TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
Credit Agricole Italia S.P.A.
e per essa Intrum Italy S.P.A
contro
Omissis

Codice Fiscale: Omissis n. 4
06038 Spello (PG)

R.G.E. N. 47/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini

LOTTO N. 001

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: *Dott. Luca Bellingacci*

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. agr. Luca Bellingacci**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 477 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – frazione S. Giacomo, c.so Flaminio 65, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto all'udienza del 06.06.2024.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, di cui all'art. 567 co. 2 del C.P.C., presente nel fascicolo. Successivamente, avvisava le parti a mezzo pec, mail e lettera raccomandata del giorno e dell'ora in cui sarebbe avvenuto il sopralluogo dell'immobile pignorato. Le raccomandate AR sono tornate indietro ma la mail è stata ricevuta e alla data fissata del 29/07/2024 lo scrivente eseguiva regolare sopralluogo in presenza dell'esecutato con acquisizione della documentazione fotografica.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: venivano eseguite ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Spello, venendo così in possesso di tutta la documentazione urbanistica necessaria. Venivano inoltre svolte le opportune indagini di mercato. Tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistico-catastali si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE DI STIMA

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. PRATICHE EDILIZIE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Beni in Comune di Spello

Lotto n. 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per 1/1 dei seguenti immobili siti in Comune di Spello (PG):

1) Terreni olivati ubicati in Comune di Spello censiti al Catasto Terreni:

al foglio 23 con le particelle:

- 163, uliveto, classe 3, superficie mq 1.750, RD € 3,71, RA € 1,36;
- 349, uliveto, classe 2, superficie mq. 17.370, RD € 68,18 RA € 35,88;
- 350, uliveto, classe 2, superficie mq. 4.380, RD € 17,19, RA € 9,05;
- 351, uliveto, classe 3, superficie mq. 615, RD € 1,30, RA € 0,48;
- 352, uliveto, classe 3, superficie mq. 1.130, RD € 2,39, RA € 0,88;

al foglio 24 con le particelle:

- 16, uliveto, classe 4, superficie mq. 11.360, RD € 18,19, RA € 5,87;
- 17, uliveto, classe 4, superficie mq. 9.230, RD € 14,78, RA € 4,77;
- 18, uliveto, classe 4, superficie mq. 590, RD € 1,07, RA € 0,30;
- 19, divisa in 2 porzioni, porzione AA uliveto classe 4, superficie mq 1.629, RD € 2,94, RA € 0,84; porzione AB pascolo arborato, classe 1, superficie mq 1.581, RD € 2,04, RA € 0,73;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

- 139 uliveto, classe 4, superficie mq. 24.640, RD € 44,54, RA € 12,73;

al foglio 25 con la particella:

- 67, uliveto, classe 1, superficie mq. 14.840, RD € 85,07, RA € 38,32;

al foglio 38 con le particelle:

- 55, uliveto classe 4, superficie mq 2.477, RD € 3,97, RA € 1,28;
- 56, uliveto classe 2, superficie mq 1.316, RD € 5,17, RA € 2,72;
- 258, uliveto, classe 2, superficie mq. 5.862, RD € 23,13, RA € 12,17;
- 259, uliveto classe 2, superficie mq 50, RD € 0,20, RA € 0,10;

Coerenze: Tili, Bartoli, salvo altri al Foglio 23, Aristei, Peppoloni, Zilli, strada, salvo altri al Foglio 24, Baldassarri, Trampetti, Porzi, Bizzarri, salvo altri al Foglio 25, Porzi, Rocchi, acquedotto comunale, salvo altri al Foglio 38.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Terreni olivati con circa 3.500 piante di olivo ubicati sulle colline alle pendici del monte Subasio tra la città di Spello e Collepino.

Caratteristiche zona: zona agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole.

Principali collegamenti pubblici (km): 1,00.

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati descritti al paragrafo 1 sono in possesso del proprietario che li utilizza. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risulta ad oggi sui beni pignorati l'esistenza di contratti di locazione, comodato o comunque di cessione a qualsiasi altro titolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Non rinvenute.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 29/11/2016 ai nn. **28293/4430,** a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma (PR) c. f. 02113530345 ed a carico di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, per Euro 207.900,00

(capitale) ed Euro 311.850,00(totale).

Atto a rogito Notaio Fabi Antonio del 25.11.20216 Rep. 90597/35558

Il gravame si riferisce a: Intero lotto.

4.2.2. Trascrizioni:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia in data 17/04/2024 ai nn**.** 10910/8048 a favore di Credit

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

Agricole Italia S.P.A., con sede in Parma (PR), c. f. 02113530345, ed a carico di OMISSIS nato a OMISSIS (PG) il OMISSIS c.f. OMISSIS, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto del 14.03.2024 rep. n. 516.

Il gravame si riferisce a**: intero lotto**.

***4.3 Vincoli di natura condominiale*:** nessuno.

4.4 Vincoli di natura demaniale ed uso civico

4.4.1 Vincoli demaniali: Non rinvenuti.

4.4.2 Usi civici: Non rinvenuti.

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario esecutato è pervenuto in possesso degli immobili in seguito ai passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

- Titolare dal 11/01/1996: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS (Proprietà per 1/1).

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Giannotti Monica in data 11/01/1996 rep. n. 2101, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 02/02/1996 ai **nn. 2578/1931.**

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 38 particelle 55-56-258 e 259.

- Titolare dal 01/02/2005: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS (Proprietà per 1/1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Notaio Fabi Antonio in data 01/02/2005 rep. n. 53318/13609, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 15/02/2005 ai **nn. 5828/3399.**

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 23 particelle 163-350 e 352.

- Titolare dal 20/12/1990: OMISSIS nato a OMISSIS (PG) il OMISSIS c.f. OMISSIS (Proprietà per 1/1).

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Notaio Frillici Angelo in data 20/12/1990 rep. n. 67325/15462, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 16/01/1991 ai **nn. 1870/1596.**

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 23 particelle 163-350 e 352.

- Titolare dal 30/05/2006: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS (Proprietà per 1/1).

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Notaio Fabi Antonio in data 30/05/2006 rep. n. 61821/16711, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 20/06/2006 ai **nn. 21210/12401.**

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 23 particelle 349 e 351.

- Titolare dal 20/12/1990: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS (Proprietà per 1/1).

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Notaio Frillici Angelo in data 20/12/1990 rep. n. 67325/15462, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 16/01/1991 ai **nn. 1870/1596.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 23 particelle 349 e 351.

- Titolare dal 14/12/2006: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS (Proprietà per 1/1).

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Notaio Fabi Antonio in data 14/12/2006 rep. n. 64611/18099, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 19/12/2006 ai **nn. 43258/25646.**

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 25 particella 67.

- Titolare dal 17/12/1999: Azienda Unità Sanitaria Locale n. 3 con sede in Foligno (PG) c.f. 02102110547 (Proprietà per 1/1).

Atto: Atto di devoluzione emesso dalla Regione dell'Umbria in data 17/12/1999 rep. n. 9848, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 26/01/2000 ai **nn. 1719/1227.**

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 25 particella 67.

- Titolare dal 26/11/2010: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS (Proprietà per 1/1).

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Notaio Fabi Antonio in data 26/11/2010 rep. n. 76596/25784, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30/11/2010 ai **nn. 31658/19328.**

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 24 particelle 16-17-18-19 e 139.

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Titolari dal 28/09/1994: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Romani Federica nata a Perugia il 06/05/1954); OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS.**

Atto: Atto notarile pubblico (Compravendita) a rogito Notaio Frillici Angelo in data 28/09/1994 rep. n. 97262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 06/10/1994 ai **nn. 19026/13029.**

Il titolo di proprietà riguarda: Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Spello al Foglio 24 particelle 16-17-18-19 e 139.

6. Pratiche edilizie-Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 Pratiche edilizie: I terreni oggetto dell'Esecuzione, come risulta dal CDU allegato, sono classificati come ENPL Aree Naturali Protette di Interesse Locale quelli descritti catastalmente ai fogli 23 e 24 e EAP (Aree di Interesse Ambientale-Paesistico quelli descritti catastalmente ai fogli 25 e 38. Per le descrizioni, prescrizioni e vincoli vedasi il CDU allegato alla relazione.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: Conforme.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI DESCRITTI AL PUNTO A

I terreni descritti al punto 1 del paragrafo 1 della superficie catastale totale di mq. 98.850, sono composti per la quasi totalità da oliveti con piccola rata di seminativo arborato. Negli oliveti sono presenti circa 3.500 piante di olivo per lo più della varietà moraiolo messe a dimora agli inizi del '900. Gli oliveti identificati catastalmente ai fogli 23 e 24 hanno una giacitura declive ma risultano comunque meccanizzabili anche se con una certa difficoltà tranne una parte del foglio 24 dove sono presenti dei gradoni. Al momento del sopralluogo detti oliveti risultavano in mediocre stato di coltivazione e con elevata presenza di malerbe.

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli oliveti identificati catastalmente ai fogli 25 e 38 sia per la giacitura notevolmente declive e sia per la presenza di gradoni risultano in parte non meccanizzabili e per il resto meccanizzabili con grande difficoltà e, al momento del sopralluogo, risultavano completamente abbandonati.

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile sono utilizzate le indicazioni della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria.

Destinazione	Superficie *[mq]*	Coeff.	Scv *[mq]*	Condizioni
Terreni olivati Fg. 23 e 24	**74.275**	1	**74.275**	Sufficienti
Terreni olivati Fg. 25 e 38	**24.575**	1	**24.575**	Pessime

Superficie convenzionale vendibile arrotondata dei terreni: **mq**. **98.850.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

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

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

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

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

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

Il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Primarie Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie (Scv) [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	**Valore complessivo**
Terreni olivati Fg. 23 e 24	74.275	€ 2,50		**€ 185.687,50**
Terreni olivati Fg. 25 e 38	24.575	€ 1,00		**€ 24.575,00**
Valore complessivo del lotto:				**€ 210.262,50**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 15% circa per differenza oneri tributari ed assenza di garanzia per vizi, ed eventuali spese di adeguamento delle strutture: **€ 31.539,00**

Valore residuo dell'immobile **€ 178.723,50**

Prezzo base d'asta arrotondato € 179.000,00

(Euro Centosettantanovemila/00).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoleto, 15/11/2024

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLINGACCI LUCA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5bd798a0fc57bb37