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach – MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2021, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV Trimestre 2020**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo

la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute e comunque**

tenendo conto di:

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- o Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;
- o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza del rateo di terreno, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di**

stima, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie e/o il metro cubo, come sopra determinata.

INOLTRE

Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU.

A TAL PROPOSITO,

PREMESSO CHE

SC = Superficie Catastale (mq.);

If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc./mq.);

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

SI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI,

- Zona "F" destinata a servizi ed attrezzature pubbliche,

Pertanto,

nella fattispecie, verrà espresso un valore unitario, sulla scorta della
superficie catastale espressa in metri quadrati, pari a

5,00 euro / mq.

valore unitario, che moltiplicato per la rispettiva quantità come calcolata e
riportata nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato
in forma tabellare, risulta quanto segue,

$$SC \times VALu = (12.260 \times 5,00) =$$

Valore Area = euro 61.300,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

riferito a **diritti di proprietà per una quota pari ad 1/2** possa

valutarsi in:

$$= \text{euro } 61.300,00 / 2 = \text{euro } 30.650,00$$

LOTTO 7: euro 31.000,00

(euro trentunomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI



DETRAZIONI:

- NESSUNA.

NOTA:

Quanto al rateo di terreno sito nel Comune di Spoleto e catastalmente identificato al C.T. fg. **171**, part. **101**, come da atto di pignoramento ed evidenziato nel riepilogo delle unità trattate, vista la consistenza ed il valore esiguo dello stesso, considerando peraltro che trattasi di diritti di proprietà pari ad una sola quota di 1/6 dell'intero, pertanto al fine dello scioglimento della comunione, oggetto di giudizio di divisione, a beneficio della procedura, se ne **SOSPENDE LA TRATTAZIONE.**

Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

La presente relazione, indicativa, rappresentativa e non esaustiva, sulla scorta del fatto, che la giurisprudenza in materia di procedimenti esecutivi, prevede e chiarisce le modalità necessarie all'attività a cui è chiamato l'Esperto Stimatore, per la quale si è pure espressa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4919/2001, ove si legge che:

“ l'Esperto non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio con i consulenti delle parti, sia perché la sua nomina è un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita, sia perché il suo ausilio, non viene chiesto dal G.E. per risolvere una controversia, ma soltanto per la



liquidazione dei beni pignorati.....omissis.....”

si compone di:

- n. 123 pagine;
- Allegati come da Indice.

Spoletto, li 01/02/2022

I C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo





ALLEGATO "00"

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



(COMUNE DI SPOLETO - COMUNE DI CASTEL RITALDI)

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata
1/1						omissis				1/1
Imm. n.	C.F.	Foglio	Part.Illa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario	
1	C.F.	165	250	20	C/1	Negozio			Ubicazione / Lotto	
2	C.T.	19	17			AA - SEMINATIVO		792		
3			27			AB - ULIVETO		298		
4			28			SEMINATIVO		5210		
5			29			SEMIN ARBOR		7620		
6			30			SEMINATIVO		1810		
7			32			BOSCO MISTO		910		
8			33			PASCOLO ARB		2320		
9			33			AA - SEMINATIVO		17606		
10			48			AB - ULIVETO		10704		
			50			SEMIN ARBOR		4780		
			51			SEMINATIVO		5230		
			51			PASCOLO ARB		64		
			52			AA - SEMINATIVO		16569		
			53			AB - ULIVETO		301		
			124			AREA RURALE		190		
			142			SEMINATIVO		123240		
			147			BOSCO ALTO		7490		
			150			SEMINATIVO		29320		
			151			BOSCO CEDUO		2400		
			151			SEMINATIVO		2860		
	153			AA - ULIVETO		82				
	165			AB - PASCOLO ARB		498				
	167	1		AREA RURALE		240				
	168			PORZ RUR FP		0				
	168			FABBRICATO RURALE		490				
	169			ULIVETO		420				
	171			AA - SEMINATIVO		204				
	171			AB - ULIVETO		276				
	101		202			SEMINATIVO		3765		
	124		61			SEMINATIVO		7540		
Comune Spoleto										
	C.F.	101	64	1	A/3	abitazione				
			64	2	A/3	abitazione				
			65		A/4	abitazione				
	C.T.	101	64			ENTE URBANO	senza intestati	230		
			65			ENTE URBANO	senza intestati	770		
	C.F.	165	930	11	F/1	Area Urbana				
	C.T.	101	61			SEMINATIVO		8550		
			70			SEMINATIVO		9320		
			62			SEMIN ARBOR		19580		
			73			SEMIN ARBOR		1720		
			58			VIGNETO		2490		
			59			SEMINATIVO		585		
	C.T.	19	14			AA - SEMINATIVO		14095		
			15			AB - ULIVETO		2215		
			16			SEMINATIVO		14200		
			31			PASC CESPUG		130		
						AA - SEMINATIVO		1200		
						AB - PASC CESPUG		980		
	C.F.	101	54		C/2	magazzino				
			69	1	A/4	abitazione				
			69	2	A/4	abitazione				
	C.T.	19	49			Catastralmente intestata erroneamente ad altro soggetto				
			165	250	8		PORZ DI FA			
	C.F.	101	56	graff.	A/7	abitazione				
			69	4						

Note:

Unità Negoziali	Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata					
	1/1						<i>omissis</i> - ESECUTATO				1/1					
	2	C.T.	19				Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita						
							Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario						
							Descrizione						Ubicazione			
													ULIVETO	4590		
													ULIVETO	2710		
													ULIVETO	19130		
													ULIVETO	400	Comune Castel Ritaldi	
							ULIVETO	800								
							AA - ULIVETO	200								
							AB - PASCOLO	20								
	Note:															
	Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata					
	1/2						<i>omissis</i> - ESECUTATO				1/2					
3	C.T.	101	72			Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita							
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario							
						Descrizione						Ubicazione				
						SEMINATIVO						12260	Comune Spoleto			
Note:																
Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata						
1/6						<i>omissis</i> - ESECUTATO				1/6						
4	C.T.	171	101			Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita							
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario							
						Descrizione						Ubicazione				
						SEMIN ARBOR						600	Comune Spoleto			
Note:																

ASTE
GIUDIZIARIE®



(COMUNE DI SPOLETO - COMUNE DI CASTEL RITALDI)

COME DA INDAGINE CATASTALE COMPATIBILMENTE ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE
UNITA' ORDINATE PER FOGLIO DI APPARTENENZA E DISTINTE PER LOTTI
(ANTE OPERAZIONI CATASTALI)

Diritti di Proprietà, pari una quota di:					Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata	
					1/1 omissis- ESECUTATO				1/1	
Imm. n.	Foglio	Part.IIIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
					Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario	Ubicazione / Lotto	
					Descrizione		mq.			
C.F.	165	250	20	C/1	Negozio			LOTTO 1		
		930	11	F/1	Area Urbana					
C.T.	165	250	8		PORZ DI FA					
C.F.	101	56	grafl.	A/7	abitazione			LOTTO 2		
		69	4	A/4	abitazione					
		69	2	A/4	abitazione					
		54		C/2	magazzino					
C.T.	101	54	ENTE URBANO		senza intestati	110				
		55	ENTE URBANO		senza intestati	32				
		56	ENTE URBANO		senza intestati	1210				
		60	ENTE URBANO		senza intestati	93				
		58			VIGNETO	2490				
		59			SEMINATIVO	585				
C,F	101	64	1	A/3	abitazione			LOTTO 3		
		64	2	A/3	abitazione					
		65		A/4	abitazione					
C.T.	101	64	ENTE URBANO		senza intestati	230				
		65	ENTE URBANO		senza intestati	770				
		61			SEMINATIVO	8550				
		70			SEMINATIVO	9320				
		62			SEMIN ARBOR	19580				
		73			SEMIN ARBOR	1720				
		202			SEMINATIVO	3765				
C.T.	124	61			SEMINATIVO	7540				
C.T.	19	14			AA - SEMINATIVO	14095	Comune Spoleto			
					AB - ULIVETO	2215				
		15			SEMINATIVO	14200				
		16			PASC CESPUG	130				
		31			AA - SEMINATIVO	1200				
					AB - PASC CESPUG	980				
		17			AA - SEMINATIVO	792				
					AB - ULIVETO	298				
		27			SEMINATIVO	5210				
		28			SEMIN ARBOR	7620				
		29			SEMINATIVO	1810				
		30			BOSCO MISTO	910				
		32			PASCOLO ARB	2320				
		33			AA - SEMINATIVO	17606				
					AB - ULIVETO	10704				
		48			SEMIN ARBOR	4780				
		49			AA - ULIVETO	860				
		50			AB - PASC CESPUG	350				
		51			SEMINATIVO	5230				
		52			PASCOLO ARB	64				
			AA - SEMINATIVO	16569						
			AB - ULIVETO	301						
124			SEMINATIVO	123240						
142			BOSCO ALTO	7490						
147			SEMINATIVO	29320						
150			BOSCO CEDUO	2400						
151			SEMINATIVO	2860						
153			AA - ULIVETO	82						
			AB - PASCOLO ARB	498						
C.T.	19	53			AREA RURALE	190	LOTTO 5			
		165			AREA RURALE	240				
		167	1		PORZ RUR FP	0				
		168			FABBRICATO RURALE	490				
		169			ULIVETO	420				
		171			AA - SEMINATIVO	204				
					AB - ULIVETO	276				

Note: riferita al LOTTO 2, l'ENTE URBANO al catasto terreni, prevede la presenza di unità censite al catasto fabbricati. Inoltre risultando essere catastalmente senza intestati, di norma lo stesso può essere anche omesso dal pignoramento. Nella fattispecie le part. 54-55-56-60, non risultano pignorate, tuttavia indicate per chiarire una situazione catastale anomala, in quanto la part. 55-60, riportano un mappale correlato fabbricati particella 69 - INOLTRE la part. 49 del fg. 19 risulta in catasto erroneamente intestata ad altro soggetto

Unità Negoziali	Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata			
	1/1						<i>omissis</i> - ESECUTATO				1/1			
	2	C.T.	19	82			ULIVETO	4590	Comune Castel Ritaldi	LOTTO 6				
				92			ULIVETO	2710						
				110			ULIVETO	19130						
				111			ULIVETO	400						
				112			ULIVETO	800						
							AA - ULIVETO	200						
							AB - PASCOLO	20						
	Note:													
	Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata			
	1/2						<i>omissis</i> - ESECUTATO				1/2			
	3	C.T.	101	72			SEMINATIVO	12260	Comune Spoleto	LOTTO 7				
				Note: Trattandosi di diritti di proprietà pari ad una quota di 1/2, l'unità di cui trattasi accertata la divisibilità della stessa, successivamente al presente procedimento, dovrà essere oggetto di giudizio di divisione, verosimilmente rateo di terreno da annettere al LOTTO 3, in quanto adiacente ai ratei di terreno appartenenti ad esso. VISTA L'ESIGUA CONSISTENZA DELL'UNITA', in tale sede SE NE SOSPENDE LA TRATTAZIONE, IN QUANTO ANTI ECONOMICA.										
				Diritti di Proprietà, pari una quota di:							Soggetto / Intestati:			
1/6						<i>omissis</i> - ESECUTATO				1/6				
4	C.T.	171	101			SEMIN ARBOR	600	Comune Spoleto						
			Note: VISTO il Valore esiguo dell'unità di cui trattasi tale da renderla trascurabile (nella fattispecie rateo di terreno di mq. 600), CONSIDERATO peraltro che trattasi di diritti di proprietà pari ad una quota di 1/6, pertanto oggetto di giudizio di divisione, in tale sede SE NE SOSPENDE LA TRATTAZIONE.											

(COMUNE DI SPOLETO - COMUNE DI CASTEL RITALDI)

COME DA INDAGINE CATASTALE COMPATIBILMENTE ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE

UNITA' ORDINATE PER FOGLIO DI APPARTENENZA E DISTINTE PER LOTTI

(POST OPERAZIONI CATASTALI - L2_L3_in giallo)

Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata	
						1/1 omissis - ESECUTATO				1/1	
Imm. n.	C.F.	Foglio	Part.IIIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario	Ubicazione / Lotto	
						Descrizione		mq.			
1	C.F.	165	250	20	C/1	Negozio					
2			930	11	F/1	Area Urbana					
3	C.T.	165	250	8		PORZ DI FA					
4	C.F.	101	56	graft.	A/7	abitazione					
5			69	4	A/4	abitazione					
6			69	2	A/4	abitazione					
7			54		C/2	magazzino					
8			1026		C/2	magazzino					
	C.T.	101	54	ENTE URBANO		senza intestati		110			
			55	ENTE URBANO		senza intestati		32			
			56	ENTE URBANO		senza intestati		1210			
			60	ENTE URBANO		senza intestati		93			
			1026	ENTE URBANO		(ex-59) senza intestati		585			
9			58			AA - SEMINATIVO		128			
						AB - PASCOLO		2362			
10	C.F.	101	64	1	A/3	abitazione					
11			64	2	A/3	abitazione					
12			65	1	A/3	abitazione (ex 65 - A4)					
13			65	2	C/2	magazzino					
	C.T.	101	64	ENTE URBANO		senza intestati		230			
			65	ENTE URBANO		senza intestati		820			
14			61		SEMINATIVO				8550		
15			1027		(ex-70) SEMINATIVO				9270		
16			62		SEMIN ARBOR				19580		
17			73		SEMIN ARBOR				1720		
18			202		SEMINATIVO				3765		
19	C.T.	124	61			SEMINATIVO		7540			
20	C.T.	19	14			AA - SEMINATIVO		14095			
21			15			AB - ULIVETO		2215			
22			16			SEMINATIVO		14200			
23			31			PASC CESPUG		130			
24			17			AA - SEMINATIVO		1200			
25			27			AB - PASC CESPUG		980			
26			27			AA - SEMINATIVO		792			
27			28			AB - ULIVETO		298			
28			29			SEMINATIVO		5210			
29			30			SEMIN ARBOR		7620			
30			32			SEMINATIVO		1810			
31			33			BOSCO MISTO		910			
32			33			PASCOLO ARB		2320			
33			48			AA - SEMINATIVO		17606			
34			49			AB - ULIVETO		10704			
35			50			SEMIN ARBOR		4780			
36			51			AA - ULIVETO		860			
37			52			AB - PASC CESPUG		350			
38			52			SEMINATIVO		5230			
39			124			PASCOLO ARB		64			
40			142			AA - SEMINATIVO		16569			
41			147			AB - ULIVETO		301			
42			150			SEMINATIVO		123240			
			151			BOSCO ALTO		7490			
			153			SEMINATIVO		29320			
			153			BOSCO CEDUO		2400			
			165			SEMINATIVO		2860			
			167	1		AA - ULIVETO		82			
	168			AB - PASCOLO ARB		498					
42	C.T.	19	53			AREA RURALE		190			
44			165			AREA RURALE		240			
45			167	1		PORZ RUR FP		0			
46			168			FABBRICATO RURALE		490			
47			169			ULIVETO		420			
48			171			AA - SEMINATIVO		204			
						AB - ULIVETO		276			

Unità Negoziali

1

Comune Spoleto

LOTTO 1
€ 257.000,00

LOTTO 2
€ 646.000,00

LOTTO 3
€ 454.000,00

LOTTO 4
€ 380.000,00

LOTTO 5
€ 431.000,00

Unità Negoziati	Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata		
							1/1 <i>omissis</i> - ESECUTATO				1/1		
	2	C.T.	19	Foglio	Part.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
								Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario		
								Descrizione		mq.	Ubicazione		
								49	82		ULIVETO	4590	Comune Castel Ritaldi
								50	92		ULIVETO	2710	
								51	110		ULIVETO	19130	
								52	111		ULIVETO	400	
	53	112		ULIVETO	800								
	54	113		AA - ULIVETO	200								
				AB - PASCOLO	20								
									LOTTO 6		€ 61.000,00		
	Note:												
	Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata		
						1/2 <i>omissis</i> - ESECUTATO				1/2			
3	C.T.	101	Foglio	Part.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita			
							Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario			
							Descrizione		mq.	Ubicazione			
							55	72		SEMINATIVO	12260	Comune Spoleto	
Note: Trattandosi di diritti di proprietà pari ad una quota di 1/2, l'unità di cui trattasi accertata la divisibilità della stessa, successivamente al presente procedimento, dovrà essere oggetto di giudizio di divisione, verosimilmente rateo di terreno da annettere al LOTTO 3, in quanto adiacente ai ratei di terreno appartenenti ad esso. VISTA L'ESIGUA CONSISTENZA DELL'UNITA', NONOSTANTE VENGA COMUNQUE TRATTATO SE NE RILEVA L'ANTI ECONOMICITA' DELLA PROCEDURA.													
Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				Totale Quota Pignorata			
						1/6 <i>omissis</i> - ESECUTATO				1/6			
4	C.T.	171	Foglio	Part.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita			
							Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario			
							Descrizione		mq.	Ubicazione			
56	101		SEMIN ARBOR	600	Comune Spoleto								
Note: VISTO il Valore esiguo dell'unità di cui trattasi tale da renderla trascurabile (nella fattispecie rateo di terreno di mq. 600), CONSIDERATO peraltro che trattasi di diritti di proprietà pari ad una quota di 1/6, pertanto oggetto di giudizio di divisione, in tale sede SE NE SOSPENDE LA TRATTAZIONE.													

