

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da

G.M. STRADE SRL

contro

G. E. Dott. Simone Salcerini

R.G.E. N. 34/2019

Spoleto, agosto 2020

L'Esperto
Geom. Carlo Panetti

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Carlo Panetti, iscritto n. 1960 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia e al n. 13/1981 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto Via di Piazza D'Armi n 2, veniva nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 26/09/2019 per prestare il giuramento di rito.

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, allegata al fascicolo.

In data 16/12/2019 il G.E. disponeva la riunione della procedura esecutiva n. 207/2019 con la 34/2019 (UBI Banca), estendendo l'incarico anche ai beni pignorati provenienti dalla procedura sopra richiamata.

Previa convocazione con lettera raccomandata del 24/01/2020 (Alleg. "A"), indirizzata alla parte debitrice e comunicazione PEC indirizzata agli Avv.ti Franco Matrangolo, Maria Cristina Margutti, procuratori e difensori rispettivamente dei creditori procedenti G.M. Strade srl e UBI Banca e all'Agenzia delle Entrate-riscossioni spa, intervenuto nella procedura, in data 07/02/2017, alle ore 9,30, veniva fissato sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Collazzone, Strada S. Orsola n. 76.

Nel giorno e all'ora fissata, alla presenza della parte debitrice, veniva effettuato accesso presso gli immobili, eseguendo delle misurazioni, scattando delle foto ed eseguendo tutte le indagini necessarie per l'espletamento dell'incarico, a cui è seguito ulteriore sopralluogo per il completamento delle operazioni peritali.

In data 04/03/2020, a causa del protrarsi dei tempi per l'acquisizione della documentazione necessaria per la redazione della relazione di stima, lo scrivente inoltrava istanza al Sig. G.E., chiedendo proroga di giorni sessanta per il deposito della relazione.

In data 16/03/2020, causa l'emergenza sanitaria da Covid 19, il Sig. G.E. disponeva lo spostamento in blocco della procedure esecutive all'udienza al 26/09/2020.

Venivano eseguite ulteriori indagini ed accertamenti per il reperimento degli elementi tecnico, amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, presso:

l'Ufficio del Territorio di Spoleto per l'acquisizione della documentazione catastale;

il Comune di Collazzone per le verifiche urbanistiche, per l'acquisizione del certificato destinazione urbanistica dei terreni e l'estratto per riassunto di matrimonio;

l'Agenzia delle Entrate di Perugia per l'acquisizione del contratto di affitto;

l'Archivio Notarile di Perugia per l'acquisizione dell'atto Notaio Sergio Ludovici.



Acquisite tutte le informazioni necessarie e svolte le necessarie indagini di mercato lo scrivente riferisce quanto segue.

RELAZIONE

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Sono stati prodotti i seguenti certificati notarili con riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio:

Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi datato 25/03/2019 (Pignoramento G.M. Strade);

Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia datato 12/01/2020 (Pignoramento UBI SpA).

Si rileva che il pignoramento eseguito dalla UBI SpA, rispetto al pignoramento eseguito dalla GM Strade srl, comprende la particella n. 564 della superficie di Ha 5.22.95.

2. INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

In data 31/12/2019, 08/01/2020 e 16/01/2020, è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione catastale (planimetrie fabbricati, elaborato planimetrico, estratti di mappa terreni, visure delle unità immobiliari oggetto di espropriazione - Alleg. "B").

In data 18/02/2020 è stato acquisito presso il Comune di Todi l'estratto per riassunto di matrimonio (Alleg. "C").

In data 11/02/2020, è stata presentata richiesta di accesso agli atti al Comune di Collazzone, settore Edilizia, ed acquisita in data 09/03/2020 la documentazione necessaria per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica (Alleg. "D").

In data 12/02/2020, è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia richiesta di accesso agli atti al fine di accertare l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura di esproprio. In data 29/04/2020 si è accertata l'esistenza di un contratto di affitto di fondo rustico, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 18/02/2019 al nr. 1858, a favore di [REDACTED] (Alleg. E").

In data 11/02/2020 richiesta al Comune di Collazzone del certificato destinazione urbanistica, rilasciato in data 09/03/2020 (All. "F").

In data 18/02/2020 richiesta all'Archivio notarile di Perugia di copia dell'atto Sergio Ludovici del 07/02/1966 rep. n. 90888, mediante il quale il debitore acquistava dal [REDACTED] la nuda proprietà degli immobili pignorati (All. "G").

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1 - Ipoteca volontaria iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia il 03/05/2010 al n. 11412/2387 a favore della Banca delle Marche S.p.A., per €. 800.000,00 a garanzia del mutuo di €. 400.000,00, durata anni venti;

2 Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 07/03/2019 n. 5861/4171 di formalità a favore della Società G.M. Strade s.r.l. per €. 10.676,76 ;

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



3. Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 19/11/2019 al n. 28221/19879 di formalità, a favore della UBI Banca S.p.A. per €. 404.978,29.

Si precisa che in relazione alla particella n. 20 risulta trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 26/7/2006 ai nr. 26438/15634, atto unilaterale d'obbligo edilizio a Rogito Notaio Mario Briganti in data 13/7/2006 rep. 224846, a favore del Comune di Collazzone, per la costruzione di annesso agricolo con bagni e magazzino. Durata anni venti.

4. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiale.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non esistono diritti demaniali e/o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE

Per la cancellazione delle formalità riportate al punto 3 della presente relazione la spesa ammonta complessivamente ad €. 623,00.

7. DESCRIZIONE IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento sono posti in Comune di Collazzone Fraz. Collepepe, Strada Sant'Orsola, come rappresentati nell'elaborato grafico allegato (Alleg. "I") e precisamente:

7.a – immobili ad uso agriturismo, aventi accesso dalla strada comunale, costituiti da un fabbricato principale elevato su due piani fuori terra, con annessi due fabbricati di pertinenza elevati su un piano terra e corte, il tutto censito al NCEU al foglio 18 con la particella n. 12, categ. D/10, rendita catastale €. 10.267,00.

Gli immobili, al momento del sopralluogo, si presentano in disuso in quanto dal 2012, epoca dell'inondazione che ha colpito la zona, è stata interrotta l'attività agrituristica.

Su alcuni locali posti al piano terra dell'edificio contraddistinto con la lettera "B" nell'elaborato grafico, sono ancora evidenti i segni dell'inondazione.

Fabbricato principale ("A"), a pianta rettangolare, completamente ristrutturato negli anni 2001/2003, è costituito al piano terra da più locali aventi altezze interne 2,85/2,90, della superficie utile di mq 208,40 ed una superficie commerciale (SCV) di mq 232,24, con destinazione sale ristorazione, bar, cucina, servizi igienici, locali deposito. La struttura in muratura in buono stato, i solai in legno e piastrelle, pavimenti in parte in cotto e in parte gres, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a termoconvettori, il tutto completamente intonacato e tinteggiato, con esclusione di alcune pareti le quali sono in pietra a faccia vista. A ridosso della parete (lato nord/ovest) una tettoia con struttura in legno tamponata della superficie utile di mq 89,45, ed una superficie commerciale (SCV) di mq. 44,73, altezza minima ml 2,60 massima ml 3,50.



Per mezzo di una scala interna si accede al piano primo, avente altezza interna di ml. 2,80, della superficie utile di mq 200,75 ed una superficie commerciale (SCV) di mq 187,34, costituito da nr. dieci (10) camere di varia grandezza tutte con bagno interno. Pavimenti in gres, infissi di porte e finestre in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con termoconvettori, internamente ed esternamente intonacato e tinteggiato.

Caratteristiche dimensionali - edificio principale "A"

Destinazione	Superficie utile Mq	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
PIANO TERRA			
Hall-bar	31,34	1,00	31,14
Ingresso	2,18	1,00	2,18
Sala ristorante 1	72,15	1,00	72,15
Sala ristorante 2	30,52	1,00	30,52
ripostiglio	2,73	0,30	0,82
Cucina	15,51	0,80	12,41
Cucina	22,29	0,80	17,83
Anti bagni	4,05	0,80	3,24
Bagni ospiti	4,08	0,80	3,26
w.c.-anti bagno personale	2,76	0,80	2,21
Spogliatoio - ripostiglio	6,93	0,80	5,54
forno	5,22	0,50	2,61
magazzino	5,04	0,50	2,52
Zona frigo	3,60	0,30	1,08
Tettoia	89,45	0,30	44,73
SOMMANO P. TERRA	297,85		232,24
PIANO PRIMO			
Camere dal nr. 1 al nr. 10	143,08	1,00	143,08
Bagni dal nr. 1 al nr. 10	35,84	0,80	28,67
Scala	6,24	0,50	3,12
Corridoi	15,59	0,80	12,47
SOMMANO P. PRIMO	200,75		187,34

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



Fondelli interni	19,38	1,00	19,38
Pareti portanti	56,83	0,50	28,42
TOTALI SUPERFICI	489,36		415,54

Fabbricato di pertinenza ("B") dell'attività agrituristica, posto al piano terra, avente accesso dalla corte comune, anch'esso ristrutturato negli anni 2001/2003, gravemente danneggiato dalla inondazione del Fiume Tevere del 2012, costituito da vari locali con diversa destinazione, della superficie utile di mq. 148,81, superficie commerciale (SCV) mq 139,03, altezza utile da ml 2,55 a ml. 3,35, avente struttura portante in muratura, pavimento in gres, impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento a termoconvettori, infissi porte e finestre in legno, internamente ed esternamente intonato e tinteggiato.

Caratteristiche dimensionali - edificio pertinenziale "B"

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Camera 1	11,93	1,00	11,93
Bagno 1	5,83	0,80	4,66
Camera 2	23,60	1,00	23,60
Bagno 2	4,84	0,80	3,87
Sala polivalente	24,82	1,00	24,82
Bagno 3	3,50	0,80	2,80
Servizi igienici uomini-w.c.	17,83	0,80	14,26
Servizi igienici donne-w.c.	16,44	0,80	13,15
Spogliatoio	4,56	0,80	3,65
Ripostiglio	15,30	0,50	7,65
Centrali termiche	20,16	0,50	10,08
SOMMANO	148,81		120,47
Fondelli interni	4,62	1,00	4,62
Pareti portanti	27,87	0,50	13,94
TOTALI SUPERFICI	181,30		139,03

Fabbricato di pertinenza ("C") dell'attività agrituristica, posto al piano terra, avente accesso dalla corte comune, in cattivo stato di manutenzione, costituito da vari locali della superficie

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



utile complessiva di mq. 49,06, superficie commerciale (SCV) mq 45,57, altezza utile da ml. 2,45 a ml 3,35, struttura in muratura, finiture in pessimo stato, impianto elettrico non funzionante, infissi esterni in ferro.

Caratteristiche dimensionali - edificio pertinenziale "C"

Destinazione	Superficie utile Mq	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Locale 1	12,14	1,00	15,43
Cucina	6,79	1,00	6,79
Magazzino	12,86	0,50	6,43
Ripostiglio 1	5,04	0,50	2,52
Ripostiglio 2	5,59	0,50	2,80
Anti wc e wc	6,64	0,80	5,31
SOMMANO	49,06		39,28
Fondelli interni	1,90	1,00	1,90
Pareti portanti	8,77	0,50	4,39
TOTALI SUPERFICI	59,73		45,57

7.b - terreni a destinazione agricola con annesso manufatto a destinazione magazzino e bagni per impianto pesca sportiva, della superficie di Ha 7.38.10, sui quali sono stati realizzati cinque invasi di varia grandezza utilizzati sia per l'irrigazione sia per la pesca sportiva, il tutto censito al catasto terreni al foglio n. 18 particelle nn. 9, 19, 20, 23, 24, 26, 564, superficie Ha. 7.37.85, R.D. €. 457,76, R.A. €. 395,71 e al catasto urbano al foglio 18 particella n. 565 (annesso agricolo con bagni e magazzino), categ. C/2, mq. 20, R.C. €. 30,99, confinante con stessa proprietà per più lati, strada comunale, quest'ultimo in pessimo stato di manutenzione privo di impianti.

Per la realizzazione dell'annesso agricolo è stato posto sulla particella n. 20 un vincolo edilizio a favore del comune di Collazzone, della durata di anni 20 (scadenza gennaio 2027) di non edificandi e mantenimento della destinazione d'uso.

Dalla verifica eseguite si è accertato che un tratto della strada Comunale di Cerqueto, per il tratto posto a confine con le particelle nn. 65, 25, 27 e 31, per una lunghezza di circa ml 150, non è più transitabile a causa delle lavorazioni agricole e sostituito da un nuovo tratto di strada, della lunghezza di circa ml 200, realizzato occupando parte delle particelle 64, 62, 63 e 20 (vista aerea Alleg. "H").

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



7.c -fabbricato rurale elevato su due piani fuori terra, ristrutturato alla metà degli anni ottanta, con corte annessa della superficie di mq 5.203, con piccolo manufatto ad uso porcilaia, oltre fabbricato già utilizzato come forno/essiccatoio per tabacchi attualmente destinato a magazzino per l'attività agricola. Il fabbricato principale, avente struttura portante muratura, solai in latero-cemento, è formato al piano terra da vari locali della superficie utile complessiva di mq. 269,32, altezza utile ml. 3,00, pavimenti per la quasi totalità in battuto di cemento in cattivo stato, privo di impianto di riscaldamento, impianto elettrico presente solo in parte. Per mezzo di una scala interna si accede al piano primo, altezza interna ml. 2,85, della superficie utile di mq 160,05, formato da cucina, tinello, quattro camere da letto, due bagni, oltre due ampi terrazzi della superficie complessiva di mq 96,00. Pavimenti in gres, infissi di porte e finestre in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con termoconvettori. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati in cattivo stato di manutenzione. La superficie commerciale complessiva (SVC) di mq 350,43, il tutto censito al catasto terreni al foglio n. 18 con la particella nn. 34, 35, 562 (forno/essiccatoio) e 563, confinanti con strada comunale, stessa proprietà per più lati. A riguardo si precisa che l'aggiudicatario dovrà provvedere all'accatastamento all'urbano degli immobili sopra descritti e provvedere alla demolizione di una tettoia con struttura in ferro e copertura eternit, posta sul retro del fabbricato.

Caratteristiche dimensionali - edificio principale part. N. 35

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
PIANO TERRA			
Cucina	27,40	0,70	19,18
Locale deposito	81,80	0,50	40,90
Garage 1	39,35	0,50	19,68
Garage 2	48,55	0,50	24,28
Fondo 1	8,90	0,30	2,67
Bagno	4,00	0,70	2,80
Forno	5,20	0,30	1,56
C.T.	6,55	0,30	1,97
Fondo 2	25,95	0,50	12,98
Fondo 3	21,62	0,50	10,81

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



SOMMANO P. TERRA	269,32		136,83
PIANO PRIMO			
Scala	9,20	0,50	4,60
Corridoi	15,00	0,80	12,00
Cucina	10,33	1,00	10,33
Tinello	28,20	1,00	28,20
Camera 1	26,77	1,00	26,77
Camera 2	27,50	1,00	27,50
Camera 3	12,30	1,00	12,30
Camera 4	21,35	1,00	21,35
Bagno 1	5,50	0,80	4,40
Bagno 2	3,90	0,80	3,12
SOMMANO P. PRIMO	160,05		150,57
Terrazzi P. primo	96,00	0,30	28,80
Fondelli interni	4,15	1,00	4,15
Pareti portanti	60,15	0,50	30,08
TOTALI SUPERFICI	593,67		350,43

Caratteristiche dimensionali – manufatti di pertinenza part. nn. 562-563

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
PIANO TERRA			
Forno/essiccatoio	36,50	1,00	36,50
Locale deposito	35,25	0,30	10,58
SOMMANO	71,75		47,08
Pareti portanti	9,70	0,50	4,85
TOTALI SUPERFICI	81,45		51,93

L'accesso agli immobili sopra descritti, previo passaggio sulla corte censita con la part. 35, avviene direttamente dalla via pubblica.

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



7.d – terreni agricoli seminativi irrigui, posti in prossimità del Fiume Tevere, completamente pianeggianti e comodamente coltivabili con mezzi meccanici, censiti al catasto terreni al foglio n. 18 particelle nn. 29, 30, 32, 33, 36, 37, 38, 44, 50, 73, 504, 509, 510, 518, 513, della superficie complessiva di Ha. 10.86.06, R.D. €. 883,02, R.A. €. 634,22, confinanti con strada comunale per più lati, stessa proprietà per più lati.

8. CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE - ATTO PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nei pignoramenti identificano esattamente gli immobili oggetto di espropriazione.

9. VARIAZIONI CATASTALI

Ai fini della vendita non necessita alcuna variazione catastale in quanto gli immobili sono tutti catastalmente identificati. successivamente l'aggiudicatario/i dovrà procedere all'accatastamento dei fabbricati rurali censiti al foglio n. 18 con le particelle n. 35, 562, 563.

10. UTILIZZO PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO

In base al Piano Regolatore vigente tutti gli immobili oggetto di pignoramento, ricadono in zona agricola (E1 - area di particolare interesse agricolo) precisando, a riguardo, che parte di essi ricadono in zona a rischio esondazione, come dettagliatamente riportato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Collazzone in data 09/03/2020,.

11. CONFORMITA' URBANISTICA IMMOBILI

Assunte le necessarie informazioni presso gli uffici comunali preposti, si è accertato che per gli immobili oggetto di espropriazione, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi.

Fabbricati con destinazione agrituristica

- a) concessione edilizia n. 1498 del 13/09/2001, prot. n. 5433/2000 (ristrutturazione fabbricato e realizzazione locali a servizio piscina);
- b) concessione edilizia n. 1498 del 27/06/2003 prot. n. 791/2002 (ristrutturazione fabbricato e realizzazione locali a servizio piscina – variante concessione 2001) ;
- c) permesso di costruire n. 1498 del 28/08/2003 prot. n. 184/2003 (realizzazione veranda e piscina per agriturismo);
- d) permesso di costruire n. 1498 del 18/01/2007 prot. n. 6489/2006 (realizzazione impianto di pesca sportiva per portatori di handicap).

Relativamente alla concessione edilizia n. 1498 del 13/09/2001, prot. n. 5433/2000, è stato rilasciato dal Comune di Collazzone, in data 16/09/2002, autorizzazione di agibilità per quanto riguarda il fabbricato principale e parte dell'annesso (edificio "B").

Difformità rilevate:

- tamponatura con muretto e vetrata della veranda a servizio dell'attività agrituristica – da rimuovere;

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



- la piscina prevista con il permesso di costruire n. 1498/2003 prot. n. 184 non è stata realizzata;
- non sono stati realizzati i sedici parcheggi previsti a servizio dell'impianto di pesca sportiva per portatori di handicap, da realizzarsi sulla particella n. 20, come previsti nel permesso di costruire del 18/01/2007 prot. n. 6489/2006.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla chiusura totale lavori dei titoli abilitativi sopra richiamati e richiedere al comune l'agibilità finale essendo stata rilasciata solo parzialmente in data 16/9/2002.

Fabbricati rurali

- domanda concessione in sanatoria presentata in data 20/05/1986 prot. n. 2321;
- concessione edilizia del 09/01/1986 n. 715.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla richiesta dell'agibilità.

12. STATO DI POSSESSO IMMOBILI

Tutti gli immobili oggetto di espropriazione sono stati concessi tutti in affitto, ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203/1982 (fondo rustico), al [REDACTED] con contratto stipulato in data 29/01/2019, registrato a Perugia il 18/02/2019 al nr. 1858 (Alleg. "E"), per la durata di anni 15 a decorrere dal 24/01/2019 con scadenza 31/12/2033, al prezzo di €. 7.000,00 annue, da corrispondere in due rate semestrali di €. 3.500,00 ciascuna.

Alla luce di quanto sopra, essendo il primo pignoramento della Società G.M. Strade s.r.l., trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 07/03/2019 n. 5861/4171, successivamente alla data di stipula e registrazione del contratto d'affitto, lo stesso è opponibile alla procedura.

In merito al canone di locazione pattuito, tenuto conto della consistenza e della natura degli immobili concessi in affitto, lo stesso si ritiene non congruo.

Si precisa, inoltre, che l'immobile rurale contraddistinto con la particella n. 35 del foglio n. 18, è occupato dal debitore.

13. ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Todi in data 18/02/2020, il debitore risulta separato dalla Sig.ra [REDACTED] separazione consensuale omologata dal Tribunale di Perugia con provvedimento del 27/10/2010 - Alleg. "C").

14. DESCRIZIONE SOMMARIA IMPIANTI

Per quanto riguarda i fabbricati ad uso agriturismo riportati al punto 7.a (edificio "A" e "B"), l'impianto termico (alimentato a gas con termoconvettori) ed elettrico (sottotraccia) sono stati completamente realizzati al momento della ristrutturazione in conformità alla normativa vigente e le relative dichiarazioni di conformità sono state allegate all'agibilità rilasciata dal comune in data 16/09/2002.



Per quanto riguarda il manufatto di pertinenza dell'attività agrituristica, riportato al punto 7.a e contraddistinto con la lettera "C", , gli impianti sono in pessime condizioni, pertanto, visto lo stato di abbandono in cui si trovano, dovranno essere oggetto di verifica e messa a norma.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale riportato al punto 7.c, è presente l'impianto termico alimentato a gas con termoconvettori e l'impianto elettrico sottotraccia, ristrutturato alla metà degli anni ottanta, ma gli stessi dovranno essere oggetto di verifica ed eventuale messa a norma.

15. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Tenuto conto della natura, della consistenza dei beni e della loro destinazione d'uso, si formeranno due lotti di vendita:

LOTTO UNO

- Diritti di piena proprietà su fabbricati a destinazione agrituristica, completamente ristrutturati negli anni 2001/2003, con corte annessa, costituiti da numero tre corpi di fabbrica, così formati.

fabbricato principale ("A") elevato su due piani fuori terra.

piano terra: altezze interne 2,85/2,90, della superficie utile di mq 208,60, superficie commerciale di mq 187,51; con destinazione sale ristorazione, bar, cucina, servizi igienici, locali di deposito, oltre tettoia con struttura in legno della superficie utile di mq 89,45, superficie commerciale di mq. 44,73, altezza minima ml 2,60 massima ml 3,50.

Piano primo: altezza interna di ml. 2,80, superficie utile di mq 200,75, superficie commerciale di mq 187,34, formato da nr. dieci (10) camere di varia grandezza tutte con bagno interno; superficie commerciale complessiva mq 415,54.

Fabbricato pertinenziale ("B") elevato su un piano terra

costituito da numero due camere da letto con bagno interno per portatori di handicap, una sala polivalente con bagno, due spogliatoi con servizi igienici (donne e uomini), due centrali termiche, un locale ripostiglio, della superficie utile complessiva di mq. 148,81, superficie commerciale mq 139,03, altezza utile da ml 2,55 a ml. 3,35;

Fabbricato pertinenziale ("C") elevato su un piano terra

in cattivo stato di manutenzione, costituito da vari locali, due bagni, della superficie utile complessiva di mq. 49,06, superficie commerciale mq 45,57, altezza utile da ml. 2,45 a ml 3,35;

il tutto censito al NCEU del Comune di Collazzone al foglio 18 con la particella n. 12, categ. D/10, rendita catastale €. 10.267,00.

Confinanti: strada comunale, stessa proprietà per più lati.

- Diritti di piena proprietà su terreni agricoli in parte occupati da numero cinque invasi di varia grandezza usati per l'irrigazione e per la pesca sportiva, ed in parte seminativi

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto - Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



irrigui, il tutto censito al catasto terreni del Comune di Collazzone al foglio n. 18 con le particelle nn. 9, 19, 20, 23, 24, 26, 29, 30, 65, 504, 509, 510, 513, 518, 564, della superficie complessiva di Ha 12.43.05, Rd. €. 848,45, Ra. €. 685,82, confinanti con [REDACTED] per più lati, strada comunale, [REDACTED] salvo altri.

- Diritti di piena proprietà su piccolo annesso agricolo ad uso magazzino e bagno, in cattivo stato di manutenzione, della superficie lorda di mq. 25, censito al catasto urbano al foglio n. 18 particella n. 565, categ. C/2, mq. 20, R.C. €. 30,99.

Confinanti: strada comunale, stessa proprietà per più lati.

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene dalla strada comunale, precisando che a seguito della modifica della viabilità, come riportato al precedente punto 7.b, per un tratto della lunghezza di circa ml 75 il transito avverrà sulle particelle nn. 62, 63, 64, di proprietà del [REDACTED]

VALORE LOTTO UNO €. 570.300,00

LOTTO DUE

- Diritti di piena proprietà su fabbricato rurale elevato su due piani fiori terra, ristrutturato alla metà degli anni ottanta, con corte annessa e manufatto ad uso porcilaia, formato al piano terra da vari locali destinati a garage e locali di deposito, privi di finiture, della superficie utile complessiva di mq. 269,32, altezza utile ml. 3,00, e al piano primo, al quale si accede per mezzo di una scala interna, avente altezza interna ml. 2,85, superficie utile di mq 160,05, da cucina, tinello, quattro camere da letto, due bagni, oltre due ampi terrazzi della superficie complessiva di mq 96,00. Pavimenti in gres, infissi di porte e finestre in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con termoconvettori. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati in scadente stato di manutenzione.
La superficie commerciale complessiva di mq 350,43, il tutto censito al catasto terreni al foglio n. 18 con la particella nn. 34, 35, della superficie di Ha 0.52.03, Rd. €. 18,08, Ra. €. 16,97, confinante con strada comunale, stessa proprietà per più lati. L'accesso agli immobili sopra riportati avviene dalla via pubblica.
- Diritti di proprietà 1/1 su fabbricato a destinazione agricola (ex forni/essiccatoio tabacchi-magazzino), posto al piano terra, avente accesso dalla corte censita con la particella n. 35, della superficie utile di mq. 71,75, superficie commerciale di mq. 51,93, censito al catasto terreni del comune di Collazzone al foglio n. 18 particelle nn. 562 (forno/essiccatoio) e 563, superficie mq. 107, Rd. €. 0,78, Ra. €. 0,54, confinante con stessa proprietà per più lati.

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981



- Diritti di piena proprietà su terreni agricoli, seminativi irrigui, censiti al catasto terreni al foglio n. 18 particelle nn. 32, 33, 36, 37, 38, 44, 50, 73, della superficie complessiva di Ha. 5.80.86, R.D. €. 492,33, R.A. €. 344,11, confinanti con strada comunale, [REDACTED] stessa proprietà.

L'accesso ai terreni sopra riportati avviene dalla strada comunale.

VALORE LOTTO €. 313.300,00

16. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

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

Si è inoltre presa come riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.- II° semestre 2019) e dei valori agricoli dei terreni pubblicati sul BUR della Regione dell'Umbria in data 30/01/2020 (anno solare 2020).

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

Il parametro tecnico cui la stima è riferita per quanto riguarda i fabbricati è il metro quadrato commerciale (S.C.V.) di superficie come sopra determinata, mentre per i terreni è l'ettaro (Ha). A seguito di quanto sopra, tenuto conto del grado di finitura e di conservazione degli immobili, della loro destinazione d'uso, si determinano i seguenti valori degli immobili:

LOTTO UNO

Fabbricati ad uso agrituristico (part. N. 12)

Edificio "A" (SCV)	mq	415,54 x €.	725,00 = €.	301.266,50
Edificio "B" (SCV)	mq	139,03 x €.	550,00 = €.	76.466,50
Edificio "C" (SCV)	mq	45,57 x €.	200,00 = €.	9.114,00
Corte fabbricati	mq	5930,00 x €.	1,50 = €.	8.895,00
Annesso agricolo (part. 565) (SCV)	mq	23,26 x €.	150,00 = €.	3.489,00
Terreni agricoli invasi/pesca sportiva	Ha	7.18.85 x €.	20.000 = €.	143.770,00
Terreni agricoli seminativi irrigui	Ha	5.11.90 x €.	25.000 = €.	127.975,00

VALORE STIMATO IMMOBILI €. **670.976,00**

Abbattimento forfettario 15% €. **100.646,40**

VALORE IMMOBILI -al netto abbattimento €. **570.329,60**

LOTTO DUE

Fabbricato rurale (part. N. 35)-(SCV)	mq	350,53 x €.	580,00	€.	203.307,40
---------------------------------------	----	-------------	--------	----	------------

*Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981*



Forni/essiccatoio (part. nn. 562-563)-(SCV)mq	76,60 x €.	125,00	€.	9.575,00	
Corte fabbricati	mq	2506,00 x €.	1,50	€.	3.759,00
Terreni agricoli seminativi irrigui	Ha	6.07.83 x €.	25.000	€.	151.957,50

VALORE STIMATO IMMOBILI €.

368.598,90

Abbattimento forfettario 15% €.

55.289,84

VALORE IMMOBILI -al netto abbattimento €.

313.309,07

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

cancellazione formalità	€.	623,00
Rimozione tamponatura veranda lotto 1	€.	900,00
Sistemazione area da utilizzare a parcheggi annesso agricolo a servizio impianto pesca sportiva – lotto 1	€.	5.000,00
Regolarizzazione pratiche edilizie - richiesta agibilità Lotto 1 e lotto 2	€	2.500,00
Accatastamento fabbricati rurali (part. nn. 35-562-563) Lotto 2	€.	1.500,00
Complessivamente	€.	10.523,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spoletto, agosto 2020

L'Esperto

Geom. Carlo Panetti

Elenco allegati:

- All. "A" - Convocazione parti;
- All. "B" - Documentazione catastale;
- All. "C" - estratto per riassunto di matrimonio;
- All. "D" - titoli abilitativi;
- All. "E" - contratto locazione;
- All. "F" - certificato destinazione urbanistica terreni;
- All. "G" - atto acquisto notaio Sergio Ludovici;
- All. "H" - documentazione fotografica;
- All. "I" - elaborato grafico.



