



---

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**  
**Saccaria Caffè S.r.l.**  
**contro**

**Codice Fiscale:** [REDACTED]

Domiciliati in via Del Borgo n. 20  
06033 Cannara (PG)

**R.G.E. N. 91 /2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini**

**LOTTO N. 001 e 002**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Luca Bellingacci**







---

**Beni in Comune di Cannara**

**Lotto n. 002**

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per 3/9 di terreni siti in Comune di Cannara censiti al Catasto Terreni del Comune di Cannara come di seguito descritti:

- 1) Foglio  p.lla , qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 3360, RD € 10,76, RA € 12,15.
- 2) Foglio  p.lla , qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5500, RD € 17,61, RA € 19,88.
- 3) Foglio  p.lla , qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 7120, RD € 33,09 RA € 33,09.

- 4) Foglio p.lla , qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 4560, RD € 20,49, RA € 21,20.
- 5) Foglio p.lla , qualità pascolo, classe U, superficie mq. 14, RD € 0,01, RA € 0,01.
- 6) Foglio 16 p.lla , qualità uliveto, classe 1, superficie mq. 220, RD € 0,99, RA € 0,57.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

D. Terreni seminativi in normale stato di coltivazione quelli descritti nei punti da 1 a 4 del paragrafo precedente, terreni olivati e pascolivi quelli descritti nei punti 5 e 6.

**Caratteristiche zona:** zona residenziale/agricola.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali/agricole.

#### 2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è risultato in possesso dei comproprietari. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione, comodato o comunque di cessione a qualsiasi altro titolo degli immobili pignorati, ad oggi non si è avuto riscontro.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli:* Nessuna.

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

Nessuna.

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

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca Giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Perugia in data 29/06/1999, iscritta il 02/07/1999 al n. **3724 R.P.**, a favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA), cod. fisc. 06385880635 ed a carico di ~~\_\_\_\_\_~~

(PG) il ~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e quindi per l'intero del diritto di proprietà, per Lire 80.536.486 (capitale) e Lire 110.000.000 (totale).

Il gravame si riferisce a: Intero lotto.

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca Legale iscritta dal Servizio Riscossione Tributi Conc. Provincia di Perugia, notificata in data 11/11/2005, iscritta in data 28/11/2005 al n. **10670 R.P.**, a favore di SO.RI.T. S.P.A., con sede in Foligno (PG), cod. fisc. 01752500544 ed a carico di ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà, per Euro 3.811,88 (capitale) ed Euro 7.623,76 (totale).

Il gravame si riferisce a: Intero lotto.

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca Conc./Amministrativa iscritta il 27/08/2019 al n. **2952 R.P.**, a

favore dell'Agazia delle Entrate di Roma con sede in Roma  
(RM), cod. fisc. 13756881002 ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED]  
per la quota di 3/9 del diritto di proprietà, per Euro 810.919,74  
(capitale) ed Euro 1.621.839,48(totale).

Il gravame si riferisce a: Intero lotto (Ad eccezione dei terreni  
censiti al foglio 16 particelle 298 e 299).

#### 4.2.2. Trascrizioni (Pignoramenti):

- Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Perugia.

Domanda di divisione giudiziale trascritta in data 29/04/2021 al n.

8349 RP a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Derivante da Domanda Giudiziale del Tribunale di Spoleto del  
28.05.2015 rep. n. 474/2015.

Il gravame si riferisce a: intero lotto.

- Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Perugia.

Pignoramento immobiliare trascritto in data 14/08/2023 al n. 16888



**Atto: Certificato denuncia di successione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno in data 17/04/2012 al n. 258/9990/12, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 18/04/2009 al n. 6771 RP (Non risulta trascritta accettazione di eredità).

**Note:** Successione in morte di ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~  
Il titolo di proprietà riguarda: Intero lotto.

