

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*C.T.U Geom. Giacomo REALI*

*Procedimento esecutivo*

**R.G.E n.214 Anno 2019**

*Esecuzione promossa da:*

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**

*Contro*

**\_\_\_\_\_**

*Nomina C.T.U. :* 03/03/20

*Udienza fissata:* 05/11/20



## A) Premesse

### 1) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con ordinanza del G.E. Dr SALCERINI SIMONE, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto e in data 05/06/2020 prestava il giuramento di rito, tramite pec.

Successivamente, lo stesso, prelevava dal fascicolo telematico la documentazione in atti consistente nell'atto di pignoramento e nella relazione ventennale notarile.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione acquisita, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., si comunicava in risposta ai quesiti uno e due, sulla completezza della documentazione in atti, mettendo in evidenza l'errata trascrizione di una particella (863) nella nota di trascrizione, mentre nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile risulta esatta.

Lo scrivente comunicava alle parti, con raccomandata del 01/07/2020 al Sig. [REDACTED] e per pec ai legali del PROCEDENTE, la data per il sopralluogo fissata per il 05/08/2020 (vedasi Allegato ).

Nel contempo si richiedevano le seguenti documentazioni:

- In data 19/06/2020 Visure e vax catastali presso l'Agenzia del Territorio
- In data 26/06/2020 Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Marsciano
- In data 06/06/2020 Estratto per riassunto di matrimonio al Comune di Perugia

Successivamente:

- In data 05/08/2020, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Marsciano – Loc. SAN BIAGIO DELLA VALLE. Sul posto era presente il Sig. [REDACTED] che acconsentiva all'ispezione degli immobili.
- In data 06/08/2020, a seguito delle indicazioni date dal Sig. [REDACTED] veniva inoltrata nuova richiesta dell'estratto per riassunto di matrimonio al Comune di Panicale;
- In data 13/08/2020 si è provveduto al ritiro del Certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Marsciano;



- In data 09/09/2020 è stata inoltrata richiesta di appuntamento all'Agenzia delle Entrate di Perugia per accedere alla conservatoria dei registri immobiliari e acquisire copia dell'ultimo atto di compravendita
- In data 01/10/2020 è stato eseguito l'accesso presso della conservatoria dei RR.II. di Perugia, per l'acquisizione della copia dell'atto notarile e verificare la situazione aggiornata su iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Spoletto lì, 02/11/2020

Il CTU  
Geom. Giacomo REALI



## B) QUESITI

- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione in atti dandone comunicazione in data 05/06/2020
- 2) Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante richiedendola presso gli uffici preposti , Agenzia delle Entrate, Comune di Marsciano e Comune di Panicale.
- 3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.g.	R.p.	data	Oggetto	Note/Immobili
1	Verbale di pignoramento	29472	20757	04/12/19	Atto giudiziario n.1224 del 05/11/2019 Tribunale di Spoleto a favore dell'Unione di Banche Spa e contro ██████████	Foglio 11 p.lle 861-862-863-864-865-866-867-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-882-884-980-981-982-983-984-985
2	Ipoteca volontaria	12971	2287	18/05/11	Atto notarile n.41165/10363 del 16/05/2011 Notaio Lemmi di Perugia a favore di Banca delle Marche Spa contro Fgemme immobiliare srl	Importo capitale € 400'000, importo ipoteca € 800'000 Foglio 11 p.lle 861-862-863-864-865-866-867-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-882-884-980-981-982-983-984-985

### Aggiornamenti:

A seguito delle visure effettuate presso la conservatoria R.R. I.I. di Perugia dal 10/01/2020 al 01/10/2020, l'ispezione è risultata negativa.

- 4) Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:
  - non ricorre
- 5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:
  - dalla lettura dell'atto di compravendita acquisito in conservatoria dei R.R. I.I. non risultano servitù e diritti a favore di terzi. Si precisa comunque che sul posto è stata rilevata la presenza di una linea aerea che attraversa i terreni, ma che in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione per la futura edificazione potrà essere oggetto di modifica, spostamento, interrimento.



Analoga situazione è per la linea gas-metano che percorre il confine tra detti terreni e la strada comunale.

- 6) Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue:
- l'unico vincolo riscontrato è di natura urbanistica, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica relativamente alle emergenze botaniche, ma che non inficiano sull'edificazione dei terreni
- 7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento:
- L'immobile esecutato è costituito da terreni agricoli (con destinazione edificatoria) ubicati nel Comune di Marsciano Loc. San Biagio della Valle, piccola località ubicata all'estremo nord del predetto Comune a ridosso del territorio del Comune di Perugia. I terreni, tutti accorpati tra loro, sono situati a confine del centro abitato della piccola località, versante nord, accessibili tramite strade comunali in parte asfaltate. Al momento del sopralluogo i terreni erano nello stato incolto. Il lotto è delimitato su tre lati da strade comunali non asfaltate, sul versante nord la strada non è percorribile con mezzi, se non agricoli. I terreni sono in leggero declivio verso est, circa a metà sono attraversati da una linea aerea elettrica, mentre perimetralmente sul versante sud-est, a confine con la strada comunale, esiste una linea di gasdotto interrata. I terreni risultano urbanisticamente edificabili con aree destinate a viabilità con vincolo che riguarda la salvaguardia delle alberazioni. L'area in questione è in prossimità di altra area edificabile con le stesse caratteristiche, già urbanizzata e solo in minima parte edificate.

Dati Ubicativi:

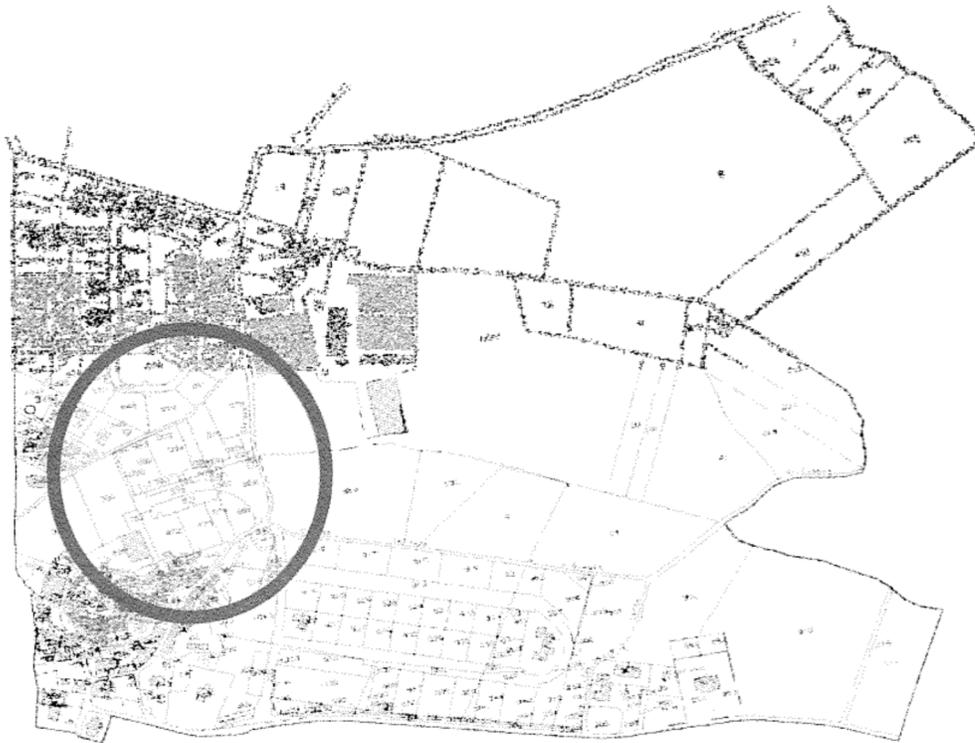
Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Destinazione
MARSCIANO	PG	SAN BIAGIO DELLA VALLE	//	AREA EDIFICABILE

Confinanti con strada comunale sui lati nord,est e sud, mentre sul lato ovest con la p.lla 304 e 306 (ditta catastale XXXXXXXXXX).

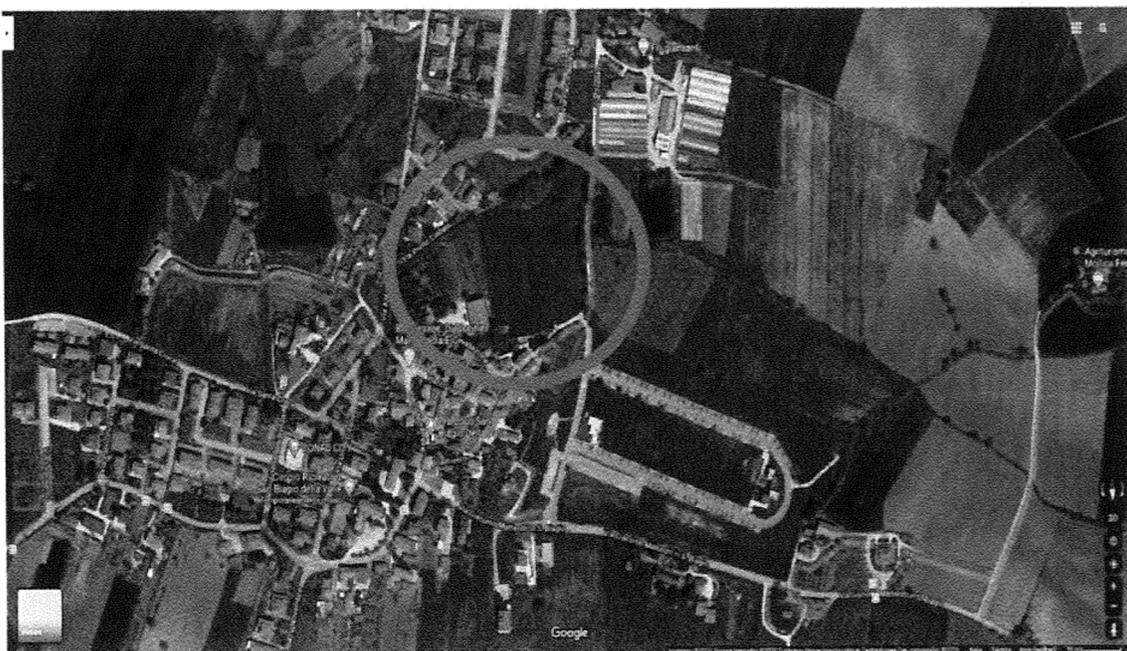


STRALCIO PLANIMETRICO f.s.

(allegare planimetria del catasto)



Vista Satellitare



Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Marsciano

Fog.	Particella	Sub.	Qualità classe.	Superficie	Reddito Dominicale / Agrario €
11	861	--	Seminativo 3	00ha 10are 35ca	€ 4,54 / €4,81
11	862	--	Seminativo 3	00ha 00are 13ca	€ 0,06 / € 0,06
11	863	--	Seminativo 3	00ha 01are 34ca	€ 0,59 / € 0,62
11	864	--	Seminativo 3	00ha 00are 06ca	€ 0,03 / € 0,03
11	865	--	Seminativo 3	00ha 19are 84ca	€ 8,71 / € 9,22
11	866	--	Seminativo 3	00ha 00are 94ca	€ 0,41 / € 0,44
11	867	--	Seminativo 3	00ha 00are 04ca	€ 0,02 / € 0,02
11	869	--	Seminativo 3	00ha 03are 93ca	€ 1,73 / € 1,83
11	870	--	Seminativo 3	00ha 10are 65ca	€ 4,68 / € 4,95
11	871	--	Seminativo 3	00ha 09are 31ca	€ 4,09 / € 4,33
11	872	--	Seminativo 3 Vigneto 1	00ha 15are 16ca 00ha 02are 90ca	€ 6,66 / € 7,05 € 2,92 / € 1,80
11	873	--	Seminativo 3	00ha 15are 30ca	€ 6,72 / € 7,11
11	874	--	Seminativo 3 Vigneto 1	00ha 06are 80ca 00ha 00are 85ca	€ 2,99 / € 3,16 € 0,86 / € 0,53
11	875	--	Seminativo 3	00ha 16are 28ca	€ 7,15 / € 7,57
11	876	--	Seminativo 3	00ha 00are 15ca	€ 0,07 / € 0,07
11	877	--	Seminativo 3	00ha 00are 07ca	€ 0,03 / € 0,03
11	878	--	Seminativo 3	00ha 05are 80ca	€ 2,55 / € 2,70
11	879	--	Seminativo 3	00ha 27are 70ca	€ 12,16 / € 12,88
11	882	--	Sem Arbor 3	00ha 05are 89ca	€ 2,74 / € 2,43
11	884	--	Sem Arbor 3	00ha 06are 46ca	€ 3,00 / € 2,67
11	980	--	Sem Arbor 3	00ha 01are 93ca	€ 0,90 / € 0,80
11	981	--	Sem Arbor 3	00ha 00are 01ca	€ 0,01 / € 0,01
11	982	--	Sem Arbor 3	00ha 15are 79ca	€ 7,34 / € 6,52
11	983	--	Sem Arbor 3	00ha 00are 19ca	€ 0,09 / € 0,08
11	984	--	Sem Arbor 3	00ha 17are 24ca	€ 8,01 / € 7,12
11	985	--	Semi Arbor 3	00ha 00are 09ca	€ 0,04 / € 0,04



### Totale valori catastali

- Superficie catastale totale 1ha 95are 20ca
- Reddito dominicale totale € 89,10
- Reddito Agrario totale € 88,88

- 8) A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 9) Non si rende necessario alcuna variazione o frazionamento catastale
- 10) Lo strumento urbanistico del Comune di Marsciano individua i terreni oggetto di esecuzione nel modo seguente

Foglio	Particella	Superficie	Strum. Urbanistico	Caratteristiche zona
11	861-862-864-869- 871-872-873-874- 876-877-878-882- 884-980-981-982- 983-984-985	01ha18are41ca	PRG	Zona C1
11	863-870	00ha11are99ca	PRG	Zona C1 "sede stradale"
11	865	00ha19are84ca	PRG	Zona C1 "sede stradale, emergenze botaniche"
11	866-867-875-879	00ha44are96ca	PRG	Zona C1 "emergenze botaniche"

**Le zone C1**, sono aree di nuovo sviluppo edilizio a medio bassa densità edilizia attuabili tramite piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Le zone C1 sono disciplinate dall'art. 24 delle NTA – Parte Operativa: Articolazione e classificazione degli ambiti di trasformazione ad uso prevalentemente residenziale. Zone C, dall'art. 25 delle NTA – Parte Operativa: Disciplina delle sottozone C – norme generali, dell'art. 26 delle NTA – Parte Operativa: Ambiti di attuazione e dell'art. 27 delle NTA – Parte Operativa: Parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone C.

**Sede stradale**, area vincolata ad esproprio per destinazione pubblica.



**Le emergenze botaniche, viali e filari alberati**, individuati dal PRG, sono disciplinati dall'art. 27 delle NTA – Parte Strutturale: disciplina degli immobili e dei beni di interesse storico culturale, vedute, con visuali e crinali ricompresi negli ambiti dei vincoli autordinati

Il certificato di destinazione urbanistica non era presente in atti ed è stato richiesto dallo scrivente e rilasciato dal Comune di Marsciano, che si allega in copia.

11) Non esistendo edificazioni sull'area, non è necessario acquisire la conformità urbanistica. Era stato già presentato un piano attuativo ed approvata la relativa lottizzazione, ma mai è stata sottoscritta la convenzione, di conseguenza per ottenere una nuova autorizzazione all'edificazione occorrerà ripresentare un nuovo piano attuativo

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 eseguita come segue:

La proprietà è pervenuta con: Atto di c/v n.43366/12095 del 31/12/2015 notaio lemmi di Perugia, con il quale il sig. [REDACTED] acquista la piena proprietà, in separazione dei beni, dalla Fgemme immobiliare srl le particelle oggetto di pignoramento come in precedenza elencate

Utilizzo attuale: terreni incolti e non affittati (come dichiarato dal sig. [REDACTED])

13) Situazione anagrafica ditta eseguita

Certificazioni: Estratto per riassunto del registro di atti di matrimonio in data 19/08/2020  
(allegato in copia)

14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato:  
- Non ricorre

15) Caratteristiche impianti  
- Non ricorre



16) Individuazione dei LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti si è ritenuto di formare un unico lotto come di seguito individuato/i e descritti.

Lotto	Foglio	Particella	Ubicazione	Descrizione
UNICO	11	861	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	862	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	863	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	864	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	865	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	866	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	867	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	869	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	870	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	871	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	872	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	873	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	874	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	875	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	876	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	877	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	878	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	879	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	882	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	884	San Biagio della Valle	Terreni edificabili



	11	980	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	981	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	982	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	983	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	984	San Biagio della Valle	Terreni edificabili
	11	985	San Biagio della Valle	Terreni edificabili

- Caratteristiche del lotto:

L'immobile esecutato è costituito da terreni agricoli (con destinazione edificatoria) ubicati nel Comune di Marsciano Loc. San Biagio della Valle, piccola località ubicata all'estremo nord del predetto Comune a ridosso del territorio del Comune di Perugia. I terreni, tutti accorpati tra loro, sono situati a confine del centro abitato della piccola località, versante nord, accessibili tramite strade comunali in parte asfaltate.

Al momento del sopralluogo i terreni erano nello stato incolto. Il lotto è delimitato su tre lati da strade comunali non asfaltate, sul versante nord la strada non è percorribile con mezzi, se non agricoli.

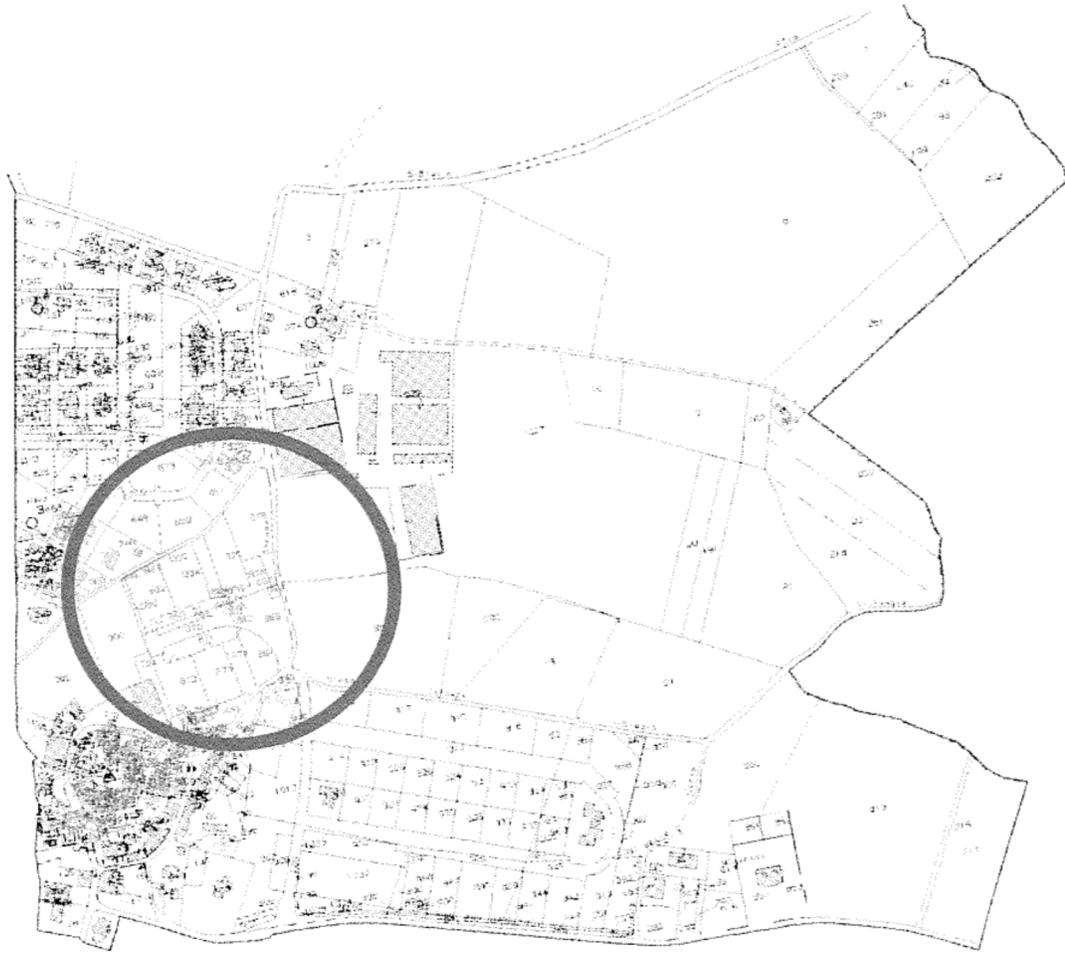
I terreni sono in leggero declivio verso est, circa a metà sono attraversati da una linea aerea elettrica, mentre perimetralmente sul versante sud-est, a confine con la strada comunale, esiste una linea di gasdotto interrata.

I terreni risultano urbanisticamente edificabili con aree destinate a viabilità con vincolo che riguarda la salvaguardia delle alberazioni.

L'area in questione è in prossimità di altra area edificabile con le stesse caratteristiche, già urbanizzata e solo in minima parte edificata.



Planimetria:



### 17) Valutazione lotto

#### **Lotto unico costituito da terreni edificabili.**

- Superficie catastale totale	1ha 95are 20ca
- Superficie dedicata all'edificazione	1ha 18are 41ca
- Superficie dedicata alla viabilità interna	0ha 31are 83ca
- Superficie edificabile ma con emergenze botaniche	0ha 31are 83ca



### Stima per comparazione

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici catastali totali e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dal Comune di Marsciano per il calcolo dell'imposta imu.

Valore medio desunto da:

1. Valori medi per determinazione Imu Comune di Marsciano (vedi allegato), pari a €/mq 40,00
2. Valori medi proposti in vendita nel territorio del Comune di Marsciano, pari ad €/mq 18,00

In considerazione che:

- l'indice di edificabilità per la zona è pari a 0.33;
- nella zona esistono altre aree in vendita, che da ricerche di mercato sono prive di richiesta;
- la situazione del mercato immobiliare è in netto calo con notevole crollo dei valori di aree similari.

Tutto ciò premesso:

- Si ritiene di poter apportare al valore 1. un decremento pari al 40% con valore residuo ad €/mq 24,00, il più probabile valore di mercato tra il numero 1. residuo e il numero 2. è il seguente:  $(24,00+18,00)/2 = \text{€/mq } 21,00$

Calcolo valore di stima: Superficie catastale 1ha95are20ca x €/mq 21,00 = € 409'920,00

**Valore di stima € 409'920,00**



## Detrazioni e abbattimenti

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

	VALORE			€ 409'920,00
1	Abbattimento forfettario (quesito 17)	20%	€ 81'984,00	€ 81'984,00
	<b>VALORE FINALE</b>			<b>€ 327'936,00</b>

arrotondato per eccesso a € 328'000,00 (diconsi euro trecentoventottomila/00)

### Valore di vendita del Lotto unico € 328'000,00

18) Immobile pignorato per intero

19) Immobile pignorato per i seguenti diritti:

Intera proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni

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

Non ricorre

Spoletto lì, 02/11/2020

Il C.T.U.  
Geom. Giacomo Reali

### -ALLEGATI

- 1) -Fascicolo del lotto/i
- 2) -Schede fotografiche;
- 3) -Copia comunicazioni inviate alle parti;
- 4) -Certificati di estratto di matrimonio eseguiti;



- 5) -Planimetrie catastali degli immobili eseguiti;
- 6) -Visure catastali aggiornate ;
- 7) -Visure RR.II. aggiornate;
- 8) -Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune (Certificato di destinazione urbanistica);
- 9) Copia atto di compravendita
- 10) Tabella valori medi terreni edificabili
- 11) -Lettere di avviso di deposito della perizia alle parti;
- 12) -Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.



## 1) Riepilogo Fascicolo - Lotto unico

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E : 214/2019

Esecuzione promossa da:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. Contro

### Proprietà

Sig. [REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni

### Descrizione dei beni

L'immobile esecutato è costituito da terreni agricoli (con destinazione edificatoria) ubicati nel Comune di Marsciano Loc. San Biagio della Valle, piccola località ubicata all'estremo nord del predetto Comune a ridosso del territorio del Comune di Perugia. I terreni, tutti accorpati tra loro, sono situati a confine del centro abitato della piccola località, versante nord, accessibili tramite strade comunali in parte asfaltate.

Al momento del sopralluogo i terreni erano nello stato incolto. Il lotto è delimitato su tre lati da strade comunali non asfaltate, sul versante nord la strada non è percorribile con mezzi, se non agricoli.

I terreni sono in leggero declivio verso est, circa a metà sono attraversati da una linea aerea elettrica, mentre perimetralmente sul versante sud-est, a confine con la strada comunale, esiste una linea di gasdotto interrata.

I terreni risultano urbanisticamente edificabili con aree destinate a viabilità con vincolo che riguarda la salvaguardia delle alberazioni.

L'area in questione è in prossimità di altra area edificabile con le stesse caratteristiche, già urbanizzata e solo in minima parte edificata.



### Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Marsciano

Fog.	Particella	Sub.	Qualità classe.	Superficie	Reddito Dominicale / Agrario €
11	861	--	Seminativo 3	00ha 10are 35ca	€ 4,54 / €4,81
11	862	--	Seminativo 3	00ha 00are 13ca	€ 0,06 / € 0,06
11	863	--	Seminativo 3	00ha 01are 34ca	€ 0,59 / € 0,62
11	864	--	Seminativo 3	00ha 00are 06ca	€ 0,03 / € 0,03
11	865	--	Seminativo 3	00ha 19are 84ca	€ 8,71 / € 9,22
11	866	--	Seminativo 3	00ha 00are 94ca	€ 0,41 / € 0,44
11	867	--	Seminativo 3	00ha 00are 04ca	€ 0,02 / € 0,02
11	869	--	Seminativo 3	00ha 03are 93ca	€ 1,73 / € 1,83
11	870	--	Seminativo 3	00ha 10are 65ca	€ 4,68 / € 4,95
11	871	--	Seminativo 3	00ha 09are 31ca	€ 4,09 / € 4,33
11	872	--	Seminativo 3 Vigneto 1	00ha 15are 16ca 00ha 02are 90ca	€ 6,66 / € 7,05 € 2,92 / € 1,80
11	873	--	Seminativo 3	00ha 15are 30ca	€ 6,72 / € 7,11
11	874	--	Seminativo 3 Vigneto 1	00ha 06are 80ca 00ha 00are 85ca	€ 2,99 / € 3,16 € 0,86 / € 0,53
11	875	--	Seminativo 3	00ha 16are 28ca	€ 7,15 / € 7,57
11	876	--	Seminativo 3	00ha 00are 15ca	€ 0,07 / € 0,07
11	877	--	Seminativo 3	00ha 00are 07ca	€ 0,03 / € 0,03
11	878	--	Seminativo 3	00ha 05are 80ca	€ 2,55 / € 2,70
11	879	--	Seminativo 3	00ha 27are 70ca	€ 12,16 / € 12,88
11	882	--	Sem Arbor 3	00ha 05are 89ca	€ 2,74 / € 2,43
11	884	--	Sem Arbor 3	00ha 06are 46ca	€ 3,00 / € 2,67
11	980	--	Sem Arbor 3	00ha 01are 93ca	€ 0,90 / € 0,80
11	981	--	Sem Arbor 3	00ha 00are 01ca	€ 0,01 / € 0,01
11	982	--	Sem Arbor 3	00ha 15are 79ca	€ 7,34 / € 6,52
11	983	--	Sem Arbor 3	00ha 00are 19ca	€ 0,09 / € 0,08
11	984	--	Sem Arbor 3	00ha 17are 24ca	€ 8,01 / € 7,12
11	985	--	Semi Arbor 3	00ha 00are 09ca	€ 0,04 / € 0,04



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

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.g.	R.p.	data	Oggetto	Note/Immobili
1	Verbale di pignoramento	29472	20757	04/12/19	Atto giudiziario n.1224 del 05/11/2019 Tribunale di Spoleto a favore dell'Unione di Banche Spa e contro [REDACTED]	Foglio 11 p.lle 861-862-863-864-865-866-867-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-882-884-980-981-982-983-984-985
2	Ipoteca volontaria	12971	2287	18/05/11	Atto notarile n.41165/10363 del 16/05/2011 Notaio Lemmi di Perugia a favore di Banca delle Marche Spa contro Fgemme immobiliare srl	Importo capitale € 400'000, importo ipoteca € 800'000 Foglio 11 p.lle 861-862-863-864-865-866-867-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-882-884-980-981-982-983-984-985

Aggiornamenti:

A seguito delle visure effettuate presso la conservatoria R.R. I.I. di Perugia dal 10/01/2020 al 01/10/2020, l'ispezione è risultata negativa.

### Valutazione lotto

Valore di stima:

- Superficie catastale 1ha95are20ca x €/mq 21,00= € 409'920,00

Detrazione e abbattimenti:

- Valore stima - 20%= 409'920,00 - 20%= €327'936,00 arrotondato per eccesso € 328'000,00

**Valore del Lotto € 328'000,00 (diconsì euro trecentoventottomila/00)**

Spoleto lì, 02/11/2020

Il C.T.U.  
Geom. Giacomo Reali



## 2) Schede fotografiche









Spoletto li, 02/11/2020

Il C.T.U.  
Geom. Giacomo Reali