IMPORTO TOTALE VALORE STIMATO € 2.260.000,00



ALLEGATO "01"

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 1

Dati della richiesta	omissis
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA
	omissis

1. Immobili siti nel Comune di CASTEL RITALDI(Codice C252) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	19	82		-	ULIVETO 2	45	90	A17	Euro 13,37	Euro 11,85	Variazione del 07/07/2017 protocollo n. PG0158918 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2830.1/2017)	Annotazione	
2	19	92		-	ULIVETO 2	27	10	A17	Euro 7,89	Euro 7,00	Tabella di variazione del 23/05/1990 protocollo n. 336079 in atti dal 06/11/2003 VARIAZIONE COLTURA (n. 6201.1/2003)	Annotazione	
3	19	110		-	ULIVETO 2	1	91	30	A17	Euro 55,72	Euro 49,40	Variazione del 07/07/2017 protocollo n. PG0158919 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2831.1/2017)	Annotazione
4	19	111		-	ULIVETO 2	04	00	A17	Euro 1,17 L. 2.256	Euro 1,03 L. 2.000	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
5	19	112		-	ULIVETO 2	08	00	A17	Euro 2,33	Euro 2,07	Tabella di variazione del 23/05/1990 protocollo n. 336079 in atti dal 06/11/2003 VARIAZIONE COLTURA (n. 6201.1/2003)	Annotazione	
6	19	113		AA	ULIVETO 2	02	00		Euro 0,58	Euro 0,52	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. PG0095128 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 10934.1/2007)	Annotazione	
				AB	PASCOLO	00	20		Euro 0,01	Euro 0,01			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58970615b6e88bdd5b8d69eee35cada

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 2

- Immobilabile 1: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/07/2017 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2017.0662430 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa5372.2017.0000474)
- Immobilabile 2: Annotazione:** variazione di qualita' su dichiarazione di parte
- Immobilabile 3: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/07/2017 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2017.0662430 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa5372.2017.0000474)
- Immobilabile 5: Annotazione:** variazione di qualita' su dichiarazione di parte
- Immobilabile 6: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Totale: Superficie 02.78.50 Redditi: Dominicale Euro 81,07 Agrario Euro 71,88**

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis *	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/2002 protocollo n. PG0111301 in atti dal 20/04/2004 Registrazione: UR Sede: PERUGIA Volume: 439 n: 79 del 27/02/2004 SUCC. (n. 108380.1/2004)	

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		165	930	11	1		area urbana					VIALE TRENTO E TRIESTE piano: T; VARIAZIONE del 19/09/1986 in atti dal 07/10/1991 FRAZIONAM, AMPLIAMEN, (n. 915/1986)	Annotazione

Immobilabile 1: Annotazione: area urbana mq.60

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis *	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/2004 protocollo n. PG0290853 in atti dal 20/12/2005 Registrazione: US Sede: SPOLETO Volume: 447 n: 10 del 23/11/2005 SUCCESSIONE SETTIMI ERMELINDA (n. 16926.1/2005)	

3. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		101	64	1	2		A/3	2	5,5 vani	Totale: 164 m ² Totale escluse aree scoperte**: 162 m ²	Euro 255,65	FRAZIONE SAN SABINO n. 19 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis	(1) Proprieta` per 1/1

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 4

4. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO (Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		101	64	2	2		A/3	2	3,5 vani	Totale: 122 m ² Totale escluse aree scoperte**: 122 m ²	Euro 162,68	FRAZIONE SAN SABINO n. 19 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis *	(1) Proprieta` per 1/1

5. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO (Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		101	65		2		A/4	1	2,5 vani	Totale: 38 m ² Totale escluse aree scoperte**: 38 m ²	Euro 85,22	FRAZIONE SAN SABINO n. 20 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Aomissis	omissis	(1) Proprieta` per 1/1

6. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		165	250	20	1		C/1	8	217 m ²	Totale: 254 m ²	Euro 2.689,71	VIALE TRENTO E TRIESTE piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis	(1) Proprieta` per 1/1

7. Immobili siti nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca			Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati ulteriori
1	19	17		AA	SEMINAT IVO	3	07	92	A17	Dominicale Euro 3,08	Agrario Euro 3,68	Variazione del 18/06/2020 protocollo n. PG0109061 in atti dal 24/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 27913.1/2020)	Annotazione
				AB	ULIVETO	2	02	98	A17	Euro 1,30	Euro 0,62		

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 6

2	19	27	-	SEMINAT IVO	3		52	10	A17	Euro 20,23 L. 39.179	Euro 24,22 L. 46.890	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
3	19	28	-	SEMIN ARBOR	3		76	20	A17	Euro 29,59 L. 57.302	Euro 33,45 L. 64.770	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
4	19	29	-	SEMINAT IVO	3		18	10	A17	Euro 7,03 L. 13.611	Euro 8,41 L. 16.290	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
5	19	30	-	BOSCO MISTO	2		09	10	A17	Euro 0,62	Euro 0,14	Tabella di variazione del 14/03/2007 protocollo n. PG0208099 in atti dal 14/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 84581.1/2007)	Annotazione
6	19	32	-	PASCOLO ARB	2		23	20	A17	Euro 2,14	Euro 0,96	Variazione del 18/06/2020 protocollo n. PG0109220 in atti dal 24/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 28071.1/2020)	Annotazione
7	19	33	AA	SEMINAT IVO	3	1	76	06		Euro 68,38	Euro 81,83	Tabella di variazione del 14/03/2007 protocollo n. PG0208101 in atti dal 14/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 84583.1/2007)	Annotazione
			AB	ULIVETO	1	1	07	04		Euro 70,15	Euro 27,64		
8	19	48	-	SEMIN ARBOR	3		47	80	A17	Euro 18,56 L. 35.946	Euro 20,98 L. 40.630	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
9	19	50	-	SEMINAT IVO	3		52	30	A17	Euro 20,31 L. 39.330	Euro 24,31 L. 47.070	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
10	19	51	-	PASCOLO ARB	2		00	64	A17	Euro 0,06	Euro 0,03	Variazione del 18/06/2020 protocollo n. PG0109035 in atti dal 24/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 27887.1/2020)	Annotazione
11	19	52	AA	SEMINAT IVO	3	1	65	69		Euro 64,35	Euro 77,01	Tabella di variazione del 15/12/2007 protocollo n. PG0630870 in atti dal 15/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 153119.1/2007)	Annotazione
			AB	ULIVETO	1		03	01		Euro 1,97	Euro 0,78		

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 7

12	19	53		-	AREA RURALE		01	90				VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/02/2011 protocollo n. PG0069139 in atti dal 11/02/2011 (n. 2158.1/2011)	Annotazione	
13	19	124		-	SEMINAT IVO	3	12	32	40	A17	Euro 478,63 L. 926.765	Euro 572,83 L. 1.109.160	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
14	19	142		-	BOSCO ALTO	1		74	90	A17	Euro 16,36 L. 31.683	Euro 0,77 L. 1.498	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
15	19	147		-	SEMINAT IVO	3	2	93	20	A17	Euro 113,87 L. 220.486	Euro 136,28 L. 263.880	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
16	19	150		-	BOSCO CEDUO	4		24	00	A17	Euro 2,21 L. 4.286	Euro 0,12 L. 240	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
17	19	151		-	SEMINAT IVO	3		28	60	A17	Euro 11,11 L. 21.507	Euro 13,29 L. 25.740	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
18	19	153		AA	ULIVETO	1		00	82	A17	Euro 0,54	Euro 0,21	Variazione del 18/06/2020 protocollo n. PG0108061 in atti dal 24/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 26919.1/2020)	Annotazione
				AB	PASCOLO ARB	2		04	98	A17	Euro 0,46	Euro 0,21		
19	19	165		-	AREA RURALE			02	40				VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/02/2011 protocollo n. PG0069143 in atti dal 11/02/2011 (n. 2159.1/2011)	Annotazione
20	19	167	1	-	PORZ RUR FP			00	00				Tabella di variazione del 20/07/2004 protocollo n. PG0200586 in atti dal 20/07/2004 (n. 200586.1/2004)	Annotazione
21	19	168		-	FABB RURALE			04	90				Impianto meccanografico del 26/11/1975	Annotazione
22	19	169		-	ULIVETO	1		04	20	A17	Euro 2,75 L. 5.330	Euro 1,08 L. 2.100	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
23	19	171		AA	SEMINAT IVO	3		02	04	A17	Euro 0,79	Euro 0,95	Variazione del 18/06/2020 protocollo n. PG0108464 in atti dal 24/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 27319.1/2020)	Annotazione
				AB	ULIVETO	1		02	76	A17	Euro 1,81	Euro 0,71		

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 8

24	101	202		-	SEMINAT IVO	3		37	65	A17; A49; B52	Euro 13,22 L. 25.602	Euro 17,50 L. 33.885	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/10/1996 (n. 1095.1/1988)	
25	124	61		-	SEMINAT IVO	3		75	40	A17; A49; B52	Euro 26,48 L. 51.272	Euro 35,05 L. 67.860	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
26	165	250	8	-	PORZ DI FA			00	00				Impianto meccanografico del 26/11/1975	Annotazione

- Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2020.0909764 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa5372.2020.0000529)
- Immobile 5: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 6: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2020.0909764 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa5372.2020.0000529)
- Immobile 7: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 10: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2020.0909764 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa5372.2020.0000529)
- Immobile 11: Annotazione:** variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 12: Annotazione:** di stadio: corte rurale unita al num 167 sub 1 del foglio 19 rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio
- Immobile 18: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2020.0909764 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa5372.2020.0000529)
- Immobile 19: Annotazione:** di stadio: corte rurale unita al num 167 sub 1 del foglio 19 rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio
- Immobile 20: Annotazione:** con le corti num 53 165 168 e con diritto alla corte num 166 del foglio 19
- Immobile 21: Annotazione:** corte rurale unita al num 167 sub 1 del foglio 19
- Immobile 23: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2020.0909764 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa5372.2020.0000529)
- Immobile 26: Annotazione:** con diritto alla corte num 456 del foglio 165

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 9

Totale: Superficie 25.32.29 Redditi: Dominicale Euro 976,00 Agrario Euro 1.083,06

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Aomissis	omissis	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/2002 protocollo n. PG0111514 in atti dal 21/04/2004 Registrazione: UR Sede: SPOLETO Volume: 439 n: 79 del 27/02/2004 SUCC. (n. 108390.1/2004)	

8. Immobili siti nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca							
1	101	58		-	VIGNETO 2	24	90	A17; A49; B52	Euro 8,74 L. 16.932	Euro 10,29 L. 19.920	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/10/1996 (n. 1097.1/1988)		
2	101	59		-	SEMINAT IVO 3	05	85	A17; A49; B52	Euro 2,05 L. 3.978	Euro 2,72 L. 5.265	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/10/1996 (n. 1097.2/1988)		
3	101	61		-	SEMINAT IVO 3	85	50	A17; A49; B52	Euro 30,03 L. 58.140	Euro 39,74 L. 76.950	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/10/1996 (n. 1096.1/1988)		
4	101	62		-	SEMIN ARBOR 3	1	95	80 A17; A49; B52	Euro 68,76 L. 133.144	Euro 85,95 L. 166.430	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
5	101	70		-	SEMINAT IVO 4	93	20	A17; A49; B52	Euro 24,55 L. 47.532	Euro 38,51 L. 74.560	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
6	101	73		-	SEMIN ARBOR 3	17	20	A17; A49; B52	Euro 6,04 L. 11.696	Euro 7,55 L. 14.620	Impianto meccanografico del 26/11/1975		

Totale: Superficie 04.22.45 Redditi: Dominicale Euro 140,17 Agrario Euro 184,76

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 10

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/2004 protocollo n. PG0290856 in atti dal 20/12/2005 Registrazione: US Sede: SPOLETO Volume: 447 n: 10 del 23/11/2005 SUCCESSIONE SETTIMI ERMELINDA (n. 16927.1/2005)	

9. Immobili siti nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha are ca							
1	101	72		-	SEMINAT IVO	4	1	22	60	A17; A49; B52	Dominicale Euro 32,29 L. 62.526	Agrario Euro 50,65 L. 98.080	Impianto meccanografico del 26/11/1975	

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis *	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2002 Trascrizione in atti dal 10/10/2002 Repertorio n.: 147210 Rogante: ANGELINI ROTA CARLO Sede: SPOLETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3195.1/2002)	

10. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	101	54		2		C/2	3	68 m²	Totale: 79 m²	Euro 126,43	FRAZIONE SAN SABINO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 11

2		101	69	1	2		A/4	5	3 vani	Totale: 62 m ² Totale escluse aree scoperte**: 62 m ²	Euro 193,67	FRAZIONE SAN SABINO n. 14 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
3		101	69	2	2		A/4	4	3 vani	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 162,68	FRAZIONE SAN SABINO n. 15 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Totale: vani 6 m² 68 Rendita: Euro 482,78

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis	(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/09/2010 protocollo n. PG0222107 in atti dal 23/07/2012 Registrazione: UU Sede: SPOLETO Volume: 9990 n: 377 del 18/07/2012 SUCC. DI SETTIMI ERMELINDA DEL 29/06/04 (n. 12620.1/2012)	

11. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		101	56		2		A/7	2	14 vani	Totale: 256 m ² Totale escluse aree scoperte**: 253 m ²	Euro 1.373,78	FRAZIONE SAN SABINO piano: S1-T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
			69	4									

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315257 Pag: 12

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis	(1) Proprietà per 1/1 bene personale

12. Immobili siti nel Comune di SPOLETO(Codice 1921) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca				Dominicale	Agrario			
1	19	14		AA	SEMINAT IVO	3	1	40	95		Euro 54,74	Euro 65,52	Tabella di variazione del 15/12/2007 protocollo n. PG0630867 in atti dal 15/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 153116.1/2007)	Annotazione
				AB	ULIVETO	2		22	15		Euro 9,68	Euro 4,58		
2	19	15		-	SEMINAT IVO	4	1	42	00	A17	Euro 41,36 L. 80.088	Euro 58,67 L. 113.600	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
3	19	16		-	PASC CESPUG	U		01	30	A17	Euro 0,04 L. 73	Euro 0,03 L. 52	Impianto meccanografico del 26/11/1975	
4	19	31		AA	SEMINAT IVO	3		12	00		Euro 4,66	Euro 5,58	Tabella di variazione del 14/03/2007 protocollo n. PG0208100 in atti dal 14/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 84582.1/2007)	Annotazione
				AB	PASC CESPUG			09	80		Euro 0,29	Euro 0,20		

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 4: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 03.28.20 Redditi: Dominicale Euro 110,77 Agrario Euro 134,58

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali
Intestazione degli immobili indicati al n. 12

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Aomissis	omissis	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/04/2011 Repertorio n.: 22513 Rogante: DI RUSSO FABIO Sede: SPOLETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1447.1/2011)	

13. Immobili siti nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	171	101		-	SEMIN ARBOR	3	06	00	A17	Euro 2,33	Euro 2,63	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/2002 protocollo n. PG0111514 in atti dal 21/04/2004 SUCC. (n. 108390.2/2004)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Aomissis	omissis	(1) Proprieta` per 1/6
2	omissis	omissis*	(1) Proprieta` per 12/84 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/10/2010 Repertorio n.: 74917 Rogante: PIRONE MARCO Sede: SPOLETO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 3208.5/2010)	

Totale Generale: vani 31,5 m² 285 Rendita: Euro 5.049,82

Totale Generale: Superficie 36.90.04 Redditi: Dominicale Euro 1.342,63 Agrario Euro 1.527,56

Unità immobiliari n. 53

Tributi erariali: Euro 5,40

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021



Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2021

Visura n.: T315942 Pag: 1

Dati della richiesta	omissis
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice I921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		101	57	2	2		A/7	2	12,5 vani	Totale: 344 m ² Totale escluse aree scoperte**: 334 m ²	Euro 1.226,59	LOCALITA' PONTEBARI piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		101	57	3	2		C/6	3	36 m ²	Totale: 41 m ²	Euro 65,07	LOCALITA' PONTEBARI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 12,5 m² 36 Rendita: Euro 1.291,66

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	omissis	omissis	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58970615b6e88bdd5b8d69eee35cada

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA

 **Soggetto richiesto:**
omissis
Totali immobili: di catasto fabbricati 11, di catasto terreni 43



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di SPOLETO (I921) (PG)
Foglio 165 Particella 930 Subalterno 11

Indirizzo: VIALE TRENTO E TRIESTE Piano T

Dati di classamento: Zona censuaria 1, Categoria F/1^a)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SPOLETO (I921) (PG) Foglio 165 Particella 56
Foglio 165 Particella 248 Foglio 165 Particella 249

Annotazioni: AREA URBANA MQ.60
Partita: 4608

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: 1



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **64** Subalterno **1**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO n. 19 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 255,65**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/3^{b)}**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **164 m²** Totale escluse aree scoperte ^{o)}: **162 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **64**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 255,65** Vani: **5,5**



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **54**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 126,43**, Zona censuaria **2**, Categoria **C/2^{d)}**, Classe **3**, Consistenza **68 m²**

Dati di superficie: Totale: **79 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **54**



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **69** Subalterno **1**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO n. 14 Piano T - 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 193,67**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/4^{e)}**, Classe **5**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **62 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **55**
Foglio **101** Particella **60**



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **69** Subalterno **2**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO n. 15 Piano T - 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 162,68**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **77 m²** Totale escluse aree scoperte ^o: **77 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **55**
Foglio **101** Particella **60**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1 bene personale

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: **3** Rendita: **euro 482,78** Vani: **6,0** Superficie: **68 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **1026**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO n. SNC Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 139,44**, Zona censuaria **2**, Categoria **C/2^d**, Classe **2**, Consistenza **90 m²**

Dati di superficie: Totale: **151 m²**

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **1026**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 139,44** Superficie: **90 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.7

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **69** Subalterno **4**

Foglio **101** Particella **56**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO Piano S1-T - 1-2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 1.373,78**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/7⁰**, Classe **2**, Consistenza **14 vani**

Dati di superficie: Totale: **256 m²** Totale escluse aree scoperte ^o: **253 m²**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **55**
Foglio **101** Particella **56** Foglio **101** Particella **60**

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 1**

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1 bene personale

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 1.373,78** Vani: **14,0**



Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **65** Subalterno **1**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO n. 20 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 92,96**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/3^b**, Classe **2**, Consistenza **2 vani**

Dati di superficie: Totale: **32 m²** Totale escluse aree scoperte ^o: **30 m²**

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **65**



Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **65** Subalterno **2**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO n. 20 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 77,47**, Zona censuaria **2**, Categoria **C/2^d**, Classe **2**, Consistenza **50 m²**

Dati di superficie: Totale: **62 m²**

Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **65**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 8 al n. 9 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: **2** Rendita: **euro 170,43** Vani: **2,0** Superficie: **50 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **64** Subalterno **2**

Indirizzo: FRAZIONE SAN SABINO n. 19 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 162,68**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/3^{b)}**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **122 m²** Totale escluse aree scoperte ^o: **122 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **101** Particella **64**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 10 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 162,68** Vani: **3,5**



Immobile di catasto fabbricati - n.11

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **165** Particella **250** Subalterno **20**

Indirizzo: VIALE TRENTO E TRIESTE Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 2.689,71**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/1⁹⁾**, Classe **8**, Consistenza **217 m²**

Dati di superficie: Totale: **254 m²**

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** Foglio **165** Particella **250**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 11 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 2.689,71** Superficie: **217 m²**



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **CASTEL RITALDI (C252) (PG)**
Foglio **19** Particella **82**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 13,37**; agrario **Euro 11,85**

Superficie: **4.590 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^h)



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di **CASTEL RITALDI (C252) (PG)**

Foglio **19** Particella **92**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 7,89**; agrario **Euro 7,00**

Superficie: **2.710 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^h)



Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di **CASTEL RITALDI (C252) (PG)**

Foglio **19** Particella **110**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 55,72**; agrario **Euro 49,40**

Superficie: **19.130 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^h)



Immobile di catasto terreni - n.15

Dati identificativi: Comune di **CASTEL RITALDI (C252) (PG)**
Foglio **19** Particella **111**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,17 Lire 2.256**; agrario **Euro 1,03 Lire 2.000**

Superficie: **400 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^h)
Partita: **956**



Immobile di catasto terreni - n.16

Dati identificativi: Comune di **CASTEL RITALDI (C252) (PG)**
Foglio **19** Particella **112**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,33**; agrario **Euro 2,07**

Superficie: **800 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^h)



Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di **CASTEL RITALDI (C252) (PG)**
Foglio **19** Particella **113**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 0,59**

agrario **Euro 0,53**

Superficie: **220 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,58	Euro 0,01
Reddito agrario	Euro 0,52	Euro 0,01
Deduzioni	A17 ^h)	A17 ^h)
Superficie m ²	200	20
Qualità	ULIVETO	PASCOLO
Classe	2	U

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 12 al n. 17 - totale righe intestati: 1**

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CASTEL RITALDI (C252)

Numero immobili: 6 Reddito dominicale: **euro 81,07** Reddito agrario: **euro 71,88** Superficie: **27.850 m²**



Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **1027**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 27,29**; agrario **Euro 38,30**

Superficie: **9.270 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 18 - totale righe intestati: 1**

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 27,29** Reddito agrario: **euro 38,30** Superficie: **9.270 m²**



Immobile di catasto terreni - n.19

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **171** Particella **101**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,33**; agrario **Euro 2,63**

Superficie: **600 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17ⁱ)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 19 - totale righe intestati: 2**

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/6

2. omissis Diritto di: Proprieta' 12/84 bene personale

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 2,33** Reddito agrario: **euro 2,63** Superficie: **600 m²**



Immobile di catasto terreni - n.20

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **14**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 64,42**

agrario **Euro 70,10**

Superficie: **16.310 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 54,74	Euro 9,68
Reddito agrario	Euro 65,52	Euro 4,58
Deduzioni	A17 ¹⁾	A17 ¹⁾
Superficie m ²	14.095	2.215
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	2



Immobile di catasto terreni - n.21

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio 19 Particella 15

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 41,36 Lire 80.088**; agrario **Euro 58,67 Lire 113.600**

Superficie: **14.200 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **8201**



Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio 19 Particella 16

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,04 Lire 73**; agrario **Euro 0,03 Lire 52**

Superficie: **130 m²**

Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **U**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **8201**



Immobile di catasto terreni - n.23

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **31**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 4,95**

agrario **Euro 5,78**

Superficie: **2.180 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 4,66	Euro 0,29
Reddito agrario	Euro 5,58	Euro 0,20
Deduzioni	A17 ^o)	A17 ^o)
Superficie m ²	1.200	980
Qualità	SEMINATIVO	PASC CESPUG
Classe	3	U

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 20 al n. 23 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 110,77** Reddito agrario: **euro 134,58** Superficie: **32.820 m²**



Immobile di catasto terreni - n.24

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **101** Particella **72**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 32,29 Lire 62.526**; agrario **Euro 50,65 Lire 98.080**

Superficie: **12.260 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A49^j) A17ⁱ) B52^k)
Partita: **7746**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 24 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 32,29** Reddito agrario: **euro 50,65** Superficie: **12.260 m²**



Immobile di catasto terreni - n.25

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **17**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 4,38**

agrario **Euro 4,30**

Superficie: **1.090 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,08	Euro 1,30
Reddito agrario	Euro 3,68	Euro 0,62
Deduzioni	A17 ¹⁾	A17 ¹⁾
Superficie m ²	792	298
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	2



Immobile di catasto terreni - n.26

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio 19 Particella 27

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 20,23 Lire 39.179**; agrario **Euro 24,22 Lire 46.890**

Superficie: **5.210 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.27

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio 19 Particella 28

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 29,59 Lire 57.302**; agrario **Euro 33,45 Lire 64.770**

Superficie: **7.620 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.28

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **29**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 7,03 Lire 13.611**; agrario **Euro 8,41 Lire 16.290**

Superficie: **1.810 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾
Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.29

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **30**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,62**; agrario **Euro 0,14**

Superficie: **910 m²**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾



Immobile di catasto terreni - n.30

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **32**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,14**; agrario **Euro 0,96**

Superficie: **2.320 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾



Immobile di catasto terreni - n.31

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **33**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 138,53**

agrario **Euro 109,47**

Superficie: **28.310 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 68,38	Euro 70,15
Reddito agrario	Euro 81,83	Euro 27,64
Deduzioni	A17 ¹⁾	A17 ¹⁾
Superficie m ²	17.606	10.704
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	1



Immobile di catasto terreni - n.32

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio 19 Particella 48

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 18,56 Lire 35.946**; agrario **Euro 20,98 Lire 40.630**

Superficie: **4.780 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 3

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.33

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio 19 Particella 50

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 20,31 Lire 39.330**; agrario **Euro 24,31 Lire 47.070**

Superficie: **5.230 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.34

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **51**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,06**; agrario **Euro 0,03**

Superficie: **64 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **2**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^o)



Immobile di catasto terreni - n.35

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **52**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 66,32**

agrario **Euro 77,79**

Superficie: **16.870 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 64,35	Euro 1,97
Reddito agrario	Euro 77,01	Euro 0,78
Deduzioni	A17 ^o)	A17 ^o)
Superficie m ²	16.569	301
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	1



Immobile di catasto terreni - n.36

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **53**

Superficie: **190 m²**

Particella con destinazione: **AREA RURALE**



Immobile di catasto terreni - n.37

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **124**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 478,63 Lire 926.765**; agrario **Euro 572,83 Lire 1.109.160**

Superficie: **123.240 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.38

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **142**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 16,36 Lire 31.683**; agrario **Euro 0,77 Lire 1.498**

Superficie: **7.490 m²**

Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.39

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **147**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 113,87 Lire 220.486**; agrario **Euro 136,28 Lire 263.880**

Superficie: **29.320 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.40

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **150**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,21 Lire 4.286**; agrario **Euro 0,12 Lire 240**

Superficie: **2.400 m²**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe 4

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾
Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.41

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **151**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 11,11 Lire 21.507**; agrario **Euro 13,29 Lire 25.740**

Superficie: **2.860 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾
Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.42

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **153**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 1,00**

agrario **Euro 0,42**

Superficie: **580 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,54	Euro 0,46
Reddito agrario	Euro 0,21	Euro 0,21
Deduzioni	A17 ¹⁾	A17 ¹⁾
Superficie m ²	82	498
Qualità	ULIVETO	PASCOLO ARB
Classe	1	2



Immobile di catasto terreni - n.43

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **165**
Superficie: **240 m²**
Particella con destinazione: **AREA RURALE**



Immobile di catasto terreni - n.44

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **167** Subalterno **1**
Particella con destinazione: **PORZ RUR FP**
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**• Foglio **19** Particella **167**
Annotazione di immobile: CON LE CORTI NUM 53 165 168 E CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 166 DEL FOGLIO 19



Immobile di catasto terreni - n.45

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **19** Particella **168**
Superficie: **490 m²**
Particella con destinazione: **FABB RURALE**
Annotazioni: CORTE RURALE UNITA AL NUM 167 SUB 1 DEL FOGLIO 19
Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.46

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **169**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,75 Lire 5.330**; agrario **Euro 1,08 Lire 2.100**

Superficie: **420 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17¹⁾

Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.47

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **19** Particella **171**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 2,60**

agrario **Euro 1,66**

Superficie: **480 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,79	Euro 1,81
Reddito agrario	Euro 0,95	Euro 0,71
Deduzioni	A17 ¹⁾	A17 ¹⁾
Superficie m ²	204	276
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	3	1



Immobile di catasto terreni - n.48

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **101** Particella **202**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 13,22 Lire 25.602**; agrario **Euro 17,50 Lire 33.885**

Superficie: **3.765 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17ⁱ) B52^k) A49^j)
Partita: **9201**



Immobile di catasto terreni - n.49

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **124** Particella **61**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 26,48 Lire 51.272**; agrario **Euro 35,05 Lire 67.860**

Superficie: **7.540 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B52^k) A17ⁱ) A49^j)
Partita: **7573**



Immobile di catasto terreni - n.50

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **165** Particella **250** Subalterno **8**

Particella con destinazione: **PORZ DI FA**

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)** • Foglio **165** Particella **250**

Annotazione di immobile: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 456 DEL FOGLIO 165

Partita: **9201**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 25 al n. 50 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: **26** Reddito dominicale: **euro 976,00** Reddito agrario: **euro 1.083,06** Superficie: **253.229 m²**



Immobile di catasto terreni - n.51

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **58**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 2,52**

agrario **Euro 1,32**

Superficie: **2.490 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,45	Euro 2,07
Reddito agrario	Euro 0,59	Euro 0,73
Deduzioni	A17 ^{l)} A49 ^{l)} B52 ^{k)}	A17 ^{l)} A49 ^{l)} B52 ^{k)}
Superficie m ²	128	2.362
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	3	2

Partita: **1993**



Immobile di catasto terreni - n.52

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **61**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 30,03 Lire 58.140;** agrario **Euro 39,74 Lire 76.950**

Superficie: **8.550 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^{l)} B52^{k)} A49^{l)}

Partita: **12360**



Immobile di catasto terreni - n.53

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **101** Particella **62**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 68,76 Lire 133.144**; agrario **Euro 85,95 Lire 166.430**

Superficie: **19.580 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A49^j) A17ⁱ) B52^k)
Partita: **7403**



Immobile di catasto terreni - n.54

Dati identificativi: Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **101** Particella **73**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,04 Lire 11.696**; agrario **Euro 7,55 Lire 14.620**

Superficie: **1.720 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17ⁱ) A49^j) B52^k)
Partita: **7403**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 51 al n. 54 - totale righe intestati: 1

1. omissis Diritto di: Proprieta' 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 107,35** Reddito agrario: **euro 134,56** Superficie: **32.340 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 11 Rendita: **euro 5.274,47** Vani: **31,0** Superficie: **425 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 43 Reddito dominicale: **euro 1.337,10** Reddito agrario: **euro 1.515,66** Superficie: **368.369 m²**



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 5,40



Legenda

- a) F/1: Area urbana
- b) A/3: Abitazioni di tipo economico
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- d) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita` immobiliare abitativa
- e) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- f) A/7: Abitazioni in villini
- g) C/1: Negozi e botteghe
- h) A17: Consorzio idraulico di 3a categoria della bonificazione umbra. contributo generale terreni
- i) A17: Consorzio idraulico di 3a categoria della bonificazione umbra. contributo generale terreni
- j) A49: Consorzio idraulico di 3a categoria della bonificazione umbra per il torrente tessino
- k) B52: Consorzio idraulico di 3a categoria della bonificazione umbra per il torrente maroggia



 **Visura attuale per soggetto**
Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2022



Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA



Soggetto richiesto:
omissis

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
• Foglio **101** Particella **57** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**
Foglio **101** Particella **57**

> **Indirizzo**

LOCALITA' PONTEBARI Piano S1 - T - 1

VARIAZIONE del 30/09/2013 Pratica n. PG0188288 in atti dal 30/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40252.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.226,59**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/7^a**, Classe **2**, Consistenza **12,5 vani**

CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 22/08/1990 (n. 3142/1987)



> **Dati di superficie**

Totale: **344 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **334 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1987, prot. n. 3142



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

• Foglio **101** Particella **57** Subalterno **3**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SPOLETO (I921) (PG)**

Foglio **101** Particella **57**

> **Indirizzo**

LOCALITA' PONTEBARI Piano S1

VARIAZIONE del 30/09/2013 Pratica n. PG0188288 in atti dal 30/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40252.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 65,07**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/6^e**, Classe **3**, Consistenza **36 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2014 Pratica n. PG0297570 in atti dal 31/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 144530.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **41 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1987, prot. n. 3142

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> **1. omissis**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

nato a omissis

Diritto di: Proprieta' 1000/1000 (deriva dall'atto

1)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SPOLETO (I921)

Numero immobili: 2 Rendita: **euro 1.291,66** Vani: 12,5 Superficie: **36 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 1.291,66** Vani: 12,5 Superficie: **36 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse



ALLEGATO "02"

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RIEPILOGO

Atti di provenienza dei beni oggetto di Pignoramento

Rif. EI RGEN 20/2020

(Riscontrabili dallo schema ventennale, dalle visure storiche per immobile, catastali ed ipotecarie, compatibilmente alla Certificazione Notarile)

(Certificazione Notarile n. 1)

Quanto alle unità di cui ai punti (1), (2), (4), (5):

1. Spoleto, Fraz. San Sabino:

CF Fg. **101**, Part. **64**, Sub **1** (ex Part.70, Sub 1),

CF Fg. **101**, Part. **64**, Sub **2** (ex Part.70, Sub 2),

CT Fg. **101**, Part. **64**, **ente urbano**

CF Fg. **101**, Part. **65**,

CT Fg. **101**, Part. **65**, **ente urbano**

CT Fg. **101**, Part. **62**,

CT Fg. **101**, Part. **70, 73**

(LOTTO 3)

- **VINCI Filomena** Notaio in Spoleto

Compravendita Rep. **5736/574** del **15/11/1956**

Trascritto a Spoleto il 15/12/1956 al n. 5629 di formalità.

(A FAVORE)

❖ Sig. omissis

❖ Sig.ra omissis ragione di **1/2** ciascuno, **insieme per l'intero** (beni personali)

Quanto alle unità di cui al punto (6):

2. Spoleto, Fraz. San Sabino:

CT Fg. **101**, Part. **61**,

(LOTTO 3)

- **PECCHIOLI Leonardo** Notaio in Perugia

Compravendita Rep. **75936/1720** del **07/07/1969**

Trascritto a Spoleto il 29/07/1969 al n. 4161 di formalità.

(A FAVORE)

❖ Sig. omissis

❖ Sig.ra omissis

❖ ragione di **1/2** ciascuno, **insieme per l'intero** (beni personali)



Quanto alle unità di cui al punto (3):

- 3.** Spoleto, Viale Trento e Trieste:
CF Fg. **165**, Part. **930**, Sub **11**,
(LOTTO 1)

- **PIRONE Marco** Notaio in Spoleto
Compravendita Rep. **6958/1279** del **20/07/1987**
Trascritto a Spoleto il 28/07/1987 al n. 2245 di formalità.
(A FAVORE)
 - ❖ Sig. omissis
 - ❖ Sig.ra omissisin ragione di **1/2** ciascuno, **insieme per l'intero** (coniugi in Comunione Legale)



(Certificazione Notarile n. 2)



Quanto alle unità:

- 4.** Spoleto, Fraz. Terzo la Pieve, Loc. Francocci:
CT Fg. **19**, Part. **14 AA, 14 AB, 15, 16, 31 AA, 31 AB**,
(LOTTO 4)

- **DI RUSSO Fabio** Notaio in Spoleto
Compravendita Rep. **22513/7666** del **08/04/2011**
Trascritto a Spoleto il 27/04/2011 al n. 1447 di formalità.
(A FAVORE)
 - ❖ **Sig.ra**in ragione di **1/1** dell'intera proprietà (in Separazione dei Beni)



(Certificazione Notarile n. 3)

Quanto alle unità di cui al punto (1):

- 5.** Spoleto, Viale Trento e Trieste:
CF Fg. **165**, Part. **250**, Sub **20**, (ex sub 14 e 15, rispondente al CT alla Part. 250, Sub 8)
(LOTTO 1)

- **FERRETTI Benedetto** Notaio in Spoleto
Compravendita Rep. **9078/1090** del **05/08/1960**
Trascritto a Spoleto il 01/09/1960 al n. 3471 di formalità.
(A FAVORE)
 - ❖ **Sig.ra**
 - ❖ in ragione di **1/1** dell'intera proprietà (bene personale)





Quanto alle unità di cui ai punti (2), (3), (4), (5):

6. Castel Ritaldi:

CT Fg. **19**, Part. **82, 92, 110** (ex 60/b), **111** (ex 51/b), **112** (ex 81/b), **113 AA** (ex 83/b),
113 AB (ex 83/b),

Spoletto, Vocabolo Franchillo:

CT Fg. **19**, Part. **17, 27, 28, 29, 30, 32, 33 AA, 33 AB, 48, 49, 50, 51,**

Spoletto, Vocabolo Franchillo:

CT Fg. **19**, Part. **52 AA, 52 AB,**

Spoletto, Vocabolo Franchillo:

CT Fg. **19**, Part. **53, 124, 142, 147, 150, 151, 153, 165** (ex 54/b), **167 Sub 1** (ex
54/d/sub1), **168** (ex 54/e), **169** (ex 55/b), **171** (ex 55/d),

(LOTTO 4) – (LOTTO 5) – (LOTTO 6)

- **PETRUCCI Luigi** Notaio in Foligno

Compravendita Rep. **24220** del **24/05/1954**

Trascritto a Spoleto il 19/05/1959 al n. 1998 di formalità.

(A FAVORE)

❖ Sig. omissis

❖ In parti uguali, insieme in ragione di **1/1** dell'intera proprietà



- **DONATI GUERRIERI Mario** Notaio in Perugia

Divisione Rep. **25783** del **16/06/1959**

Trascritto a Spoleto il 05/08/1959 al n. 3073 di formalità.

(A FAVORE)

❖ Sig. omissis

❖ in ragione di **1/1** dell'intera proprietà (bene personale)

Quanto alle unità di cui al punto (6):

7. Spoleto, Loc. La Torre:

CT Fg. **101**, Part. **202,**

(LOTTO 3)



- **ANGELINI ROTA Carlo** Notaio in Trevi

Compravendita Rep. **26448/2174** del **08/05/1974**

Trascritto a Spoleto il 05/06/1974 al n. 1441 di formalità.

(A FAVORE)

❖ Sig. **omissis** nato a omissis in ragione di **1/1** dell'intera
proprietà





Quanto alle unità di cui al punto (7):

8. Spoleto, Fraz. San Sabino:

CT Fg. **124**, Part. **61**,

(LOTTO 3)

- **VINCI Filomena** Notaio in Spoleto
Compravendita Rep. **31044** del **23/03/1962**
Trascritto a Spoleto il 14/04/1962 al n. 1622 di formalità.
(A FAVORE)
 - ❖ Sig. omissis nato a omissis ragione di **1/1** dell'intera proprietà



(Certificazione Notarile n. 4)

Quanto alle unità di cui al punto (1), (2), (3), (4):

9. Spoleto, Fraz. San Sabino:

CF Fg. **101**, Part. **54**,

CT Fg. **101**, Part. **54**, **ente urbano**

CF Fg. **101**, Part. **69**, Sub **1**,

CF Fg. **101**, Part. **69**, Sub **2**,

CT Fg. **101**, Part. **55**, **ente urbano**

CT Fg. **101**, Part. **60**, **ente urbano**

CF Fg. **101**, Part. **56**, graffata alla Part. **69**, Sub **4** (ex Part. 56, graffata alla Part. 69, Sub 3)

CT Fg. **101**, Part. **56**, **ente urbano**

CT Fg. **101**, Part. **58** (ex 58/b), **59** (ex 59/a),,

(LOTTO 2)

- **VINCI Filomena** Notaio in Spoleto
Compravendita Rep. **3962** del **28/04/1956**
Trascritto a Spoleto il 24/05/1956 al n. 1976 di formalità.
(A FAVORE)
 - ❖ Sig. ~~issio~~
 - ❖ in ragione di **1/1** dell'intera proprietà



(Certificazione Notarile n. 5)

Quanto alle unità:

10. Spoleto, Fraz. San Sabino:

CT Fg. **101**, Part. **72**,

(LOTTO 7)

- **ANGELINI ROTA Carlo** Notaio in Spoleto

Compravendita Rep. **147210** del **23/09/2002**

Trascritto a Spoleto il 10/10/2002 al n. 3195 di formalità.

(A FAVORE)

❖ Sig. omissis nato a omissis in ragione di **1/1** dell'intera proprietà (in Comunione legale dei Beni)

(Certificazione Notarile n. 6)

Quanto alle unità:

11. Spoleto, Loc. Romanella:

CT Fg. **171**, Part. **101** (ex 68/c),

TITOLI ULTRAVENTENNALI

(A FAVORE)

❖ Sig. omissis nato a omissis ragione di **1/6** dell'intera proprietà

(UNITA' NON TRATTATA)



ALLEGATO "03"

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTI PRIVATI
04 APR. 2013
740 mod 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Affitto terreno
Anni 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 4000 x INTERO
PERIODO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1087 67,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



























ALLEGATO "04"

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tribunale di Spoleto

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Il giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita e la documentazione ipotecaria e catastale / relazione notarile ritualmente depositate;

ritenuto che ai sensi dell'art. 569 c.p.c. debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita;

visti gli artt. 567 e 568 comma 3 del codice di procedura civile,

nomina quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il **Geom. Scimiterna Carlo** con studio in Spoleto, Via Martiri della Resistenza n. 42

indicando sin da ora che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- “1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati.

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;



MANDA la Cancelleria:

- per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto;
- per la notifica al creditore precedente e ai creditori intervenuti;
- per la notifica al debitore (che avverrà presso la Cancelleria nel caso in cui il debitore non abbia effettuato la Dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio ex art. 492 c.p.c.).

Spoletto, li 05/11/2020

Il giudice dell'esecuzione

Dott. Simone Salcerini

Depositato in cancelleria

il **16 NOV. 2020**

Il Funzionario

N. Orabona



N.R.G.

20/2020



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio esecuzioni Immobiliari

Il G.E. Dott. Simone Salcerini, ha pronunciato il seguente

DECRETO

Visto l'art. 83, comma primo D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (*"Dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari sono rinviate d'ufficio a data successiva al 15 aprile 2020"*);

Vista la proroga di cui all'art. 36, comma primo D.L. 08 aprile 2020, n. 23 (*"Il termine del 15 aprile 2020 previsto dall'articolo 83, commi 1 e 2, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 è prorogato all'11 maggio 2020"*);

Vista l'ulteriore proroga di cui all'art. 3, comma primo D.L. 30 aprile 2020, n. 28 (*"(i) ovunque ricorrano nell'articolo, le parole «30 giugno 2020» sono sostituite dalle seguenti: «31 luglio 2020»"*).

Rilevato che la presente causa non rientra tra le eccezioni di cui al terzo comma dell'art. 83 cit.;

Visto il provvedimento del Presidente del Tribunale del 03/04/2020 (salve successive integrazioni) che al punto 19 dà la possibilità di acquisire per iscritto il verbale di giuramento del c.t.u.;

RILEVATO:

- che il CTU nominato potrà prestare il proprio giuramento in forma telematica secondo il modello trascritto in calce, mediante dichiarazione firmata digitalmente, ovvero mediante sottoscrizione cartacea;
- che a tal fine è necessario disporre che la cancelleria abiliti il CTU nominato sin da adesso all'accesso al fascicolo telematico;
- che la successiva udienza potrà tenersi con la modalità ex art. 83, comma settimo lettera h) D.L. 18/2020;
- che occorre sin da adesso precisare che il CTU sia nella fissazione della data di inizio delle operazioni peritali sia nel corso delle successive operazioni dovrà tenere in primaria considerazione, quanto a tempi e modalità di svolgimento, la peculiare situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19 a fondamento dello stesso DL 18/2020, nel necessario rispetto

TRIBUNALE DI SPOLETO

CAUSA N. ____/____ R.G.E.

GIUDICE : DOTT. Simone Salcerini

ASTE GIUDIZIARIE®
GIURAMENTO DEL CTU

Il sottoscritto _____, nato a _____, con studio in _____,
indirizzo mail _____

nominato CTU con provvedimento in data _____, consapevole delle
responsabilità civili e penali correlate all'incarico

dichiara
ASTE
GIUDIZIARIE®

di accettare l'incarico in oggetto;

GIURA

di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice
la verità

indica

quale possibile data di inizio delle operazioni peritali il giorno _____ ore _____ presso

- il proprio il proprio studio;
- i luoghi di causa (immobile sito in _____)

chiede
ASTE
GIUDIZIARIE®

che sia assegnato termine complessivo di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali per il
deposito della relazione

Spoletto,

(da sottoscrivere con firma digitale o cartacea e depositare nel fascicolo telematico entro il
termine assegnato dal giudice)



ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI SPOLETO

CAUSA N. 20 / 2020 R.G.E. Udienza del 03/12/2020

GIUDICE : DOTT. Simone Salcerini

GIURAMENTO DEL CTU

Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoletto, con studio in Spoletto (PG),
il 15/06/1974 Via Giuseppe Goracci. 38
indirizzo mail info@studioscimiterna.com

nominato CTU con provvedimento in data 05/11/2020, consapevole delle
responsabilità civili e penali correlate all'incarico
depositato in cancelleria il 16/11/2020

dichiara
di accettare l'incarico in oggetto;

GIURA

di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice
la verità

indica
quale possibile data di inizio delle operazioni peritali il giorno 22/12/2020 ore 9,00 presso

- il proprio il proprio studio;

i luoghi di causa (immobile sito in Spoletto)

chiede
che sia assegnato termine complessivo di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali per il
deposito della relazione

Spoletto, 19/11/2020

(da sottoscrivere con firma digitale o cartacea e depositare nel fascicolo telematico entro il
termine assegnato dal giudice)



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO
ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggi, 03/12/2020 in Spoleto (PG), nell'aula delle udienze del Tribunale di Spoleto, davanti al Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone Salcerini, assistito dal sottoscritto Funzionario, viene chiamata la procedura esecutiva immobiliare RGE n. 20/2020



PROMOSSA DA



BANCA CENTRO CREDITO COOPERATIVA TOSCANA

CONTRO

omissis



È pervenuto verbale di giuramento telematico del C.T.U., nominato nell'ordinanza riservata, il quale, prestato l'impegno di rito, ha dichiarato di accettare l'incarico.

Il G.E., preso atto di quanto sopra, rinvia all'udienza del 09.09.2021 per l'autorizzazione alle vendite.



Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini









TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 20 / 2020**

Promossa da: **BANCA CENTRO-CREDITO COOPERATIVO**
TOSCANA-UMBRIA SOCIETA'
COOPERATIVA

Contro: *******omissis**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. **Simone SALCERINI**

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva di cui all'oggetto,

CONSIDERANDO che l'udienza per l'audizione delle parti, risulta essere fissata per il giorno **09/09/2021** e che ai sensi dell'art. 569 del codice, una volta terminata la relazione peritale, quest'ultima va depositata almeno trenta giorni prima della suddetta udienza, ovvero entro e non oltre il 09/08/2021;

VISTO il giuramento di rito in modalità telematica, ove il Sottoscritto indica quale possibile data di inizio delle operazioni peritali il giorno 22/12/2020,

VISTO il termine complessivo di 150 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito della relazione, nella fattispecie entro il 22/05/2021

VISTE le difficoltà operative tipiche dell'attuale emergenza epidemiologica da COVID-19, con conseguente dilatazione delle tempistiche di incarico,

CHIEDE alla S.V., **proroga di gg. 75** (settantacinque) dalla data odierna, fissando come termine ultimo, la data del 03/08/2021 e comunque non oltre la data del **09/08/2021**.

Distinti Saluti.

Spoleto, li 20/05/2021

Il C.T.U. del Procedimento
(Geom. SCIMITERNA Carlo)



INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003; viene effettuato per adempiere ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è: Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - Frazione Collierisana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs 196/2003.

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com

Spett.le
BANCA CENTRO
CREDITO COOPERATIVO TOSCANA – UMBRIA
SOCIETA' COOPERATIVA
Via del Crocino, 2
53018 – Sovicille (SI)

rappresentata e difesa da:

Ill.mo Dott.
Avv. BRICCA Lanfranco
Via Baglioni, 10
06121 – PERUGIA
P.E.C.:
lanfranco.bricca@avvocatiperugiapec.it

elettivamente domiciliato c/o:
Studio Legale Torlini
Via Plinio il Giovane, 26
06049 – Spoleto (PG)

Illustrissimo
Giudice dell'Esecuzione
Dott. SALCERINI Simone
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
TRIBUNALE DI SPOLETO
P.E.C.:
tribunale.spoleto@civile.ptel.giustiziacerit

Oggetto: Istanza – CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO per conto del TRIBUNALE di SPOLETO, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. N. 20 / 2020** promossa da:
BANCA CENTRO CREDITO COOPERATIVO TOSCANA – UMBRIA SOCIETA' COOPERATIVA,
contro
omissis

Il Sottoscritto Geom. Scimiterna Carlo, Consulente Tecnico d'Ufficio e Perito Estimatore, è stato incaricato dal Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone SALCERINI, di eseguire la consulenza tecnica in oggetto.

A tal proposito,
con l'inizio delle Operazioni Peritali ed eseguite le operazioni preliminari di rito, (indagine catastale, ipotecaria, urbanistica e quant'altro),
da una prima analisi dell'atto di pignoramento, che richiama la presente procedura;
nonché,

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com



sulla scorta del Sopralluogo effettuato in data **28/05/2021** e successivi, presso gli immobili per i quali è causa,

(per semplicità di lettura, si allega

Riepilogo Unità Trattate ed oggetto di Esecuzione Immobiliare, REDATTO IN PRIMA REVISIONE, come da Indagine Catastale, compatibilmente alla Certificazione Notarile – unità ordinate per foglio di appartenenza e distinte per lotti),

emerge quanto segue:

➤ **Rif. LOTTO 2:**

Le unità identificate nell'Atto di Pignoramento, **risultano pressoché fisicamente e catastalmente identificate**, tuttavia si evidenziano le seguenti anomalie:

Presente in sito, piccolo fabbricato catastalmente non censito, sviluppato completamente al piano terra, in parte destinato ad autorimessa, ed in parte destinato ad uso ufficio, condizione tale da costituire **grave difformità catastale**, per la quale risulta assolutamente necessario effettuare delle operazioni catastali inevitabili, che permettano l'identificazione attraverso il censimento mediante introduzione in mappa e costituzione all'urbano.

Presenti inoltre difformità nella distribuzione degli spazi interni su alcune unità trattate, tuttavia trascurabili, in quanto ciò non compromette la possibilità di procedere con la stima in adempimento all'incarico ricevuto, a beneficio del buon esito del procedimento.

➤ **Rif. LOTTO 4:**

Le unità identificate nell'Atto di Pignoramento, **risultano pressoché fisicamente e catastalmente identificate**, tuttavia si evidenziano le seguenti anomalie:

- L'unità identificata nel Comune di Spoleto, al **CT**

- ❖ Fg. **19** part. **167** sub **1** (PORZ RUR FP), attualmente unità residenziale, oltre ad aver perso i requisiti di ruralità, non risulta censita all'urbano, con assenza della planimetria che ne definisca la reale consistenza, condizione tale da costituire **grave difformità catastale**, per la quale risulta assolutamente necessario effettuare delle operazioni catastali inevitabili, che permettano l'identificazione attraverso il censimento mediante costituzione all'urbano.

PERTANTO,

A BENEFICIO DELLA STESSA PROCEDURA ESECUTIVA,

sulla scorta delle DIFFORMITA' CATASTALI riscontrate, dovendo procedere con le stesse operazioni, sanando lo stato di fatto e di diritto, per esse si ritiene di poter preventivare una spesa, pari ad un importo di **euro 4.500,00 circa, SALVO IMPREVISTI, a sommare spese documentate e non documentate, oltre IVA ed accessori di legge.**

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com





INOLTRE,

CONSIDERANDO che l'udienza per l'audizione delle parti, risulta essere fissata per il giorno **09/09/2021** e che ai sensi dell'art. 569 del codice, una volta terminata la relazione peritale, quest'ultima va depositata almeno trenta giorni prima della suddetta udienza, ovvero entro e non oltre il 09/08/2021;

VISTO il giuramento di rito in modalità telematica, ove il Sottoscritto indica quale possibile data di inizio delle operazioni peritali il giorno 22/12/2020,

VISTO il termine complessivo di 150 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito della relazione, nella fattispecie entro il 22/05/2021

VISTE le difficoltà operative tipiche dell'attuale emergenza epidemiologica da COVID-19, con conseguente dilatazione delle tempistiche di incarico,

dal GE, **proroga** sino alla data del **09/08/2021**.

CONCESSA VISTA **l'enorme difficoltà** nell'espletamento della "due diligence" tecnico-amministrativa, nella fattispecie effettuata richiesta di accesso agli atti, necessaria alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia da eseguirsi presso gli uffici preposti del Comune di Spoleto, che tuttavia ad oggi a causa di lungaggini non giustificate degli stessi, non risulta essere ancora effettuata,

con la presente istanza,

VOGLIA l'Ill.mo G.E.:

- **Concedere ulteriore Proroga** alla data in seconda scadenza per la consegna della perizia finale, compatibilmente al tempo di attesa necessario a valutare la presente istanza e comunque compatibilmente alle operazioni da eseguire, che in questa sede di ritiene possa valutarsi in gg. 120;

OLTRE,

a richiedere Autorizzazione,

- **del Creditore Procedente, affinché possa esprimersi in tal senso**, legittimando il Sottoscritto a procedere con le Operazioni Catastali proposte come suggerito e nell'eventualità,
- **affinché l'Illustrissimo G.E. possa esprimersi ed autorizzare quanto sopra esposto,**

CHIEDENDO SIN D'ORA,

che le stesse Operazioni Catastali, vengano poste a carico del Creditore Procedente e che saranno richieste a parte, al momento dell'attivarsi concreto del CTU.

INOLTRE,

- **si richiede un Acconto di euro 1.000,00** oltre IVA e accessori di legge, a copertura delle spese vive documentate.

In attesa di un **celere** riscontro, si porgono Distinti Saluti.

ALLEGATI:

- Riepilogo Unità Trattate ed oggetto di Esecuzione Immobiliare, REDATTO IN PRIMA REVISIONE, come da Indagine Catastale, compatibilmente alla Certificazione Notarile – unità ordinate per foglio di appartenenza e distinte per lotti),

Spoleto, lì 05/08/2021

Il C.T.U. del Procedimento
(Geom. SCIMITERNA Carlo)



INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"
Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003 e GDPR 679/2016; viene effettuato per adempiere ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in via G. Goracci, 38 - Frazione Collerisana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs 196/2003, oltre sulla scorta del GDPR 679/2016.

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com



TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO

Oggi, 09/09/2021 in Spoleto (PG), nell'aula delle udienze del Tribunale di Spoleto, davanti al Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone Salcerini, assistito dal sottoscritto Funzionario, viene chiamata la procedura esecutiva immobiliare RGE n. 20/2020

PROMOSSA DA

BCC Toscana Umbria

CONTRO

omissis

È presente l'Avv. Torlini in sost Avv. Bricca per Bcc Toscana Umbria il quale chiede rinvio non essendo depositata la CTU.

Il G.E., letta l'istanza del ctu per l'accatastamento dei lotti 2 e 4, proroga l'incarico dello stesso di giorni 120 e sospende la valutazione dei lotti n. 2 e 4 in attesa delle determinazioni del creditore procedente relativamente ai lotti indicati; rinvia all'udienza del 17/03/2022

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini











