

Società tra professionisti

**INGEGNO s.n.c.**

di Melis Massimiliano, Tosti Mirko & C.



Indirizzo sede operativa : via Francesca Morvillo n. 41 - 06049 Spoleto (PG)

Telefono/Fax : +39 0743 222049

P. iva : 02867680544

Sito internet : [www.ingegnosnc.com](http://www.ingegnosnc.com)

contatto mail : [info@ingegnosnc.com](mailto:info@ingegnosnc.com)

Gruppo di lavoro:

Dott. Ing. Mirko TOSTI

Dott. Ing. Massimiliano MELIS

Geom. Valentina VELIERI

Dott. Ing. lun. Valentino ERGASTI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU

CODICE ELABORATO

unica

DATA

19/12/2024

Gruppo di Progettazione:

Il CTU:

Dott. Ing. Mirko TOSTI



(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

PARERI ENTI TITOLARI DEL PROCEDIMENTO



## TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**CONTRO**



### RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.



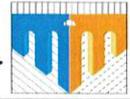
#### PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mirko TOSTI, con studio in Spoleto alla Via Francesca Morvillo n.41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2532, veniva nominato, dal Giudice delle esecuzioni Dott. Alberto CAPPELLINI, quale esperto per l'esecuzione immobiliare n. 23 del 2023 (presso il tribunale di Spoleto) promossa da contro

Allo stesso veniva conferito l'incarico e le venivano posti i 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 ed 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.t.);

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, 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 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;

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 particolati (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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), 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;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia





un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

### **Premessa:**

In fase di giuramento il sottoscritto aveva indicato come data di inizio delle operazioni peritali il giorno 14/11/2023 alle ore 11:00 presso i luoghi di causa.

Per ulteriore sicurezza con pec del 06/11/2023 veniva ribadita data ed orario dell'inizio delle operazioni peritali.

### **Inizio operazioni:**

Alla data prefissata, 14 novembre 2023, alle ore 10:00, mi sono recato presso l'immobile per iniziare le operazioni peritali con la presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie signora Colocci Benedetta.

La stessa, essendo il cancello aperto e il campanello non funzionante, ha bussato alla porta d'ingresso. Dopo qualche minuto esce il signor \_\_\_\_\_,

lo stesso comunica di non poterci far entrare per motivi personali.

L'accesso viene concordato per il 20/11/2023 ore 15:00

Alla nuova data prefissata, alle ore 15:00, mi sono recato presso l'immobile per iniziare le operazioni peritali.

Alla presenza del signor \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ Signora Colucci Benedetta si è potuto accedere all'unità immobiliare, effettuando le opportune misurazioni e fotografie, valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche, verificando lo stato di conservazione dell'immobile.



## Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

### LOTTO1

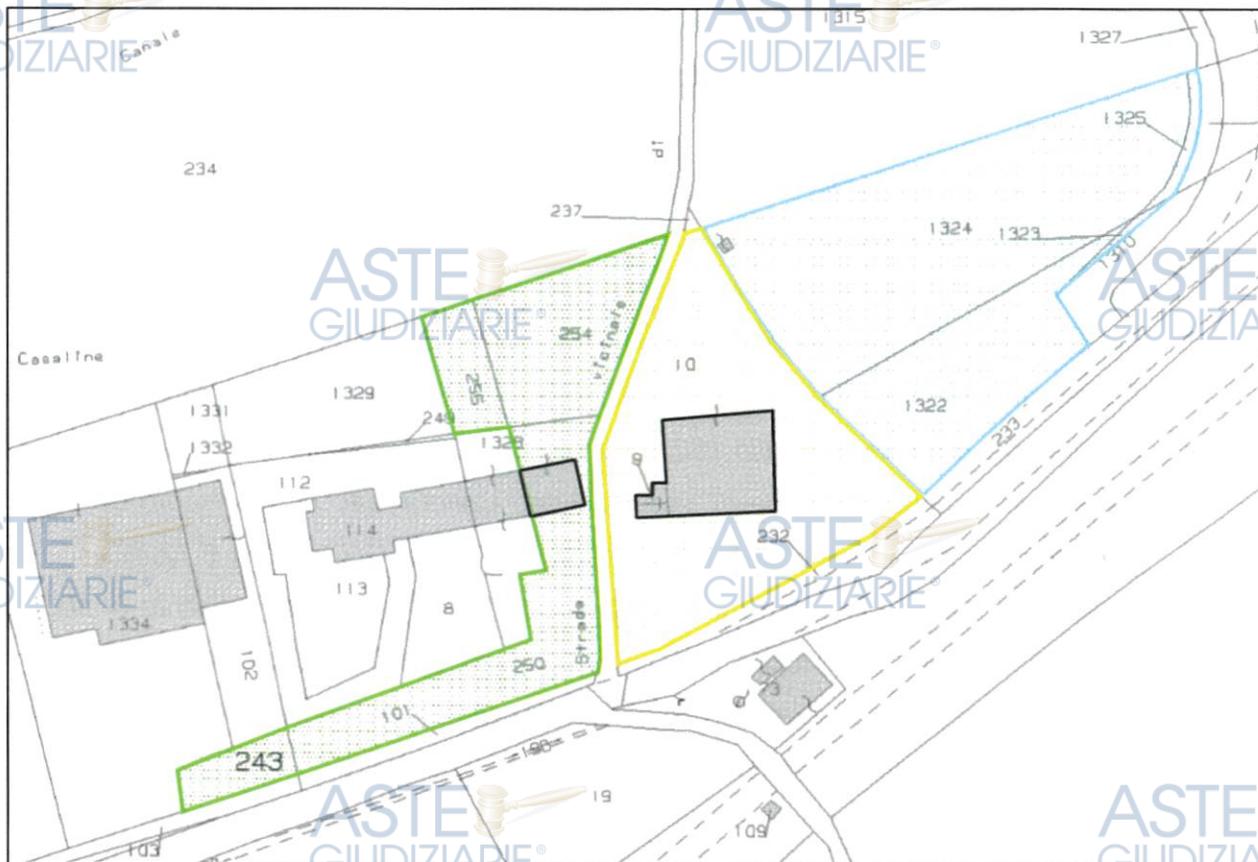
- *Fabbricato sito nel Comune di Spoleto Fraz.e Colleferretto n.25, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 9, cat. B/7, rendita € 81,65;*
- *Fabbricato sito nel Comune di Spoleto Fraz.e Colleferretto n.25, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 10, sub.3, cat. A/7, rendita € 1.198,18;*
- *Fabbricato sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto n.25, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 10, sub.4, cat. C/2, rendita € 114,65;*
- *Fabbricato sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto n.25, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 10, sub.5, cat. C/2, rendita € 72,82;*
- *Fabbricato sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto n.25, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 10, sub.6, cat. C/2, rendita € 113,10;*
- *Fabbricato sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto n.25, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 10, sub.7, B.C.N.C.;*
- *Fabbricato sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto n.25, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 10, sub.8, B.C.N.C.;*

### LOTTO 2

- *Fabbricato sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto n.25, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 250, cat. C/2, rendita € 139,44;*
- *Terreno sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto, distinto al C.T. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 243, seminativo, reddito dom. € 0,59, agr. € 0,83;*
- *Terreno sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto, distinto al C.T. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 254, seminativo, reddito dom. € 4,24, agr. € 4,21;*
- *Terreno sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto, distinto al C.T. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 255, seminativo irr., reddito dom. € 1,39, agr. € 1,39;*

### LOTTO 3

- *Terreno sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto, distinto al C.T. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 1322, vigneto, reddito dom. € 3,76, agr. € 4,00;*
- *Terreno sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto, distinto al C.T. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 1323, vigneto, reddito dom. € 0,09, agr. € 0,10;*
- *Terreno sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto, distinto al C.T. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 1324, sem. irr. Arb., reddito dom. € 13,90, agr. € 13,81;*
- *Terreno sito nel Comune di Spoleto Fraz. Colleferretto, distinto al C.T. del predetto Comune al foglio 160, p.lla 1325, sem. irr. Arb., reddito dom. € 0,31, agr. € 0,34.*



Data la consistenza, la disposizione dei beni e la distinta individuazione catastale, viene individuato il valore economico in (3) tre lotti:

- **lotto n. 1** (individuato in giallo nella planimetria): Unità immobiliare censita come A7 (abitazione in villini) con annessi fondi e magazzini ciascuno con proprio subalterno, e cappellina privata, il tutto sito in Spoleto Località Colleferretto n.25.

L'unità si sviluppa su più livelli, al piano terra troviamo n.2 portici, una lavanderia con w.c., 5 locali destinati a fondi, il tutto circonda un cortile interno; al piano primo sottostrada c'è una grotta e un pozzo, al piano primo ammezzato ci sono 2 magazzini, al piano secondo è composto da ingresso, salone, soggiorno, secondo salone, due camere, due bagni, dispensa, tinello, retro cucina e vari disimpegno/corridoi. Con due scale distinte si accede al piano terzo, una scala conduce all'altana, l'altra scala a un disimpegno, 3 camere e un bagno. Da uno dei magazzini del piano terra si accede alla cappellina. L'edificio è circondato da corte.

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 160, p.lla 9 (B/7), p.lla 10 sub. 3 (A/7), p.lla 10 sub. 4 (C/2), p.lla 10 sub.5 (C/2), p.lla 10 sub.6 (C/2), p.lla 10 sub. 7 (B.C.N.C.), P.LLA 10 SUB. 8 (B.C.N.C.);



ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **lotto n. 2** (individuato in verde nella planimetria): Porzione di unità immobiliare destinata a magazzino con graffata corte e n. 3 piccoli appezzamenti di terreno, il tutto sito in Spoleto Località Colleferretto snc.

Il magazzino si sviluppa su un unico piano fuori terra, è censito al N.C.E.U. al foglio 160 con la p.lla 250, i terreni sono distinti con le particelle 243, 254 e 255;

- **lotto n. 3** (individuato in celeste nella planimetria): insieme di terreni agricoli, siti in Spoleto Località Colleferretto nello specifico:

Foglio 160 p.lla 1322, qualità vigneto classe 2 di ha 00.09.67;

Foglio 160 p.lla 1323, qualità vigneto classe 2 di ha 00.00.23;

Foglio 160 p.lla 1324, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 di ha 00.24.31;

Foglio 160 p.lla 1325, qualità seminativo irriguo arborato classe 1 di ha 00.00.60.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In fede.

Spoleto, 18 Dicembre 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Ing. Mirko TOSTI



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**LOTTO n.1**  
**RELAZIONE DI STIMA**

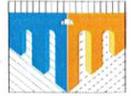
**Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima, che costituiscono il lotto, si riferiscono ad un edificio residenziale composto da una porzione disposta su più piani, una cappellina e una corte comune.

L'immobile si sviluppa su 3 piani fuori terra ed è circondato da una corte comune con la cappellina adiacente all'unità residenziale.

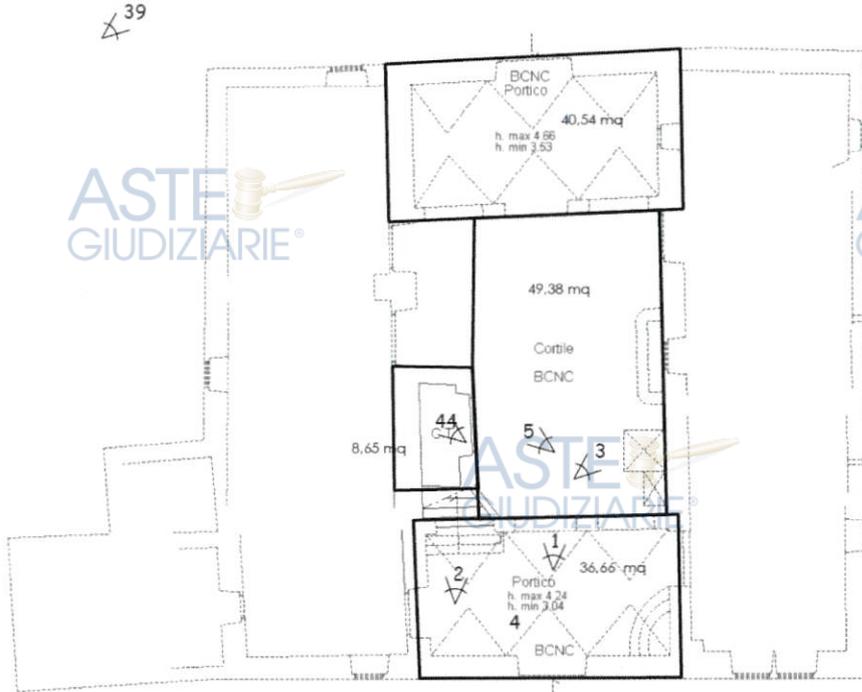
I beni in oggetto sono catastalmente individuabili in:

- Unità immobiliare adibita catastalmente a Cappellina, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 160 Particella 9, categoria B/7, classe 1, consistenza 93 mc, piano Terra;
- Unità immobiliare adibita catastalmente a abitazione in villini, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 160 Particella 10 Subalterno 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 14,5 vani, Piano Terra - Primo ammezzato - Secondo - Terzo;
- Unità immobiliare adibita catastalmente a magazzini e locali di deposito, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 160 Particella 10 Subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 74 mq, Piano Terra e Primo;
- Unità immobiliare adibita catastalmente a magazzini e locali di deposito, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 160 Particella 10 Subalterno 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 47 mq, Piano primo sottostrada e Terra;
- Unità immobiliare adibita catastalmente a magazzini e locali di deposito, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 160 Particella 10 Subalterno 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 73 mq, Piano Terra;
- Area scoperta adibita catastalmente a cortile - Bene Comune Non Censibile distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 160 Particella 10 Subalterno 7, Piano Terra;
- Area Scoperta adibita catastalmente a corte - Bene Comune Non Censibile distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 160 Particella 10 Subalterno 8, Piano Terra.



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

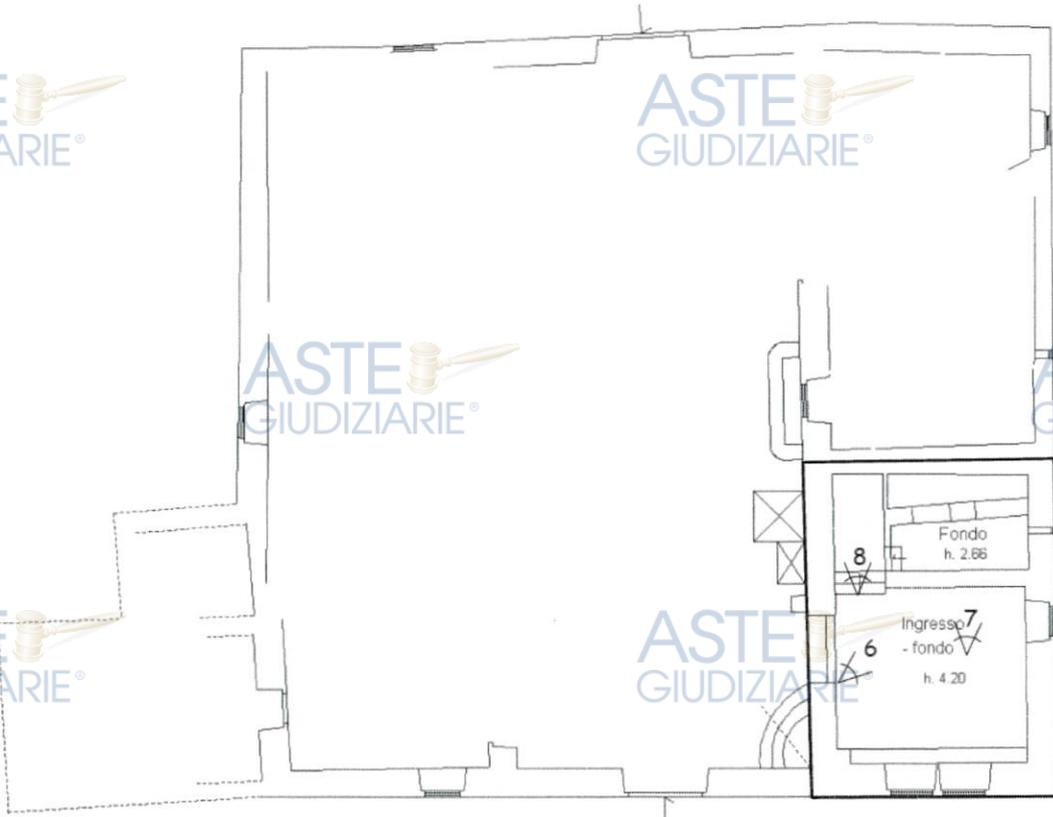


**ASTE GIUDIZIARIE® PIANO TERRA**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



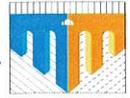
**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

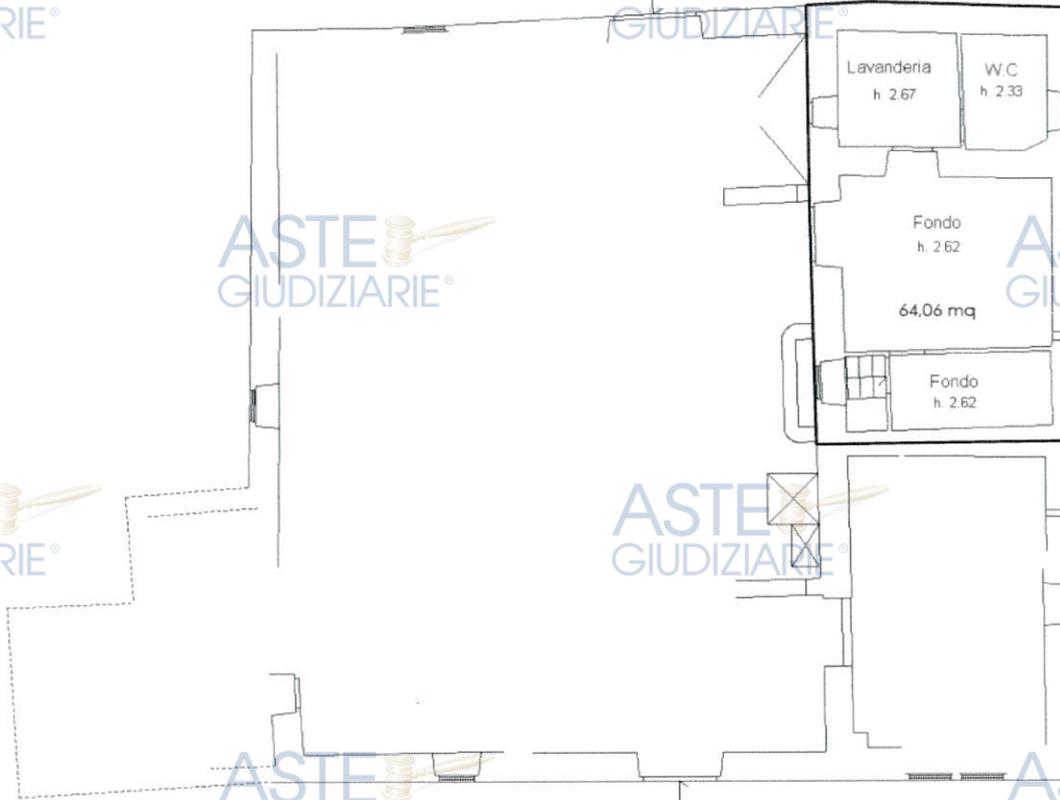
**ASTE GIUDIZIARIE®**





ASTE GIUDIZIARIE®

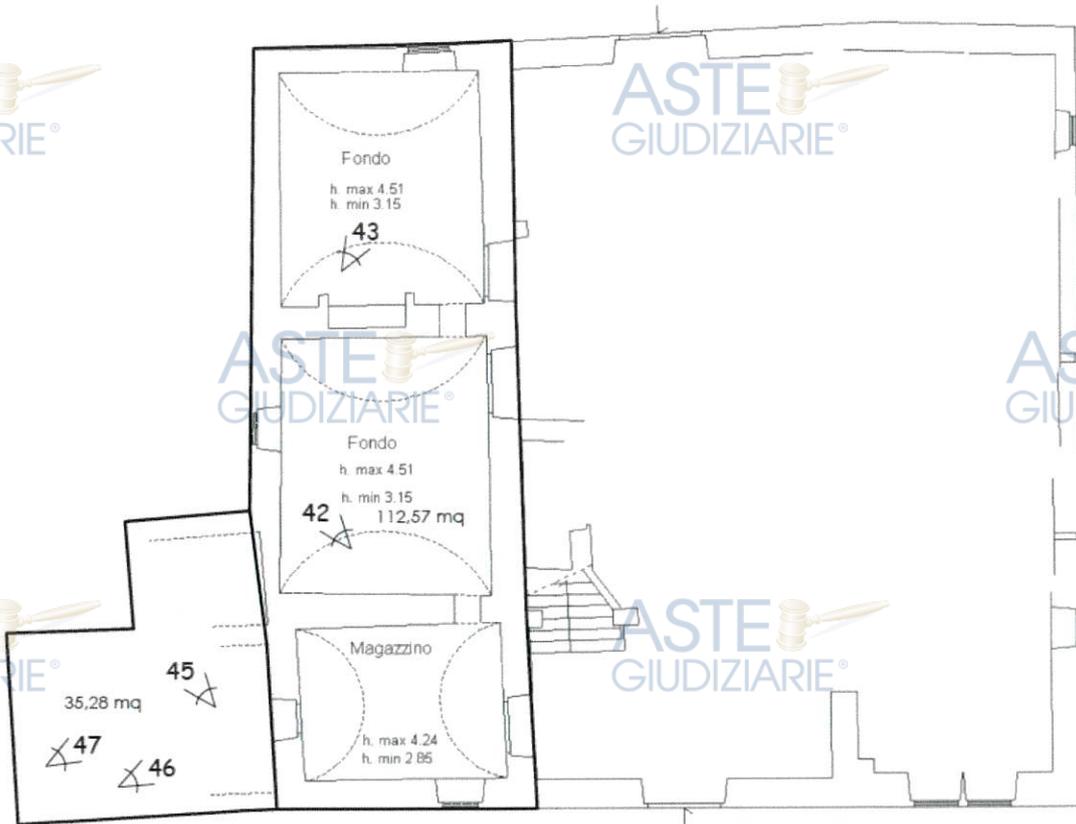
ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO. TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

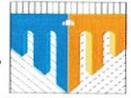


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pag. 11 di 79





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



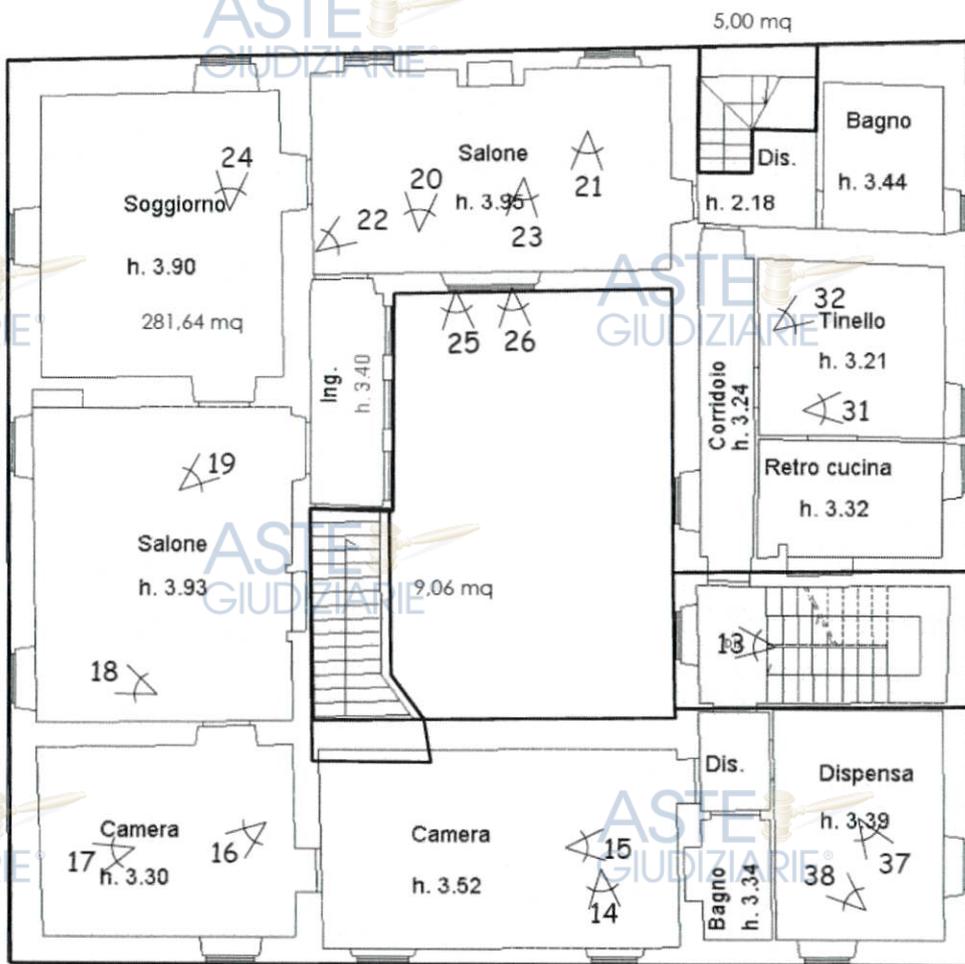
PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

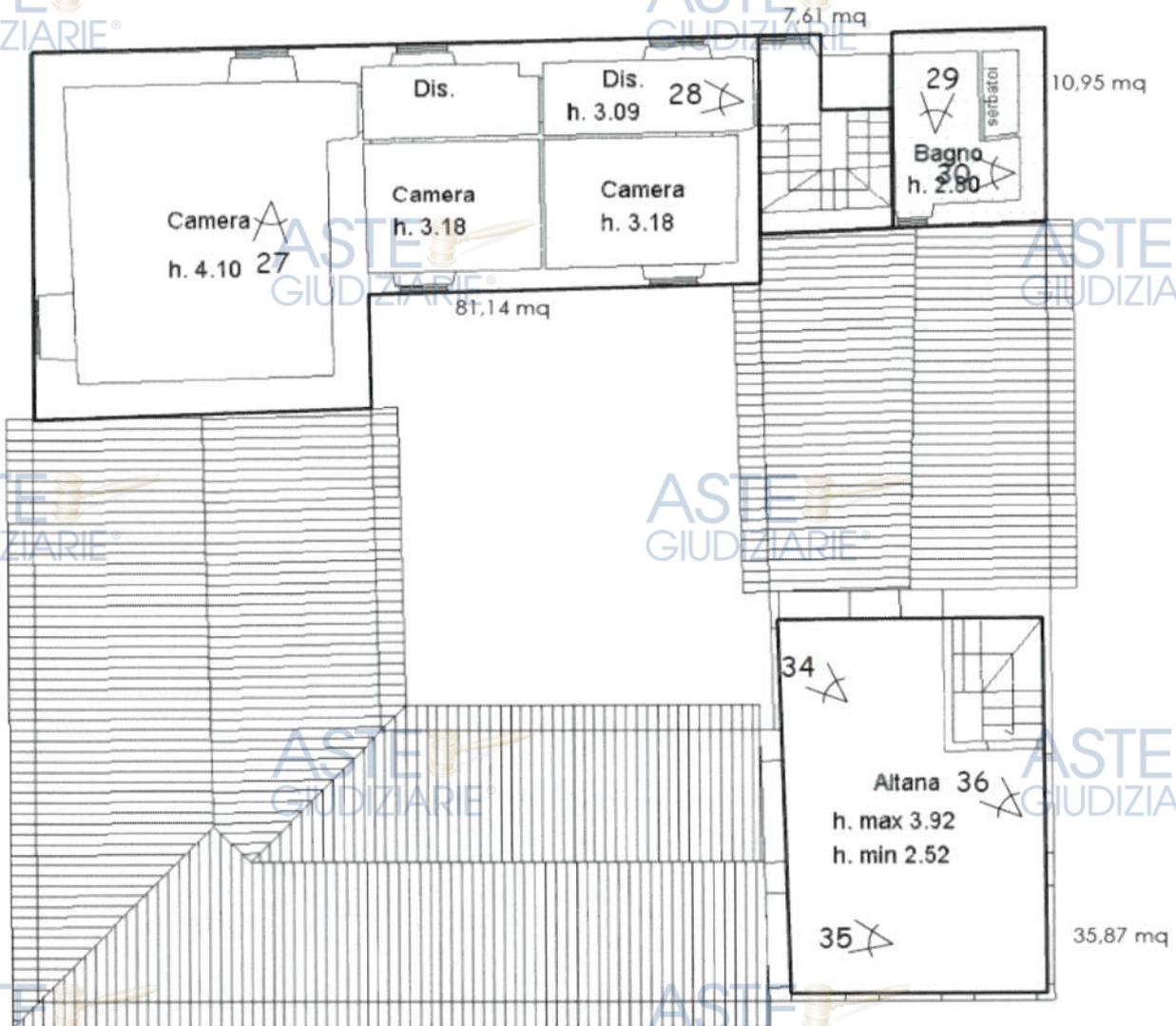
ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO

ASTE GIUDIZIARIE®





PIANO TERZO

**Descrizione Analitica dei beni:**

Villa dell' '800 di particolare fascino, con circa 2000 mq di parco all'italiana, con cappella privata annessa. 'Villa Bartoli', così denominatasi, si trova nel Comune di Spoleto in loc. Colleferretto, nei pressi della Frazione di San Giovanni di Baiano, a 7 chilometri da tutti i principali servizi.

Fascino unico e una storia antica fanno di Villa Bartoli una proprietà particolarmente suggestiva. La Villa si sviluppa su 2 piani di 281 mq ciascuno ed un terzo di circa 92 mq, tutti caratterizzati da una ottime finiture completamente da ristrutturare. Al primo livello si trova la zona cantine, con corte interna. Ai piani superiori troviamo la zona residenziale. Tanti i particolari originali d'epoca ben conservati, come i pavimenti, gli infissi, le porte ed



alcuni splendidi affreschi che caratterizzano i principali ambienti. Suggestivo e riservato il parco che avvolge la proprietà.

Vi si accede da una strada vicinale con accesso diretto sulla strada Provinciale di collegamento tra Spoleto ed Acquasparta.

L'immobile si presenta privo delle condizioni necessarie per renderlo abitabile, pertanto dovrà essere interessato da un importante intervento di ristrutturazione che riguarderà le finiture ma anche gli impianti.

Data la valenza storica, l'immobile è inserito tra i fabbricati soggetti al vincolo indiretto dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria.

### Calcolo superfici

#### PIANO TERRA

abitativo	
pertinenza ESTERNA	49,38 mq
pertinenza INTERNA	310,94 mq
cappella privata	35,28 mq
corte esterna	1859,9 mq

#### PIANO PRIMO

abitativo	
pertinenza interna	66,99 mq

#### PIANO SECONDO

abitativo	281,64 mq
pertinenza interna	30,55 mq

#### PIANO TERZO

abitativo	92,09 mq
pertinenza interna	7,61 mq
pertinenza esterna	35,87 mq

### Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Il sottoscritto ha presentato al Comune di Spoleto la richiesta di accesso agli atti - Pratica n.294/2023/aa Protocollo 72239 del 27/11/2023.

Dopo lunga attesa l'ufficio competente comunica che risultano in deposito presso gli archivi comunali i seguenti titoli:

- DIA 43507/2006 –
- DIA 38245/2007 –
- Paesaggistica 12496 del 13/03/2014 –
- Permesso di Costruire 12510/2014;



ma che gli stessi non sono stati ritrovati nonostante sia stata attivata una ricerca presso tutti gli uffici comunali.

Di conseguenza in fase di sopralluogo non si è potuta riscontrare la rispondenza dei luoghi con le planimetrie allegate alle pratiche edilizie sopra elencate, le planimetrie catastali risultano parzialmente coerenti.

### **Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e dalle mie indagini catastali ed ipotecarie, i beni sopra descritti risultano di proprietà dell'

Le variazioni catastali e la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

## **RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

### **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:**

#### **Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 9** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 3** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

#### **Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 4** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);



- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 5** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 6** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 7** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 8** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il tutto come da visura storica che si allega alla presente.



**CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO  
SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI  
TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE – Dal 1.2.2004 al 1.2.2024 – Conservatoria dei RR.  
II. di SPOLETO

Relativamente ai seguenti immobili posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto  
fabbricati al

- Foglio 160, particella 9 intera, Frazione Sant'Angelo in Mercole, zona cens. 2, p.T, cat. B/7, classe 1, consistenza mc.93, rendita euro 81,65; (censito con tali dati dall'impianto meccanografico del 30.6.1987); l'area di sedime del fabbricato sopra descritto, esclusiva, risulta censita nel catasto terreni al Foglio 160, particella 9, ente urbano di mq.32 – interclusa dalla particella 10; (censito con tali dati dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);
- Foglio 160, particella 10 sub 3, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.T-2-3, cat. A/7, classe 1, consistenza vani 14,5, superficie catastale totale mq.415, superficie totale escluse aree scoperte mq.406, rendita euro 1.198,18;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.T-1, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.74, superficie catastale totale mq.119, rendita euro 114,65;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.1s-T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.69, rendita euro 72,82;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.73, superficie catastale totale mq.104, rendita euro 113,10;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Località Colleferretto n.25, p.T, Bene Comune non censibile – cortile e portici, comune a tutte le unità della particella 10 – esclusivo;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Località Colleferretto n.25, p.T, Bene Comune non censibile – corte, comune alla particella 9 e a tutte le unità della particella 10 – esclusiva;

*(e tutte le suddette unità censite con tali dati giusta):*

- *Denuncia di Variazione n.2302.1/2008 del 6.2.2008 – prot. n.PG0046938 – per Ampliamento – Diversa Distribuzione degli Spazi Interni;*





derivano tutte dalla seguente unità soppressa:

- Foglio 160, particella 10 sub 2, p.2-3, cat. A/3 di vani 11,0 a sua volta censita con tali dati dall'impianto meccanografico del 30.6.1987);

l'area di sedime del fabbricato sopra descritto, esclusiva, risulta censita nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 10 (ex 10/a; ex 10/a), ente urbano di mq.2.481 – frazionato nel catasto fabbricati – interclude la particella 9;

(censito con tali dati giusta:

- Tipo Mappale n.371372.1/2007 del 28.6.2007 – prot. n.PG0371372;
- Frazionamento n.964.2/1999 del 16.6.1999;
- Variazione di Ufficio n.15.1/1999 del 25.5.1999 – Ist.4705/99;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 250 intera, Località Colleferretto senza civico, zona cens. 2, p.T, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.75, superficie catastale totale mq.182, rendita euro 139,44;

(censito con tali dati giusta Denuncia di Accatastamento n.804.1/2008 del 7.2.2008 – prot. n.PG0047826)

l'area di sedime del fabbricato sopra descritto e la corte esclusiva annessa, risultano censite nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 250 (ex 250/a; ex 100/a; ex 100/a; ex 8/b), ente urbano di mq.1.205; (censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.305851.1/2008 del 19.9.2008 – prot. n.PG0305851;
- Tipo Mappale n.33296.1/2008 del 28.1.2008 – prot. n.PG0033296;
- Frazionamento n.383400.1/2001 del 15.6.2001 – prot. n.102107;
- Frazionamento n.964.5/1999 – in atti dal 29.6.1999;
- Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

nel catasto terreni

al



- Foglio 160, particella 243 (ex 72/c; ex 72/a), uliveto, classe 4, di mq.202, r.d. euro 0,59; r.a. euro 0,83;

(censito con tali dati giusta:

- Variazione di Ufficio n.964.2/1999 – in atti dal 1.7.1999;
- Frazionamento n.964.3/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);
- Foglio 160, particella 254 (ex 235/c; ex 7/b; ex 7/a), seminativo irriguo, classe 2, di mq.741, r.d. euro 4,24; r.a. euro 4,21;
- Foglio 160, particella 255 (ex 235/d; ex 7/b; ex 7/a), seminativo irriguo, classe 2, di mq.244, r.d. euro 1,39; r.a. euro 1,39;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.383400.1/2001 del 15.6.2001 – prot. n. 102107;
- Variazione di Ufficio n.964.1/1999 – in atti dal 1.7.1999;
- Frazionamento n.964.1/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 1322 (ex 1309/a; ex 238/a; ex 12/a; ex 12/a), vigneto, classe 1, di mq.967, r.d. euro 3,76; r.a. euro 4,00;
- Foglio 160, particella 1323 (ex 1309/b; ex 238/a; ex 12/a; ex 12/a), vigneto, classe 2, di mq.23, r.d. euro 0,09; r.a. euro 0,10;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.392363.1/2009 del 17.11.2009 – prot. n.PG0392363;
- Frazionamento n.294638.1/2008 del 4.9.2008 – prot. n.PG0294638;
- Frazionamento n.964.6/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.2.1/1999 – in atti dal 25.5.1999 – Ist.4705/1999;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);
- Foglio 160, particella 1324 (ex 1312/a; ex 246/a; ex 95/b; ex 11/b), seminativo irriguo arborato, classe 1, di mq.2.431, r.d. euro 13,90; r.a. euro 13,81;
- Foglio 160, particella 1325 (ex 1312/b; ex 246/a; ex 95/b; ex 11/b), seminativo irriguo arborato, classe 1, di mq.60, r.d. euro 0,34; r.a. euro 0,34;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:



- Frazionamento n.392363.1/2009 del 17.11.2009 – prot. n.PG0392363;
- Frazionamento n.294638.1/2008 del 4.9.2008 – prot. n.PG0294638;
- Frazionamento n.184377 – in atti al 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);



Storia dei Passaggi Ipotecari

(1)



Dal 5.8.1977 al 7.10.2003

Di proprietà di:

- nato a il , per l'intera quota, beni personali,  
per essere ad esso pervenuti giusta le seguenti formalità:



- n.441 del 28.2.1977 – Successione devoluta per Legge

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto –  
Den.41 – Vol.310

A favore dei quattro figli:

- nato a ;
- nato a ;
- nata a ;
- nato a ;



in parti uguali;

Contro:

- , nato a , deceduto a



a) – La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel  
catasto terreni alla partita 718 al

- Foglio 146, particelle 81-82-83-99;
- Foglio 160, particelle 3-8-11-12-13-14-25-26-27-29-30-53-54-55-61-64-74;
- Foglio 150, particelle 4-5-6;
- Foglio 160, particelle 85-7-72;
- Foglio 173, particelle 372-374-375-376;



della superficie di Ha.52.33.80;

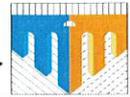


Valore £.95.000.000. =

a) – La piena proprietà su terreno posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto  
terreni alla partita 3887 al

- Foglio 173, particelle 53-55, di complessivi Ha. 0.09.30;





Valore £.50.000. =

c) – La piena proprietà su fabbricato posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto fabbricati alla partita 182 al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7 (cappellina) di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 2, cat. A/3 di vani 11,0

Valore £.20.000.000. =

Valore totale £.115.050.000. =



N.B.: NON risultano trascritti atti di accettazione di eredità.



n.1821 del 5.8.1977 – Divisione – alla pari e senza darsi luogo a conguaglio

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANGELINI ROTA, Notaio in TREVÌ, del 21.7.1977 – Rep.32748 – Racc.3944

A favore ed a carico di:

- ... nato a
- ... nato a
- ... nata a
- ... nato a



già proprietari in parti uguali;

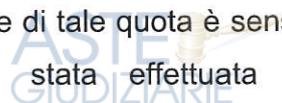
... omissis ...



- Quota assegnata a Valore £.60.000.000. =

La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, Vocaboli Casaline, Maricotti, San Giovanni, Rubbiano, della superficie complessiva di Ha.6.30.60, con porzione di abitazione di sette vani, accessori e cappella privata; il tutto è riportato nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 95 (ex 11/b)-12-7-8-72-85-3-55-53-54-64, per complessivi Ha.6.30.60;
- e nel catasto fabbricati al
- Foglio 160, particelle 9-10 sub 2, cat. B/7 e A/3, mc.93 e vani 11.



Le parti si danno atto che la superficie reale di tale quota è sensibilmente inferiore a quella catastale non essendo ancora stata effettuata la voltura relativa all'occupazione effettuata dall'A.N.A.S. per l'allargamento della Strada Spoleto-Acquasparta e che la particella 3 del Foglio 160 è già goduta dal Consorzio per la Bonifica Umbra.







La piena proprietà su porzione di fabbricato posto in Comune di SPOLETO, Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.26, destinato in parte a locale officina meccanica ed in parte ad abitazione, con corte e sovrastante capannone ad uso dell'officina, il tutto della superficie di mq.2.655; riportato nel catasto terreni alla partita 718 al

- Foglio 160, particelle 8 (ex 8/a)-102 (ex 72/b)-104 (ex 7/b), di complessivi mq.2.655. Per accedere agli immobili in contratto l'acquirente avrà perpetua servitù di passaggio con qualsiasi mezzo ed in qualunque epoca attraverso il passaggio carrabile di proprietà del venditore, dalla Strada Statale Spoleto – Acquasparta; tale servitù dovrà essere limitata al primo tratto della strada e precisamente fino a raggiungere le due attuali stradine di accesso alla proprietà venduta.

L'acquirente dovrà provvedere alla realizzazione di una nuova fogna che passando gratuitamente per il terreno del venditore verrà convogliata al collettore comunale; realizzare un pozzo nella sua proprietà o attaccarsi all'acquedotto comunale, distaccandosi dal pozzo che insiste sulla proprietà del venditore entro il 31 dicembre 1985.

- n.922 del 7.4.2000 – Servitù di Acquedotto  
Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Prefetto di Perugia in data 20.3.2000 – Rep.6645

A favore di:

- DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA – C.F.: 80193210582;

Contro:

- nato a

Fondo Servente:

Terreno posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 95, per mq.480.

n.450-451 del 9.2.2002 – Compravendita e Servitù

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Dott. Fabio DI RUSSO, Notaio in SPOLETO, in data 15.1.2002 – Rep.1906

- n.450 del 9.2.2002 – Compravendita

A favore di:

- nata a libera di stato;



Contro:

- [redacted], nato a Spoleto il [redacted], in separazione dei beni;

La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 251, fabbricato rurale di mq.95;
- Foglio 160, particella 252, fabbricato rurale di mq.87;
- Foglio 160, particella 253, fabbricato rurale di mq.13.
- n.451 del 9.2.2002 – Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile

A favore di:

- [redacted], nata a [redacted], libera di stato;

Contro:

- [redacted], nato a [redacted], in separazione dei beni;

Fondo Servente:

Terreno posto in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 250.

Fondo Dominante:

Terreni posti in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 251, fabbricato rurale di mq.95;
- Foglio 160, particella 252, fabbricato rurale di mq.87;
- Foglio 160, particella 253, fabbricato rurale di mq.13.

È stata costituita Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile a carico della rata di terreno ad uso strada della superficie complessiva di mq.1.205 circa e per una lunghezza di ml.65,00 circa e della larghezza di ml.4,00 (fondo servente).

N.B.: a margine della formalità n.451 del 9.2.2002 è stato rilevato il seguente annotamento:

- n.209 del 9.4.2009 – Annotazione di Rinuncia Parziale a Servitù

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 12.3.2009 – Rep.72492 – Racc.15610

... omissis ...

Le parti sono giunte nella determinazione di modificare le condizioni pattuite in merito alla Servitù di Passaggio, limitatamente a quella riguardante il secondo tratto





di strada ancora da realizzare, in corrispettivo della cessione da parte del signor \_\_\_\_\_ a favore della signora \_\_\_\_\_ di una porzione di terreno della superficie di mq.165 (effettiva mq.155). Tale cessione è effettuata con l'intento da parte del signor \_\_\_\_\_ (erede della signora \_\_\_\_\_, moglie del signor \_\_\_\_\_, attualmente entrambi deceduti) di liberarsi della Servitù di Passaggio e dell'onere relativo alla costruzione dell'accesso al fabbricato \_\_\_\_\_, con la relativa recinzione di delimitazione, concessi alla signora \_\_\_\_\_ con la Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Dott. Fabio DI RUSSO, Notaio in SPOLETO, in data 15.1.2002 – Rep.1906 – su questo secondo tratto, ferma restando la servitù in suo favore sul primo tratto di strada già esistente e ciò sino a raggiungere il confine con la particella 1321 del foglio 160.

Ciò premesso la signora \_\_\_\_\_ rinuncia a favore del signor \_\_\_\_\_ alla Servitù di Passaggio sul secondo tratto di strada, in quanto sostituita dalla nuova soluzione di passaggio di circa mq.80, come meglio evidenziata con colorazione arancione nella planimetria che si trova allegata al contratto sotto la lettera A.

Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 5.8.1977 al 7.10.2003 – Non risultano  
Iscrizioni Ipotecarie – Dal 5.8.1977 al 7.10.2003 – Cancellate

- n.283 del 1979 – Ipoteca – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.274 del 22.7.1993

- n.334 del 24.7.1987 – Ipoteca Giudiziale – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.514 del 27.10.2004

(2)  
Dall'8.10.2003 al 12.2.2007

Di proprietà di:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, per l'intera quota, beni personali, per essere ad essa pervenuti giusta le seguenti successioni:

- n.203 del 24.6.2004 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – registrato il 29.10.2003 al n.1172





Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il 7.5.2004 – Den.62 – Vol.440

A favore della moglie:

- [redacted], nata a [redacted] 1;

Contro:

- [redacted] nato a [redacted] 1, deceduto

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7;
- Foglio 160, particella 10 sub 2, cat. A/3; e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particelle 10 sub 1 (fabbricato rurale)-250-10 intera-233-246-247-238-254-255-243.

b) – Diritti di 1/4 di piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 103-101.
- n.1695 del 3.6.2014 – Successione in Integrazione della n.2023 del 24.6.2004 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – registrato il 29.10.2003 al n.1172

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il 14.5.2014 – Den.266 – Vol.9990/14

A favore della moglie:

- [redacted] nata a [redacted]

Contro:

- [redacted] nato a [redacted] 1, deceduto [redacted]

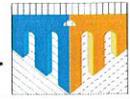
a) – La piena proprietà su terreno posto in comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 239.

N.B.: Ininfluyente riguardo agli immobili oggetto di ricerca. NON risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli – Dall'8.10.2003 al 12.2.2007 – Non risultano





ASTE  
GIUDIZIARIE®

(3)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 13.2.2007 al 19.4.2009

Di proprietà di:

- ( ) nato a ( ) il 1 ( ) per l'intera quota, beni personali,  
per essere ad esso pervenuti giusta le seguenti successioni:

- n.854 del 13.3.2008 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – in data 15.2.2007 – Rep.68039 – registrato a Spoleto il 5.3.2007 al n.214

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto l'11.2.2008 – Den.44 – Vol.458/8

A favore del nipote:

- ( ) nato a ( )

Contro:

- ( ) a, nata a ( ) deceduta il ( )

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Ente Urbano;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Ente Urbano;
- Foglio 160, particella 9, cat. B/7;
- Foglio 160, particella 250, cat.C/2;

e nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 101-103-233-238-243-246-247-254-255.

- n.1696 del 3.6.2014 – Successione in Integrazione della n.854 del 13.3.2008 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – in data 15.2.2007 – Rep.68039 – Racc.13777 – registrato a Spoleto il 5.3.2007 al n.214

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il 14.5.2014 – Den.267 – Vol.9990/14

A favore del nipote:

- ( ) nato a ( )

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Contro:

- , nata a , deceduta a ;

a) – La piena proprietà su terreno posto in comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 239.

N.B.: Ininfluyente riguardo agli immobili oggetto di ricerca.

È stata rilevata la seguente formalità:

- n.1257 del 20.4.2009 – Accettazione Tacita di Eredità

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72535 – Racc.15633

A favore di:

- nato a ;

Contro:

- , nata a il , deceduta a ;

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Colleferretto n.25, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7 di mc.93;

- Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7 di vani 14,5;

- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2 di mq.74;

- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2 di mq.47;

- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2 di mq.73;

- Foglio 160, particella 10 sub 7, Corte;

- Foglio 160, particella 10 sub 8, Corte;

- Foglio 160, particella 250, cat.C/2 di mq.75;

e nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 9, di mq.32;

- Foglio 160, particella 10, di mq.2.481;

- Foglio 160, particella 250, di mq.1.040;

- Foglio 160, particella 243, di mq.202;

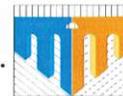
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;

- Foglio 160, particella 255, di mq.244;

- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;

- Foglio 160, particella 1312 di mq.2.491.





ASTE  
GIUDIZIARIE

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 13.2.2007 al 19.4.2009 – Non risultano

(4)

al 20.4.2009 al 1.2.2024

Di proprietà di:

- ..... con sede in SPOLETO – C.F.: ..... – per l'intera quota, per essere ad essa pervenuti giusta la seguente formalità:
- n.1256 del 20.4.2009 – Compravendita per euro 675.000,00 – corrisposti come segue:

- quanto ad euro 500.000,00 sono stati pagati prima del 4 luglio 2006;
- quanto ad euro 175.000,00 vengono pagati in data odierna con bonifico bancario, conseguente al mutuo contratto con la Banca Unicredit Banca di Roma S.p.a. garantito da ipoteca sull'immobile in oggetto

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72535 – Racc.15633

A favore di:

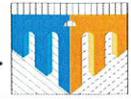
- ..... con sede in ..... C.F.: (.....)

Contro:

- ..... nato a ..... separazione dei beni;
- a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Colleferretto n.25, e precisamente:  
complesso immobiliare formato da fabbricato principale con oratorio privato elevantesi su quattro livelli, magazzini, corte e terreno pertinenziale compreso in parte in zona B/1 ed in parte in zona agricola, per un'estensione, comprensiva delle aree di sedime dei fabbricati, di mq.8.221; il tutto censito nel catasto fabbricati al
- Foglio 160, particella 9, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Corte;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Corte;
- Foglio 160, particella 250, cat.C/2 di mq.75;  
e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 9, di mq.32;

ASTE  
GIUDIZIARIE





- Foglio 160, particella 10, di mq.2.481;
- Foglio 160, particella 250, di mq.1.040;
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312 di mq.2.491.

Il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente ristrutturato giusta Denuncia Inizio Attività n. D06/0500 – prot. n.43507 e successiva Variante alla Denuncia Inizio Attività n.5111/2007 – prot. n.38245 del 13.8.2007.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 16.2.2009 – allegato sotto la lettera A all'atto a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 12.3.2009 – Rep.72492 – Racc.15610.

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, senza riserve, con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, relativi all'immobile che ne è oggetto.

Tra le servitù esistenti di menzionano passaggi pedonali e carrabili:

- sulla particella 243 a favore di ( ) e ( ), quali confinanti che utilizzano la strada di terra battuta, a confine con la strada statale;
- su parte della particella 250 a favore di ( ) i e ( ) quali confinanti che utilizzano la strada di terra battuta, che si diparte da quella sudescritta.

Il venditore dichiara di aver presentato Istanza al Comune di Spoleto in data 26.9.2008 per la soppressione di uso pubblico su tratto di strada vicinale denominata "di casalino" confinante con le particelle 250-10 e 254 del Foglio 160, riportate al catasto terreno, il cui esito è in corso di espletamento

Il signor ( ) interviene al presente atto per dichiarare di rinunciare al diritto di prelazione ad esso spettante ai sensi delle Leggi n.590/1965 e n.817/1971.

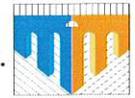
Il venditore dichiara che in data odierna è stato completato l'iter tecnico-burocratico per la determinazione del fine lavori conseguente alla lesione del sisma del 1997.

Liberi da gravami.

È stata rilevata la seguente formalità:

- n.3718 del 15.12.2014 – Costituzione di Vincolo Legale





Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con sede in Roma in data 25.1.2010 – Rep.3210/2010 di Dichiarazione di Interesse Particolarmente importante ai sensi dell’art.10 comma 3 Lett. A del D. Lgs. 42/2004 e Successive Modificazioni ed Integrazioni, decretato dalla Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Umbria in data 25.1.2010 – relativo all’immobile denominato “Villa Bartoli”, situato in Frazione Colleferretto del Comune di SPOLETO

A favore di:

- **MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO** con sede in ROMA – C.F.: 80441740588;

Contro:

- con sede in C.F.:
- Gravante sull’immobile posto in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, denominato “Villa Bartoli”, censito nel catasto fabbricati al
- Foglio 160, particella 9, cat. B/7;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Ente comune.

Trascrizioni Pregiudizievoli:

- n.560 del 21.2.2023 – Pignoramento Immobiliare
- Atto Giudiziario notificato dall’Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 18.1.2023 – Rep.73
- Il pignoramento viene eseguito per la complessiva somma di euro 394.871,49
- A favore di:
- con sede in C.F.:
- domicilio ipotecario
- eletto: presso lo ita l
- , rappresentata e difesa dagli :
- e pec:
- del per le comunicazioni di
- Cancelleria ai sensi dell’art.136 Cod.Proc.Civ. si indicano gli indirizzi pec sopra
- riportati ed il n. fax de3l predetto Studio; Richiedente: I ,





**ASTE GIUDIZIARIE**

Contro:

l. con sede in \_\_\_\_\_ - C.F.:

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant’Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
  - Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;
  - Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
  - Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
  - Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
  - Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;
  - Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;
  - Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75;
- e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
  - Foglio 160, particella 254, di mq.741;
  - Foglio 160, particella 255, di mq.244;
  - Foglio 160, particella 1322, di mq.967;
  - Foglio 160, particella 1323, di mq.23;
  - Foglio 160, particella 1324, di mq.2.431;
  - Foglio 160, particella 1325, di mq.60.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine del suddetto Pignoramento non è stata rilevata alcuna annotazione.

Iscrizioni Ipotecarie:

- n.434 del 20.4.2009 – Ipoteca Volontaria di Euro 400.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di euro 200.000,00 da rimborsare in 15 anni Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72536 – Racc.15634

A favore di:

a. con sede in \_\_\_\_\_ - C.F.:

Domicilio ipotecario eletto: in \_\_\_\_\_ Viale \_\_\_\_\_

Contro:

s.r.l. con sede in \_\_\_\_\_ - C.F.:





a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;

- Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;

- Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75;

e nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312, di mq.2.491.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine della suddetta Ipoteca Volontaria non è stata rilevata alcuna annotazione.

- n.435 del 20.4.2009 – Ipoteca Volontaria di Euro 600.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di euro 300.000,00 da rimborsare in 15 anni

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72537 – Racc.15635

A favore di:

- \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
Domicilio ipotecario eletto. in \_\_\_\_\_

Contro:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;



- Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;
- Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75;  
e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312, di mq.2.491.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine della suddetta Ipoteca Volontaria non è stata rilevata alcuna annotazione.

#### **Vincoli o oneri di natura condominiale**

L'Unità Immobiliari in oggetto NON fa parte di un edificio condominiale.

#### **Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni**

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza si è riscontrato che non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato in essere.

*Si allega documentazione dell'Agenzia delle Entrate.*

#### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari terzo trimestre anno 2024 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di



quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, vista la particolarità del bene e che lo stesso pur non abitabile presente un ottimo potenziale, si può assegnare un valore:

- 1.000,00 €/mq (euro mille/00) alle superfici destinate ad abitazione;
- 350,00 €/mq (euro trecentocinquanta/00) alle pertinenze esterne;
- 250,00 €/mq (euro duecentocinquanta/00) alle pertinenze interne;
- 1.000,00 €/mq (euro mille/00) alle cappella privata;
- 50,00 €/mq (euro cinquanta/00) al giardino esterno di notevoli dimensioni.

**PIANO TERRA**

abitativo		1.000,00 €	- €
pertinenza ESTERNA	49,38 mq	350,00 €	17.283,00 €
pertinenza INTERNA	310,94 mq	250,00 €	77.735,00 €
cappella privata	35,28 mq	1.000,00 €	35.280,00 €
corte esterna	1859,9 mq	50,00 €	92.994,00 €

**PIANO PRIMO**

abitativo		1.000,00 €	- €
pertinenza interna	66,99 mq	250,00 €	16.747,50 €

**PIANO SECONDO**

abitativo	281,64 mq	1.000,00 €	281.640,00 €
pertinenza interna	30,55 mq	250,00 €	7.637,50 €

**PIANO TERZO**

abitativo	92,09 mq	1.000,00 €	92.090,00 €
pertinenza interna	7,61 mq	250,00 €	1.902,50 €
pertinenza esterna	35,87 mq	350,00 €	12.554,50 €

Valore totale **635.864,00 €**

**Il Lotto ha un valore totale pari ad € 635.864,00**

In fede.

Spoletto, 18 Dicembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mirko TOSTI





ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Si allega alla presente:**

1. Inizio Operazioni Peritali;
2. Documentazione Fotografica;
3. Documentazione Catastale;
4. Certificazione Contratti di Locazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**LOTTO n.2**  
**RELAZIONE DI STIMA**

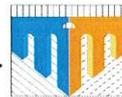
**Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima che costituiscono il lotto si riferiscono a una porzione di edificio destinata a magazzino con graffata corte e n.3 piccoli appezzamenti di terreno.

I beni in oggetto sono catastalmente individuabili in:

- Porzione di unità immobiliare, con graffata corte, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 160 Particella 250, categoria C/2, classe 3, consistenza 75 mq, piano Terra;
- Terreno di modeste dimensioni, qualità seminativo, classe 4, consistenza 202 mq;
- Terreno pianeggiante, qualità seminativo irriguo, classe 2, consistenza 741 mq;
- Terreno di modeste dimensioni, qualità seminativo irriguo, classe 2, consistenza 244 mq.
- Nel terreno individuato al foglio 160 particella 254 è presente un manufatto in acciaio che risulta non presente al catasto.





### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Il sottoscritto ha presentato al Comune di Spoleto la richiesta di accesso agli atti - Pratica n.294/2023/aa Protocollo 72239 del 27/11/2023.

Dopo lunga attesa l'ufficio competente comunica che risultano in deposito presso gli archivi comunali i seguenti titoli:

- DIA 43507/2006 -
- DIA 38245/2007 -
- Paesaggistica 12496 del 13/03/2014 -
- Permesso di Costruire 12510/2014;

ma che gli stessi non sono stati ritrovati nonostante sia stata attivata una ricerca presso tutti gli uffici comunali.

Di conseguenza in fase di sopralluogo non si è potuta riscontrare la rispondenza dei luoghi con le planimetrie allegate alle pratiche edilizie sopra elencate, le planimetrie catastali risultano parzialmente coerenti.

### **RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

#### **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:**

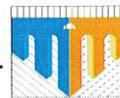
**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 9** intestato a .....  
risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 3** intestato a I.....  
. risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).





**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 4** intestato a i

risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 5** intestato a E

risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 6** intestato a

L. risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 7** intestato a ..

L. risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 8** intestato a i

risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008);



- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il tutto come da visura storica che si allega alla presente.

**CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO  
SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI  
TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE – Dal 1.2.2004 al 1.2.2024 – Conservatoria dei RR.  
II. di SPOLETO

Relativamente ai seguenti immobili posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9 intera, Frazione Sant'Angelo in Mercole, zona cens. 2, p.T, cat. B/7, classe 1, consistenza mc.93, rendita euro 81,65; (censito con tali dati dall'impianto meccanografico del 30.6.1987); l'area di sedime del fabbricato sopra descritto, esclusiva, risulta censita nel catasto terreni al Foglio 160, particella 9, ente urbano di mq.32 – interclusa dalla particella 10; (censito con tali dati dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);
- Foglio 160, particella 10 sub 3, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.T-2-3, cat. A/7, classe 1, consistenza vani 14,5, superficie catastale totale mq.415, superficie totale escluse aree scoperte mq.406, rendita euro 1.198,18;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.T-1, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.74, superficie catastale totale mq.119, rendita euro 114,65;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.1s-T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.69, rendita euro 72,82;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.73, superficie catastale totale mq.104, rendita euro 113,10;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Località Colleferretto n.25, p.T, Bene Comune non censibile – cortile e portici, comune a tutte le unità della particella 10 – esclusivo;





Foglio 160, particella 10 sub 8, Località Colleferretto n.25, p.T, Bene Comune non censibile – corte, comune alla particella 9 e a tutte le unità della particella 10 – esclusiva;

(e tutte le suddette unità censite con tali dati giusta):

- Denuncia di Variazione n.2302.1/2008 del 6.2.2008 – prot. n.PG0046938 – per Ampliamento – Diversa Distribuzione degli Spazi Interni;

derivano tutte dalla seguente unità soppressa:

- Foglio 160, particella 10 sub 2, p.2-3, cat. A/3 di vani 11,0

a sua volta censita con tali dati dall'impianto meccanografico del 30.6.1987);

l'area di sedime del fabbricato sopra descritto, esclusiva, risulta censita nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 10 (ex 10/a; ex 10/a), ente urbano di mq.2.481 – frazionato nel catasto fabbricati – interclude la particella 9;

(censito con tali dati giusta:

- Tipo Mappale n.371372.1/2007 del 28.6.2007 – prot. n.PG0371372;

- Frazionamento n.964.2/1999 del 16.6.1999;

- Variazione di Ufficio n.15.1/1999 del 25.5.1999 – Ist.4705/99;

- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 250 intera, Località Colleferretto senza civico, zona cens. 2, p.T, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.75, superficie catastale totale mq.182, rendita euro 139,44;

(censito con tali dati giusta Denuncia di Accatastamento n.804.1/2008 del 7.2.2008 – prot. n.PG0047826)

l'area di sedime del fabbricato sopra descritto e la corte esclusiva annessa, risultano censite nel catasto terreni al

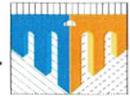
- Foglio 160, particella 250 (ex 250/a; ex 100/a; ex 100/a; ex 8/b), ente urbano di mq.1.205;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.305851.1/2008 del 19.9.2008 – prot. n.PG0305851;

- Tipo Mappale n.33296.1/2008 del 28.1.2008 – prot. n.PG0033296;

- Frazionamento n.383400.1/2001 del 15.6.2001 – prot. n.102107;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Frazionamento n.964.5/1999 – in atti dal 29.6.1999;
  - Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
  - e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);
- nel catasto terreni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

al

- Foglio 160, particella 243 (ex 72/c; ex 72/a), uliveto, classe 4, di mq.202, r.d. euro 0,59; r.a. euro 0,83;

(censito con tali dati giusta:

- Variazione di Ufficio n.964.2/1999 – in atti dal 1.7.1999;
- Frazionamento n.964.3/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 254 (ex 235/c; ex 7/b; ex 7/a), seminativo irriguo, classe 2, di mq.741, r.d. euro 4,24; r.a. euro 4,21;

- Foglio 160, particella 255 (ex 235/d; ex 7/b; ex 7/a), seminativo irriguo, classe 2, di mq.244, r.d. euro 1,39; r.a. euro 1,39;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.383400.1/2001 del 15.6.2001 – prot. n. 102107;
- Variazione di Ufficio n.964.1/1999 – in atti dal 1.7.1999;
- Frazionamento n.964.1/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 1322 (ex 1309/a; ex 238/a; ex 12/a; ex 12/a), vigneto, classe 1, di mq.967, r.d. euro 3,76; r.a. euro 4,00;

- Foglio 160, particella 1323 (ex 1309/b; ex 238/a; ex 12/a; ex 12/a), vigneto, classe 2, di mq.23, r.d. euro 0,09; r.a. euro 0,10;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.392363.1/2009 del 17.11.2009 – prot. n.PG0392363;
- Frazionamento n.294638.1/2008 del 4.9.2008 – prot. n.PG0294638;
- Frazionamento n.964.6/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.2.1/1999 – in atti dal 25.5.1999 – Ist.4705/1999;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





- Foglio 160, particella 1324 (ex 1312/a; ex 246/a; ex 95/b; ex 11/b), seminativo irriguo arborato, classe 1, di mq.2.431, r.d. euro 13,90; r.a. euro 13,81;
- Foglio 160, particella 1325 (ex 1312/b; ex 246/a; ex 95/b; ex 11/b), seminativo irriguo arborato, classe 1, di mq.60, r.d. euro 0,34; r.a. euro 0,34;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.392363.1/2009 del 17.11.2009 – prot. n.PG0392363;
- Frazionamento n.294638.1/2008 del 4.9.2008 – prot. n.PG0294638;
- Frazionamento n.184377 – in atti al 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);



Storia dei Passaggi Ipotecari

(1)

Dal 5.8.1977 al 7.10.2003

Di proprietà di:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, per l'intera quota, beni personali,  
per essere ad esso pervenuti giusta le seguenti formalità:

- n.441 del 28.2.1977 – Successione devoluta per Legge  
Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto –  
Den.41 – Vol.310

A favore dei quattro figli:

- \_\_\_\_\_, detto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

in parti uguali;

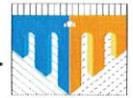
Contro:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, ceduto a \_\_\_\_\_ ;  
a) – La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel

catasto terreni alla partita 718 al

- Foglio 146, particelle 81-82-83-99;
- Foglio 160, particelle 3-8-11-12-13-14-25-26-27-29-30-53-54-55-61-64-74;
- Foglio 150, particelle 4-5-6;
- Foglio 160, particelle 85-7-72;





ASTE GIUDIZIARIE

- Foglio 173, particelle 372-374-375-376; della superficie di Ha.52.33.80;

Valore £.95.000.000. =

a) – La piena proprietà su terreno posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni alla partita 3887 al

- Foglio 173, particelle 53-55, di complessivi Ha. 0.09.30;

Valore £.50.000. =

c) – La piena proprietà su fabbricato posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto fabbricati alla partita 182 al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7 (cappellina) di mc.93;

- Foglio 160, particella 10 sub 2, cat. A/3 di vani 11,0

Valore £.20.000.000. =

Valore totale £.115.050.000. =

N.B.: NON risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

- n.1821 del 5.8.1977 – Divisione – alla pari e senza darsi luogo a conguaglio Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANGELINI ROTA, Notaio in TREVÌ, del 21.7.1977 – Rep.32748 – Racc.3944

A favore ed a carico di:

- [redacted] nato a [redacted];
- [redacted], nato a [redacted];
- [redacted] nata a [redacted];
- [redacted] nato a [redacted];

già proprietari in parti uguali;

... omissis ...

- Quota assegnata a [redacted] Valore £.60.000.000. =

La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, Vocaboli Casaline, Maricotti, San Giovanni, Rubbiano, della superficie complessiva di Ha.6.30.60, con porzione di abitazione di sette vani, accessori e cappella privata; il tutto è riportato nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 95 (ex 11/b)-12-7-8-72-85-3-55-53-54-64, per complessivi Ha.6.30.60;

e nel catasto fabbricati al

ASTE GIUDIZIARIE





- Foglio 160, particelle 9-10 sub 2, cat. B/7 e A/3, mc.93 e vani 11.

Le parti si danno atto che la superficie reale di tale quota è sensibilmente inferiore a quella catastale non essendo ancora stata effettuata la voltura relativa all'occupazione effettuata dall'A.N.A.S. per l'allargamento della Strada Spoleto-Acquasparta e che la particella 3 del Foglio 160 è già goduta dal Consorzio per la Bonifica Umbra.

- n.1439 del 1.6.1999 – Rettifica della Divisione n.1821 del 5.8.1977 – per errata indicazione dell'immobile assegnato a

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANGELINI ROTA, Notaio in SPOLETO, del 26.11.1998 – Rep.138547

A favore di:

- [redacted], nato a [redacted] 1, in separazione dei beni;

Contro:

- [redacted], nato a [redacted] beni personali;
  - [redacted] nata a [redacted] e il [redacted], libera di stato;
  - [redacted] [redacted] nato a [redacted] in separazione dei beni, suddetto;
- già proprietari in ragione di 3/12 ciascuno;

- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] libera di stato;
  - [redacted] nato a [redacted] il [redacted], beni personali;
  - [redacted] nata a [redacted] il [redacted], in separazione dei beni;
- già proprietari in ragione di 1/12 ciascuno;

- Quota assegnata a

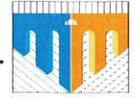
La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 95 (ex 11/b)-12-7-8-72-85-3-55-53-54-64-10; e nel catasto fabbricati al [redacted]
- Foglio 160, particelle 9, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 2, cat. A/3 di vani 11.

N.B.: Ininfluyente riguardo agli immobili oggetto di ricerca.

Sono state rilevate le seguenti formalità:

- n.296 del 29.1.1983 – Compravendita per £.65.000.000. = pagate e Servitù



Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANGELINI ROTA, Notaio in SPOLETO, del 10.1.1983 – Rep.50983 – Racc.7742 – registrato a Spoleto il 28.1.1983 al n.226 – Vol.199

A favore di:

- nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Contro:

- nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

La piena proprietà su porzione di fabbricato posto in Comune di SPOLETO, Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.26, destinato in parte a locale officina meccanica ed in parte ad abitazione, con corte e sovrastante capannone ad uso dell'officina, il tutto della superficie di mq.2.655; riportato nel catasto terreni alla partita 718 al

- Foglio 160, particelle 8 (ex 8/a)-102 (ex 72/b)-104 (ex 7/b), di complessivi mq.2.655.

Per accedere agli immobili in contratto l'acquirente avrà perpetua servitù di passaggio con qualsiasi mezzo ed in qualunque epoca attraverso il passaggio carrabile di proprietà del venditore, dalla Strada Statale Spoleto – Acquasparta; tale servitù dovrà essere limitata al primo tratto della strada e precisamente fino a raggiungere le due attuali stradine di accesso alla proprietà venduta.

L'acquirente dovrà provvedere alla realizzazione di una nuova fogna che passando gratuitamente per il terreno del venditore verrà convogliata al collettore comunale; realizzare un pozzo nella sua proprietà o attaccarsi all'acquedotto comunale, distaccandosi dal pozzo che insiste sulla proprietà del venditore entro il 31 dicembre 1985.

- n.922 del 7.4.2000 – Servitù di Acquedotto

Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Prefetto di Perugia in data 20.3.2000 – Rep.6645

A favore di:

- DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA – C.F.: 80193210582;

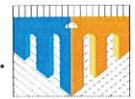
Contro:

Fondo Servente:

Terreno posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 95, per mq.480.





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

n.450-451 del 9.2.2002 – Compravendita e Servitù

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Dott. Fabio DI RUSSO, Notaio in SPOLETO, in data 15.1.2002 – Rep.1906

- n.450 del 9.2.2002 – Compravendita

A favore di:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, libera di stato;

Contro:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, in separazione dei beni;

La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 251, fabbricato rurale di mq.95;
- Foglio 160, particella 252, fabbricato rurale di mq.87;
- Foglio 160, particella 253, fabbricato rurale di mq.13.

- n.451 del 9.2.2002 – Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile

A favore di:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, libera di stato;

Contro:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, in separazione dei beni;

Fondo Servente:

Terreno posto in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 250.

Fondo Dominante:

Terreni posti in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 251, fabbricato rurale di mq.95;
- Foglio 160, particella 252, fabbricato rurale di mq.87;
- Foglio 160, particella 253, fabbricato rurale di mq.13.

È stata costituita Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile a carico della rata di terreno ad uso strada della superficie complessiva di mq.1.205 circa e per una lunghezza di ml.65,00 circa e della larghezza di ml.4,00 (fondo servente).





N.B.: a margine della formalità n.451 del 9.2.2002 è stato rilevato il seguente annotamento:

- n.209 del 9.4.2009 – Annotazione di Rinunzia Parziale a Servitù

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 12.3.2009 – Rep.72492 – Racc.15610

... omissis ...

Le parti sono giunte nella determinazione di modificare le condizioni pattuite in merito alla Servitù di Passaggio, limitatamente a quella riguardante il secondo tratto di strada ancora da realizzare, in corrispettivo della cessione da parte del signor

( ) a favore della signora ( ) di una porzione di terreno della superficie di mq.165 (effettiva mq.155). Tale cessione è effettuata con l'intento da parte del signor ( ) (erede della signora ( ), moglie del signor ( ), attualmente entrambi deceduti) di liberarsi della Servitù di Passaggio e dell'onere relativo alla costruzione dell'accesso al fabbricato

( ), con la relativa recinzione di delimitazione, concessi alla signora ( ) con la Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Dott. Fabio DI

RUSSO, Notaio in SPOLETO, in data 15.1.2002 – Rep.1906 – su questo secondo tratto, ferma restando la servitù in suo favore sul primo tratto di strada già esistente e ciò sino a raggiungere il confine con la particella 1321 del foglio 160.

Ciò premesso la signora ( ) rinuncia a favore del signor ( )

alla Servitù di Passaggio sul secondo tratto di strada, in quanto sostituita dalla nuova soluzione di passaggio di circa mq.80, come meglio evidenziata con colorazione arancione nella planimetria che si trova allegata al contratto sotto la lettera A.

Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 5.8.1977 al 7.10.2003 – Non risultano

Iscrizioni Ipotecarie – Dal 5.8.1977 al 7.10.2003 – Cancellate

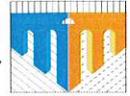
- n.283 del 1979 – Ipoteca – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.274 del 22.7.1993

- n.334 del 24.7.1987 – Ipoteca Giudiziale – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.514 del 27.10.2004

(2)

Dall'8.10.2003 al 12.2.2007





Di proprietà di:

- ( ), nata a \_\_\_\_\_ e il \_\_\_\_\_, per l'intera quota, beni personali,  
per essere ad essa pervenuti giusta le seguenti successioni:

- n.2023 del 24.6.2004 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – registrato il 29.10.2003 al n.1172

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il 7.5.2004 – Den.62 – Vol.440

A favore della moglie:

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Contro:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, deceduto l'\_\_\_\_\_

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7;
- Foglio 160, particella 10 sub 2, cat. A/3;  
e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particelle 10 sub 1 (fabbricato rurale)-250-10 intera-233-246-247-238-254-255-243.

b) – Diritti di 1/4 di piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 103-101.
- n.1695 del 3.6.2014 – Successione in Integrazione della n.2023 del 24.6.2004 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – registrato il 29.10.2003 al n.1172  
Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il 14.5.2014 – Den.266 – Vol.9990/14

A favore della moglie:

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Contro:

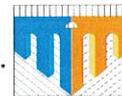
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, deceduto l'\_\_\_\_\_

a) – La piena proprietà su terreno posto in comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 239.







PIRONE, Notaio in SPOLETO – in data 15.2.2007 – Rep.68039 – Racc.13777 –  
registrato a Spoleto il 5.3.2007 al n.214

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il  
14.5.2014 – Den.267 – Vol.9990/14

A favore del nipote:

- ( ..... ) nato a ..... 1957;

Contro:

- ..... a, nata a ..... 1921, deceduta a Spoleto il .....;

a) – La piena proprietà su terreno posto in comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al

Foglio 160, particella 239.

N.B.: Ininfluyente riguardo agli immobili oggetto di ricerca.

È stata rilevata la seguente formalità:

- n.1257 del 20.4.2009 – Accettazione Tacita di Eredità

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del  
20.3.2009 – Rep.72535 – Racc.15633

A favore di:

- ..... nato a ..... 1957;

Contro:

- ..... nata a ..... deceduta a Spoleto il .....

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Colleferretto n.25, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7 di mc.93;
  - Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7 di vani 14,5;
  - Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2 di mq.74;
  - Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2 di mq.47;
  - Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2 di mq.73;
  - Foglio 160, particella 10 sub 7, Corte;
  - Foglio 160, particella 10 sub 8, Corte;
  - Foglio 160, particella 250, cat.C/2 di mq.75;
- e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 9, di mq.32;
  - Foglio 160, particella 10, di mq.2.481;
  - Foglio 160, particella 250, di mq.1.040;





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312 di mq.2.491.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 13.2.2007 al 19.4.2009 – Non risultano

(4)

al 20.4.2009 al 1.2.2024

Di proprietà di:

..... con sede in ..... O – C.F.: ..... ) – per l'intera quota, per essere ad essa pervenuti giusta la seguente formalità:

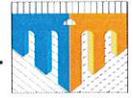
- n.1256 del 20.4.2009 – Compravendita per euro 675.000,00 – corrisposti come segue:
    - quanto ad euro 500.000,00 sono stati pagati prima del 4 luglio 2006;
    - quanto ad euro 175.000,00 vengono pagati in data odierna con bonifico bancario, conseguente al mutuo contratto con la ..... Banca di F..... a..... garantito da ipoteca sull'immobile in oggetto
- Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72535 – Racc.15633

A favore di:

..... S.p.A. con sede in ..... C.F.: ..... Contro:

- ..... nato a ..... 4 ..... in sep ..... ii;
  - a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Colleferretto n.25, e precisamente:
    - complesso immobiliare formato da fabbricato principale con oratorio privato elevantesi su quattro livelli, magazzini, corte e terreno pertinenziale compreso in parte in zona B/1 ed in parte in zona agricola, per un'estensione, comprensiva delle aree di sedime dei fabbricati, di mq.8.221; il tutto censito nel catasto fabbricati al
      - Foglio 160, particella 9, cat. B/7 di mc.93;
      - Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7 di vani 14,5;
      - Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2 di mq.74;
      - Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2 di mq.47;
      - Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2 di mq.73;





ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- Foglio 160, particella 10 sub 7, Corte;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Corte;
- Foglio 160, particella 250, cat.C/2 di mq.75;  
e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 9, di mq.32;
- Foglio 160, particella 10, di mq.2.481;
- Foglio 160, particella 250, di mq.1.040;
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312 di mq.2.491.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente ristrutturato giusta Denuncia Inizio Attività n. D06/0500 – prot. n.43507 e successiva Variante alla Denuncia Inizio Attività n.511/2007 – prot. n.38245 del 13.8.2007.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 16.2.2009 – allegato sotto la lettera A all'atto a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 12.3.2009 – Rep.72492 – Racc.15610.

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, senza riserve, con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, relativi all'immobile che ne è oggetto.

Tra le servitù esistenti di menzionano passaggi pedonali e carrabili:

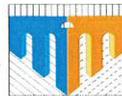
- sulla particella 243 a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, quali confinanti che utilizzano la strada di terra battuta, a confine con la strada statale;
- su parte della particella 250 a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, quali confinanti che utilizzano la strada di terra battuta, che si diparte da quella sudescritta.

Il venditore dichiara di aver presentato Istanza al Comune di Spoleto in data 26.9.2008 per la soppressione di uso pubblico su tratto di strada vicinale denominata "di casalino" confinante con le particelle 250-10 e 254 del Foglio 160, riportate al catasto terreno, il cui esito è in corso di espletamento

Il signor \_\_\_\_\_ interviene al presente atto per dichiarare di rinunciare al diritto di prelazione ad esso spettante ai sensi delle Leggi n.590/1965 e n.817/1971.

ASTE  
GIUDIZIARIE





Il venditore dichiara che in data odierna è stato completato l'iter tecnico-burocratico per la determinazione del fine lavori conseguente alla lesione del sisma del 1997.

Liberi da gravami.

È stata rilevata la seguente formalità:

- n.3718 del 15.12.2014 – Costituzione di Vincolo Legale

Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con sede in Roma in data 25.1.2010 – Rep.3210/2010 di Dichiarazione di Interesse Particolarmente importante ai sensi dell'art.10 comma 3 Lett. A del D. Lgs. 42/2004 e Successive Modificazioni ed Integrazioni, decretato dalla Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria in data 25.1.2010 – relativo all'immobile denominato "Villa Bartoli", situato in Frazione Colleferretto del Comune di SPOLETO

A favore di:

- MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO con sede in ROMA – C.F.: 80441740588;

Contro:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ – C.F.:

Gravante sull'immobile posto in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, denominato "Villa Bartoli", censito nel catasto fabbricati al

Foglio 160, particella 9, cat. B/7;

Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7;

- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Ente comune.

Trascrizioni Pregiudizievoli:

- n.560 del 21.2.2023 – Pignoramento Immobiliare

Atto Giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 18.1.2023 – Rep.73

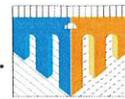
Il pignoramento viene eseguito per la complessiva somma di euro 394.871,49

A favore di:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ – domicilio ipotecario

eletto: presso lo Studio \_\_\_\_\_ Santa I \_\_\_\_\_ rgo /

\_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dagli \_\_\_\_\_



**ASTE GIUDIZIARIE**

e **ASTE GIUDIZIARIE**

– pec:

di ; per le comunicazioni di Cancelleria ai sensi dell'art.136 Cod.Proc.Civ. si indicano gli indirizzi pec sopra riportati ed il n. fax de3l predetto Studio; Richiedente:

Contro:

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

con sede in – C.F.

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;
- Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75;

e nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1322, di mq.967;
- Foglio 160, particella 1323, di mq.23;
- Foglio 160, particella 1324, di mq.2.431;
- Foglio 160, particella 1325, di mq.60.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine del suddetto Pignoramento non è stata rilevata alcuna annotazione.

Iscrizioni Ipotecarie:

- n.434 del 20.4.2009 – Ipoteca Volontaria di Euro 400.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di euro 200.000,00 da rimborsare in 15 anni Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72536 – Racc.15634

A favore di:





...A a. con sede in C.F.: ! -

Domicilio ipotecario eletto: in

Contro:

- I. con sede in - C.F.:

a) - La piena proprietà su immobili posti in Comune di Frazione Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;
- Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75; e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312, di mq.2.491.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine della suddetta Ipoteca Volontaria non è stata rilevata alcuna annotazione.

- n.435 del 20.4.2009 - Ipoteca Volontaria di Euro 600.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di euro 300.000,00 da rimborsare in 15 anni Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 - Rep.72537 - Racc.15635

A favore di:

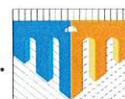
- I. con sede in - C.F.:

Domicilio ipotecario eletto: in ), V

Contro:

- I. con sede in - C.F.:





a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;
- Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75;

e nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312, di mq.2.491.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine della suddetta Ipoteca Volontaria non è stata rilevata alcuna annotazione.

#### **Vincoli o oneri di natura condominiale**

L'Unità Immobiliari in oggetto NON fa parte di un edificio condominiale.

#### **Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni**

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza si è riscontrato che non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato in essere.

*Si allega documentazione dell'Agenzia delle Entrate.*

#### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di



Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari terzo trimestre anno 2024 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, vista la destinazione del bene si può assegnare un valore di :

- 300,00 €/mq (euro trecento/00) alle superfici destinate s magazzino;
- 10,00 €/mq (euro dieci/00) alla corte esterna.

**Valore dei beni**

Edificio	mq.	87,18 x 300,00 € .....	<b>26.154,00 €</b>
Corte	mq	1896,35 x 10,00 € .....	<b>18.963,50 €</b>

**Il Lotto ha un valore totale pari ad € 45.117,50**

In fede.  
Spoleto, 18 Dicembre 2024

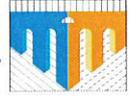
Il C.T.U.

Dott. Ing. Mirko TOSTI



**Si allega alla presente:**

1. Inizio Operazioni Peritali;
2. Documentazione Fotografica;
3. Documentazione Catastale;
4. C.D.U.;
5. Certificazione Contratti di Locazione.



**LOTTO n.3**  
**RELAZIONE DI STIMA**

**Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima che costituiscono il lotto si riferiscono a insieme di terreni agricoli pianeggianti ubicati a ridosso della strada principale e della villa.

I beni in oggetto sono catastalmente individuabili in:

- Terreno, censito al Catasto Terreni al Foglio 160 Particella 1322, qualità vigneto, classe 2, consistenza 967 mq;
- Terreno di piccole dimensioni, censito al Catasto Terreni al Foglio 160 Particella 1323, qualità vigneto, classe 2, consistenza 23 mq;
- Terreno, censito al Catasto Terreni al Foglio 160 Particella 1324, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, consistenza 2.431 mq;
- Terreno di piccole dimensioni, censito al Catasto Terreni al Foglio 160 Particella 1325, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, consistenza 60 mq.

Ad oggi le particelle 1322 e 1323 non risultano coltivate a vigneto bensì a seminativo.

**Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Il lotto è costituito da soli terreni.

**Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano avere la proprietà

Le variazioni catastali e la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

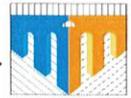
**RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO  
ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SPOLETO:**

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 9** intestato a i  
risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.





**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 3** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 4** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 5** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 6** intestato a

L. risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0044040 in atti dal 06/02/2009 convalida classamento proposto (n.46938.1/2008);
- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008).

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 7** intestato a

... risulta avere la seguente cronistoria catastale:



- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Certificato storico per immobile del foglio 160 part. 10 sub. 8** intestato a I

risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 06/02/2008 Pratica n. PG0046938 in atti dal 06/02/2008 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2302.1/2008);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il tutto come da visura storica che si allega alla presente.

**CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE – Dal 1.2.2004 al 1.2.2024 – Conservatoria dei RR. II. di SPOLETO

Relativamente ai seguenti immobili posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9 intera, Frazione Sant'Angelo in Mercole, zona cens. 2, p.T, cat. B/7, classe 1, consistenza mc.93, rendita euro 81,65; (censito con tali dati dall'impianto meccanografico del 30.6.1987); l'area di sedime del fabbricato sopra descritto, esclusiva, risulta censita nel catasto terreni al Foglio 160, particella 9, ente urbano di mq.32 – interclusa dalla particella 10; (censito con tali dati dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);
- Foglio 160, particella 10 sub 3, Località Colferretto n.25, zona cens. 2, p.T-2-3, cat. A/7, classe 1, consistenza vani 14,5, superficie catastale totale mq.415, superficie totale escluse aree scoperte mq.406, rendita euro 1.198,18;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, Località Colferretto n.25, zona cens. 2, p.T-1, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.74, superficie catastale totale mq.119, rendita euro 114,65;



- Foglio 160, particella 10 sub 5, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.1s-T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.69, rendita euro 72,82;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, Località Colleferretto n.25, zona cens. 2, p.T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.73, superficie catastale totale mq.104, rendita euro 113,10;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Località Colleferretto n.25, p.T, Bene Comune non censibile – cortile e portici, comune a tutte le unità della particella 10 – esclusivo;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Località Colleferretto n.25, p.T, Bene Comune non censibile – corte, comune alla particella 9 e a tutte le unità della particella 10 – esclusiva;

*(e tutte le suddette unità censite con tali dati giusta):*

- *Denuncia di Variazione n.2302.1/2008 del 6.2.2008 – prot. n.PG0046938 – per Ampliamento – Diversa Distribuzione degli Spazi Interni;*

*derivano tutte dalla seguente unità soppressa:*

- Foglio 160, particella 10 sub 2, p.2-3, cat. A/3 di vani 11,0 a sua volta censita con tali dati dall'impianto meccanografico del 30.6.1987);

l'area di sedime del fabbricato sopra descritto, esclusiva, risulta censita nel catasto terreni al

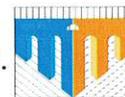
- Foglio 160, particella 10 (ex 10/a; ex 10/a), ente urbano di mq.2.481 – frazionato nel catasto fabbricati – interclude la particella 9;

(censito con tali dati giusta:

- Tipo Mappale n.371372.1/2007 del 28.6.2007 – prot. n.PG0371372;
- Frazionamento n.964.2/1999 del 16.6.1999;
- Variazione di Ufficio n.15.1/1999 del 25.5.1999 – Ist.4705/99;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 250 intera, Località Colleferretto senza civico, zona cens. 2, p.T, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.75, superficie catastale totale mq.182, rendita euro 139,44;

(censito con tali dati giusta Denuncia di Accatastamento n.804.1/2008 del 7.2.2008 – prot. n.PG0047826)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

l'area di sedime del fabbricato sopra descritto e la corte esclusiva annessa, risultano censite nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 250 (ex 250/a; ex 100/a; ex 100/a; ex 8/b), ente urbano di mq.1.205;

(censito con tali dati giusta:

- Frazionamento n.305851.1/2008 del 19.9.2008 – prot. n.PG0305851;
- Tipo Mappale n.33296.1/2008 del 28.1.2008 – prot. n.PG0033296;
- Frazionamento n.383400.1/2001 del 15.6.2001 – prot. n.102107;
- Frazionamento n.964.5/1999 – in atti dal 29.6.1999;
- Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

nel catasto terreni

al

- Foglio 160, particella 243 (ex 72/c; ex 72/a), uliveto, classe 4, di mq.202, r.d. euro 0,59; r.a. euro 0,83;

(censito con tali dati giusta:

- Variazione di Ufficio n.964.2/1999 – in atti dal 1.7.1999;
- Frazionamento n.964.3/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 254 (ex 235/c; ex 7/b; ex 7/a), seminativo irriguo, classe 2, di mq.741, r.d. euro 4,24; r.a. euro 4,21;

- Foglio 160, particella 255 (ex 235/d; ex 7/b; ex 7/a), seminativo irriguo, classe 2, di mq.244, r.d. euro 1,39; r.a. euro 1,39;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.383400.1/2001 del 15.6.2001 – prot. n. 102107;
- Variazione di Ufficio n.964.1/1999 – in atti dal 1.7.1999;
- Frazionamento n.964.1/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.419183 – in atti dal 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 1322 (ex 1309/a; ex 238/a; ex 12/a; ex 12/a), vigneto, classe 1, di mq.967, r.d. euro 3,76; r.a. euro 4,00;





Foglio 160, particella 1323 (ex 1309/b; ex 238/a; ex 12/a; ex 12/a), vigneto, classe 2, di mq.23, r.d. euro 0,09; r.a. euro 0,10;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.392363.1/2009 del 17.11.2009 – prot. n.PG0392363;
- Frazionamento n.294638.1/2008 del 4.9.2008 – prot. n.PG0294638;
- Frazionamento n.964.6/1999 del 16.6.1999;
- Frazionamento n.2.1/1999 – in atti dal 25.5.1999 – Ist.4705/1999;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

- Foglio 160, particella 1324 (ex 1312/a; ex 246/a; ex 95/b; ex 11/b), seminativo irriguo arborato, classe 1, di mq.2.431, r.d. euro 13,90; r.a. euro 13,81;

- Foglio 160, particella 1325 (ex 1312/b; ex 246/a; ex 95/b; ex 11/b), seminativo irriguo arborato, classe 1, di mq.60, r.d. euro 0,34; r.a. euro 0,34;

(ed entrambe le suddette particelle censite con tali dati giusta:

- Frazionamento n.392363.1/2009 del 17.11.2009 – prot. n.PG0392363;
- Frazionamento n.294638.1/2008 del 4.9.2008 – prot. n.PG0294638;
- Frazionamento n.184377 – in atti al 17.1.1986;
- e dall'impianto meccanografico del 26.11.1975);

Storia dei Passaggi Ipotecari

(1)

Dal 5.8.1977 al 7.10.2003

Di proprietà di:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, per l'intera quota, beni personali,

per essere ad esso pervenuti giusta le seguenti formalità:

- n.441 del 28.2.1977 – Successione devoluta per Legge

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto –

Den.41 – Vol.310

A favore dei quattro figli:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

), nato a \_\_\_\_\_

a, nata a \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_;

in parti uguali;





**ASTE GIUDIZIARIE**

Contro:

ito a , deceduto a );

a) – La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto terreni alla partita 718 al

- Foglio 146, particelle 81-82-83-99;
- Foglio 160, particelle 3-8-11-12-13-14-25-26-27-29-30-53-54-55-61-64-74;
- Foglio 150, particelle 4-5-6;
- Foglio 160, particelle 85-7-72;
- Foglio 173, particelle 372-374-375-376;

della superficie di Ha.52.33.80;

Valore £.95.000.000. =

a) – La piena proprietà su terreno posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni alla partita 3887 al

- Foglio 173, particelle 53-55, di complessivi Ha. 0.09.30;

Valore £.50.000. =

c) – La piena proprietà su fabbricato posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto fabbricati alla partita 182 al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7 (cappellina) di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 2, cat. A/3 di vani 11,0

Valore £.20.000.000. =

Valore totale £.115.050.000. =

N.B.: NON risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

- n.1821 del 5.8.1977 – Divisione – alla pari e senza darsi luogo a conguaglio Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANGELINI ROTA, Notaio in TREVÌ, del 21.7.1977 – Rep.32748 – Racc.3944

A favore ed a carico di:

- **EL BANCINELLI**, detto

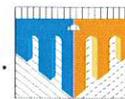
**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

- **oleto**

già proprietari in parti uguali;

... omissis ...



- Quota assegnata a ri: Valore £.60.000.000. =

La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, Vocaboli Casaline, Maricotti, San Giovanni, Rubbiano, della superficie complessiva di Ha.6.30.60, con porzione di abitazione di sette vani, accessori e cappella privata; il tutto è riportato nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 95 (ex 11/b)-12-7-8-72-85-3-55-53-54-64, per complessivi Ha.6.30.60;

e nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particelle 9-10 sub 2, cat. B/7 e A/3, mc.93 e vani 11.

Le parti si danno atto che la superficie reale di tale quota è sensibilmente inferiore a quella catastale non essendo ancora stata effettuata la voltura relativa all'occupazione effettuata dall'A.N.A.S. per l'allargamento della Strada Spoleto-Acquasparta e che la particella 3 del Foglio 160 è già goduta dal Consorzio per la Bonifica Umbra.

- n.1439 del 1.6.1999 – Rettifica della Divisione n.1821 del 5.8.1977 – per errata indicazione dell'immobile assegnato a

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANGELINI ROTA, Notaio in SPOLETO, del 26.11.1998 – Rep.138547

A favore di:

- ato a il l, in separazione dei beni;

Contro:

- nato a il -, beni personali;

- nata a nse il libera di stato;

- nato a il in separazione dei beni, suddetto;

già proprietari in ragione di 3/12 ciascuno;

- nata a il libera di stato;

- nato a il beni personali;

- a, nata a il n separazione dei beni;

- già proprietari in ragione di 1/12 ciascuno;

- Quota assegnata a i

La piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 95 (ex 11/b)-12-7-8-72-85-3-55-53-54-64-10;

e nel catasto fabbricati al





ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Foglio 160, particelle 9, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 2, cat. A/3 di vani 11.

N.B.: Ininfluyente riguardo agli immobili oggetto di ricerca.

Sono state rilevate le seguenti formalità:

- n.296 del 29.1.1983 – Compravendita per £.65.000.000. = pagate e Servitù Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo ANGELINI ROTA, Notaio in SPOLETO, del 10.1.1983 – Rep.50983 – Racc.7742 – registrato a Spoleto il 28.1.1983 al n.226 – Vol.199

A favore di:

no, nato a ,

Contro:

- nato a

La piena proprietà su porzione di fabbricato posto in Comune di SPOLETO, Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferratto n.26, destinato in parte a locale officina meccanica ed in parte ad abitazione, con corte e sovrastante capannone ad uso dell'officina, il tutto della superficie di mq.2.655; riportato nel catasto terreni alla partita 718 al

- Foglio 160, particelle 8 (ex 8/a)-102 (ex 72/b)-104 (ex 7/b), di complessivi mq.2.655.

Per accedere agli immobili in contratto l'acquirente avrà perpetua servitù di passaggio con qualsiasi mezzo ed in qualunque epoca attraverso il passaggio carrabile di proprietà del venditore, dalla Strada Statale Spoleto – Acquasparta; tale servitù dovrà essere limitata al primo tratto della strada e precisamente fino a raggiungere le due attuali stradine di accesso alla proprietà venduta.

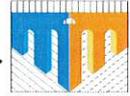
L'acquirente dovrà provvedere alla realizzazione di una nuova fogna che passando gratuitamente per il terreno del venditore verrà convogliata al collettore comunale; realizzare un pozzo nella sua proprietà o attaccarsi all'acquedotto comunale, distaccandosi dal pozzo che insiste sulla proprietà del venditore entro il 31 dicembre 1985.

- n.922 del 7.4.2000 – Servitù di Acquedotto

Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Prefetto di Perugia in data 20.3.2000 – Rep.6645

A favore di:





DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA – C.F.: 80193210582;

Contro:

- nato a [redacted]

Fondo Servente:

Terreno posto in Comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 95, per mq.480.

n.450-451 del 9.2.2002 – Compravendita e Servitù

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Dott. Fabio DI RUSSO, Notaio in SPOLETO, in data 15.1.2002 – Rep.1906

- n.450 del 9.2.2002 – Compravendita

A favore di:

- [redacted], nata a [redacted], libera di stato;

Contro:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted] in separazione dei beni;

La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 251, fabbricato rurale di mq.95;
- Foglio 160, particella 252, fabbricato rurale di mq.87;
- Foglio 160, particella 253, fabbricato rurale di mq.13.

- n.451 del 9.2.2002 – Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile

A favore di:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], libera di stato;

Contro:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], in separazione dei beni;

Fondo Servente:

Terreno posto in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 250.

Fondo Dominante:

Terreni posti in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 251, fabbricato rurale di mq.95;
- Foglio 160, particella 252, fabbricato rurale di mq.87;





Foglio 160, particella 253, fabbricato rurale di mq.13.

È stata costituita Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile a carico della rata di terreno ad uso strada della superficie complessiva di mq.1.205 circa e per una lunghezza di ml.65,00 circa e della larghezza di ml.4,00 (fondo servente).

N.B.: a margine della formalità n.451 del 9.2.2002 è stato rilevato il seguente annotamento:

- n.209 del 9.4.2009 – Annotazione di Rinuncia Parziale a Servitù

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 12.3.2009 – Rep.72492 – Racc.15610

... omissis ...

Le parti sono giunte nella determinazione di modificare le condizioni pattuite in merito alla Servitù di Passaggio, limitatamente a quella riguardante il secondo tratto di strada ancora da realizzare, in corrispettivo della cessione da parte del signor

\_\_\_\_\_ ) a favore della signora \_\_\_\_\_ di una porzione di terreno della superficie di mq.165 (effettiva mq.155). Tale cessione è effettuata con l'intento da parte del signor \_\_\_\_\_ ) (erede della signora \_\_\_\_\_ moglie del signor \_\_\_\_\_ attualmente entrambi deceduti) di liberarsi della Servitù di Passaggio e dell'onere relativo alla costruzione dell'accesso al fabbricato

\_\_\_\_\_, con la relativa recinzione di delimitazione, concessi alla signora \_\_\_\_\_ con la Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Dott. Fabio DI RUSSO, Notaio in SPOLETO, in data 15.1.2002 – Rep.1906 – su questo secondo tratto, ferma restando la servitù in suo favore sul primo tratto di strada già esistente e ciò sino a raggiungere il confine con la particella 1321 del foglio 160.

Ciò premesso la signora \_\_\_\_\_ nuncia a favore del signor \_\_\_\_\_ alla Servitù di Passaggio sul secondo tratto di strada, in quanto sostituita dalla nuova soluzione di passaggio di circa mq.80, come meglio evidenziata con colorazione arancione nella planimetria che si trova allegata al contratto sotto la lettera A.

Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 5.8.1977 al 7.10.2003 – Non risultano

Iscrizioni Ipotecarie – Dal 5.8.1977 al 7.10.2003 – Cancellate





- n.283 del 1979 – Ipoteca – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.274 del 22.7.1993

- n.334 del 24.7.1987 – Ipoteca Giudiziale – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.514 del 27.10.2004

(2)

Dall'8.10.2003 al 12.2.2007

Di proprietà di:

- ta, nata a il , per l'intera quota, beni personali,

per essere ad essa pervenuti giusta le seguenti successioni:

- n.2023 del 24.6.2004 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – registrato il 29.10.2003 al n.1172

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il 7.5.2004 – Den.62 – Vol.440

A favore della moglie:

- 'a, nata a

Contro:

- , nato a to il , deceduto l'

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7;

- Foglio 160, particella 10 sub 2, cat. A/3;

e nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 10 sub 1 (fabbricato rurale)-250-10 intera-233-246-247-238-254-255-243.

b) – Diritti di 1/4 di piena proprietà su terreni posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto terreni al

- Foglio 160, particelle 103-101.

- n.1695 del 3.6.2014 – Successione in Integrazione della n.2023 del 24.6.2004 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – registrato il 29.10.2003 al n.1172

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il 14.5.2014 – Den.266 – Vol.9990/14





**ASTE GIUDIZIARIE**

A favore della moglie:

, nata a l

Contro:

- , nato a deceduto

a) – La piena proprietà su terreno posto in comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 239.

N.B.: Ininfluyente riguardo agli immobili oggetto di ricerca. NON risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli – Dall'8.10.2003 al 12.2.2007 – Non risultano

(3)

Dal 13.2.2007 al 19.4.2009

Di proprietà di:

- ( , nato a l , per l'intera quota, beni personali,

per essere ad esso pervenuti giusta le seguenti successioni:

- n.854 del 13.3.2008 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – in data 15.2.2007 – Rep.68039 – registrato a Spoleto il 5.3.2007 al n.214

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto l'11.2.2008 – Den.44 – Vol.458/8

A favore del nipote:

- 'o, nato a il ';

Contro:

- ( ta, nata a il deceduta il

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, censiti nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7;

- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2;

- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2;

- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2;

- Foglio 160, particella 10 sub 7, Ente Urbano;

- Foglio 160, particella 10 sub 8, Ente Urbano;

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7;





- Foglio 160, particella 250, cat.C/2; e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particelle 101-103-233-238-243-246-247-254-255.
- n.1696 del 3.6.2014 – Successione in Integrazione della n.854 del 13.3.2008 – Successione devoluta per Testamento – pubblicato a ministero Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO – in data 15.2.2007 – Rep.68039 – Racc.13777 – registrato a Spoleto il 5.3.2007 al n.214
- Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Spoleto il 14.5.2014 – Den.267 – Vol.9990/14

A favore del nipote:

ato a F

Contro:

- , nata a il , deceduta a
- a) – La piena proprietà su terreno posto in comune di SPOLETO, censito nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 239.
- N.B.: Ininfluyente riguardo agli immobili oggetto di ricerca.

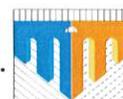
È stata rilevata la seguente formalità:

- n.1257 del 20.4.2009 – Accettazione Tacita di Eredità
- Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72535 – Racc.15633

A favore di:

- , nato a
- Contro:
- , nata a deceduta a
- a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Colleferretto n.25, censiti nel catasto fabbricati al
- Foglio 160, particella 9, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Corte;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Corte;





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Foglio 160, particella 250, cat.C/2 di mq.75;  
e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 9, di mq.32;
- Foglio 160, particella 10, di mq.2.481;
- Foglio 160, particella 250, di mq.1.040;
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Foglio 160, particella 1312 di mq.2.491.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 13.2.2007 al 19.4.2009 – Non risultano

(4)

al 20.4.2009 al 1.2.2024

Di proprietà di:

- I ..... con sede in ..... – C.F.: ..... – per  
l'intera quota, per essere ad essa pervenuti giusta la seguente formalità:
- n.1256 del 20.4.2009 – Compravendita per euro 675.000,00 – corrisposti come  
segue:
- quanto ad euro 500.000,00 sono stati pagati prima del 4 luglio 2006;
- quanto ad euro 175.000,00 vengono pagati in data odierna con bonifico bancario,  
conseguente al mutuo contratto con la Banca Unicredit Banca di Roma S.p.a.  
garantito da ipoteca sull'immobile in oggetto  
Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del  
20.3.2009 – Rep.72535 – Racc.15633

A favore di:

- .....
- Contro:
- ..... nato a ..... il ..... in separazione dei beni;
- a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione  
Colleferretto n.25, e precisamente:
- complesso immobiliare formato da fabbricato principale con oratorio privato  
elevantesi su quattro livelli, magazzini, corte e terreno pertinenziale compreso in  
parte in zona B/1 ed in parte in zona agricola, per un'estensione, comprensiva delle  
aree di sedime dei fabbricati, di mq.8.221; il tutto censito nel catasto fabbricati al

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





- Foglio 160, particella 9, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Corte;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Corte;
- Foglio 160, particella 250, cat.C/2 di mq.75;

e nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 9, di mq.32;
- Foglio 160, particella 10, di mq.2.481;
- Foglio 160, particella 250, di mq.1.040;
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312 di mq.2.491.

Il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente ristrutturato giusta Denuncia Inizio Attività n. D06/0500 – prot. n.43507 e successiva Variante alla Denuncia Inizio Attività n.511/2007 – prot. n.38245 del 13.8.2007.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 16.2.2009 – allegato sotto la lettera A all'atto a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 12.3.2009 – Rep.72492 – Racc.15610.

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, senza riserve, con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, relativi all'immobile che ne è oggetto.

Tra le servitù esistenti di menzionano passaggi pedonali e carrabili:

- sulla particella 243 a favore di \_\_\_\_\_ i e l \_\_\_\_\_ quali confinanti che utilizzano la strada di terra battuta, a confine con la strada statale;
- su parte della particella 250 a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ quali confinanti che utilizzano la strada di terra battuta, che si diparte da quella sudescritta.



Il venditore dichiara di aver presentato Istanza al Comune di Spoleto in data 26.9.2008 per la soppressione di uso pubblico su tratto di strada vicinale denominata "di casalino" confinante con le particelle 250-10 e 254 del Foglio 160, riportate al catasto terreno, il cui esito è in corso di espletamento

Il signor \_\_\_\_\_ interviene al presente atto per dichiarare di rinunciare al diritto di prelazione ad esso spettante ai sensi delle Leggi n.590/1965 e n.817/1971.

Il venditore dichiara che in data odierna è stato completato l'iter tecnico-burocratico per la determinazione del fine lavori conseguente alla lesione del sistema del 1997.

Liberi da gravami.

È stata rilevata la seguente formalità:

- n.3718 del 15.12.2014 – Costituzione di Vincolo Legale

Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con sede in Roma in data 25.1.2010 – Rep.3210/2010 di Dichiarazione di Interesse Particolarmente importante ai sensi dell'art.10 comma 3 Lett. A del D. Lgs. 42/2004 e Successive Modificazioni ed Integrazioni, decretato dalla Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria in data 25.1.2010 – relativo all'immobile denominato "Villa Bartoli", situato in Frazione Colleferretto del Comune di SPOLETO

A favore di:

- **MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO** con sede in ROMA – C.F.: 80441740588;

Contro:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - C.F.:

Gravante sull'immobile posto in Comune di SPOLETO, Località Colleferretto, denominato "Villa Bartoli", censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, cat. B/7;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, cat. A/7;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, cat. C/2;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, Ente comune.

Trascrizioni Pregiudizievoli:

- n.560 del 21.2.2023 – Pignoramento Immobiliare



Atto Giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 18.1.2023 – Rep.73

Il pignoramento viene eseguito per la complessiva somma di euro 394.871,49

A favore di:

- ... con sede in ... - C.F.: ... ) – domicilio ipotecario  
eletto: presso lo ... nta Ma  
... n.1, rappresentat  
... ti.it e ... pec:  
... pec:

... el Foro ... ; per le comunicazioni di  
Cancelleria ai sensi dell'art.136 Cod.Proc.Civ. si indicano gli indirizzi pec sopra  
riportati ed il n. fax ... de3l predetto Studio; Richiedente: I:

Contro:

- ... con sede in ... – C.F.:
- a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al
- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;
- Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75;
- e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1322, di mq.967;
- Foglio 160, particella 1323, di mq.23;
- Foglio 160, particella 1324, di mq.2.431;
- Foglio 160, particella 1325, di mq.60.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine del suddetto Pignoramento non è stata rilevata alcuna annotazione.





Iscrizioni Ipotecarie:

- n.434 del 20.4.2009 – Ipoteca Volontaria di Euro 400.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di euro 200.000,00 da rimborsare in 15 anni  
Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72536 – Racc.15634

A favore di:

- \_\_\_\_\_ on sede in F \_\_\_\_\_ - C.F.:

Domicilio ipotecario eletto: in S \_\_\_\_\_

Contro:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - C.F.:

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;
- Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75;

e nel catasto terreni al

- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312, di mq.2.491.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine della suddetta Ipoteca Volontaria non è stata rilevata alcuna annotazione.

- n.435 del 20.4.2009 – Ipoteca Volontaria di Euro 600.000,00 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di euro 300.000,00 da rimborsare in 15 anni  
Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Marco PIRONE, Notaio in SPOLETO, del 20.3.2009 – Rep.72537 – Racc.15635

A favore di:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

con sede in \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Domicilio ipotecario eletto: in

Contro:

\_\_\_\_\_ in sede in \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_

a) – La piena proprietà su immobili posti in Comune di SPOLETO, Frazione Sant'Angelo in Mercole, Località Colleferretto n.25; il tutto censito nel catasto fabbricati al

- Foglio 160, particella 9, p.T, cat. B/7 di mc.93;
- Foglio 160, particella 10 sub 3, p.T-2-3, cat. A/7 di vani 14,5;
- Foglio 160, particella 10 sub 4, p.T-1, cat. C/2 di mq.74;
- Foglio 160, particella 10 sub 5, p.1s-T, cat. C/2 di mq.47;
- Foglio 160, particella 10 sub 6, p.T, cat. C/2 di mq.73;
- Foglio 160, particella 10 sub 7, p.T, Ente comune;
- Foglio 160, particella 10 sub 8, p.T, Ente Comune;
- Foglio 160, particella 250, p.T, cat.C/2 di mq.75;  
e nel catasto terreni al
- Foglio 160, particella 243, di mq.202;
- Foglio 160, particella 254, di mq.741;
- Foglio 160, particella 255, di mq.244;
- Foglio 160, particella 1309, di mq.990;
- Foglio 160, particella 1312, di mq.2.491.

N.B.: A tutto il 1.2.2024 a margine della suddetta Ipoteca Volontaria non è stata rilevata alcuna annotazione.

### Vincoli o oneri di natura condominiale

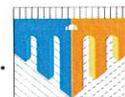
L'Unità Immobiliari in oggetto NON fa parte di un edificio condominiale.

### Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza si è riscontrato che non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato in essere.

*Si allega documentazione dell'Agenzia delle Entrate.*

### Calcolo del più probabile Valore di Mercato



Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra i terreni da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari terzo trimestre anno 2024 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto la localizzazione dei beni, si possono assegnare i seguenti valori:

- di 1,80 €/mq (euro uno/80) seminativo,

#### Valore dei beni

<b>Foglio 160 Part. 1322</b> mq 967 x 1,8 € .....	<b>1.740,60 €</b>
<b>Foglio 160 Part. 1323</b> mq 23 x 1,8 € .....	<b>41,40 €</b>
<b>Foglio 160 Part. 1324</b> mq 2431 x 1,8 € .....	<b>4.375,80 €</b>
<b>Foglio 160 Part. 1325</b> mq 60 x 1,8 € .....	<b>108,00 €</b>

**Il Lotto ha un valore totale pari ad € 6.265,80**

In fede.

Spoletto, 18 Dicembre 2024

II C.T.U.

Dott. Ing. Mirko TOSTI

#### Si allega alla presente:

1. Inizio Operazioni Peritali;
2. Documentazione Fotografica;
3. Documentazione Catastale;
4. C.D.U.;
5. Certificazione Contratti di Locazione.

