

TRIBUNALE DI SPOLETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 126/2020 PROMOSSA  
ORMA OFFICINA RIPARAZIONI  
CONTRO**

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

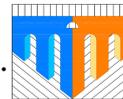
**PREMESSA**

La sottoscritta Geom. Valentina Velieri, con studio in Spoleto alla Via Francesca Morvillo n.41, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5197, veniva nominata, dal Giudice delle esecuzioni Dott. Simone Salcerini, quale esperto per l'esecuzione immobiliare n. 126 del 2020 (presso il tribunale di Spoleto) promossa da ORMA OFFICINA RIPARAZIONI.

Alla stessa veniva conferito l'incarico e le venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul





bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione. obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.t.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

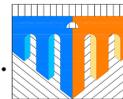
7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;





c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

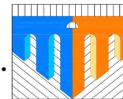
10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni





matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

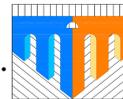
14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

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





suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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

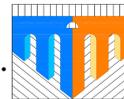
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

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

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





**Premessa:**

Con raccomandate a.r. e mail-PEC del **17 settembre 2021** notificavo sia \_\_\_\_\_, che all'Avv. Quinto De Santis l'inizio delle operazioni peritali e relativo sopralluogo per la data del **06 Ottobre 2021**.

**Inizio operazioni:**

Alla data prefissata, alle ore 9.00, in presenza del signor \_\_\_\_\_, si è potuto accedere alle unità immobiliari, effettuando le opportune misurazioni e fotografie, valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche, verificando lo stato di conservazione dell'immobile e successivamente visionare i terreni interessati.

**Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

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

*Fabbricato sito nel Comune di Spello Via Ponte Paziienza n. 13, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al:*

*foglio 29, p.lla 519 sub. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, piano S1.*

*Terreni siti nel Comune di Spello Via Ponte Paziienza n. 13, distinti al C.T. del predetto Comune al:*

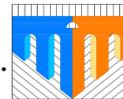
*foglio 29, p.lla 5, qualità Seminativo Arb. Irr., Cl. 2, sup. ha 00.57.95;*

*foglio 29, p.lla 7, qualità Bosco Alto., Cl. 1, sup. ha 00.00.90;*

*foglio 29, p.lla 122, qualità Seminativo Arb. Irr., Cl. 2, sup. ha 00.33.25;*

*foglio 29, p.lla 518, qualità Seminativo Irriguo, Cl. U, sup. ha 00.34.90*





*Terreni siti nel Comune di Foligno, distinti al C.T. del predetto Comune al:*

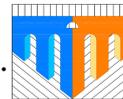
- foglio 199, p.lla 160, qualità Seminato, Cl. 6, sup. ha 00.41.90;*
- foglio 220, p.lla 174, qualità Bosco Ceduo, Cl. 4, sup. ha 00.44.90;*
- foglio 220, p.lla 206, qualità Seminato, Cl. 5, sup. ha 00.03.20;*
- foglio 220, p.lla 274, qualità Pascolo, Cl. 1, sup. ha 00.45.20;*
- foglio 220, p.lla 194, qualità Bosco Arb., Cl. 1, sup. ha 00.27.10;*
- foglio 220, p.lla 370, qualità Pascolo Cesp., Cl. 1, sup. ha 00.28.10;*
- foglio 220, p.lla 375, qualità Pascolo, Cl. 1, sup. ha 00.16.40;*
- foglio 220, p.lla 297, qualità Pascolo Arb., Cl. 2, sup. ha 00.07.70;*
- foglio 220, p.lla 465, qualità Pascolo, Cl. 1, sup. ha 00.31.80;*
- foglio 220, p.lla 515, qualità Seminato, Cl. 5, sup. ha 00.29.20;*
- foglio 220, p.lla 516, qualità Pascolo, Cl. 1, sup. ha 00.16.30;*
- foglio 245, p.lla 50, qualità Seminato, Cl. 5, sup. ha 00.09.70.*

I beni elencati sono riferiti:

- a n.1 unità immobiliari, composta da un corpo di fabbrica che si sviluppa su due piani fuori terra comunicanti tra di loro da una scala esterna, un fienile, un accessorio agricolo. Attualmente tutti i beni risultano inutilizzati, gli stessi sono circondati da corte esclusiva;
- terreno destinato a seminativo arborato irriguo;
- terreno di piccole dimensioni destinato catastalmente a pascolo alto, ma attualmente non presente;
- terreno destinato a seminativo arborato irriguo;
- terreno destinato a seminativo irriguo;
- terreni di diverse dimensioni destinati catastalmente a seminativo e pascolo, attualmente, in quanto non utilizzati, sono assimilabili a bosco.

I beni sopra descritti sono parzialmente siti in Via Ponte Pazienza n. 13 nel Comune di Spello e sono accessibili da una strada secondaria, gli altri, sono siti nel Comune di Foligno, poco distanti fra di essi.





*Data la consistenza, la disposizione dei beni e la distinta individuazione catastale, viene individuato il valore economico in n. 2 lotti.*

- **lotto n. 1:** Unità immobiliare singola censita come abitazione, composta da un immobile disposto su due piani fuori terra e così strutturata, cucina/pranzo al piano terra, sala e camera al piano primo, edificio destinato a fienile, accessorio agricolo con annesso locale bagno. Il tutto è distinto al Catasto del Comune di Spello al foglio 29, particelle 519, 5, 7, 122 e 518.
- **lotto n. 2:** terreni di diverse dimensioni con qualità prevalentemente seminativo e pascolo. Il tutto è distinto al Catasto Terreni del Comune di Foligno al foglio 199 particella 160, foglio 220 particella 174, foglio 220 particella 206, foglio 220 particella 274, foglio 220 particella 194, foglio 220 particella 370, foglio 220 particella 375, foglio 220 particella 297, foglio 220 particella 465, foglio 220 particella 515, foglio 220 particella 516 e foglio 245 particella 50.

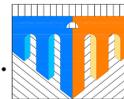
In fede.

Spoletto, 14 gennaio 2022

Il C.T.U.

Geom. Valentina Velieri





## LOTTO n. 1

### RELAZIONE DI STIMA

#### **Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima che costituiscono il lotto si riferiscono a:

- una unità immobiliare singola che si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra troviamo un unico locale destinato a pranzo/cucina, percorrendo una scala esterna si accede al piano primo composto da sala e camera;
- un fienile;
- un accessorio agricolo con annessi servizi igienici;
- n. 4 terreni agricoli.

I beni hanno l'accesso da corte esterna privata esterna.

I fabbricati hanno carattere agricolo. Il lotto è sito in Via Ponte Paziienza n. 13 nel Comune di Spello.

#### **Descrizione Analitica dei beni:**

Il Lotto si sviluppo con i seguenti beni:

- unità immobiliare singola destinata catastalmente a civile abitazione, si sviluppa in n. 2 livelli fuori terra. Il corpo di fabbrica affaccia su corte esclusiva.

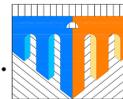
La struttura portante è in muratura. Esternamente il piano terra è a faccia vista mentre il piano primo risulta intonacato.

Gli infissi esterni sono in legno, esternamente troviamo persiane e scuri in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di monocottura di due diverse tipologie e colorazioni al piano primo mentre al piano terra è presente un pavimento in graniglia, gli intonaci e tinteggiature del piano terra sono in cattive condizioni, mentre quelli presenti al piano primo sono stati oggetto di intervento più recente. Gli impianti non sono conformi alla normativa vigente.

L'abitazione risulta composta da: cucina/pranzo al piano terreno, percorrendo una scala esterna si accede al piano primo dove troviamo una sala e una camera da letto. L'unità è





sprovvista di servizi igienici. AL piano terra sono visibili importanti infiltrazioni.

L'edificio risulta libero su 4 lati, vi si accede da area esterna scoperta non recintata, comunicante con la strada pubblica attraverso un ponticello;

- fienile di discrete dimensioni, realizzato con plinti in calcestruzzo, struttura portante in acciaio e copertura in eternit. Non sono presenti tamponature;
- accessorio agricolo avente struttura portante in cls e copertura in eternit, due lati risultano tamponati per metà altezza. Completa l'edificio un piccolo locale esterno in muratura dove troviamo dei servizi igienici.
- n. 4 terreni di diverse dimensioni confinanti tra di loro, anche essi non risultano recintati e sono attualmente incolti. La zona è completamente pianeggiante ed è servita da pozzo con presenza di acqua.

Da un'approfondita visione dello stato dei luoghi, le unità sono in un mediocre stato di conservazione in particolar modo il locale al piano terra. Per rendere vivibile l'edificio destinato ad unità immobiliare è indispensabile la realizzazione di un bagno.

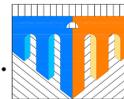
La **superficie netta**, le altezze dei locali e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

#### Abitazione

Destinazione	Superficie Calpestabile	Altezza Media	Condizioni
PIANO TERRA			
Cucina-Pranzo	24,3	2,8	Mediocri
PIANO PRIMO			
Sala	10,87	2,8	Abitabile
Camera	15,58	2,8	Abitabile
Totale	50,75		

La **superficie netta calpestabile** dell'Unità Immobiliare in esame destinata ad **abitazione** è di mq **50,75**.





### Accessorio Agricolo

Destinazione	Superficie Calpestabile	Altezza Media	Condizioni
PIANO TERRA			
Accessorio Agricolo	78	3,87	Medioci
Servizi	8	2,7	Medioci
Totale	86		

La **superficie netta calpestabile** dell'Unità Immobiliare in esame destinata ad **accessorio agricolo** è di mq **86,00**.

### Fienile

Destinazione	Superficie Calpestabile	Altezza Media	Condizioni
PIANO TERRA			
Fienile	43	3,5	Medioci
Totale	43		

La **superficie netta calpestabile** dell'Unità Immobiliare in esame destinata a **fienile** è di mq **43,00**.

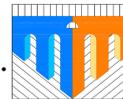
### Terreni

Destinazione	Superficie	Altezza Media	Condizioni
Seminativo Ar.Ir.	0,5795		Incolto
Bosco Alto	0,0090		Incolto
Seminativo Ar.Ir.	0,3325		Incolto
Seminativo Irrig.	0,3490		Incolto
Totale	Ha 1,27		

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

In base alle ricerche effettuate dalla sottoscritta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Spello non sono emersi titoli abilitativi inerenti i beni in oggetto.





### **Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano attualmente di proprietà esclusiva della ditta esecutata.

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

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

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

**Certificato storico per immobile del foglio 29 part. 519** intestato a

S.S. (proprietà per 1/1) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

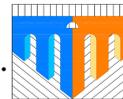
- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 25/03/2002 Prot. n..93494 in atti dal 25/03/200 Variazione di classamto (n.2415.1/2002) Proprietà 1/1;
- Costituzione del 20/03/2001 Prot. n.80261 in atti dal 20/03/2001 Costituzione (n.838.1/2001) Proprietà 1/1;
- Proprietà per 1/1 fino al 13/07/2005
- Proprietà per 1/3 fino al 29/04/2003

**Certificato storico per immobile del foglio 29 part. 5** intestato a

S.S. (proprietà per 1/1) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento (Atto pubblico) del 29/11/1996 in atti dal 23/05/1997 (n.58.1/1997)





**Certificato storico per immobile del foglio 29 part. 7** intestato a

S.S. (proprietà per 1/1) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

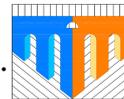
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà per 1/1 fino al 13/07/2005
- Proprietà per 1/3 fino al 29/04/2003
  
- Proprietà fino al 31/12/1997 per 1000/1000.

**Certificato storico per immobile del foglio 29 part. 122** intestato a

S.S. (proprietà per 1/1) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento (Atto pubblico) del 29/11/1996 in atti dal 23/05/1997 (n.58.2/1997);
- Frazionamento in atti dal 29/10/1985 (n.309482);
- Proprietà per 1/1 fino al 13/07/2005
- Proprietà per 1/3 fino al 29/04/2003
  
- Proprietà fino al 31/12/1997
- Proprietà fino al 29/11/1996
- Proprietà fino al 29/11/1996
- Proprietà fino al 29/11/1996
- Proprietà fino al 26/10/1982  
    Usufrutto fino al 30/04/1989
- Proprietà fino al 03/06/1992  
    Giuseppe fino al 03/06/1992;
- Proprietà fino al 26/10/1982
  
- Proprietà fino al 26/10/1982
  
- Proprietà fino al 23/05/1982





**Certificato storico per immobile del foglio 29 part. 518** intestato a

S.S. (proprietà per 1/1) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Frazionamento del 01/03/2001 protocollo n.204159 in atti dal 01/03/2001 (n.554100.1/2001);
- Proprietà per 1/1 fino al 13/07/2005
- Proprietà fino al 29/04/2003
  
- Proprietà fino al 29/04/2003 per 1/3
  
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 01/03/2001 per 1/3
  
- Proprietà fino al 31/12/1997 per 1/1 di

Il tutto come da visure storiche che si allegano alla presente.

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

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE DAL 20/10/2001 AL 20/10/2021  
CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA

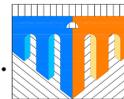
Immobili in Spello, Via Ponte Paziienza, distinti al Catasto Urbano al

- **Foglio 29 p.IIa 519 p.T-1 A/3 vani 4**

Ed al Catasto Terreni al

- **Foglio 29 p.IIa 5 Seminativo ha.0.57.95**
- **Foglio 29 p.IIa 7 Bosco ha.0.00.90**
- **Foglio 29 p.IIa 122 Seminativo ha.0.33.25**
- **Foglio 29 p.IIa 518 (ex 6) Seminativo ha.0.34.90**
- **Foglio 29 p.IIa 519 (ex 6) Ente urbano ha.0.14.00**





(1)

Dal ventennio al 15.05.2003

**- Di proprietà**

**e** **, per 1/3 della piena proprietà ciascuno come bene personale, ad essi pervenuti con i seguenti atti:**

**n.1245 del 05.12.1965 – Compravendita**

(Atto a rogito dott. Camillo Petrucci di Foligno in data 22.11.1965, reg.to a Foligno il 10.12.1965 al n.1925)

Contro:

A favore di:

**-Piena proprietà** su terreno sito in Spello, della superficie di ha.0.48.90, distinto al Catasto Terreni al

**Foglio 29 p.IIa 6**

Prezzo £.435.000, pagato e quietanzato

Liberi da gravami

**n.1430 del 05.10.1968 – Compravendita**

(Atto a rogito dottl. Vincenzo Antonelli di Bevagna in data 14.09.1968, reg.to a Foligno il 27.09.1968 al n.2132)

Contro:

A favore di:

**-Piena proprietà** su terreno posto in Spello, Località Ponte Paziienza, della superficie di ha.0.97.80, distinto al Catasto Terreni al

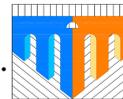
Foglio 17 p.IIa 40

**Foglio 29 p.IIa 7**

Prezzo £.400.000, pagato e quietanzato

Liberi da gravami





**n.16410 del 20.12.1996 – Permuta**

(Atto a rogito dott. Antonio Fabi di Gualdo Tadino in data 29.11.1996 rep.1409)

Contro:

A favore di:

(bene personale, il coniuge conferma)

**-Piena proprietà** su terreno agricolo sito in Spello, della superficie di ha.0.91.20, distinto al Catasto Terreni al

**Foglio 29 p.lle 5, 122**

Contro:

A favore di:

**-Piena proprietà** su terreno posto ove sopra, della superficie di ha.1.00.85, distinto al Catasto Terreni al

Foglio 29 p.lle 14, 33, 120

Valore ciascun immobile £.9.000.000, non si fa luogo a conguagli

Tutti liberi da gravami

CDU allegato al presente atto

**n.11346 del 24.08.1998 – Successione per legge**

(Ufficio registro di Foligno denuncia 72 volume 527 del 29.05.1998)

Contro:

A favore di:

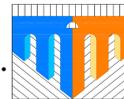
(coniuge e figli, per la quota di 1/3 ciascuno)

**-Piena proprietà** su immobili posti in Spello, distinti al Catasto Urbano al

Foglio 35 p.la 393 Appartamento

Foglio 35 p.la 412 Appartamento





Foglio 35 p.IIa 472 Abitazione

Ed a Catasto Terreni al

Foglio 17 p.IIa 40

Foglio 22 p.IIe 10, 11

**Foglio 29 p.IIe 5, 6, 7, 122**

Foglio 35 p.IIa 393, 414, 462

-Diritti di 1/2 su terreni posti ove sopra, distinti al Catasto Terreni al

Foglio 36 p.IIe 8, 90

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal ventennio al 15.05.2003**

(non risultano)

\*\*\*\*\*

(2)

Dal 16.05.2003 al 26.07.2005

- Di proprietà \_\_\_\_\_, per la piena proprietà  
come bene personale, ad essa pervenuti con i seguenti atti:

**n.ri 8935 e 8936 del 16.05.2003 – Donazione e Divisione**

(Atto a rogito dott. Antonio Fabi di Gualdo Tadino in data 29.04.2003 rep.40749)

**Donazione accettata**

Contro:

A favore di:

**-Diritti di 1/3** su fabbricato sito in Spello, Via Ponte Paziienza n.13, composto di un vano al piano terra e due vani al piano primo, con corte esclusiva annessa con sovrastanti due accessori e terreni di varia natura il tutto distinto al C.U. al

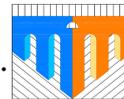
**Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95**

**Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90**





**Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25**

**Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90**

Foglio 17 p.IIa 434 ha.0.91.30

Foglio 17 p.IIa 437 ha.0.09.40

-(altri immobili non riguardanti omissis)

Valore complessivo €.20.200,00

**Divisione**

A favore e contro:

**Beni attribuiti a**

-**Diritti di 1/3** su fabbricato sito in Spello, Via Ponte Paziienza n.13, composto di un vano al piano terra e due vani al piano primo, con corte esclusiva annessa con sovrastanti due accessori e terreni di varia natura il tutto distinto al C.U. al

**Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95**

**Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90**

**Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25**

**Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90**

Foglio 17 p.IIa 434 ha.0.91.30

Foglio 17 p.IIa 437 ha.0.09.40

**Beni attribuiti a**

-(altri immobili non riguardanti omissis)

Valore ciascuna quota €.40.310,00 non si fa luogo a conguagli

Tutti liberi da gravami

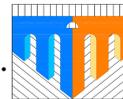
Il fabbricato p.IIa 519 è stato iniziato anteriormente al 01.09.1967, successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi che richiedessero autorizzazioni

CDU n.4160 rilasciato il 27.03.2003

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 16.05.2003 al 26.07.2005**

(non risultano)





\*\*\*\*\*

(3)

Dal 27.07.2005 al 15.12.2009

- Di proprietà

-

, per la piena proprietà, ad essa pervenuti con i seguenti atti:

**n.15018 del 27.07.2005 – Compravendita**

(Atto a rogito dott. Luigi Napolitano di Foligno in data 13.07.2005 rep.26864)

Contro:

A favore di:

– Foligno

-**Piena proprietà** su fabbricato urbano con annessa corte pertinenziale e rate di terreno confinanti posto in Spello, distinto al Catasto Urbano al

**Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95**

**Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90**

**Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25**

**Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90**

Prezzo €.65.000,00 pagato e quietanzato

Liberi da gravami

Edificato ante 01.09.1967

C.D.U. allegato al presente atto

Si evidenzia inoltre la seguente formalità:

**n.22539 del 06.12.2007 – Costituzione vincolo di indivisibilità**

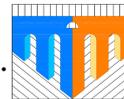
(Atto a rogito dott. Luigi Napolitano di Foligno in data 13.07.2005 rep.26864)

A favore di:

Regione dell'Umbria – Perugia

Contro:





– Foligno

dichiarava di obbligarsi a costituire un compendio unico e a coltivare e condurre per un periodo di almeno 10 anni dal giorno di stipula del trascrivendo atto i terreni posti in Spello, distinti al C.T. al

**Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95**

**Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90**

**Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25**

**Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90**

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 27.07.2005 al 15.12.2009:**

n.6040 del 27.07.2005 – Ipoteca Volontaria

**(Comunicazione n.562 del 03.02.2010 – Cancellazione totale)**

\*\*\*\*\*

(4)

Dal 16.12.2009 al 20.10.2021

- Di proprietà

– Foligno

, per la piena proprietà, ad essa pervenuti con i seguenti atti:

**n.20726 del 16.12.2009 – Modifica ragione sociale**

(Scrittura privata autenticata dott. Andrea Sartore di Foligno in data 10.12.2009 rep.12978)

Contro:

Società Agricola

– Foligno

A favore di:

– Foligno

**-Piena proprietà** su fabbricato urbano con annessa corte pertinenziale e rate di terreno confinanti posto in Spello, Località Ponte Paziienza, il tutto distinto al Catasto Urbano al

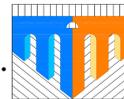
**Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95**

**Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90**





**Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25**

**Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90**

**Foglio 29 p.IIa 519 Ente urbano ha.0.14.00**

-Piena proprietà su terreni posti in Foligno, Località Cancelli, Cupoli, Vallupo, distinti al Catasto Terreni al

Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90

Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90

Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10

Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20

Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20

Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70

Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10

Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40

Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80

Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20

Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30

Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 16.12.2009 al 20.10.2021**

**n.8066 del 16.12.2009 – Ipoteca Volontaria**

(Scrittura privata autenticata dott.Andrea Sartore di Foligno in data 10.12.2009 rep.12979)

Ipoteca €.200.000,00

Capitale €.100.000,00

Durata anni 20

A favore di:

Banca Popolare di Ancona spa – Jesi

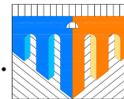
Contro:

– Foligno

Debitore non datore:

-Grava su:





a) Beni della \_\_\_\_\_

-**Piena proprietà** su fabbricato urbano con annessa corte pertinenziale e rate di terreno confinanti posto in Spello, Località Ponte Paziienza, il tutto distinto al Catasto Urbano al

**Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95**

**Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90**

**Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25**

**Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90**

**Foglio 29 p.IIa 519 Ente urbano ha.0.14.00**

-Piena proprietà su terreni posti in Foligno, distinti al Catasto Terreni al

Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90

Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90

Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10

Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20

Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20

Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70

Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10

Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40

Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80

Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20

Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30

Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70

b) Beni di \_\_\_\_\_

-(altri immobili non riguardanti omissis)

c) Beni di \_\_\_\_\_

-(altri immobili non riguardanti omissis)

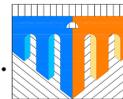
### **n.17378 del 13.11.2020 – Pignoramento**

(Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, notificato dal Tribunale di Spoleto il 02.10.2020 rep.828, per la somma di € 779,63)

A favore di:

Contro:





– Foligno

**-Piena proprietà** su fabbricato urbano con annessa corte pertinenziale e rate di terreno confinanti posto in Spello, Località Ponte Paziienza, il tutto distinto al Catasto Urbano al

**Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95**

**Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90**

**Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25**

**Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90**

-Piena proprietà su terreni posti in Foligno, distinti al Catasto Terreni al

Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90

Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90

Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10

Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20

Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20

Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70

Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10

Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40

Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80

Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20

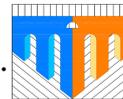
Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30

Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70

### **Stato Civile dell'esecutato**

Il Signor \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con la signora \_\_\_\_\_ in data 29/08/2009, ai sensi dell'Art. 162, secondo comma del C.C., hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Perugia in data 21/02/2012 n°5399/11 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di Foligno in data 17/03/2016 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n.40 parte 2 serie C anno 2016 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n.65 parte 2 serie C anno 2016 sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.





La signora \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con il signor \_\_\_\_\_  
in data 16/10/2011, ai sensi dell'Art. 162, secondo comma del  
C.C., hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

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

Le Unità Immobiliari in oggetto non fanno parte di un complesso  
condominiale.

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

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza possiamo  
escludere l'esistenza di contratti di locazione.

*Si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.*

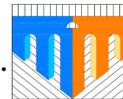
### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio  
della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e  
quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della  
superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione.  
Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di  
Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari  
quarto trimestre anno 2020 riportate dall' Agenzia delle Entrate di  
Perugia.

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

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi  
economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare,  
data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune  
esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto  
la localizzazione dei beni, si può assegnare un valore di 400,00 €/mq  
(euro quattrocento/00) all'immobile con destinazione d'uso abitazione, un  
valore di 200 €/mq (euro duecento/00) all'immobile con destinazione





d'uso annesso agricolo, un valore di 100 €/mq (euro cento/00) all'immobile destinato a fienile e un valore di 20.000 €/ha (euro ventimila/00) ai terreni.

Il valore verrà moltiplicato per la superficie lorda dei beni.

### Valore del bene

#### **Foglio 29 Part. 519**

Abitazione mq 50,75 x 400,00 € .....	<b>20.300,00 €</b>
Fienile mq 43 x 100,00 € .....	<b>4.300,00 €</b>
Annesso Agricolo mq 86 x 200,00 € .....	<b>17.200,00 €</b>
Terreni Ha 1,27 x 20.000 € .....	<b>25.400,00 €</b>

**Il Lotto ha un valore totale pari ad € 67.200,00**

In fede.

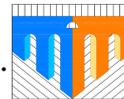
Spoletto, 14 gennaio 2022

Il C.T.U.  
Geom. Valentina Velieri

### Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Copie Autorizzazioni Edilizie;
4. Inizio Operazioni Peritali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Certificazione Contratti di Locazione;
7. Estratto per riassunto di Matrimonio.





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

### **Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima che costituiscono il lotto si riferiscono a terreni siti nel Comune di Foligno e cos' individuati catastalmente:

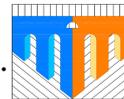
- Foglio 199 Particella 160 seminativo;
- Foglio 220 Particella 174 bosco ceduo;
- Foglio 220 Particella 194 pascolo arb.;
- Foglio 220 Particella 206 seminativo;
- Foglio 220 Particella 274 pascolo;
- Foglio 220 Particella 297 pascolo arb.;
- Foglio 220 Particella 370 pascolo cespug.;
- Foglio 220 Particella 375 pascolo;
- Foglio 220 Particella 465 pascolo;
- Foglio 220 Particella 515 seminativo;
- Foglio 220 Particella 516 pascolo;
- Foglio 245 Particella 50 seminativo.

### **Descrizione Analitica dei beni:**

Il Lotto si sviluppo con i seguenti beni:

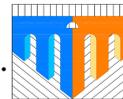
- - terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 199 Particella 160, qualità seminativo avente una superficie di ha. 0,4190. Il terreno risulta incolto da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 206, qualità seminativo avente una superficie di ha. 0,0320. Il terreno risulta incolto da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 174, qualità bosco ceduo avente una superficie di ha. 0,4490. E' accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;





- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 194, qualità pascolo arborato avente una superficie di ha. 0,2710. Il terreno risulta inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 370, qualità pascolo cespugliato avente una superficie di ha. 0,2810. Il terreno risulta inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 375, qualità pascolo avente una superficie di ha. 0,1640. Il terreno risulta inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 465, qualità pascolo avente una superficie di ha. 0,3180. Il terreno risulta inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 515, qualità pascolo cespugliato avente una superficie di ha. 0,2920. Il terreno risulta inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 516, qualità pascolo avente una superficie di ha. 0,1630. Il terreno risulta inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 274, qualità pascolo avente una superficie di ha. 0,4520. Il terreno risulta inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 220 Particella 297, qualità pascolo arb avente una superficie di ha. 0,0770. Il terreno risulta inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio;
- terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 245 Particella 50, qualità seminativo avente una superficie di ha. 0,0970. Il terreno risulta





inutilizzato da molti anni infatti il bosco nel tempo lo ha invaso, è accessibile da sconnesse e piccole strade di servizio.

La **superficie complessiva** dei terreni che compongono il presente è pari ad Ha. 3,015.

### **Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie il bene sopra descritto risulta di proprietà esclusiva (1/1) della ditta esecutata

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

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

#### **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FOLIGNO:**

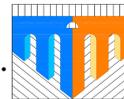
**Certificato storico per immobile del foglio 199 part. 160** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 01/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 174** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;





- Proprietà fino al 01/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 194** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 01/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

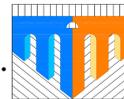
**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 206** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 01/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 274** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Tabella di variazione del 15/05/1990 Pratica n.315349 in atti dal 20/10/2003 variazione di coltura (n.4051.1/2003);
- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 04/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.





**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 297** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Tabella di variazione del 15/05/1990 Pratica n.315349 in atti dal 20/10/2003 variazione di coltura (n.4051.1/2003);
- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 04/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

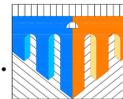
**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 370** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Tabella di variazione del 15/05/1990 Pratica n.315349 in atti dal 20/10/2003 variazione di coltura (n.4051.1/2003);
- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 04/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 465** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Tabella di variazione del 15/05/1990 Pratica n.315349 in atti dal 20/10/2003 variazione di coltura (n.4051.1/2003);
- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 04/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.





**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 515** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 04/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

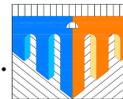
**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 516** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Tabella di variazione del 15/05/1990 Pratica n.315349 in atti dal 20/10/2003 variazione di coltura (n.4051.1/2003);
- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 04/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

**Certificato storico per immobile del foglio 220 part. 375** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Tabella di variazione del 15/05/1990 Pratica n.315349 in atti dal 20/10/2003 variazione di coltura (n.4051.1/2003);
- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 04/12/2007di per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.



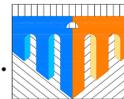


**Certificato storico per immobile del foglio 245 part. 50** risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento atto Pubblico del 28/12/1995 in atti dal 21/01/1997 (n.1606.1/1996);
- Impianto meccanizzato del 14/10/1976;
- Proprietà fino al 04/12/2007 di \_\_\_\_\_ per 1/1;
- Proprietà fino al 28/12/1995 di \_\_\_\_\_ Sacerdote e Prebenda Parrocchiale di San Giovanni Evangelista in Cupoli.

Il tutto come da visure storiche che si allegano alla presente.





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

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE DAL 20/10/2001 AL 20/10/2021  
CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA

Immobili in Foligno, distinti al Catasto Terreni al

- **Foglio 199 p.IIa 160 Seminativo ha.0.41.90**
- **Foglio 220 p.IIa 174 Bosco ha.0.44.90**
- **Foglio 220 p.IIa 194 Pascolo ha.0.27.10**
- **Foglio 220 p.IIa 206 Seminativo ha.0.03.20**
- **Foglio 220 p.IIa 274 Pascolo ha.0.45.20**
- **Foglio 220 p.IIa 297 Pascolo ha.0.07.70**
- **Foglio 220 p.IIa 370 Pascolo ha.0.28.10**
- **Foglio 220 p.IIa 375 Pascolo ha.0.16.40**
- **Foglio 220 p.IIa 465 Pascolo ha.0.31.80**
- **Foglio 220 p.IIa 515 Seminativo ha.0.29.20**
- **Foglio 220 p.IIa 516 Pascolo ha.0.16.30**
- **Foglio 245 p.IIa 50 Seminativo ha.0.09.70**

\*\*\*\*\*

(1)

Dal ventennio al 05.12.2007

- Di proprietà di \_\_\_\_\_, per la piena proprietà  
come bene personale, ad essa pervenuti con i seguenti atti:

**n.230 del 04.01.1996 – Compravendita**

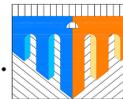
(Atto a rogito dott.ssa Maria Luigia Fino di Foligno in data 28.12.1995 rep.152741)

Contro:

Istituto Diocesano per il Sostentamento dle Clero della Diocesi di Foligno – Foligno

A favore di:





(dichiara di acquistare come bene personale, il coniuge Salvati Giorgio conferma la dichiarazione)

**-Piena proprietà** su rate di terreno agricolo site in Foligno, Località Cupoli, distinte al Catasto Terreni al

**Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90**

**Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90**

**Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10**

**Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20**

Foglio 220 p.IIa 271 ha.0.13.20

**Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20**

Foglio 220 p.IIa 276 ha.0.12.70

Foglio 220 p.IIa 279 ha.0.28.10

**Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70**

Foglio 220 p.IIa 343 ha.0.27.90

**Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10**

**Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40**

Foglio 220 p.IIa 376 ha.0.24.80

**Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80**

Foglio 220 p.IIa 500 ha.0.20.10

Foglio 220 p.IIa 514 ha.0.06.30

**Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20**

**Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30**

Foglio 220 p.IIa 564 ha.0.13.40

Foglio 220 p.IIa 565 ha.0.36.40

Foglio 245 p.IIa 49 ha.0.20.30

**Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70**

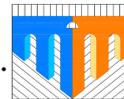
Foglio 245 p.IIa 56 ha.0.12.60

Prezzo E.6.680.000, pagato e quietanzato

Liberi da gravami

CDU allegato al presente atto





**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal ventennio al 05.12.2007:**

n.2135 del 29.05.2001 – Ipoteca Volontaria

**(non riguarda i beni in corso di ricerca – in ogni caso cancellata con Comunicazione n.2571 del 21.09.2021)**

n.6040 del 27.07.2005 – Ipoteca Volontaria

**(Comunicazione n.562 del 03.02.2010 – Cancellazione totale)**

\*\*\*\*\*

(2)

Dal 06.12.2007 al 15.12.2009

**- Di proprietà**

**Foligno (C.F:02788020549), per la piena proprietà, ad essa pervenuti con i seguenti atti:**

**n.22543 del 06.12.2007 – Compravendita**

(Atto a rogito dott.Luigi Napolitano di Foligno in data 04.12.2007 rep.29945)

Contro:

A favore di:

– Foligno

**-Piena proprietà** su terreni agricoli posti in Foligno, distinti al C.T. al

**Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90**

**Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90**

**Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10**

**Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20**

**Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20**

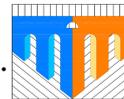
**Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70**

**Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10**

**Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40**

**Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80**





**Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20**

**Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30**

**Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70**

Prezzo €.5.000,00 pagato e quietanzato

Liberi da gravami ad eccezione dell'ipoteca n.6040 del 27.07.2005 a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Todi spa alla società venditrice

C.D.U. allegato al presente atto

Si evidenzia inoltre la seguente formalità:

**n.22544 del 06.12.2007 – Costituzione vincolo di indivisibilità**

(Atto a rogito dott.Luigi Napolitano di Foligno in data 04.12.2007 rep.29945)

A favore di:

Regione dell'Umbria – Perugia

Contro:

– Foligno

.  
dichiarava di obbligarsi a costituire un compendio unico e a coltivare e condurre per un periodo di almeno 10 anni dal giorno di stipula del trascrivendo atto i terreni posti in Foligno, distinti al Catasto Terreni al

**Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90**

**Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90**

**Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10**

**Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20**

**Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20**

**Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70**

**Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10**

**Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40**

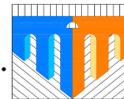
**Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80**

**Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20**

**Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30**

**Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70**





**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 06.12.2007 al 15.12.2009**

(non risultano)

\*\*\*\*\*

(3)

Dal 16.12.2009 al 20.10.2021

- Di proprietà

- Foligno

, per la piena proprietà, ad essa pervenuti con i seguenti atti:

**n.20726 del 16.12.2009 – Modifica ragione sociale**

(Scrittura privata autenticata dott.Andrea Sartore di Foligno in data 10.12.2009 rep.12978)

Contro:

- Foligno

A favore di:

- Foligno

-Piena proprietà su fabbricato urbano con annessa corte pertinenziale e rate di terreno confinanti posto in Spello, Località Ponte Paziienza, il tutto distinto al Catasto Urbano al Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4

Ed al Catasto Terreni al

Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95

Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90

Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25

Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90

Foglio 29 p.IIa 519 Ente urbano ha.0.14.00

-**Piena proprietà** su terreni posti in Foligno, Località Cancelli, Cupoli, Vallupo, distinti al Catasto Terreni al

**Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90**

**Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90**

**Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10**

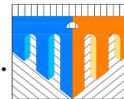
**Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20**

**Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20**

**Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70**

**Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10**





**Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40**  
**Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80**  
**Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20**  
**Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30**  
**Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70**

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 16.12.2009 al 20.10.2021:**

**n.8066 del 16.12.2009 – Ipoteca Volontaria**

(Scrittura privata autenticata dott.Andrea Sartore di Foligno in data 10.12.2009 rep.12979)

Ipoteca €.200.000,00

Capitale €.100.000,00

Durata anni 20

A favore di:

Banca Popolare di Ancona spa – Jesi

Contro:

– Foligno

Debitore non datore:

-Grava su:

a) \_\_\_\_\_

-Piena proprietà su fabbricato urbano con annessa corte pertinenziale e rate di terreno confinanti posto in Spello, Località Ponte Paziienza, il tutto distinto al Catasto Urbano al

Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4

Ed al Catasto Terreni al

Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95

Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90

Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25

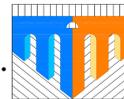
Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90

Foglio 29 p.IIa 519 Ente urbano ha.0.14.00

**-Piena proprietà su terreni posti in Foligno, distinti al Catasto Terreni al**

**Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90**





**Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90**  
**Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10**  
**Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20**  
**Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20**  
**Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70**  
**Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10**  
**Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40**  
**Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80**  
**Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20**  
**Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30**  
**Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70**

b) Beni di

-(altri immobili non riguardanti omissis)

c) Beni di

-(altri immobili non riguardanti omissis)

### **n.17378 del 13.11.2020 – Pignoramento**

(Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, notificato dal Tribunale di Spoleto il 02.10.2020 rep.828, per la somma di €.779,63)

A favore di:

Contro:

-Piena proprietà su fabbricato urbano con annessa corte pertinenziale e rate di terreno confinanti posto in Spello, Località Ponte Pazienza, il tutto distinto al Catasto Urbano al

Foglio 29 p.IIa 519 A/3 vani 4

Ed al Catasto Terreni al

Foglio 29 p.IIa 5 ha.0.57.95

Foglio 29 p.IIa 7 ha.0.00.90

Foglio 29 p.IIa 122 ha.0.33.25

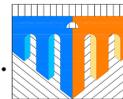
Foglio 29 p.IIa 518 ha.0.34.90

-**Piena proprietà** su terreni posti in Foligno, distinti al Catasto Terreni al

**Foglio 199 p.IIa 160 ha.0.41.90**

**Foglio 220 p.IIa 174 ha.0.44.90**





**Foglio 220 p.IIa 194 ha.0.27.10**  
**Foglio 220 p.IIa 206 ha.0.03.20**  
**Foglio 220 p.IIa 274 ha.0.45.20**  
**Foglio 220 p.IIa 297 ha.0.07.70**  
**Foglio 220 p.IIa 370 ha.0.28.10**  
**Foglio 220 p.IIa 375 ha.0.16.40**  
**Foglio 220 p.IIa 465 ha.0.31.80**  
**Foglio 220 p.IIa 515 ha.0.29.20**  
**Foglio 220 p.IIa 516 ha.0.16.30**  
**Foglio 245 p.IIa 50 ha.0.09.70**

### **Stato Civile dell'esecutato**

Il Signor \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con la signora \_\_\_\_\_ in data 29/08/2009, ai sensi dell'Art. 162, secondo comma del C.C., hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Perugia in data 21/02/2012 n°5399/11 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di foligno in data 17/03/2016 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n.40 parte 2 serie C anno 2016 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n.65 parte 2 serie C anno 2016 sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

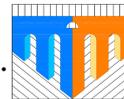
La signora \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con il signor \_\_\_\_\_ in data 16/10/2011, ai sensi dell'Art. 162, secondo comma del C.C., hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

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

Le Unità Immobiliari in oggetto non fanno parte di un complesso condominiale.

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





Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza possiamo escludere l'esistenza di contratti di locazione.

*Si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.*

**Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari quarto trimestre anno 2020 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

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

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto la localizzazione dei beni, si può assegnare un valore di 5.000 €/ha (euro cinquemila/00).

Il valore verrà moltiplicato per la superficie lorda dell'Unità Immobiliare.

**Valore dei beni**

Terreni ha 3,015 x 3.500,00 € ..... **10.552,50 €**

***Il Lotto ha un valore totale pari ad € 10.552,50***

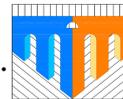
In fede.

Spoleto, 14 gennaio 2022

Il C.T.U.

Geom. Valentina Velieri





**Si allega alla presente:**

8. Documentazione Fotografica;
9. Visure – Estratto di Mappa;
10. Inizio Operazioni Peritali;
11. Ispezioni Ipotecarie;
12. Certificazione Contratti di Locazione;
13. Estratto per riassunto di Matrimonio.