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

In base al C.D.U. rilasciato dal Comune di Cannara i terreni di cui al lotto 2 risultano così destinati urbanisticamente:

- 1) Terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 12 p.la 115 e al foglio 13 p.la 122 risultano  
**Zona "Ep"- Area agricola di particolare interesse agricolo.**
- 2) Terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 12 p.la 37 e p.la 40/parte risultano Zona  
**"Ri"- Area agricola di rispetto fluviale.**
- 3) Terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 12 p.la 40/parte risultano Zona **"C3"**.
- 4) Terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 12 p.la 40/parte risultano Zona **"Ec"- Area agricola compromessa.**
- 5) Terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 16 p.la 298 risultano Zona **"A"**.
- 6) Terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 16 p.la 299 risultano Zona **"Ru"- Area agricola di rispetto urbano.**

#### **7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI DESCRITTI AL PUNTO A**

I terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 12 p.lle 37-40 e 115 e al foglio 13 p.la 122 risultano essere seminativi in buono stato di coltivazione. Parte però della particella 40 è classificata come terreno edificatorio per mq 660 con coefficiente 0,5 e la particella 115 è situata a ridosso del

complesso descritto al lotto 1 e già utilizzata come pertinenza. La particella 298 del foglio 16 di mq. 14 è invece inserita nel tessuto urbano della frazione di Collemancio, mentre sulla particella 299 del foglio 16, posta a ridosso del centro storico della frazione di Collemancio, sono presenti alcune piante di olivo.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1. Criteri di stima**

#### Metodologia estimativa - criterio estimativo

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

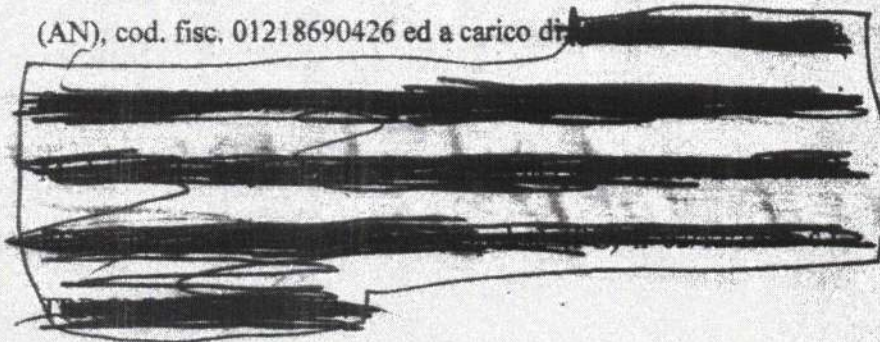
L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più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

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

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

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili,

RP a favore di Saccaria Caffè S.R.L. con sede in Montemarciano  
(AN), cod. fisc. 01218690426 ed a carico di



- Derivante da Atto Esecutivo o Cautelare (Verbale pignoramento immobili) del UNEP Tribunale di Spoleto del 09/06/2023 rep. n. 1045.
- Il gravame si riferisce a: **intero lotto.**

**4.3 Vincoli di natura condominiale:** nessuno.

**4.4 Vincoli di natura demaniale ed uso civico**

**4.4.1 Vincoli demaniali:** Non rinvenuti.

**4.4.2 Usi civici:** Non rinvenuti.

## **5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

OMISSIS



al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

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

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie; è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

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

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

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

#### **8.2. Fonti di informazione**

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Primarie Agenzie Immobiliari.

### 8.3. Valutazione delle superfici

<b>Immobile</b>	<b>Superficie (Scv) [mq]</b>	<b>Valore superficie [€/mq]</b>	<b>Valore accessori</b>	<b>Valore complessivo</b>
Terreni seminativi	12.760	€ 3,5,00		€ 44.660,00
Terreni seminativi (pertinenza fabbricati)	7.120	€ 10,00		€ 71.200,00
Terreni edificatori	660	€ 20,00		€ 13.200,00
Terreni pertinenze centro abitato	420	€ 15,00		€ 6.300,00
<b>Valore complessivo del lotto 2</b>				<b>€ 135.360,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 15% circa per differenza oneri tributari ed assenza di garanzia per

vizi, ed eventuali spese di adeguamento delle strutture:

**€ 20.304,00**

**Valore residuo dell'immobile**

**€ 115.056,00**

Spoletto, 01/06/2024

II C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci