

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

R.G.E : 174/2014

Esecuzione promossa da: BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.a  
contro

Nomina C.T.U. : udienza 08/10/2015

Termine presentazione relazione: 30/06/2016

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U Geom. Giancarlo POLINORI



## INDICE

### 1. PREMESSE

A) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari;

### 2. QUESITI (come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c)

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della document. ex art.567 c.p.c......omissis ;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove.....omissis;
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....omissis;
- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché.....omissis;
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).....omissis;
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.....omissis;
- 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato.....omissis;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .....omissis;
- 9) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni.....omissis;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....omissis;
- 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....omissis;
- 12) Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato.....omissis;
- 13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile.....omissis;
- 14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.....omissis;
- 15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico.....omissis;
- 16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....omissis;
- 17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione.....omissis;
- 18) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota.....omissis;
- 19) Nel caso di pignotamento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.....omissis;
- 20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili .....omissis;

### 3. ALLEGATI

- Fascicolo del lotto/i
- Schede fotografiche;
- Copia comunicazioni inviate alle parti;
- Certificati di stato civile esecutato;
- Planimetrie catasto terreni
- Planimetrie catsto urbano;
- Visure catastali aggiornate ;
- Visure RR.II. aggiornate;
- Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune ( si precisa che le tavole grafiche non sono in formato digitalizzabile, rimarranno a disposizione delle parti che ne faranno richiesta);
- Ricevute avviso di deposito della perizia alle parti;
- Computo metrico estimativo costo Lotto 2;
- copia contratto di affitto ;
- verbali di sopralluogo.

### 4. PARCELLA CONSULENZA e SPESE (elaborato separato)

- Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese



## 1 - Premesse

### a) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr Simone SALCERINI, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del giorno 8 ottobre 2015 prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il decreto di nomina con i relativi quesiti.

Nella stessa udienza veniva consegnata al sottoscritto la certificazione relativa alle risultanze catastali e dei RR.II..

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente comunicava alle parti con raccomandata del 05/01/2016 al Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per pec ai legali del precedente, la data per il sopralluogo fissata per il 29/01/2016 (vedasi Allegato ).

Nel contempo si eseguivano alcuni accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto.

### FATTI SUCCESSIVI

-in data 02/11/2015 il sottoscritto inoltrò richiesta di accesso agli atti urbanistici relativi agli immobili dell' esecutato. Documentazione ottenuta nella sua completezza solo il 30/03/2016;

-il giorno 29/01/2016, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso l' immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Spoleto, fraz. Protte (vedasi verbale);

Sul posto era presente l'esecutato, la figlia sig.ra \_\_\_\_\_ ed il Geom. Benedetti Arcangelo in qualità di tecnico incaricato. Si procedeva ad una prima ricognizione della proprietà, rinviando il completamento delle operazioni al giorno 08/02/2016 e successivamente proseguite il giorno 16/06/2016 (vedasi verbali) ;

-dai sopralluoghi effettuati, si ravvisò la necessità di effettuare aggiornamenti e variazioni catastali delle consistenze degli immobili, per cui in data 19/02/2016 il sottoscritto, inviò comunicazione al Tribunale di Spoleto con un resoconto dettagliato sia delle operazioni da effettuare sia delle spese da sostenere;

-in data 30/03/2016 il sottoscritto invio richiesta di proroga per il deposito della relazione scritta;

-in data 06/04/2016 il Tribunale di Spoleto inviò comunicazione di concessione di proroga fino al 30/06/2016 con chiarimenti in merito alla definizione delle difformità catastali;

Nel frattempo si completavano tutte le altre indagini e si acquisivano le certificazioni mancanti.



## 2 – QUESITI

1)- Si è verificato la completezza della documentazione in atti e se ne è data comunicazione in via telematica in data 19/10/2015;

2)- Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti, richiedendo anche la documentazione urbanistica e anagrafica presso il Comune di Spoleto, oltre ad effettuare visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR II ;

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.g.	R.p.	data	Oggetto	note
1	Iscrizione	3327	721	12/07/03	Ipoteca volontaria atto Notaio Napolitano di Foligno del 09/07/03 n. 24260/9098. Concessione a garanzia di mutuo contr. _____ terzo datore e _____ debitore non datore. A favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Durata anni 30 capitale _____ €400.000,00 somma totale € 800.000,00
2	Iscrizione	1605	448	02/04/05	Ipoteca volontaria atto Notaio Napolitano di Foligno del 25/03/05 n. 26487/9895. Concessione a garanzia di mutuo contro _____ terzo datore e _____ debitore non datore. A favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Durata anni 30 capitale €150.000,00 somma totale € 300.000,00
3	Iscrizione	5560	1309	16/11/09	Ipoteca legale atto Equitalia Perugia S.p.a Foligno del 04/11/09 n. 60319. contro _____ A favore della Equitalia Perugia S.p.a Foligno	Capitale € 8.999,69 somma totale € 17.999,38
4	Iscrizione	3265	2546	27/08/14	Verbale di pignoramento immobili Ufficio Giudiziario Spoleto del 30/06/14 rep. 609 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Nell'indicazione dei beni è stato erroneamente individuato un terreno con foglio 65 particella 231 anziché 64 particella 213 la dicitura "rectius 64" da l'esatta indicazione
<b>Aggiornamenti</b>						
5	Trascrizione	1308	1098	03/04/15	Verbale di pignoramento immobili Ufficio giudiziario Spoleto del 24/03/2015 rep. 320 a favore della Banca Nazionale del Lavoro	Atto di rettifica ed integrazione del precedente pignoramento con inserimento della particella 213 del foglio 64
6	Annotazione	2002	130	27/05/15	Atto giudiziario in data 05/05/2015 rep. 174/2014 del Tribunale di Spoleto per restrizione dei beni	Estinzione processo esecutivo per la particella 213 del foglio 65 non di proprietà del Sig. CAPPELLETTI



4)- Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:  
Non esistono vincoli oppure oneri condominiali

5)- In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:

n.	Diritti/Servitù/Usi	R.g.	R.p.	data	Oggetto	note
1	Trascrizione	933	749	12/03/85	Costituzione servitù coattiva atto del 24/12/1984 rep.47 <sup>nc</sup> Prefetto di Perugia a carico di _____, a favore del demanio dello Stato	Terreno gravato da servitù di acquedotto Fog. 65 particella 176 CT Comune di Spoleto
2	Trascrizione	3106	2360	27/07/88	Atto d'Obbligo del 15/07/88 rep. 83229 Notaio Arrolini Rota di Spoleto a carico di _____ favore del Comune di Spoleto.	Terreni riportati nel CT del Comune di Spoleto al Foglio 65 particelle 147 e 176 porzione. <b>L'atto d'obbligo per vincolo destinazione d'uso, fu stipulato per la costruzione del frantoio</b>
3	Trascrizione	2384	1859	28/06/94	Costituzione diritti reali a titolo oneroso. Atto del 31/05/1994 rep. 53701 notaio Fulianoli di Narni a carico di _____ a favore di ENEL S.p.a. Roma	Servitù di elettrodotto su terreno riportato nel CT del Comune di Spoleto al foglio 65 particella 176
4	Trascrizione	3861	2909	25/09/01	Atto d'Obbligo del 29/08/01 rep. 15725 Notaio Vella Ortensia Maria di Spoleto a carico di _____ a favore del Comune di Spoleto.	Terreni riportati nel CT del Comune di Spoleto al Foglio 65 particelle 147 e 176 <b>L'atto d'obbligo per vincolo destinazione d'uso, fu stipulato per la costruzione di accessorio e piscina</b>
5	Trascrizione	3066	2260	10/07/02	Atto d'Obbligo del 28/06/00 rep. 16683 Notaio Vella Ortensia Maria di Spoleto a carico di _____ a favore del Comune di Spoleto.	Terreni riportati nel CT del Comune di Spoleto al Foglio 65 particelle 98-147 e 176 Foglio 64 particella 213 <b>L'atto d'obbligo per vincolo destinazione d'uso, fu stipulato per la costruzione di accessorio agricolo non più REALIZZATO</b>

6)- Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue:  
Non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri se non quelli già citati.

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati e terreni agricoli ubicati a circa 5 km dalla zona periferica della città, in prossimità della caratteristica frazione di Protte.

La proprietà è facilmente raggiungibile da strada comunale interamente asfaltata. L'area è interamente pianeggiante ed è accorpata, anche se un terreno è separato dalla restante parte dalla strada comunale.

I fabbricati sono costituiti da un frantoio per la molitura delle olive, un edificio di notevoli dimensioni ad uso agrituristico che costituiva la vecchia casa padronale, oltre accessori di pertinenza. I terreni sono costituiti da pertinenze dei fabbricati, pascoli e terreni a semina.

Per una migliore individuazione e descrizione degli immobili agli stessi si attribuiranno le seguenti numerazioni:



- 1)-Fabbricato principale ex casa padronale ad uso ricettivo, agriturismo, edificato su diversi livelli con fabbricato accessorio, area di pertinenza e piscina;
- 2)-Fabbricato agricolo con destinazione a Frantoio per la molitura di olive, edificato su due livelli con locali accessori e pertinenze;
- 3)-Terreni di varia natura, pertinenza dei fabbricati, pascolo e seminativi;

Dati Ubicativi:

Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Unità	Piano	Tipo
Spoletto	PG	Protte, via Fosso dei Mulini	5	1	T.1.2	Fabb.
Spoletto	PG	Protte, via Fosso dei Mulini	snc	2	T.1.	Fabb.
Spoletto	PG	Protte, via Fosso dei Mulini		3		Terr.

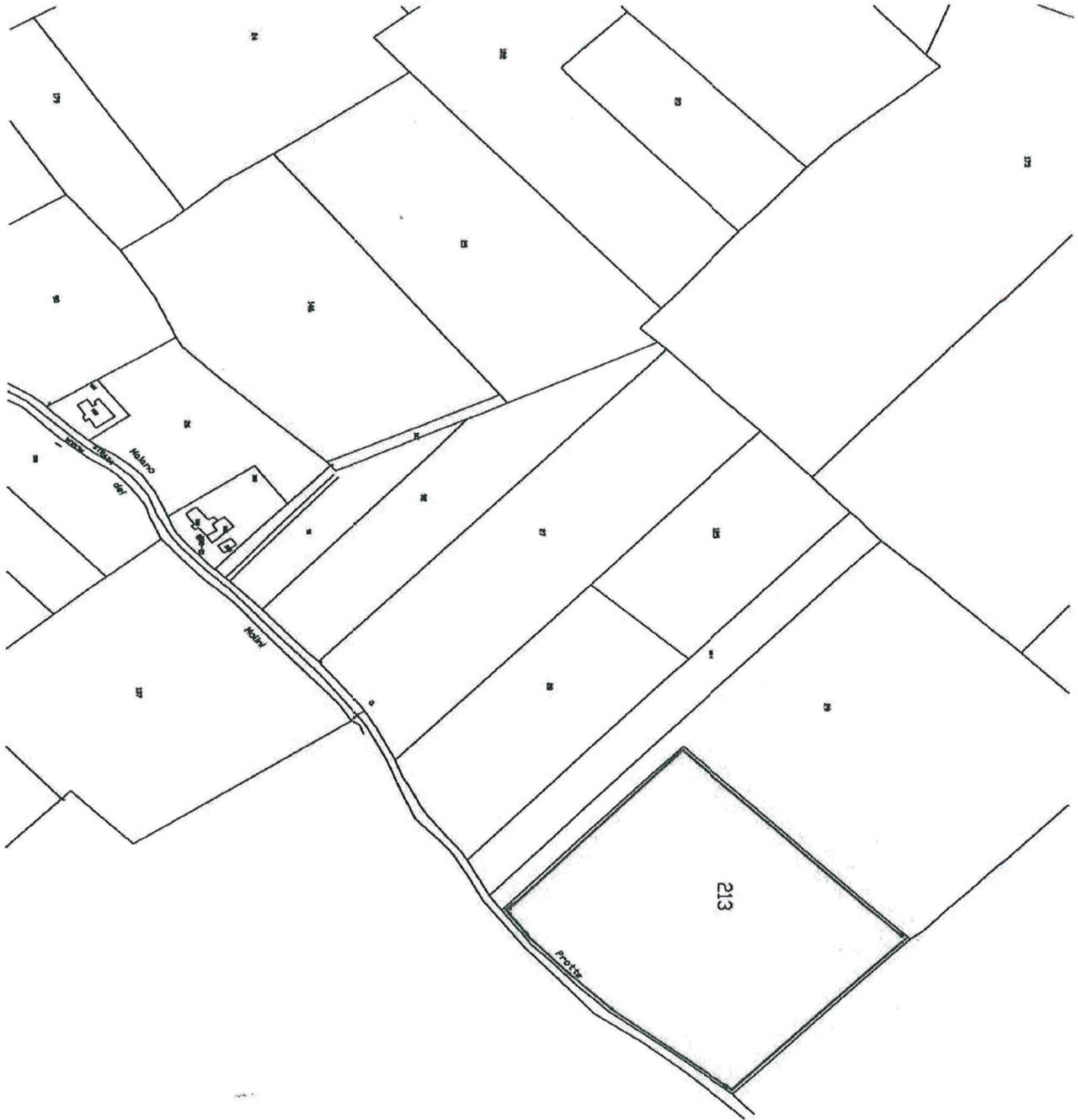
STRALCIO PLANIMETRICO fs  
 C.T. Comune di SPOLETO foglio 65 particelle 147 -176



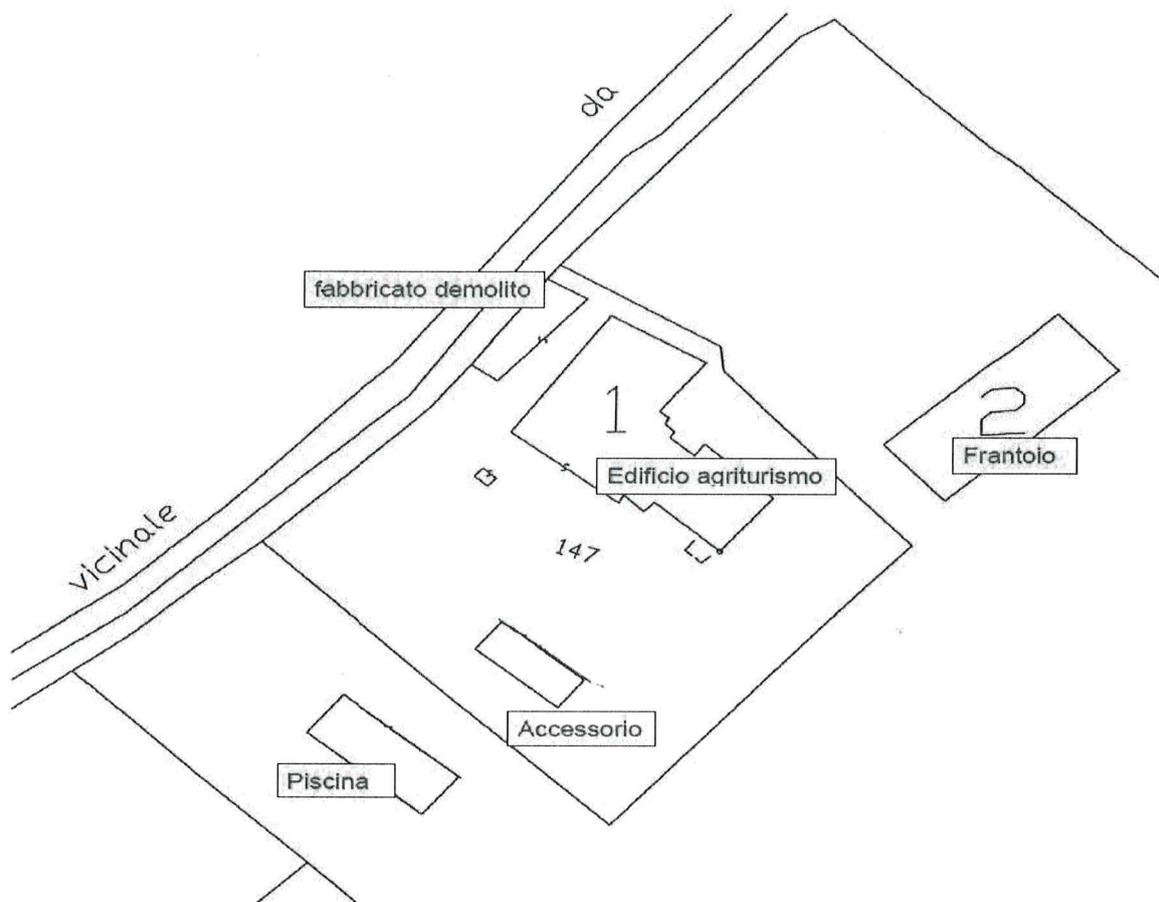
C.T. Comune di SPOLETO foglio 65 particelle 98



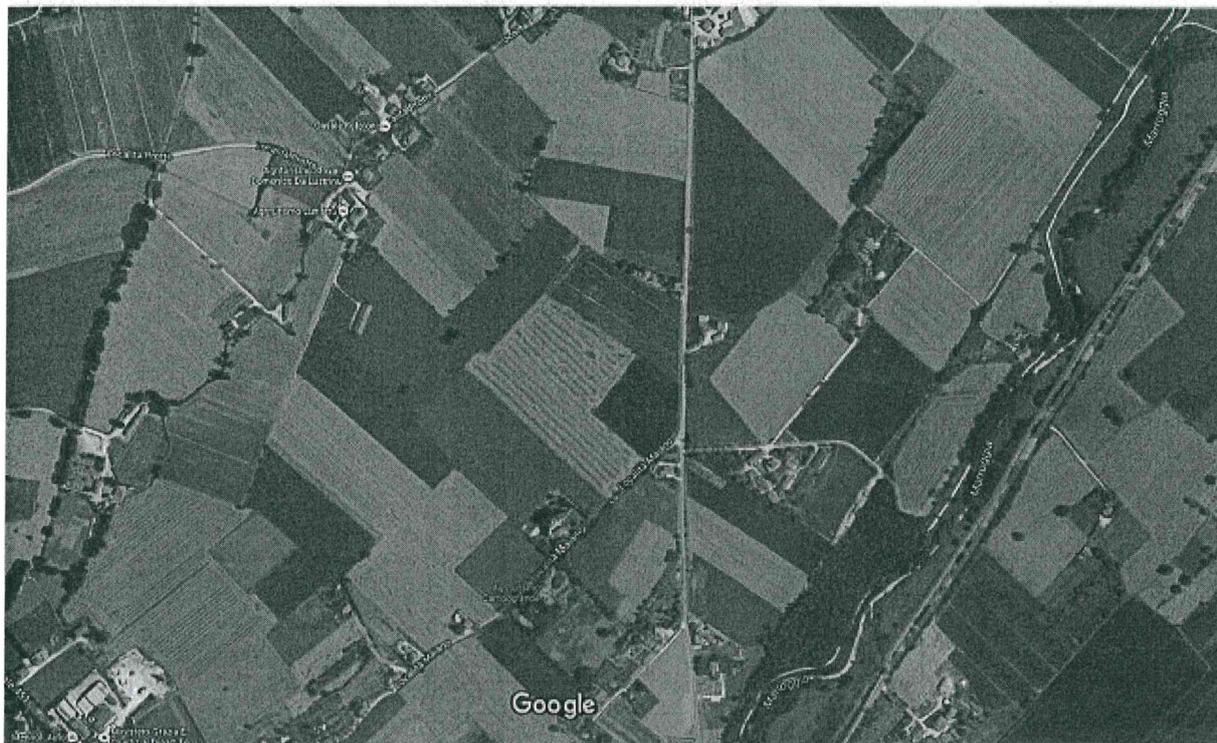
C.T. Comune di SPOLETO foglio 64 particelle 213



DETTAGLIO PLANIMETRICO individuativo dei fabbricati f.s.



## Vista Satellitare



### Caratteristiche degli immobili eseguiti.

#### 1)-Fabbricato principale ex casa padronale ad uso abitativo e ricettivo (agriturismo) edificato su diversi livelli con fabbricato accessorio, area di pertinenza e piscina;

Trattasi di classica residenza padronale colonica il cui nucleo originario risale fine '800 inizio '900. negli anni ha subito interventi di ristrutturazione, ampliamento e trasformazione, gli ultimi tra la fine degli anni 90 e meta degli anni 2000, fino alla consistenza e destinazione attuale. Il complesso è composto da due corpi di fabbrica su tre livelli uniti da una porzione solo su di un livello. Pur mantenendo le caratteristiche originarie gli ultimi interventi edilizi hanno interessato completamente gli edifici con opere strutturali, finitura ed impiantistiche, anche a seguito degli eventi sismici del 1997 e successivi usufruendo dei contributi pubblici messi a disposizione, pratica conclusa e liquidata da parte del Comune di Spoleto.

#### Caratteristiche strutturali:

- pareti portanti in muratura di pietrame;
- orizzontamenti in legno e latero-cemento;
- coperture in legno;

Tutte le strutture sono state oggetto di consolidamento, rifacimento totale e/o miglioramento statico. Non si denotano segni di cedimenti strutturali.

#### Finiture esterne:

- pareti intonacate e tinteggiate con cornici aperture ;
- infissi in legno;
- soglie esterne in elementi di laterizio;
- ringhiere e balaustre in metallo o con elementi architettonici prefabbricati;
- pavimentazioni e scalinate esterne in elementi in laterizio;
- canali di gronda e discendenti in lamiera di rame;





### Agriturismo

le misurazioni sono desunte dai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie, con verifiche a campione

#### Piano terra- 1° e secondo

Destinazione	Sup.utile abitativa Mq.	Sup.utile non residenziale Mq.	Superficie lorda
PIANO TERRA			373,42
Zona ingresso/portico		20,61	
Soggiorno	26,75		
Salotto	25,44		
Sale colazione	47,97		
Bagno/disimpegno	7,91		
Cucina	25,31		
Lavaggio stoviglie	14,57		
Sala polivalente	30,43		
Bagno pers./disimp./sottosc.	8,40		
Camera handicap	16,40		
bagno	5,07		
Camera handicap	13,80		
bagno	4,94		
Camera	22,36		
bagno	2,73		
Camera	15,60		
bagno	3,51		
Sommano parziale	271,19	20,61	373,42
PIANO PRIMO			191,2
Ingresso	8,75		
Camera	13,00		
wc	3,64		
Corridoio	7,50		
Bagno	4,70		
Camera	10,37		
Camera	14,94		
Terrazzo		13,20	
Terrazzo		54,36	
Disimpegno	12,51		
Camera	13,86		
Bagno	2,45		
Camera	13,86		
Bagno	2,68		
Disimpegno	4,2		
Camera	14,56		
Bagno	2,52		
Camera	14,3		
Bagno	2,46		
Sommano parziale	146,30	67,56	191,2
PIANO SECONDO			63,18
Camera	16,90		
Bagno	4,32		



Camera	15,60		
Bagno	4,80		
Disimpegno	1,20		
Sommano parziale	42,82		63,18
<b>Sommano</b>	<b>460,31</b>	<b>88,17</b>	<b>627,80</b>

#### ACCESSORIO ESTERNO e Piscina Piano terra

Destinazione	Sup.utile abitativa Mq.	Sup.utile non residenziale Mq.	Superficie lorda
Accessorio per servizi piscina		24,48	30,29
piscina		150,00	

#### Individuazione catastale.

#### Catasto Urbano del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita €
65	147	22	D/10			9178,00
65	147	3	A/3	3	10 vani	542,28
65	147	1				
65	147	4	C/2	4	35	77,73
65	147	5	C/1	5	12	176,01

#### Catasto Terreni del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	
65	176	Parte/d	Zona occupata dalla piscina da frazionare e passare ad area urbana
65	176	Parte/c	Zona occupata dal giardino/parcheggio e strada di accesso da frazionare e passare ad area urbana

Immobili senza rappresentazione grafica catastale

Tablelle Millesimali delle unità: non esistono tablelle millesimali non è costituito condominio

#### 2)-Fabbricato agricolo con destinazione a Frantoio per la molitura di olive, edificato su due livelli con locali accessori e pertinenze;

Trattasi di fabbricato edificato in prossimità dell'edificio descritto al punto 1, a carattere prettamente agricolo ed utilizzato come magazzino con frantoio annesso. La struttura è interamente in muratura con tettoia esterna in metallo. L'epoca del corpo principale risale agli anni '40 con ampliamento e ristrutturazione eseguita tra gli anni '85/'90. Allo stato attuale la proprietà ha interrotto l'attività di molitura e vendita del prodotto e l'immobile, pur mantenendo all'interno tutte le attrezzature, viene utilizzato solo come magazzino.

##### Caratteristiche strutturali:

-pareti portanti in muratura ordinaria;  
 -orizzontamenti in legno e latero-cemento;  
 -coperture in legno e laterizio; Tutte le strutture sono state oggetto di consolidamento, rifacimento totale e/o miglioramento statico. Non si denotato segni di cedimenti strutturali.

##### Finiture esterne:

-pareti intonacate ;  
 -infissi in metallo e legno;



- soglie esterne in elementi di laterizio;
- canali di gronda e discendenti in lamiera zincata;
- manto di copertura con tegole in laterizio;

Lo stato di manutenzione è mediocre necessiterebbero opere di ordinaria manutenzione evidentemente non eseguite con cadenza periodica.

L'edificio è edificato su due livelli dove al piano terra troviamo:

- Locale molitura olive;
- vari magazzini per il deposito delle materie prime e del prodotto lavorato;
- servizio igienico;

All'esterno troviamo un piccolo locale magazzino ed una tettoia in metallo.

Al piano primo, accessibile da scala interna, troviamo:

- vari magazzini materie prime e prodotti lavorati .

#### Finiture Interne:

- tutte le pareti sono intonacate;
- pavimentazioni in cemento;
- infissi di finestra in legno e metallo;
- infissi di porte in legno;

Lo stato di manutenzione è scarso si denota l'uso negli anni e la mancanza di manutenzioni ordinarie periodiche.

#### Impianti

Sia quello elettrico sia quello idrico sono datati, anche se funzionanti non rispettano più le normative attualmente in vigore.

#### Impianti Speciali

Il fabbricato è provvisto di impianto di depurazione e stoccaggio delle acque di vegetazione posto sul retro del fabbricato.

#### Frantoio/magazzino

**le misurazioni sono desunte dai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie, con verifiche a campione**

Piano Terra e Primo

Destinazione	Sup.utile abitativa Mq.	Sup.utile non residenziale Mq.	Superficie lorda
PIANO TERRA			237,73
Locale molitura		92,96	
Disimpegno		5,76	
Magazzino		26,13	
Magazzino		16,18	
Magazzino		16,18	
Separatore olio		12,87	
Magazzino		16,18	
Servizio igienico		6,08	
Scale		9,75	
Locale esterno		7,28	9,60
"		5,75	7,32
Tettoia		164,94	164,94
<b>Sommano parziale</b>		<b>380,06</b>	<b>449,59</b>
PIANO SECONO			132,24
Magazzino		12,87	
Magazzino		12,87	
Magazzino		26,13	
Magazzino		16,18	
Magazzino		16,18	
Magazzino		16,18	
<b>Sommano parziale</b>		<b>100,41</b>	<b>132,24</b>
<b>TOTALI</b>		<b>480,47</b>	<b>551,83</b>



## Individuazione catastale.

### Catasto Urbano del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita €
65	505	1	C/2	4	65	144,35
65	505	2	C/6	4	100	211,75
65	505	3	C/4	U	120	322,27

Annotazioni: immobili dichiarata sussistenza di ruralità con comanda prot. n.pg 0276982 del 28/09/12-rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/210. Pubblicazione albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 prot. PG0078899 del 2012

**Di conseguenza la classazione indicata è a carattere provvisorio e non rispecchia l'utilizzo reale dell'immobile.**

### Catasto Terreni del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	
65	176	Parte/b	Zona occupata dal fabbricato da frazionare e passare ad area urbana
65	147	Parte/b	Zona occupata dal fabbricato da frazionare e passare ad area urbana

Immobili senza rappresentazione grafica catastale

### 3)-Terreni di varia natura, pertinenza dei fabbricati, pascolo e seminativi:

Trattasi di terreni adiacenti ai complessi edificati ed in parte da frazionare ed allibrare all'urbano per la regolarizzazione delle consistenze edificate. I terreni hanno accesso da strada comunale ad esclusione di un appezzamento, posto a poca distanza, il cui accesso avviene da strada interpodereale, sullo stesso è edificato un piccolo accessorio ad uso rimessa attrezzi, semidiruto. Tutti i terreni sono in zona pianeggiante e serviti dall'impianto di irrigazione del Consorzio della Bonificazione Umbra. Al momento del sopralluogo non vi erano colture in atto, i terreni erano a pascolo o incolti.

Le superfici catastali sono le seguenti:

Foglio 65 particella 176 mq. 16960 suddivisi in più qualità: seminativo, prato, orto, vigneto e seminativo arborato. Si precisa che la consistenza dovrà essere variata per la necessità di eseguire frazionamenti delle aree per la regolarizzazione delle consistenze dei fabbricati;

Foglio 64 particella 213 mq. 12660 con qualità seminativo irriguo interamente recintato con paline in ferro e rete metallica;

Foglio 65 particella 98 mq. 5490 con qualità seminativo irriguo.

## Individuazione catastale.

### Catasto Terreni del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Porz..	Qualità	Cl.	Superficie	Rendito Dom.	Reddito Ag
65	176	AA	Seminativo	1	01.08.00	60,03	61,36
		AB	Prato	2	10.00	1,91	1,29
		AC	Orto	U	10.00	14,82	10,33
		AD	Vigneto	2	14.00	4,74	5,78
		AE	Sem.Arbor.	2	27.60	12,86	13,54
65	98	-	Semin.irrig	1	54,90	43,81	31,19
64	213	-	Semin.irrig	1	01.27.00	76,3	71,92

La particella 176 sarà oggetto di frazionamenti per la necessità di regolarizzare le consistenze dei fabbricati e delle aree di pertinenza, la parte residua è provvisoriamente indicata con la particella 176/a ;



**8)-** A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione della particella 213 del foglio 65 del catasto terreni che in realtà risulta essere particella 213 del foglio 64.

Si precisa comunque:

-nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento tale difformità di numerazione del foglio è stata riscontrata e corretta (rectius FG 64) vedasi verbale di pignoramento successivo e nota di restrizione;

-dallo storico della particella 213 del foglio 65 risulta che la stessa non è mai stata di proprietà dell'esecutato (vedasi certificato storico catastale allegato);

-dallo storico della particella 213 del foglio **64** risulta che la stessa è stata sempre di proprietà dell'esecutato (vedasi certificato storico catastale allegato).

Di conseguenza i dati dell'atto di pignoramento, relativamente alla particella e foglio indicato, individuano comunque il bene.

**9)-** Si renderà necessario eseguire aggiornamenti catastali per le seguenti motivazioni:

a) Aggiornamento della ditta catastale:

-voltura per la riunione di usufrutto della Sig.ra \_\_\_\_\_ data a Spoleto il 06/12/1894 e deceduta. Immobili riportati al catasto urbano ed al catasto terreni.

Onorari più spese

€ 340,00

b) Difformità riscontrate ed operazioni di rettifica catastale da eseguire:

n.	Edificio (come planimetria allegata)	Difformità	Operazioni da eseguire
1	Agriturismo / Abitazione .....	Sagoma non inserita in mappa terreni con l'esatta consistenza. Catasto fabbricati corrisponde.	Tipo mappale per correzione sagoma di ingombro
2	Frantoio e magazzino	Non inserito in mappa e non inserito nel catasto fabbricati	Tipo mappale e presentazione planimetrie al catasto fabbricati
3	Edificio demolito in passato	Inserito ancora in mappa	Istanza di demolizione con tipo mappale correttivo
4	Accessorio agriturismo e piscina	Non inserito in mappa e non inserito nel catasto fabbricati	Tipo mappale e presentazione planimetrie catasto fabbricati
5	Piscina	Non inserito in mappa e non inserito nel catasto fabbricati	Tipo mappale e presentazione planimetrie catasto fabbricati

Inoltre sarà necessario eseguire dei frazionamenti delle aree per delimitare le corti esclusive e comuni, eventuali strade di accesso e per individuare gli eventuali lotti.

In considerazione che le operazioni tecniche saranno particolarmente complesse ed onerose, di seguito si allega il conteggio delle prestazioni tecniche e dei tributi necessari.

**Si precisa che per la determinazione della spesa si è preso a riferimento la tabella utilizzata dall'Ufficio delle Entrate -Agenzia del Territorio, che viene utilizzata per la redazione di ufficio degli atti di aggiornamento non eseguiti dai privati. Determinazione 29 settembre 2009 pubblicata sulla Gazzetta n. 232 il 6 ottobre 2009, che si allega in copia. Preventivo per Onorari e spese:**



## CATASTO TERRENI

1	Edifici 1-2-4-5	Tipo mappale frazionamento	e B1	1- Operazioni di rilievo e sopralluogo	b) lotto tra 2000 e 5000 mq 3) edificato oltre 200 mq	€ 1.270,00
				2-attività di verifica e compilazione PREGEO		€ 300,00
	TRIBUTI	Catastali				€ 190,00
	TRIBUTI	Deposito comune				€ 30,00
2	Edificio 3	Tipo mappale per verifica rispondenza con istanza demolizione	B2	Importi di cui al punto B1 ridotti del 50%	1.270,00+300,00 = 1.570,00 50%	€ 785,00
	TRIBUTI	Catastali				€ 109,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 2.684,00</b>

## CATASTO FABBRICATI

1	Edifici 1-2-4-5	Elaborato planimetrico	C1	1- rilievo e sopralluogo	Fino a 5 u.i.u (o b.c.n.c)	€ 140,00
				2- rappresentaz grafica	Fino a 5 u.i.u (o b.c.n.c)	€ 100,00
2	Edificio 1	Unità Immobiliari n. 2	C2	2-Rilievo e soprall.	Categ. A e B fino a 100 mq	€ 540,00
3	Edificio 3	Unità immobiliari n.3	C2	2-Rilievo e soprall.	Categ. D e E fino a 20 mq	€ 795,00
4	Edificio 1	Unità immoniliari n. 2	C2	3-predispos. planimetrie	Categ. A e B fino a 100 mq.	€ 200,00
5	Edificio 3	Unità immobiliari n.3	C2	3-predispos. planimetrie	Categ. D e E fino a 20 mq	€ 300,00
6	Edificio 1	Compilazione DOCFA	C4	1-prima unità o elaborato a) ogni U.I.	Elaborato 3 x 60,00	€ 120,00 € 180,00
7	Edificio 3	Compilazione DOCFA	C4	1-prima unità o elaborato a) ogni U.I.	Elaborato 3 x 60,00	€ 120,00 € 180,00
	TRIBUTI	catastali		U.I x 50,00 cad	6 x 50,00	€ 300,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 2.975,00</b>

Importo complessivo delle prestazioni, onorari e spese € 5.999,00 oltre oneri fiscali

### 10)- Lo strumento urbanistico del Comune di Spoleto in particolare:

- P.R.G. Parte strutturale e N.T.A approvato con Delib. C.C n.50 del 14/05/2008;
  - P.R.G. Parte operativa e N.T.A. Approvato con Delib. C.C n.105 del 17/10/2008- Delib. C.C. n.10 del 10/04/2014
- individua i terreni oggetto di esecuzione nel modo seguente:



Foglio	Particella	Superficie	Strum. Urbanistico	Caratteristiche zona	Note
65	147		P.R.G.	<b>Ep</b>	
	176			Area di particolare interesse agricolo	
	98				

Il certificato di destinazione urbanistica è presente in atti

## 11)- Conformità Urbanistica

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto	
1	Autorizzazione Edilizia	286	05/10/99	Restauro risanamento e consolidamento edificio principale e accessori	E D I F I C I O  P R I N C I P A L E
2	Concessione edilizia	22633	29/08/01	Variante in corso d'opera edificio principale e accessori	
3	Permesso di Costruire	14984	28/04/04	Nuovo permesso per lavori non ultimati e variante	
4	D.I.A.	35118	16/12/02	Modifica aperture ed opere interne	
5	Deposito progetto art. 1 L.R. 25/82	24600	02/11/99	Deposito progetto strutturale ella Provincia di Perugia	
6	Deposito progetto art. 1 L.R. 25/82	25109	28/11/00	Deposito progetto strutturale ella Provincia di Perugia variante	
7	Deposito progetto art. 1 L.R. 25/82	92340	29/07/03	Deposito progetto strutturale ella Provincia di Perugia Piscina	
8	Autorizzazione	36	22/09/04	Autorizzazione attività agrituristica	
10	Attestazione abitabilità	16364	16/04/04	Attestazione a firma Geom. Alessandro Mariani	
11	Agibilità	19043	21/09/04	Rilasciata dal Comune di Spoleto	
12	Permesso di costruire	7249	23/12/03	Chiusura di tratto di fosso <b>NON PIU' REALIZZATO</b>	
13	Concessione edilizia	22469	28/06/02	Costruzione accessorio agricolo <b>.NON PIU'REALIZZATO</b>	
14	Concessione edilizia	13366	30/08/88	Ristrutturazione e trasformazione Molino	
15	Concessione edilizia	2760	25/03/89	Variante alla ristrutturazione e trasformazione Molino	
16	Concessione edilizia	24211	26/03/90	Variante alla ristrutturazione e trasformazione Molino	
17	Deposito progetto art. 1 L.R. 25/82	11913	22/05/89	Deposito progetto strutturale ella Provincia di Perugia Molino	

### Conformità:

-Per quanto concerne l'edificio principale lo stato di fatto corrisponde con i permessi abilitativi e le mappe del catasto urbano:

-Per l'edificio utilizzato a Frantoio /Molino si è riscontrato la presenza di un piccolo manufatto in muratura, non autorizzato. Inoltre non esiste agli atti l'agibilità dei locali.

Nel caso di difformità:

Descrizione dettagliata dell'abuso: Costruzione di piccolo locale in muratura in ampliamento al locale già autorizzato .

Per quanto concerne la sanabilità, si deve considerare l'ipotesi che l'eventuale aggiudicatario non abbia le caratteristiche di imprenditorialità agricola, inoltre a giudizio, la struttura non presenta le caratteristiche di idoneità statica richieste dalla normativa. Quindi le opere necessarie per l'adeguamento statico e quindi per la sanabilità, sarebbero di gran lunga superiori al valore della costruzione.

Di conseguenza si prevederà il costo per la rimozione che andrà in detrazione dal valore del fabbricato. Per quanto concerne l'area di sedime sarà valutata insieme al fabbricato principale.



## 12)- Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto **è in piena proprietà alla ditta esecutata come segue:**

La proprietà è pervenuta alla ditta esecutata con:

-Denuncia di successione in morte di ~~\_\_\_\_\_~~ fu \_\_\_\_\_ del 26/01/50 trascritta il 07/08/50 nn 3063/2748. Con testamento olografo del 21/04/50 reg. a Spoleto il 22/04/50 n. 639 vol. 151;

-Denuncia di successione in morte di ~~\_\_\_\_\_~~ fu \_\_\_\_\_ del 18/03/50 trascritta il 28/03/52 nn 1257/1106. Con testamento olografo del 14/01/49 reg. a Spoleto il 22/04/50 n. 638 vol 151;

-Denuncia di successione n.16 Vol. 240 a rettifica alla successione del 26/01/50 trascritta il 07/08/50 nn 3063/2748. Trascritta il 06/10/52 nn. 4171/3588 ;

-Denuncia di successione n.11 vol 267 del 21/07/62 in morte di \_\_\_\_\_ trascritta il 02/05/63 nn. 2392/1743. Testamento olografo reg. a Spoleto il 20/11/62 n. 353 vol 165

-Atto di compravendita notaio Filomena Vinci del 02/11/66 reg. " 22/11/66 n. 960 vol. 170 mod. I trascritto il 25/11/66 ai nn. 8498 e 6132 per l'acquisto dei diritti di 1/9 da \_\_\_\_\_

Utilizzo attuale:

n.	Immobile	Occupato da:			Titolo di occupazione			Scadenza
		Non occup.	Esecutato	Altro	Contratto	Data	Reg.	
1	Abitazione		si					
2	Agriturismo			si	si	10/07/01	si	10/11/21
3	Frantoio			si	si	10/07/01	si	10/11/21
4	Terreni			si	si	10/07/01	si	10/11/21

## 13)- Situazione anagrafica ditta esecutata

certificazioni: estratto di riassunto per matrimonio

## 14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Non ricorre tale situazione

## 15)- Caratteristiche impianti Abitazione /Agriturismo

n.	Tipologia impianto	Caratteristiche	A norma/non a norma
1	Elettrico	Interamente sottotraccia e totale per edif.	A norma
2	Telefonico		A norma
3	Idrico	Con allaccio acqua potabile da Comune	A norma
3	Sanitario		A norma
4	Termico	Vedasi descrizione (da integrare 2 elementi)	A norma
5	Fognario	Allaccio pubblica fognatura	A norma
6	Speciale		
7	Altro		

Per quanto concerne il frantoio si precisa che allo stato attuale gli impianti sono funzionanti ma non a norma.

Nelle somme in detrazione sul valore degli immobili, verranno detratti i costi di adeguamento degli impianti.

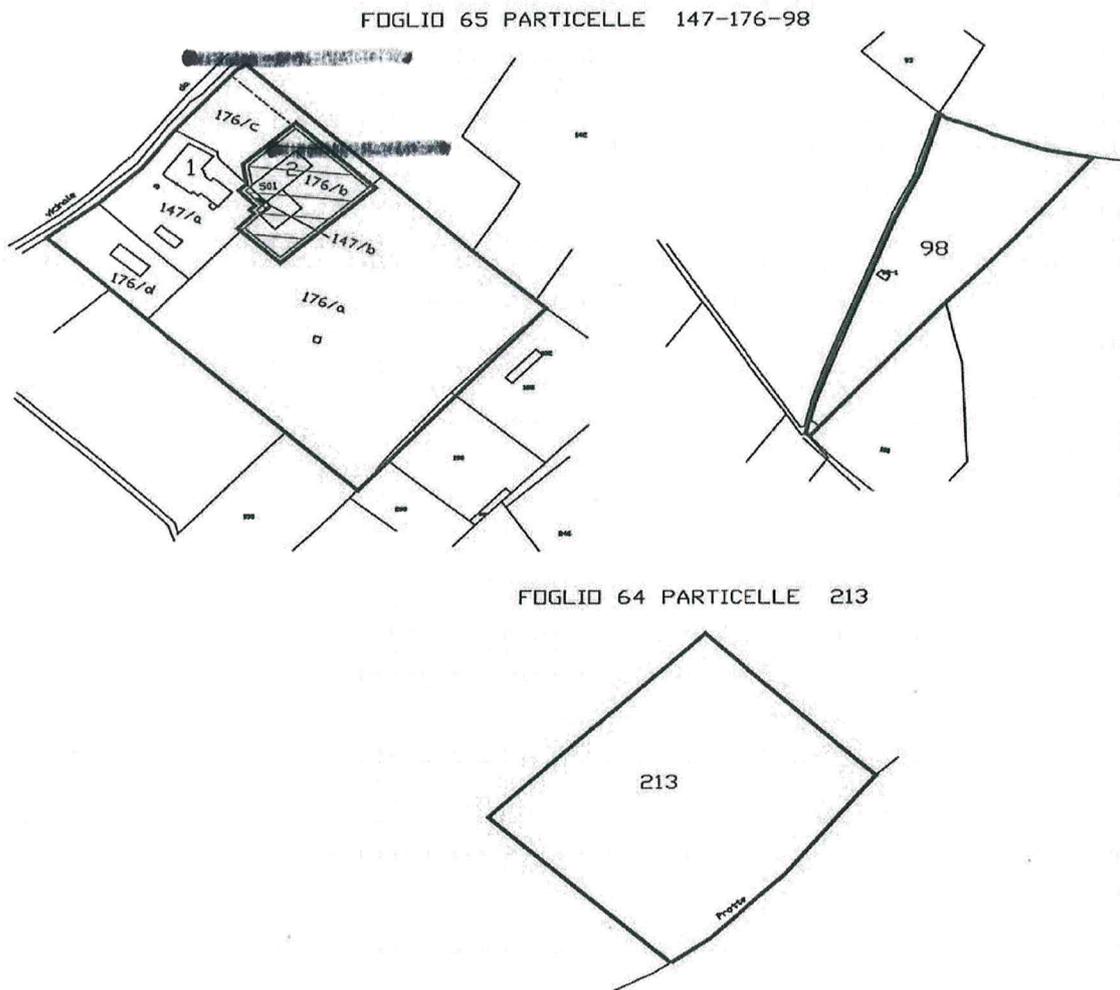


**16)- Individuazione dei lotti**

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti si è ritenuto di formare **più lotti** come di seguito individuato/i e descritti:

LOTTO n. 1 Colorazione **BLU**

LOTTO n. 2 Colorazione **ROSSA**



## LOTTO n. 1

### Individuazione catastale

#### Catasto Urbano del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita €
65	147	22	D/10			9178,00
65	147	3	A/3	3	10 vani	542,28
65	147	1				
65	147	4	C/2	4	35	77,73
65	147	5	C/1	5	12	176,01

#### Catasto Terreni del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	
65	176	Parte/d	Zona occupata dalla piscina da frazionare e passare ad area urbana
65	176	Parte/c	Zona occupata dal giardino/parcheggio e strada di accesso da frazionare e passare ad area urbana

Immobili senza rappresentazione grafica catastale

#### Catasto Terreni del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Porz..	Qualità	Cl.	Superficie	Renddito Dom.	Reddito Ag
65	176	AA	Seminativo	1	01.08.00	60,03	61,36
		AB	Prato	2	10.00	1,91	1,29
		AC	Orto	U	10.00	14,82	10,33
		AD	Vigneto	2	14.00	4,74	5,78
		AE	Sem.Arbor.	2	27.60	12,86	13,54
65	98	-	Semin.irrig	1	54,90	43,81	31,19
64	213	-	Semin.irrig	1	01.27.00	76,3	71,92

La particella 176 sarà oggetto di frazionamenti per la necessità di regolarizzare le consistenze dei fabbricati e delle aree di pertinenza, la parte residua è provvisoriamente indicata con la particella 176/a ;

#### Caratteristiche del lotto:

#### Fabbricato principale ex casa padronale ad uso abitativo e ricettivo (agriturismo) , edificato su diversi livelli con fabbricato accessorio, area di pertinenza e piscina;

Trattasi di classica residenza padronale colonica il cui nucleo originario risale fine '800 inizio '900. negli anni ha subito interventi di ristrutturazione, ampliamento e trasformazione, gli ultimi tra la fine degli anni 90 e meta degli anni 2000, fino alla consistenza e destinazione attuale. Il complesso è composto da due corpi di fabbrica su tre livelli uniti da una porzione solo su di un livello. Pur mantenendo le caratteristiche originarie gli ultimi interventi edilizi hanno interessato completamente gli edifici con opere strutturali, finitura ed impiantistiche, anche a seguito degli eventi sismici del 1997 e successivi usufruendo anche dei contributi pubblici messi a disposizione, pratica conclusa e liquidata da parte del Comune di Spoleto.

#### Caratteristiche strutturali:

- pareti portanti in muratura di pietrame;
- orizzontamenti in legno e latero-cemento;
- coperture in legno;

Tutte le strutture sono state oggetto di consolidamento, rifacimento totale e/o miglioramento statico. Non si denotano segni di cedimenti strutturali.

#### Finiture esterne:

- pareti intonacate e tinteggiate con cornici aperture ;



- infissi in legno;
- soglie esterne in elementi di laterizio;
- ringhiere e balaustre in metallo o con elementi architettonici prefabbricati;
- pavimentazioni e scalinate esterne in elementi in laterizio;
- canali di gronda e discendenti in lamiera di rame;
- manto di copertura con coppi e sottocoppi in laterizio;
- comignoli in muratura di mattoni.

Lo stato di manutenzione è discreto anche se necessiterebbero opere di ordinaria manutenzione evidentemente non eseguite con cadenza periodica.

L'edificio è costituito da più unità immobiliari destinate ad attività ricettiva ed abitativa. Se si esclude un appartamento posto al piano primo e secondo, residenza del proprietario, le restanti porzioni dell'edificio sono adibite a residenza ricettiva, agriturismo e locate alla Sira con contratto registrato. La denominazione dell'azienda agricola è '.....'.

Pertinenza dell'edificio è anche un piccolo accessorio in muratura e una piscina.

#### Finiture Interne:

- tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni in mattoni di laterizio e legno;
- rivestimenti in gres ceramico;
- infissi di finestra in legno con vetrocamera;
- infissi di porte in legno;
- soffitti in legno;

Tutte le finiture sono di buona fattura con materiali di buona qualità e scelte architettoniche curate.

#### Impianti

-idrico-sanitario a norma con scarico acque nere in pubblica fognatura ubicata sulla strada comunale di accesso,

-idrico potabile da condotta pubblica;

-termico con caldaia alimentata gas con termoconvettori facente funzione anche di condizionamento, per la parte ricettiva, mentre per l'abitazione e per il sottotetto sono presenti elementi radianti in ghisa di cui due mancanti.

Ogni piano è provvisto di valvola di zona per delimitare le zone riscaldabili.

Per quanto concerne l'impianto di condizionamento la predisposizione è prevista per tutti i piani ad eccezione del piano terra e della parte abitativa.

Non è stato possibile verificare la documentazione della caldaia.

-Impianto elettrico interamente sottotraccia ed a norma, è unico per l'intero edificio;

-impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria con n. 2 pannelli.

Non esistono altri tipi di impianto se non quello relativo alla piscina.

#### RIEPILOGO delle Superfici

Destinazione	Sup.utile abitativa Mq.	Sup.utile non residenziale Mq.	Superficie lorda
<b>ABITATIVA</b>	<b>208,11</b>	<b>40,48</b>	<b>278,00</b>
<b>AGRITURISMO</b>	<b>460,31</b>	<b>88,17</b>	<b>627,80</b>
Accessorio per servizi piscina		<b>24,48</b>	<b>30,29</b>
piscina		<b>150,00</b>	

#### Terreni di varia natura, pertinenza dei fabbricati, pascolo e seminativi;

Trattasi di terreni adiacenti ai complessi edificati ed in parte da frazionare ed allibrare all'urbano per la regolarizzazione delle consistenze edificate. I terreni hanno accesso da strada comunale ad esclusione di un appezzamento, posto a poca distanza, il cui accesso avviene da strada interpodereale, sullo stesso è edificato un piccolo accessorio ad uso rimessa attrezzi, semidiruto. Tutti i terreni sono in zona pianeggiante e serviti dall'impianto di irrigazione del Consorzio della Bonificazione Umbra. Al momento del sopralluogo non vi erano colture in atto, i terreni erano a pascolo o incolti.

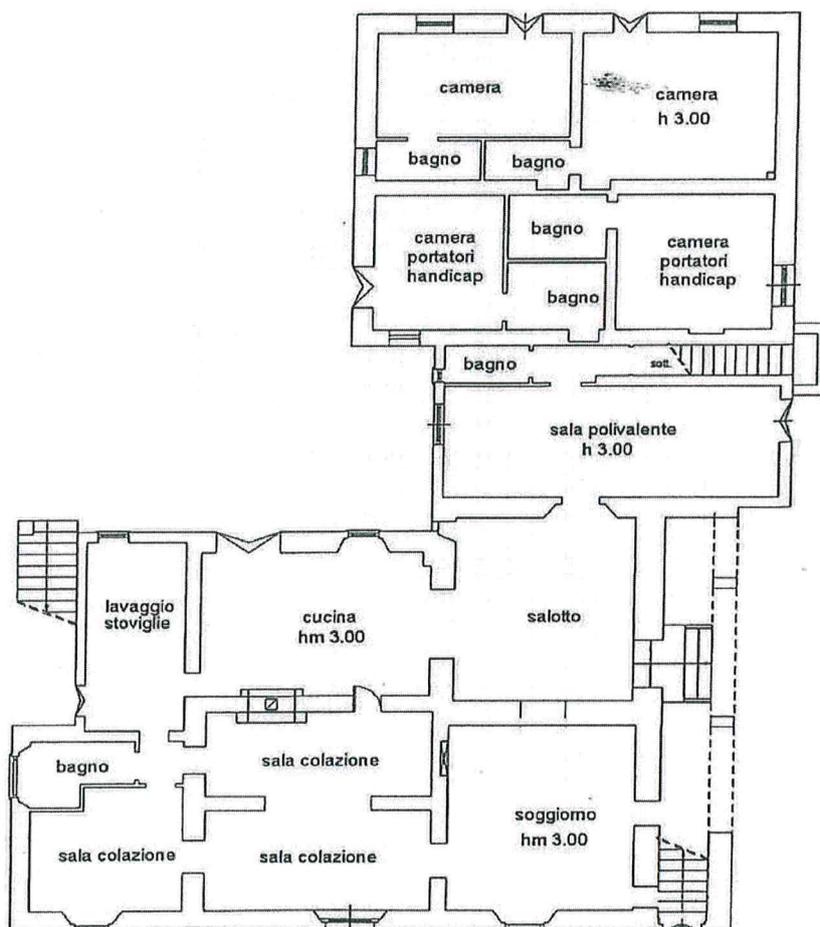
Le superfici catastali sono le seguenti:



Foglio 65 particella 176 mq. 16960 suddivisi in più qualità: seminativo, prato, orto, vigneto e seminativo arborato. Si precisa che la consistenza dovrà essere variata per la necessità di eseguire frazionamenti delle aree per la regolarizzazione delle consistenze dei fabbricati, area residua stimata mq. 12417;  
Foglio 64 particella 213 mq. 12660 con qualità seminativo irriguo interamente recintato con paline in ferro e rete metallica;  
Foglio 65 particella 98 mq. 5490 con qualità seminativo irriguo.

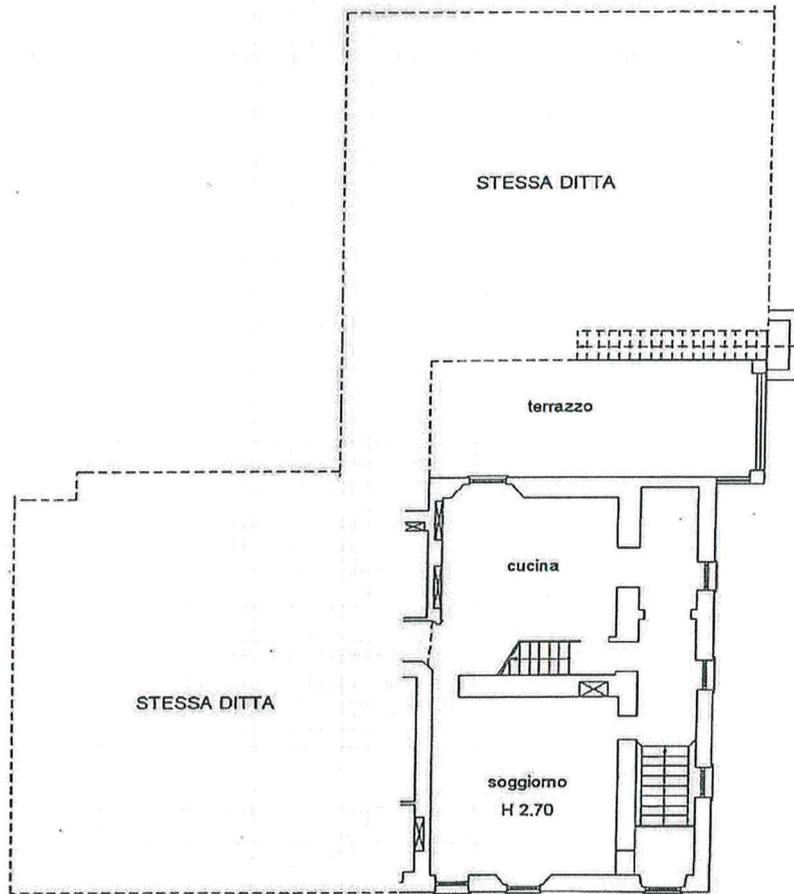
Planimetrie:

ABITAZIONE e AGRITURISMO



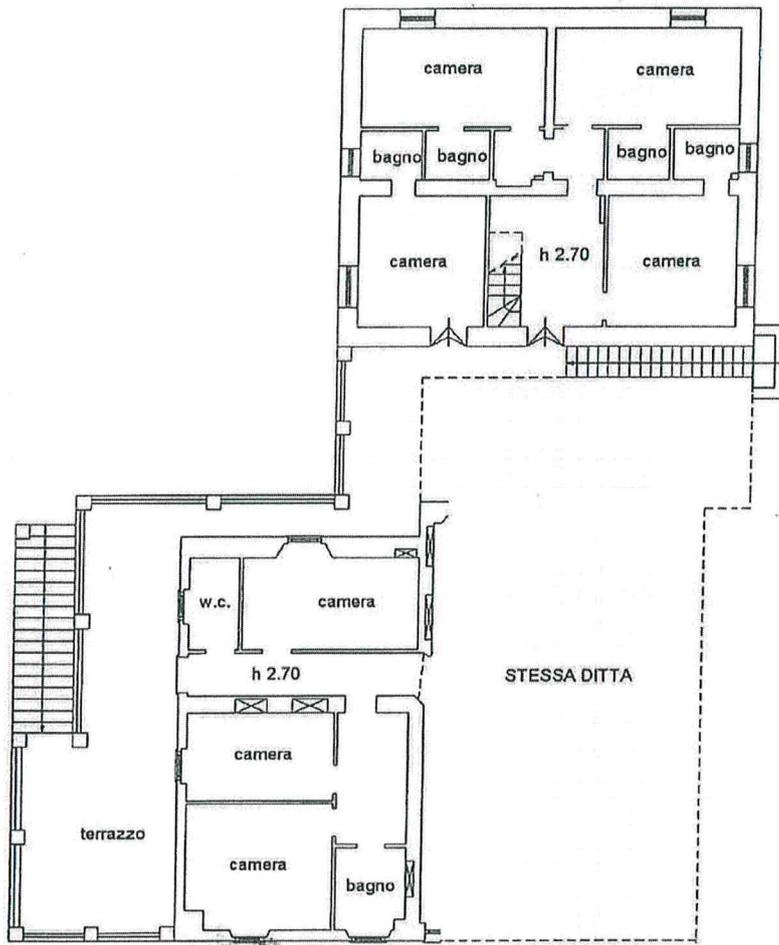
Pianta Piano Terra





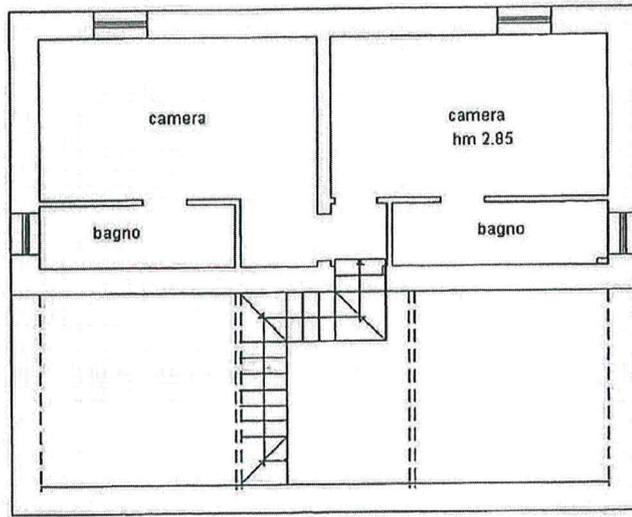
Pianta Piano Primo

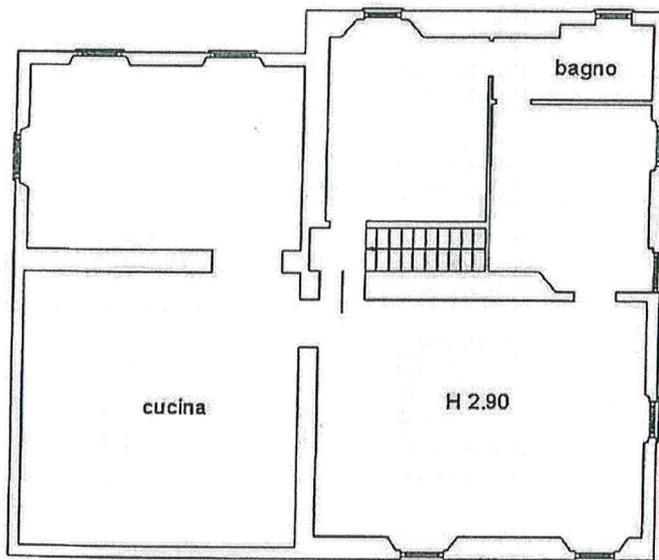




Pianta Piano Primo





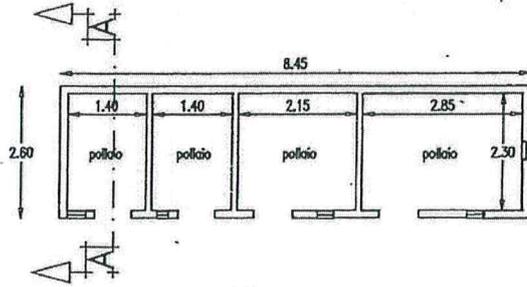


Pianta Piano Secondo

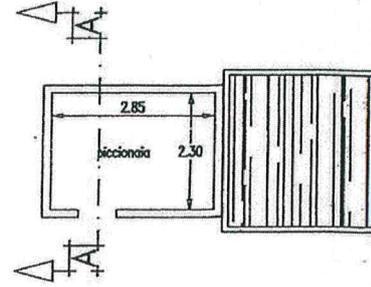


ACCESSORIO

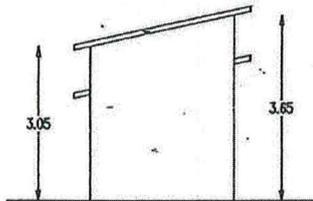
# Fabbricato B



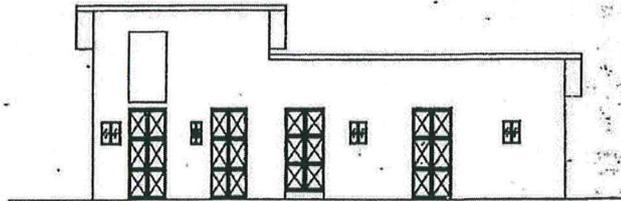
Piano Terra



Piano Primo

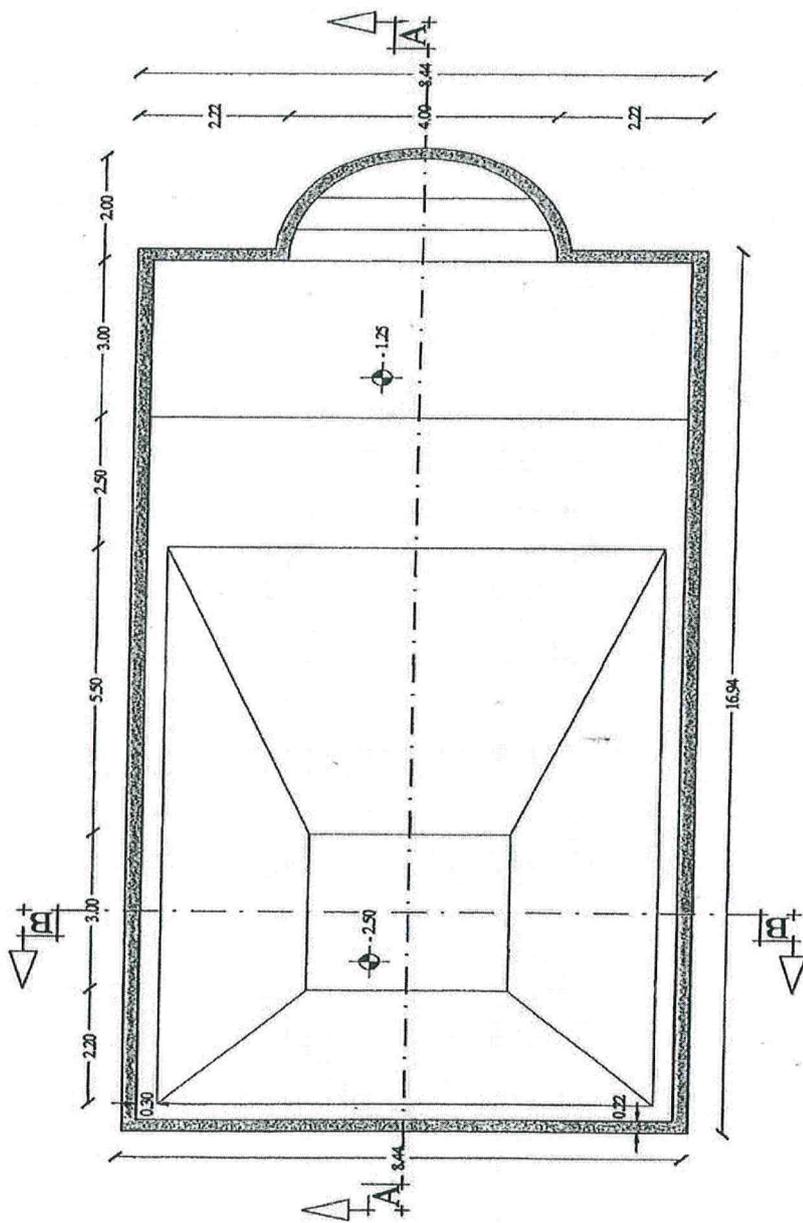


Prospetto Lato Sx



Prospetto Frontale

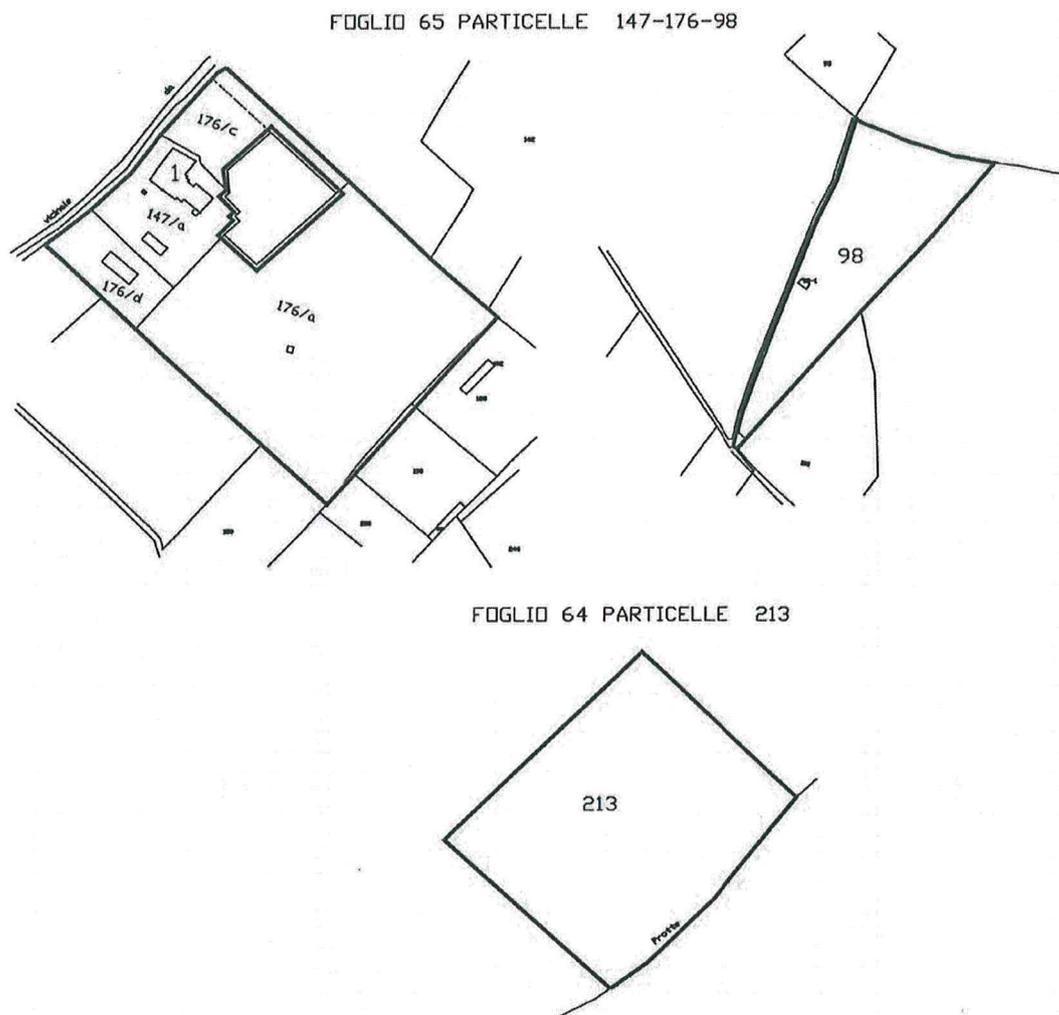




*Pianta Piscina*



## TERRENI



Si dovrà costituire servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo sullo stradone che dalla strada comunale da accesso al lotto n. 2 , della larghezza di m. 8,00 come indicato con tratteggio nelle planimetrie allegate e facente parte della particella 176/c provvisoria

### LOTTO n. 2

#### Individuazione catastale

#### Catasto Urbano del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita €
65	505	1	C/2	4	65	144,35
65	505	2	C/6	4	100	211,75
65	505	3	C/4	U	120	322,27



Annotazioni: immobili dichiarata sussistenza di ruralità con comanda prot. n.pg 0276982 del 28/09/12-rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/210. Pubblicazione albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 prot. PG0078899 del 2012

**Di conseguenza la classazione indicata è a carattere provvisorio e non rispecchia l'utilizzo reale dell'immobile.**

### Catasto Terreni del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	
65	176	Parte/b	Zona occupata dal fabbricato da frazionare e passare ad area urbana
65	147	Parte/b	Zona occupata dal fabbricato da frazionare e passare ad area urbana

Immobili senza rappresentazione grafica catastale

### Fabbricato agricolo con destinazione a Frantoio per la molitura di olive, edificato su due livelli con locali accessori e pertinenze;

Trattasi di fabbricato edificato in prossimità dell'edificio descritto al punto 1, a carattere prettamente agricolo ed utilizzato come magazzino con frantoio annesso. La struttura è interamente in muratura con tettoia esterna in metallo. L'epoca del corpo principale risale agli anni '40 con ampliamento e ristrutturazione eseguita tra gli anni '85/'90. Allo stato attuale la proprietà ha interrotto l'attività di molitura e vendita del prodotto e l'immobile, pur mantenendo all'interno tutte le attrezzature, viene utilizzato solo come magazzino.

#### Caratteristiche strutturali:

-pareti portanti in muratura ordinaria;  
-orizzontamenti in legno e latero-cemento;  
-coperture in legno e laterizio; Tutte le strutture sono state oggetto di consolidamento, rifacimento totale e/o miglioramento statico. Non si denotano segni di cedimenti strutturali.

#### Finiture esterne:

-pareti intonacate ;  
-infissi in metallo e legno;  
-soglie esterne in elementi di laterizio;  
-canali di gronda e discendenti in lamiera zincata;  
-manto di copertura con tegole in laterizio;

Lo stato di manutenzione è mediocre necessiterebbero opere di ordinaria manutenzione evidentemente non eseguite con cadenza periodica.

L'edificio è edificato su due livelli dove al piano terra troviamo:

-Locale molitura olive;  
-vari magazzini per il deposito delle materie prime e del prodotto lavorato;  
-servizio igienico;

All'esterno troviamo un piccolo locale magazzino ed una tettoia in metallo.

Al piano primo, accessibile da scala interna, troviamo:

-vari magazzini materie prime e prodotti lavorati .

#### Finiture Interne:

-tutte le pareti sono intonacate;  
-pavimentazioni in cemento;  
-infissi di finestra in legno e metallo;  
-infissi di porte in legno;

Lo stato di manutenzione è scarso si denota l'uso negli anni e la mancanza di manutenzioni ordinarie periodiche.

#### Impianti

Sia quello elettrico sia quello idrico sono datati, anche se funzionanti non rispettano più le normative attualmente in vigore.

#### Impianti Speciali

Il fabbricato è provvisto di impianto di depurazione e stoccaggio delle acque di vegetazione posto sul retro del fabbricato.



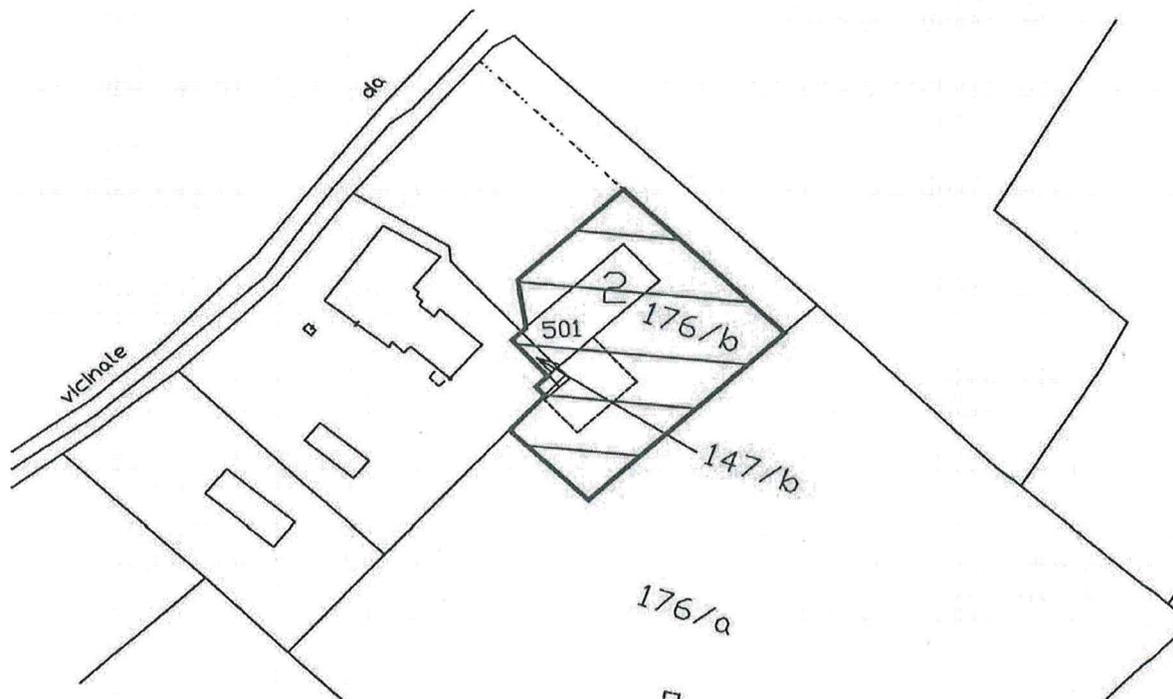
RIEPILOGO delle Superfici

**Al netto delle superfici non sanabili**

Destinazione	Sup.utile abitativa Mq.	Sup.utile non residenziale Mq.	Superficie lorda
<b>FRANTOIO</b>		<b>474,72</b>	<b>544,51</b>

PLANIMETRIE

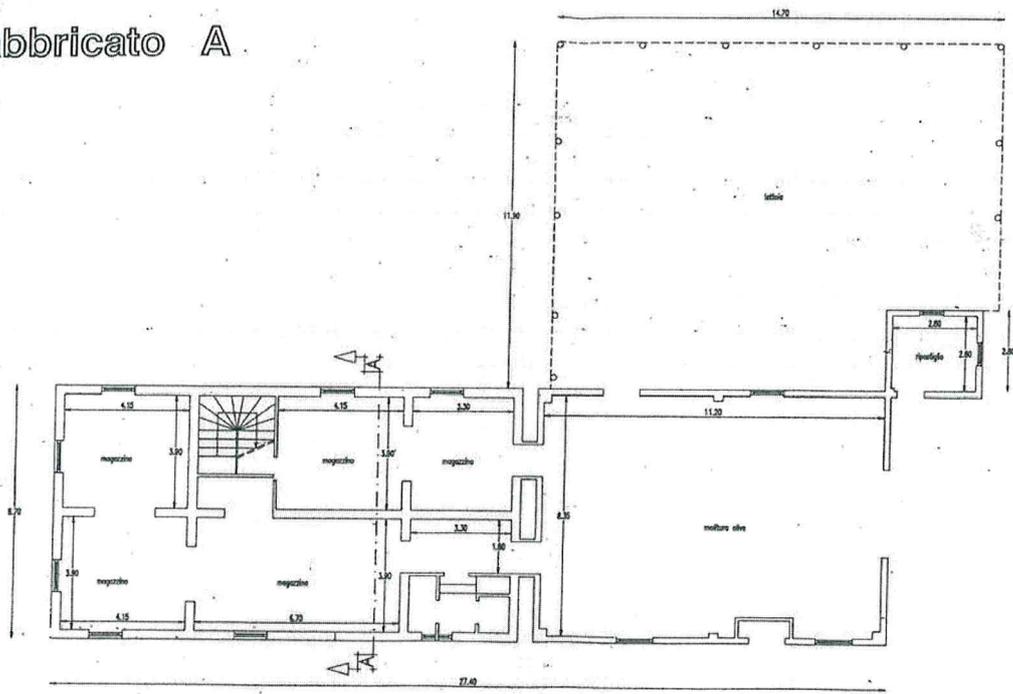
FOGLIO 65 PARTICELLE 147-176



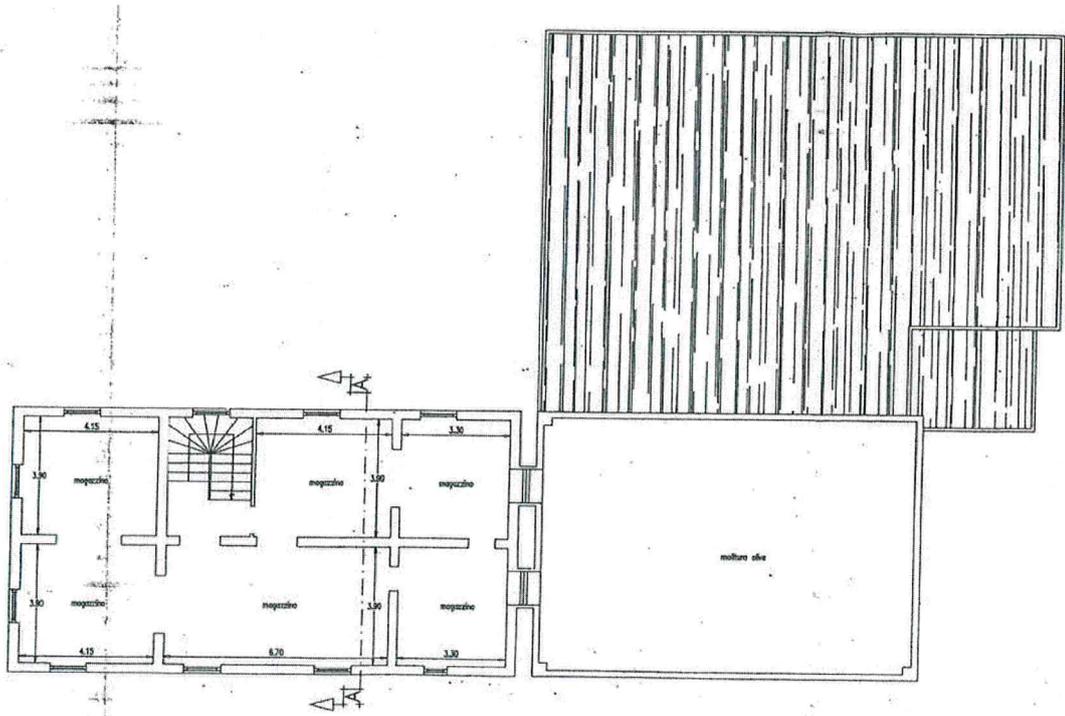
Con servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo sullo stradone che dalla strada comunale da accesso al lotto n. 2 , della larghezza di m. 8,00 come indicato con tratteggio nelle planimetrie allegate e facente parte della particella 176/c provvisoria e che rimarrà in proprietà al LOTTO n.1



# abbricato A



Piano Terra



Piano Primo



## **17)- Valutazione lotti**

LOTTO n. 1 (colorazione blu)

### **STIMA per COMPARAZIONE**

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale-

Si precisa che il fabbricato ha caratteristiche prettamente abitative, anche se una grossa porzione viene utilizzata come agriturismo, di conseguenza si prenderanno i valori di mercato relativi alle abitazioni con le maggiorazioni o riduzioni ritenute opportune e adeguate.



# STIMA FABBRICATO

**Tipologia :**

Residenziale	Commerciale	Industriale	Artigianale	Servizi	Ricettiva	
Casa singola	A schiera	Edificio	Capannone	Area edificabile	Altro	

**Struttura:**

Muratura	C.a.	Prefabbricata	Acciaio	Legno	Altro	
----------	------	---------------	---------	-------	-------	--

**Ubicazione:**

Città:	Spoleto	Loc./Fraz.	Protte	Via	
Civ.		Scala		Piano	Interno

**Tipo di Stima:**     Sintetica     Comparativa     Analitica     Costo di costruzione

## Breve descrizione dell'immobile

Edificio abitativo e ricettivo

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta				Superfici accessorie e scoperte				
Destinazione ambiente	S.U mq.	Coeff.di ragg.	Superficie ragguagliata	Destinazione accessorio	S.n.r. mq.	Coeff.ragg.	Superficie ragguagliata	
1	Abitativa	208,11	1	208,11	terrazzo	128,65	0,3	38,595
2	Agrituris.	460,31	1	460,31	accessorio	30,29	0,5	15,145
3		0	1	0	piscina	150	0,3	45,00
4		0	1	0	corte	900	0,2	180,00
5		0	1	0		5000	0,02	100,00
6		0	1	0		0	0	0
7		0	1	0		0	0	,00
8		0	0	0		0	%	#VALORE!
9		0	0	0		0	%	#VALORE!
10		0	0	0		0	%	#VALORE!
11		0	0	0		0	%	#VALORE!
12		0	0	0		0	%	#VALORE!
		0	0%	0		0	100%	0
Pareti portanti		237,38	50%	118,69		0	50%	0
<b>A</b>				<b>B</b>				
787,11				378,74				

### Coefficienti correttivi

Sup.Totale	Piano	Ristrutturato	Da ristruttur.	Conservazione	Occupato	Panoramicità	Rumorosità	Altro	Sup. corretta
A+B	1.165,85	0	1,1	1	0,95	1,05	1,1	1,1	1.547,87

### VALORE MEDIO COMPARATIVO

Tipologia	A) Banca dati Ufficio delle Entrate			B) Camera di Commercio Umbria			C) VALORI COMPRENDITE CONOSCIUTE		
	Conservaz.	min.	max.	Conservaz.	min.	max.	Conservaz.	min.	max.
Abitaz. Signorile	Buona	€ 940,00	€ 1.350,00	Buona	€ 1.100,00	€ 1.800,00	Buona	€ 1.600,00	€ 1.950,00

VALORE MEDIO A+B+C / 3    € 1.460,00    € 1.460,00    al mq.

### VALORE IMMOBILE

Superficie corretta	Valore medio al mq.	Importo
1.547,87	€ 1.460,00	€ 2.259.885,80



## TERRENI

VALORE MEDIO COMPARATIVO				
Tipologia	A) Banca dati Ufficio delle Entrate		B) Camera di Commercio Umbria	C) VALORI COMPRAVENDITE CONOSCIUTE
TERRENI AGRICOLI	VALORE MEDIO		VALORE MEDIO	VALORE MEDIO
TERRENI AGRICOLI	Fog. 65 n. 176	€ 2,86	€ 2,63	€ 3,25
	Varie qualità incolta			
Superfici	VALORE	€ 2,91		
mq. 12417	€ 36.174,86			
TERRENI AGRICOLI	Fog. 65 n. 98	€ 1,76	€ 2,35	€ 3,00
	Qualità sem.irr.incolta			
Superfici	VALORE	€ 2,37		
mq. 5490	€ 13.011,30	(quotazione maggiorata per l'esistenza di un manufatto semidiruto di piccole dimensioni)		
TERRENI AGRICOLI	Fog. 64 n. 213	€ 1,76	€ 2,40	€ 3,00
	Qualità sem.irr.incolta			
Superfici	VALORE	€ 2,39		
mq. 12660	€ 30.215,20	(quotazione maggiorata per l'esistenza di recinzione con paline i ferro e rete metallica)		
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI</b>		<b>€ 79.401,36</b>		

*Si precisa che per quanto concerne la particella 176 la superficie è residua in quanto alcune porzioni andranno a far parte di altre consistenze e del lotto n. 2*

## VALORE di STIMA

**FABBRICATI € 2.259.885,80**

**TERRENI € 79.401,36**

## Detrazioni e abbattimenti sui fabbricati

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE			€ 2.259.885,80
1	Garanzia per vizi occulti, spese insolite, opere di straordinaria e ordinaria manutenzione, regolarizzazione caldaia e per immobile occupato	€ 271.186,29	€ 271.186,29
2	Regolarizzazione catastale in quota parte più oneri fiscali	€ 4.483,50	€ 4.483,50
3	A.P.E attestazione prestazione energetica	€ 1.200,00	€ 1.200,00
4	Adeguamenti impiantistici	€ 3.500,00	€ 3.500,00
<b>VALORE FINALE</b>			<b>€ 1.979.516,01</b>



### Detrazioni e abbattimenti sui terreni

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

	VALORE			€ 79.401,36
1	Garanzia per vizi occulti, servitù spese insolute, e per immobili occupati	15%	€ 11.910,20	€ 11.910,20
	<b>VALORE FINALE</b>			<b>€ 67.491,16</b>

### Valore di VENDITA del Lotto n.1

FABBRICATI € 1.979.516,01

TERRENI € 67.491,16

TOTALE € 2.047.007,17

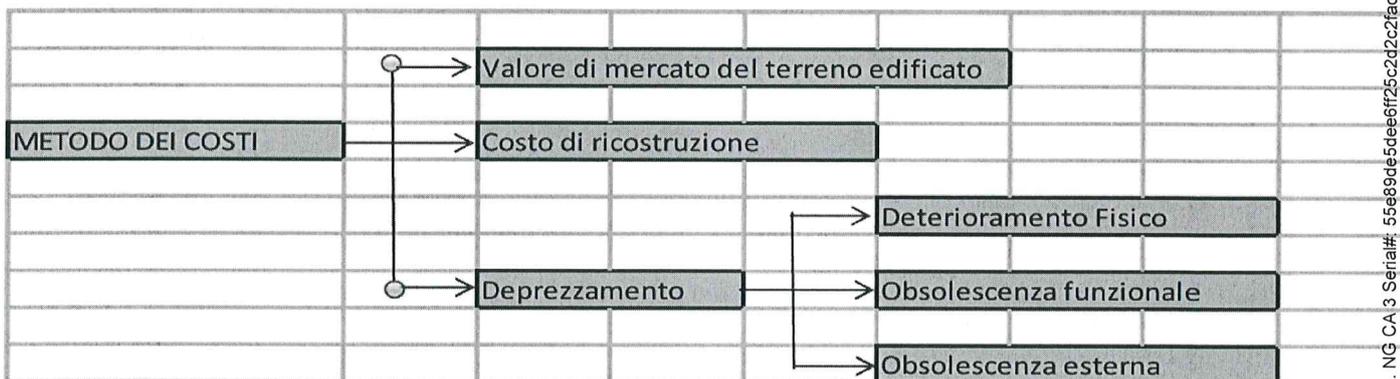
arrotondato per difetto a € **2.047.000,00**

diconsi euro duemilionizeroguarantasettemila/00

### LOTTO n. 2 (colorazione rossa)

La particolare destinazione del fabbricato non consente di effettuare una comparazione con edificati simili, in quanto anche se presenti, tutti hanno caratteristiche diverse

Di conseguenza si procederà per la sua valutazione con il METODO dei COSTI, con valutazione dell'area di sedime e del costo di ricostruzione del fabbricato, operando un deprezzamento finale dettato da deterioramenti fisici e obsolescenza.



### VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Superficie di sedime del fabbricato:  
277,33 Mq.

Valore medio della zona desunto da indagini in loco, € 40,00.

Valore dell'area = Sup. x Costo = 277,33+164,94 x 40,00 = € 17.690,80

### COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

Per costo di costruzione si intende la spesa per la realizzazione di un fabbricato di pari utilità con le stesse dimensioni e caratteristiche di quello attuale ma con le tecniche costruttive attuali e nel rispetto delle normative vigenti. Si può procedere con due sistemi di stima, per comparazione o analitica. Nel nostro caso, non essendoci fabbricati similari comparabili nelle immediate vicinanze, si opterà per una stima sintetica con la redazione di un computo metrico estimativo (allegato) applicando il prezzario della Regione Umbria edizione 2014, stimando anche tutti i costi aggiuntivi ed accessori, così come riportato nel sottostante Q.T.E (Quadro Tecnico Economico) :



## Q.T.E

### Opere

a	Opere strutturali	€	181.778,05
b	Opere di finitura	€	60.601,65
c	Impianti	€	34.747,00
d	Costi per la sicurezza	€	10.868,76
	<b>SOMMANO LE OPERE</b>	€	<b>287.995,46</b>

### Somme a disposizione

f	I.V.A. sulle opere	€	28.799,54
g	Oneri concessori	€	18.000,00
h	Spese tecniche	€	43.000,00
i	Oneri e IVA su spese tecniche	€	12.083,00
l	Allacci utenze e varie	€	2.500,00
m	Oneri finanziari ( 392378,00 x 2,5% x 60%)	€	5.885,67
	<b>Somme a disposizione</b>	€	<b>110.268,21</b>
	<b>TOTALE OPERE e SOMME A DISPOSIZIONE</b>	€	<b>398.263,67</b>
	<b>UTILE del PROMOTORE</b>	€	<b>31.861,09</b>

	<b>COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO</b>	€	<b>430.124,76</b>
	<b>VALORE AREA di SEDIME</b>	€	<b>17.690,80</b>

	<b>VALORE TOTALE</b>	€	<b>447.815,56</b>
--	----------------------	---	-------------------

Valore immobile al Mq. = C.R.N. / S.L.T

€ 447.815,56 / mq. 544,51 = €/mq. 822,41

### DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento è un fenomeno continuo di perdita di valore economico cui è sottoposto l'immobile. Il deprezzamento è caratterizzato da:

- Deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire;
- Obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori;
- Obsolescenza esterna relativa a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.;

Calcolo Deterioramento fisico e Obsolescenza Funzionale:

Formula di calcolo

$$Dt = [(As+20)^2 / 140 - 2,86] \times V$$

Dove :

$$As = \frac{t}{n} \times 100 \quad t = \text{anni costruzione} \quad n. \text{ vita utile} = \frac{30}{100} \times 100 = 30$$

V = valore immobile al netto dell'area

Dt	=	$[(30+20)^2 / 140 - 2,86] \times$	<b>430.124,76</b>	=	78.409,79
----	---	-----------------------------------	-------------------	---	-----------

Calcolo Deterioramento Obsolescenza esterna:

relativamente alle condizioni esterne, che possano influire sul deprezzamento, si può senz'altro asserire che l'attuale situazione economica generale e l'insufficiente livello di commerciabilità dell'immobile determinano un abbattimento del valore, giudizialmente, pari al -15%.



VALORE FINALE

A	COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO	€	430.124,76
B	DETERIORAMENTO FISICO E OBSOLESCENZA F.	€	-78.409,79
C	OBSOLESCENZA ESTERNA -15%	€	-52.757,24
E	VALORE DELL'AREA DI SEDIME	€	17.690,80
F	VALORE DELL'AREA DI PERTINENZA (1232,06,00x € 20)	€	24.641,20
	<b>VALORE AL 2016</b>	<b>€</b>	<b>341.289,73</b>

**Detrazioni e abbattimenti sui fabbricati**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE			€ 341.289,73
1	Garanzia per vizi occulti, spese insolite, e per occupazione immobile ecc.	€ 51.193,46	€ 51.193,46
2	Regolarizzazione catastale in quota parte più oneri fiscali	€ 3.201,21	€ 3.201,21
3	Demolizione opere non sanabili	€ 1.500,00	€ 1.500,00
<b>VALORE FINALE</b>			<b>€ 285.395,06</b>

**Valore di VENDITA del Lotto n.2**

**FABBRICATI e pertinenze € 285.395,06**

**arrotondato per difetto a € 285.395,00**

**diconsi euro duecentoottantacinquemilatrecentonovantacinque/00**

**18)-** Immobile pignorato per intero.

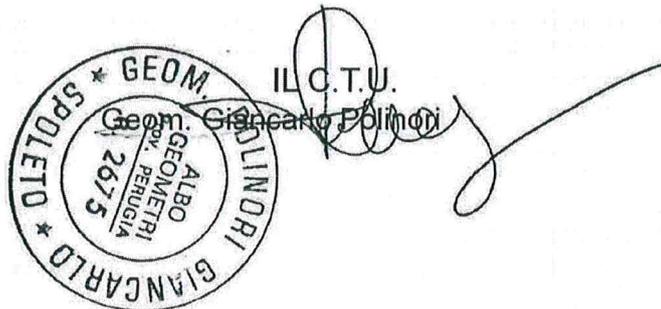
**19)-** Immobile pignorato per i seguenti diritti: (vedasi sopra)

**20)-** Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Per quanto concerne il lotto n. 2 il terreno occupato dalle porzioni non sanabili è demolite rientra nella valutazione di cui alla lettera F della scheda del valore finale

Spoletto li, 27/06/2016

IL C.T.U.  
Geom. Giancarlo Polinori



**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

R.G.E : 174/2014

Esecuzione promossa da: BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.a

contro

Piena proprietà ditta: \_\_\_\_\_ nato a Spoleto il \_\_\_\_\_ 1/1

**BENI**

**Fabbricato principale ex casa padronale ad uso abitativo e ricettivo (agriturismo) edificato su diversi livelli con fabbricato accessorio, area di pertinenza e piscina;**

Trattasi di classica residenza padronale colonica il cui nucleo originario risale fine '800 inizio '900. negli anni ha subito interventi di ristrutturazione, ampliamento e trasformazione, gli ultimi tra la fine degli anni 90 e meta degli anni 2000, fino alla consistenza e destinazione attuale. Il complesso è composto da due corpi di fabbrica su tre livelli uniti da una porzione solo su di un livello. Pur mantenendo le caratteristiche originarie gli ultimi interventi edilizi hanno interessato completamente gli edifici con opere strutturali, finitura ed impiantistiche, anche a seguito degli eventi sismici del 1997 e successivi usufruendo anche dei contributi pubblici messi a disposizione, pratica conclusa e liquidata da parte del Comune di Spoleto.

**RIEPILOGO delle Superfici**

Destinazione	Sup.utile abitativa Mq.	Sup.utile non residenziale Mq.	Superficie lorda
<b>ABITATIVA</b>	<b>208,11</b>	<b>40,48</b>	<b>278,00</b>
<b>AGRITURISMO</b>	<b>460,31</b>	<b>88,17</b>	<b>627,80</b>
Accessorio per servizi piscina		<b>24,48</b>	<b>30,29</b>
piscina		<b>150,00</b>	

**Terreni di varia natura, pertinenza dei fabbricati, pascolo e seminativi;**

Trattasi di terreni adiacenti ai complessi edificati ed in parte da frazionare ed allibrare all'urbano per la regolarizzazione delle consistenze edificate. I terreni hanno accesso da strada comunale ad esclusione di un appezzamento, posto a poca distanza, il cui accesso avviene da strada interpoderale, sullo stesso è edificato un piccolo accessorio ad uso rimessa attrezzi, semidiruto. Tutti i terreni sono in zona pianeggiante e serviti dall'impianto di irrigazione del Consorzio della Bonificazione Umbra. Al momento del sopralluogo non vi erano colture in atto, i terreni erano a pascolo o incolti.

Le superfici catastali sono le seguenti:

Foglio 65 particella 176 mq. 16960 suddivisi in più qualità: seminativo, prato, orto, vigneto e seminativo arborato. Si precisa che la consistenza dovrà essere variata per la necessità di eseguire frazionamenti delle aree per la regolarizzazione delle consistenze dei fabbricati, area residua stimata mq. 12417;

Foglio 64 particella 213 mq. 12660 con qualità seminativo irriguo interamente recintato con paline in ferro e rete metallica;



Foglio 65 particella 98 mq. 5490 con qualità seminativo irriguo.

Si dovrà costituire servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo sullo stradone che dalla strada comunale da accesso al lotto n. 2 , della larghezza di m. 8,00 come indicato con tratteggio nelle planimetrie allegate e facente parte della particella 176/c provvisoria

### Individuazione catastale.

#### Catasto Urbano del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita €
65	147	22	D/10			9178,00
65	147	3	A/3	3	10 vani	542,28
65	147	1				
65	147	4	C/2	4	35	77,73
65	147	5	C/1	5	12	176,01

#### Catasto Terreni del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Sub.	
65	176	Parte/d	Zona occupata dalla piscina da frazionare e passare ad area urbana
65	176	Parte/c	Zona occupata dal giardino/parcheggio e strada di accesso da frazionare e passare ad area urbana

Immobili senza rappresentazione grafica catastale

#### Catasto Terreni del Comune di SPOLETO

Fog.	Particella	Porz..	Qualità	Cl.	Superficie	Renddito Dom.	Reddito Ag
65	176	AA	Seminativo	1	01.08.00	60,03	61,36
		AB	Prato	2	10.00	1,91	1,29
		AC	Orto	U	10.00	14,82	10,33
		AD	Vigneto	2	14.00	4,74	5,78
		AE	Sem.Arbor.	2	27.60	12,86	13,54
65	98	-	Semin.irrig	1	54,90	43,81	31,19
64	213	-	Semin.irrig	1	01.27.00	76,3	71,92

La particella 176 sarà oggetto di frazionamenti per la necessità di regolarizzare le consistenze dei fabbricati e delle aree di pertinenza, la parte residua è provvisoriamente indicata con la particella 176/a ;

**VALORE del Lotto € 2.047.000,00**

**dicansi euro duemilionizeroguarantasettemila/00**



## Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.g.	R.p.	data	Oggetto	note
1	Iscrizione	3327	721	12/07/03	Ipoteca volontaria atto Notaio Napolitano di Foligno del 09/07/03 n. 24260/9098. Concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] terzo datore e [redacted] debitore non datore. A favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Durata anni 30 . capitale €400.000,00 somma totale € 800.000,00
2	Iscrizione	1605	448	02/04/05	Ipoteca volontaria atto Notaio Napolitano di Foligno del 25/03/05 n. 26487/9895. Concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] terzo datore e [redacted] debitore non datore. A favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Durata anni 30 . capitale €150.000,00 somma totale € 300.000,00
3	Iscrizione	5560	1309	16/11/09	Ipoteca legale atto Equitalia Perugia S.p.a Foliano del 04/11/09 n. 60319. contro A favore della Equitalia Perugia S.p.a Foligno	Capitale € 8.999,69 somma totale € 17.999,38
4	Iscrizione	3265	2546	27/08/14	Verbale di pignoramento immobili Ufficio Giudiziario Spoleto del 30/06/14 rep. 609 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Nell'indicazione dei beni è stato erroneamente individuato un terreno con foglio 65 particella 231 anziché 64 particella 213 la dicitura "rectius 64" da l'esatta indicazione
<b>Aggiornamenti</b>						
5	Trascrizione	1308	1098	03/04/15	Verbale di pignoramento immobili Ufficio giudiziario Spoleto del 24/03/2015 rep. 320 a favore della Banca Nazionale del Lavoro	Atto di rettifica ed integrazione del precedente pignoramento con inserimento della particella 213 del foglio 64
6	Annotazione	2002	130	27/05/15	Atto giudiziario in data 05/05/2015 rep. 174/2014 del Tribunale di Spoleto per restrizione dei beni	Estinzione processo esecutivo per la particella 213 del foglio 65 non di proprietà del Sig. CAPPELLETTI



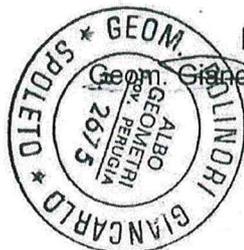
## Stato di possesso nel ventennio.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto che compone il Lotto n° 1 è in piena proprietà alla ditta eseguita come segue:

CATASTO Terreni Comune di Spoleto	CONSERVATORIA RR.II. Spoleto
<p><b>Foglio 65 particella 176</b> -dall'impianto meccanografico e fino al 29/12/2011 intestato a [redacted] proprietà e usufruttuaria parziale;</p> <p><b>Foglio 65 particella 98</b> -dall'impianto meccanografico e fino al 15/12/2011 intestato a [redacted] proprietà e usufruttuaria parziale;</p> <p><b>Foglio 65 particella 7</b> -dall'impianto meccanografico e fino al 17/09/2004 intestato a [redacted] proprietà e usufruttuaria parziale;</p> <p><b>Foglio 64 particella 213</b> -dall'impianto meccanografico e fino al 15/12/2011 intestato a [redacted] proprietà e usufruttuaria parziale;</p> <p style="text-align: center;"><b>CATASTO URBANO Comune di Spoleto</b></p> <p><b>Foglio 65 particella 147 sub. 1-2-3</b> - dal 17/09/2004 per costituzione intestata a [redacted]</p> <p><b>Foglio 65 particella 147 sub. 4 e 5</b> - dal 29/12/2011 per attribuzione rendita presunta ai sensi art.19 comma 10 dl. 78/10 intestata a [redacted]</p> <p><b>Foglio 65 particella 505 sub. 1-2-3</b> - dal 29/12/2011 per attribuzione rendita presunta ai sensi art.19 comma 10 dl. 78/10 intestata a [redacted]</p>	<p>-Denuncia di successione in morte di [redacted] fu [redacted] del 26/01/50 trascritta il 07/08/50 nn 3063/2748. Con testamento olografo del 21/04/50 reg. a Spoleto il 22/04/50 n. 639 vol. 151;</p> <p>-Denuncia di successione in morte di [redacted] fu [redacted] del 18/03/50 trascritta il 28/03/52 nn 1257/11100. Con testamento olografo del 14/01/49 reg. a Spoleto il 22/04/50 n. 638 vol 151;</p> <p>-Denuncia di successione n.16 Vol. 240 a rettifica alla successione del 26/01/50 trascritta il 07/08/50 nn 3063/2748. Trascritta il 06/10/52 nn. 4171/3588 ;</p> <p>-Denuncia di successione n.11 vol 267 del 21/07/62 in morte di [redacted] scritta il 02/05/63 nn. 2392/1743. Testamento [redacted] ieto il 20/11/62 n. 353 vol 165</p> <p>-Atto di compravendita notaio Fiomena Vinci del 02/11/66 reg. il 22/11/66 n. 960 vol. 170 mod. I trascritto il 25/11/66 ai nn. 8498 e 6132 per l'acquisto dei diritti di 1/9 da [redacted]</p>

Spoleto li, 27/06/2016

IL C.T.U.  
Geom. Giancarlo Polinori




**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

R.G.E. : 174/2014

Esecuzione promossa da: BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.a

contro

Piena proprietà ditta: [redacted] nato a Spoleto il 21/10/1923 1/1

**BENI**

**Fabbricato agricolo con destinazione a Frantoio per la molitura di olive, edificato su due livelli con locali accessori e pertinenze;**

Trattasi di fabbricato edificato in prossimità dell'edificio descritto al punto 1, a carattere prettamente agricolo ed utilizzato come magazzino con frantoio annesso. La struttura è interamente in muratura con tettoia esterna in metallo. L'epoca del corpo principale risale agli anni '40 con ampliamento e ristrutturazione eseguita tra gli anni '85/'90. Allo stato attuale la proprietà ha interrotto l'attività di molitura e vendita del prodotto e l'immobile, pur mantenendo all'interno tutte le attrezzature, viene utilizzato solo come magazzino.

Con area di pertinenza circostante.

**Con servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo sullo stradone che dalla strada comunale da accesso al lotto n. 2 , della larghezza di m. 8,00 come indicato con tratteggio nelle planimetrie allegate e facente parte della particella 176/c provvisoria e che rimarrà in proprietà al LOTTO n.1**

**RIEPILOGO delle Superfici**

**Al netto delle superfici non sanabili**

Destinazione	Sup.utile abitativa Mq.	Sup.utile non residenziale Mq.	Superficie lorda
FRANTOIO		474,72	544,51

**Individuazione catastale.**

**Catasto Urbano del Comune di SPOLETO**

Fog.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita €
65	505	1	C/2	4	65	144,35
65	505	2	C/6	4	100	211,75
65	505	3	C/4	U	120	322,27

Annotazioni: immobili dichiarata sussistenza di ruralità con comanda prot. n.pg 0276982 del 28/09/12-rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/210. Pubblicazione albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 prot. PG0078899 del 2012

**Di conseguenza la classazione indicata è a carattere provvisorio e non rispecchia l'utilizzo reale dell'immobile.**



**Catasto Terreni del Comune di SPOLETO**

Fog.	Particella	Sub.	
65	176	Parte/b	Zona occupata dal fabbricato da frazionare e passare ad area urbana
65	147	Parte/b	Zona occupata dal fabbricato da frazionare e passare ad area urbana

Immobili senza rappresentazione grafica catastale

**VALORE del Lotto € 285.395,00**

**diconsi euro duecentoottantacinquemilatrecentonovantacinque/00**

**Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.g.	R.p.	data	Oggetto	note
1	Iscrizione	3327	721	12/07/03	Ipoteca volontaria atto Notaio Napolitano di Foligno del 09/07/03 n. 24260/9098. Concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] erzo datore e [redacted] debitore non datore. A favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Durata anni 30 capitale €400.000,00 somma totale € 800.000,00
2	Iscrizione	1605	448	02/04/05	Ipoteca volontaria atto Notaio Napolitano di Foligno del 25/03/05 n. 26487/9895. Concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] erzo datore e [redacted] debitore non datore. A favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Durata anni 30 capitale €150.000,00 somma totale € 300.000,00
3	Iscrizione	5560	1309	16/11/09	Ipoteca legale atto Equitalia Perugia S.p.a Foligno del 04/11/09 n. 60319. contro [redacted] A favore della Equitalia Perugia S.p.a Foligno	Capitale € 8.999,69 somma totale € 17.999,38
4	Iscrizione	3265	2546	27/08/14	Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Spoleto del 30/06/14 rep. 609 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a ROMA	Nell'indicazione dei beni è stato erroneamente individuato un terreno con foglio 65 particella 231 anziché 64 particella 213 la dicitura "rectius 64" da l'esatta indicazione
<b>Aggiornamenti</b>						
5	Trascrizione	1308	1098	03/04/15	Verbale di pignoramento immobili Ufficiale giudiziario Spoleto del 24/03/2015 rep. 320 a favore della Banca Nazionale del Lavoro	Atto di rettifica ed integrazione del precedente pignoramento con inserimento della particella 213 del foglio 64
6	Annotazione	2002	130	27/05/15	Atto giudiziario in data 05/05/2015 rep. 174/2014 del Tribunale di Spoleto per restrizione dei beni	Estinzione processo esecutivo per la particella 213 del foglio 65 non di proprietà del Sig. CAPPELLETTI



## Stato di possesso nel ventennio.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto che compone il Lotto n° 1 è in piena proprietà alla ditta eseguita come segue:

CATASTO Terreni Comune di Spoleto	CONSERVATORIA RR.II. Spoleto
<p><b>Foglio 65 particella 176</b> -dall'impianto meccanografico e fino al 29/12/2011 intestato a [redacted] proprietà e [redacted] usufruttuaria parziale;</p>	-Denuncia di successione in morte di [redacted] fu [redacted] del 26/01/50 trascritta il 07/08/50 nn 3063/214b. Con testamento olografo del 21/04/50 reg. a Spoleto il 22/04/50 n. 639 vol. 151;
<p><b>Foglio 65 particella 98</b> -dall'impianto meccanografico e fino al 15/12/2011 intestato a [redacted] proprietà e [redacted] usufruttuaria parziale;</p>	-Denuncia di successione in morte di [redacted] fu [redacted] del 18/03/50 trascritta il 28/03/52 nn 125/11100. Con testamento olografo del 14/01/49 reg. a Spoleto il 22/04/50 n. 638 vol 151;
<p><b>Foglio 65 particella 147</b> -dall'impianto meccanografico e fino al 17/09/2004 intestato a [redacted] proprietà e [redacted] usufruttuaria parziale;</p>	-Denuncia di successione n.16 Vol. 240 a rettifica alla successione del 26/01/50 trascritta il 07/08/50 nn 3063/2748. Trascritta il 06/10/52 nn. 4171/3588 ;
<p><b>Foglio 64 particella 213</b> -dall'impianto meccanografico e fino al 15/12/2011 intestato a [redacted] proprietà e [redacted] usufruttuaria parziale;</p>	-Denuncia di successione n.11 vol 267 del 21/07/62 in morte [redacted] trascritta il 02/05/63 nn. 2392/1743. Testamento olografo reg. a Spoleto il 20/11/62 n. 353 vol 165
<b>CATASTO URBANO Comune di Spoleto</b>	-Atto di compravendita notaio Filomena Vinci del 02/11/66 reg. il 22/11/66 n. 960 vol. 170 mod. I trascritto il 25/11/66 ai nn. 8498 e 6132 per l'acquisto dei diritti di 1/9 da Cappelletti Tilde;
<p><b>Foglio 65 particella 147 sub. 1-2-3</b> -dal 17/09/2004 per costituzione intestata a [redacted]</p>	
<p><b>Foglio 65 particella 147 sub. 4 e 5</b> - dal 29/12/2011 per attribuzione rendita presunta ai sensi art.19 comma 10 dl. 78/10 intestata a [redacted]</p>	
<p><b>Foglio 65 particella 505 sub. 1-2-3</b> - dal 29/12/2011 per attribuzione rendita presunta ai sensi art.19 comma 10 dl. 78/10 intestata a [redacted]</p>	

Spoleto li, 27/06/2016

IL C.T.U.  
Geom. Giancarlo Polinori

