



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
Consorzio Agrario dell'Umbria
contro

R.G.E. N. 79 /2021 riunita con RGE N. 80.2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone Salcerini

LOTTI N. 001 e 002

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Dott. Luca Bellingacci



PREMESSA

Il sottoscritto **dott. agr. Luca Bellingacci**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 477 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – frazione S. Giacomo, c.so Flaminio 65, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto all'udienza del 31.01.2022.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, di cui all'art. 567 co. 2 del C.P.C., presente nel fascicolo. Successivamente, avvisava le parti a mezzo pec e lettera raccomandata (allegati) del giorno e dell'ora in cui sarebbe avvenuto il sopralluogo dell'immobile pignorato. Alla data fissata del 28/03/2022, lo scrivente eseguiva regolare sopralluogo con acquisizione della documentazione fotografica.

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

RELAZIONE DI STIMA

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

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



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

Beni in Comune di Collazzone

Lotto n. 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di terreni siti in Comune di Collazzone (PG),
vocabolo Santa Liberata.

In catasto: Catasto Terreni del comune di Collazzone, così di seguito censiti e descritti

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLAZZONE (PG)						
FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ.	RD €	RA €
9	92	PASCOLO ARB.	U	2.120	2,19	0,88
9	199	PASCOLO ARB.	U	1.400	1,45	0,58
9	200/AA	SEMINATIVO	3	401	1,55	1,86
9	200/AB	PASCOLO ARB.	U	4.609	4,76	1,9
9	234	SEMINATIVO IRRIGUO	U	16.162	137,73	95,99
10	38/AA	PASCOLO	U	5.640	4,08	1,75
10	38/AB	SEMINATIVO	3	9.500	36,8	44,16
10	120	SEMINATIVO IRRIGUO	U	1.760	15	10,45
10	121	SEMINATIVO IRRIGUO	U	17.570	149,72	104,35

Il tutto per un totale di mq. 59.162 con RD € 353,28 e RA € 261,92. (Vedi allegati).

Coerenze: Strada provinciale, torrente Puglia, Dottorini, salvo altri.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di terreni agricoli in normale stato di coltivazione, con giacitura leggermente declive.



Caratteristiche zona: zona residenziale/agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali/agricole.

Principali collegamenti pubblici (km): 0.

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta concesso in affitto al sig.

, con regolare contratto di affitto di fondi

rustici stipulato in data 06.11.2021 con scadenza al 05.11.2022. (Vedi allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Non rinvenuti.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Non rinvenute.

Note: Come dichiarato nell'atto di provenienza (vedi allegato) i terreni del lotto 1 godono della servitù perpetua di accesso e transito, anche carrabile, con qualsiasi mezzo, a carico delle particelle 123 del foglio 10 e 237 del foglio 9, così come costituita con atto a rogito Notaio Adriano Crispolti di Perugia in data 09.02.1995, repertorio n. 30.191 trascritto a Perugia il 28.02.1995 al n. 3431 di formalità.



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

4.2.1. Iscrizioni:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca volontaria iscritta il 10/09/2013 al n. **2613 RP**, a favore di Veneto Banca S.C.P.A. con sede A Montebelluna (TV) c. f. 00208740266 ed a carico di _____ nato a _____ il _____ c.f. _____ per la quota di proprietà di 1/2, _____ nato a _____ il _____ c.f. _____ per la quota di proprietà di 1/2, per Euro 100.000,00 (capitale) ed Euro 180.000,00(totale).

Il gravame si riferisce a: Intero lotto.

4.2.2. Trascrizioni(Pignoramenti):

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Pignoramento immobiliare del 11/06/2020 rep. n. 438/2020 trascritto in data 24.06.2020 al n. **8347 RP** a favore della società Consulcad S.r.l. con sede in Perugia (PG) ed a carico di _____ nato a _____ il 2 _____ c.f. _____ per la quota di proprietà di 1/2.

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto.

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

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Pignoramento immobiliare del 16/06/2021 rep. n. 648 trascritto in data 06.10.2021 al n. **19762 RP** a favore di Consorzio Agrario



dell'Umbria Soc. Coop. con sede in Perugia (PG), c.f. 00233920545

ed a carico di nato a

il c.f. per la quota di
proprietà di 1/2.

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) del Tribunale di Spoleto.

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

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.

Pignoramento immobiliare del 16/06/2021 rep. n. 649 trascritto in data 06.10.2021 al n. **19763 RP** a favore di Consorzio Agrario dell'Umbria Soc. Coop. con sede in Perugia (PG), c.f. 00233920545

ed a carico di nato a

il c.f. per la quota di
proprietà di 1/2,

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) del Tribunale di Spoleto.

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

4.3 Vincoli di natura condominiale: nessuno.

4.4 Vincoli di natura demaniale ed uso civico

4.4.1 Vincoli demaniali: Non rinvenuti.

4.4.2 Usi civici: Non rinvenuti.



5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari sono pervenuti in possesso dell'immobile in seguito ai passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

- Titolari dal 28/08/2013: nato a c.f.
per la quota di proprietà di 1/2, nato a il
c.f. per la quota di proprietà di 1/2.

Atto: Atto notarile pubblico (compravendita) a rogito Notaio Marco carbonari di Perugia in data 28.08.2013 rep. n. 76083/22635 trascritto a Perugia il 10.09.2013 al n. 14148 RP.

Il titolo di proprietà riguarda: **Intero lotto.**

- Titolare dal 31/08/2005:
, per la quota di proprietà di 1/1.

Atto: Atto notarile pubblico (Donazione) a rogito Notaio Adriano Crispolti di Perugia del 31/08/2005 rep. 50205 trascritto il 27/09/2005 al n. 18314 RP.

Il titolo di proprietà riguarda: **Intero lotto.**

- Titolare dal 26/11/1975 (Impianto del catasto terreni di Collazzone):
per la quota di proprietà di 1/1.

Il titolo di proprietà riguarda: **Intero lotto.**

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

Nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione sono evidenziate tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni che compongono il lotto 1.



6.3 Accertamento di conformità Catastale: conforme

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI DESCRITTI AL PUNTO A

B. I terreni oggetto dell'esecuzione, siti in Comune di Collazzone (PG), vocabolo Santa Liberata, sono in normale stato di coltivazione ed hanno una giacitura leggermente declive verso il torrente Puglia. Sono facilmente accessibili e lavorabili e costeggiano la strada provinciale.

Per la loro irrigazione usufruiscono di attingimento dal torrente Puglia

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Scv [mq]	Condizioni
Terreno seminativo	59.162	1	59.162	Buone

Superficie convenzionale vendibile dei terreni: **mq. 59.162**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

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



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

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

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

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

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

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

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



8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Primarie Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie (Scv) [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Terreno	59.162	2,70		159.737,40

Valore complessivo dell'immobile: € **159.737,40**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 5% circa per differenza oneri tributari ed assenza di garanzia per vizi:

€ 7.986,87

Valore residuo dell'immobile **151.750,53**

Avremo quindi arrotondato il seguente:

Prezzo base d'asta € 152.000,00

(Euro Centocinquantaduemila/00).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 25 /07/2022

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci



Beni in Comune di Collazzone

Lotto n. 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un terreno sito in comune di Collazzone, vocabolo Santa Liberata.

In catasto: Catasto Terreni del comune di Collazzone foglio 9 p.lla 693, qualità seminativo. Classe 3, superficie mq. 2.651, RD € 10,27, RA 12,32.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

C. Quota di 1/1 di piena proprietà di un terreno adibito a corte di capannoni agricoli circondati da recinzione con pali in ferro e rete metallica.

Caratteristiche zona: zona residenziale/agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali/agricole.

Principali collegamenti pubblici (km): 0.

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta in uso ai signori _____, proprietari dei fabbricati agricoli adiacenti al terreno di che trattasi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Non rinvenuti.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Non rinvenute.

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

4.2.1. *Iscrizioni: nessuna*

4.2.2. *Trascrizioni(Pignoramenti):*

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.

Pignoramento immobiliare del 11/06/2020 rep. n. 438/2020 trascritto in data 24.06.2020 al n. **8347 RP** a favore della società Consulcad S.r.l. con sede in Perugia (PG) ed a carico di _____ nato a

il _____ c.f.

per la quota di proprietà di 1/2.

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto.

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

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.

Pignoramento immobiliare del 16/06/2021 rep. n. 648 trascritto in data 06.10.2021 al n. **19762 RP** a favore di Consorzio Agrario dell'Umbria Soc. Coop. con sede in Perugia (PG), c.f. 00233920545

ed a carico di _____ nato a _____ il

c.f. _____ per la quota di proprietà di 1/2.



Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) del Tribunale di Spoleto.

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

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.

Pignoramento immobiliare del 16/06/2021 rep. n. 649 trascritto in data 06.10.2021 al n. **19763 RP** a favore di Consorzio Agrario dell'Umbria Soc. Coop. con sede in Perugia (PG), c.f. 00233920545

ed a carico di _____ nato a _____
il _____ c.f. _____ per la quota di _____
proprietà di 1/2,

Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) del Tribunale di Spoleto.

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

4.3 Vincoli di natura condominiale: nessuno.

4.4 Vincoli di natura demaniale ed uso civico

4.4.1 Vincoli demaniali: Non rinvenuti.

4.4.2 Usi civici: Non rinvenuti.

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari sono pervenuti in possesso dell'immobile in seguito ai passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.



- Titolari dal 10/08/2015:

per la quota di proprietà di 1/2,

per la quota di proprietà di 1/2.

Atto: Variazione d'Ufficio del 10.08.2015 registrata al n. 8887.1/2015-Pratica n. PG0172573.

La nota del Catasto riporta "Si carica al Catasto Terreni in quanto l'area urbana non ha ragione di esistere trattandosi di terreno incolto in zona agricola-Ist. 151545/2015".

Note: La particella 693 del foglio 9 del Comune di Collazzone si è originata con frazionamento del 13.07.2015 Pratica n. PG0143045 presentato il 13.07.2015(n.143045.1/2015) della particella 674 del foglio 9. Inizialmente venne accatastata come Ente Urbano.

Il titolo di proprietà riguarda: Intero lotto.

- Titolari dal 22/04/2015:

per la quota di proprietà di 1/2,

per la quota di proprietà di 1/2.

Atto: Atto notarile pubblico a rogito Notaio Marco Carbonari di Perugia del 22.04.2015 rep. 77299/23394, trascritto a Perugia il 21.05.2015 al n. 8035 RP.

- Titolare dal 30/12/2008:

, per la quota di proprietà di 1/1.

Atto: Atto notarile pubblico (Fusione e modifica della denominazione sociale) a rogito Notaio Marco Carbonari di Perugia del 30.12.2008 rep. 71873/20040, trascritto a Perugia il 19.01.2009 al n. 1081 RP.

Il titolo di proprietà riguarda: **Intero lotto.**

- Titolare dal 10/12/2004:

, per la quota di proprietà di 1/1.



Atto: Atto notarile pubblico (Modifica della denominazione sociale) a rogito Notaio Marco Carbonari di Perugia del 10.12.2004 rep. 66591/16641, trascritto a Perugia il 03.01.2005 al n. 37 RP, rettificata con nota in data 16.01.2009 n. 937.

Il titolo di proprietà riguarda: **Intero lotto.**

- **Titolare dal 31/03/1978:**

, per la quota di proprietà di 1/1.

Atto: Atto notarile pubblico a rogito Notaio Mari Donati Guerrieri di Perugia del 31.03.1978 rep. 139325, trascritto a Perugia il 02.05.1978 al n. 5963 RP.

Il titolo di proprietà riguarda: **Intero lotto.**

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

Nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione sono evidenziate tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni che compongono il lotto 1.

6.3 Accertamento di conformità Catastale: conforme

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI DESCRITTI AL PUNTO A

D. Il terreno oggetto dell'esecuzione, sito in Comune di Collazzone (PG), vocabolo Santa

Liberata, costituisce parte della corte di alcuni capannoni agricoli.

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Scv [mq]	Condizioni
Corte di fabbricati agricoli	2.651	1	2.651	Sufficienti

Superficie convenzionale vendibile dei terreni: **mq. 2.651**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all’andamento delle aste giudiziarie; è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di



mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

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

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

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

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Primarie Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie (Scv) [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Terreno	2.651	15,00		39.765,00

Valore complessivo dell'immobile: € **39.765,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 5% circa per differenza oneri tributari ed assenza di garanzia per vizi, ed eventuali spese di adeguamento delle strutture: € **1.988,25**

Valore residuo dell'immobile € **37.776,75**

Avremo quindi arrotondato il seguente:



Prezzo base d'asta € 38.000,00

(Euro trentottomila/00).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 15 /07/2022

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

