

Andrea Buono Geometra

349/4001349 – 0742/381665 – geomandreabuono@libero.it
andrea.buono1@geopec.it

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)
Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione
Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante
Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale
Successioni e Divisioni Ereditarie

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 26/2019

~~GIEMME S.p.A. di viale M. Morelli~~

C.F. ~~02764550547~~

G.D.: Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore: Dott. Luca Baldoni

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Buono

SCHEDA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio del Giudice Delegato ai Fallimenti

Fallimento N. 26/2019

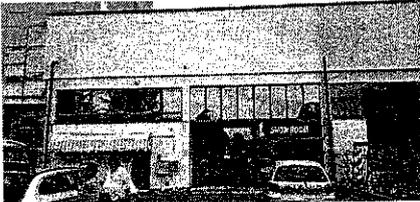
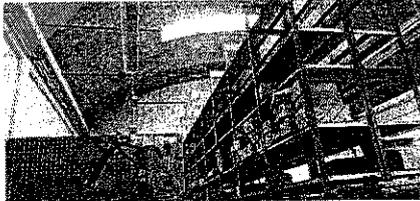
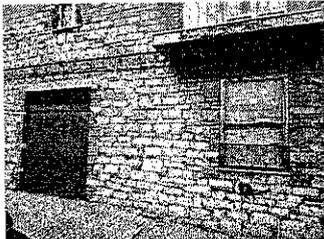
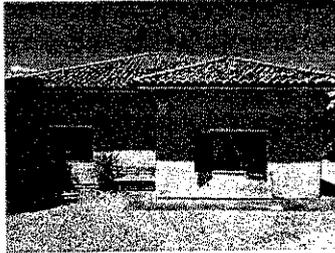
~~GIEMME S.p.A. - PIANOTTAZZE MENCARELLI~~

G.D.: Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore: Dott. Luca Baldoni

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Buono

Compendio immobiliare suddiviso in n. 3 LOTTI distinti:

LOTTO 1			
			
LOTTO n. 1 Capannone loc. Pantalla di Todì Voc. Piana - Quota di 1/1	306 000,00 €		
Profilo Urbanistico:	Possibile necessità di sanatoria urbanistica e richiesta di agibilità		
Iscr. E Trascr. Pregiudizievole	Presenti pregiudizievole		
Immobile Libero/Occupato:	Immobile libero non locato - presenti articoli da ferramentista		
LOTTO 2			
			
LOTTO n. 2 Appartamento Via degli Orti Pensì Todì - Quota di 1/2	26 400,00 €		
Profilo Urbanistico:	Possibile necessità di sanatoria urbanistica e richiesta di agibilità		
Iscr. E Trascr. Pregiudizievole	Presenti pregiudizievole		
Immobile Libero/Occupato:	Immobile libero non locato		
LOTTO 3			
			
LOTTO n. 3 Casa Via delle Pianozze Monte Castello di Vibio - Quota di 1/3	30 300,00 €		
Profilo Urbanistico:	Possibile necessità di sanatoria urbanistica e richiesta di agibilità		
Iscr. E Trascr. Pregiudizievole	Presenti pregiudizievole		
Immobile Libero/Occupato:	Immobile occupato dai cointestatari		

VENDUTO

INDICE			
	Scheda di sintesi	pag.	1
1)	Individuazione dei beni immobili da stimare	pag.	4
1.1)	LOTTO 1: Capannone nel Comune di Todi	pag.	4
1.2)	LOTTO 2: Abitazione nel Comune di Todi	pag.	5
1.3)	LOTTO 3: Abitazione nel Comune di Montecastello di Vibio	pag.	6
	LOTTO n. 1	pag.	7
	Descrizione sommaria dell'immobile	pag.	7
	Mappa catastale	pag.	8
	Planimetrie catastali	pag.	9
	Visura catastale	pag.	11
	Documentazione fotografica	pag.	13
	Profilo edilizio/urbanistico	pag.	15
	Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	16
	Provenienza beni immobili	pag.	18
	Sviluppo delle superfici	pag.	19
	Metodo estimativo impiegato	pag.	20
	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	20
	Stato occupazionale	pag.	20
	LOTTO n. 2	pag.	21
	Descrizione sommaria dell'immobile	pag.	21
	Mappa catastale	pag.	22
	Planimetrie catastali	pag.	23
	Visura catastale	pag.	25
	Documentazione fotografica	pag.	29
	Profilo edilizio/urbanistico	pag.	32
	Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	33
	Provenienza beni immobili	pag.	37
	Sviluppo delle superfici	pag.	38
	Metodo estimativo impiegato	pag.	39
	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	39
	Stato occupazionale	pag.	40
	LOTTO n. 3	pag.	41
	Descrizione sommaria dell'immobile	pag.	41
	Mappa catastale	pag.	42
	Planimetrie catastali	pag.	43
	Visura catastale	pag.	44
	Documentazione fotografica	pag.	45
	Profilo edilizio/urbanistico	pag.	47
	Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	48
	Provenienza beni immobili	pag.	50
	Sviluppo delle superfici	pag.	51
	Metodo estimativo impiegato	pag.	52
	Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	52
	Stato occupazionale	pag.	53
	CONCLUSIONI	pag.	54
	Allegati	pag.	54

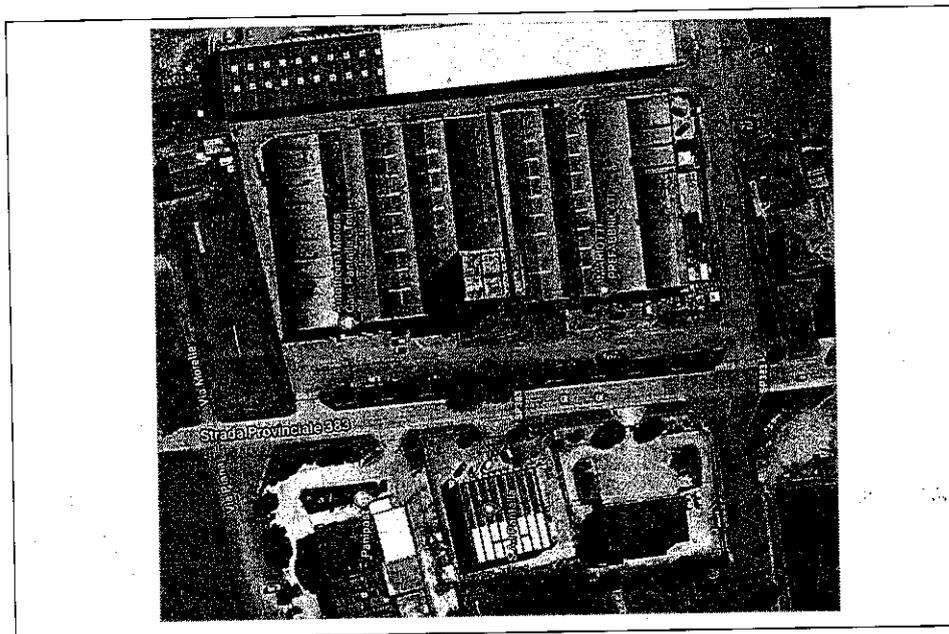
1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DA STIMARE

Il compendio immobiliare da stimare è composto da n. 3 immobili distinti, n. 2 immobili ubicati nel Comune di Todi e n. 1 immobile ubicato nel Comune di Montecastello di Vibio. L'immobile con destinazione commerciale sito nel Comune di Todi Fraz. Pantalla vocabolo Piana è di proprietà della ~~STEFANO S.M. S.p.A. di Todi, Montecelli~~ in fallimento, mentre l'immobile residenziale sito nel Comune di Todi e quello sito nel Comune di Montecastello di Vibio, sono entrambe, in quota parte, di proprietà del Sig. ~~Monarca Marco~~.

Nel procedere con la valutazione di detti immobili si è resa necessaria la suddivisione in n. 3 lotti distinti.

.1.1) LOTTO 1: Immobile ubicato in nel Comune di Todi in Loc. Pantalla Voc. Piana con destinazione commerciale e magazzino.

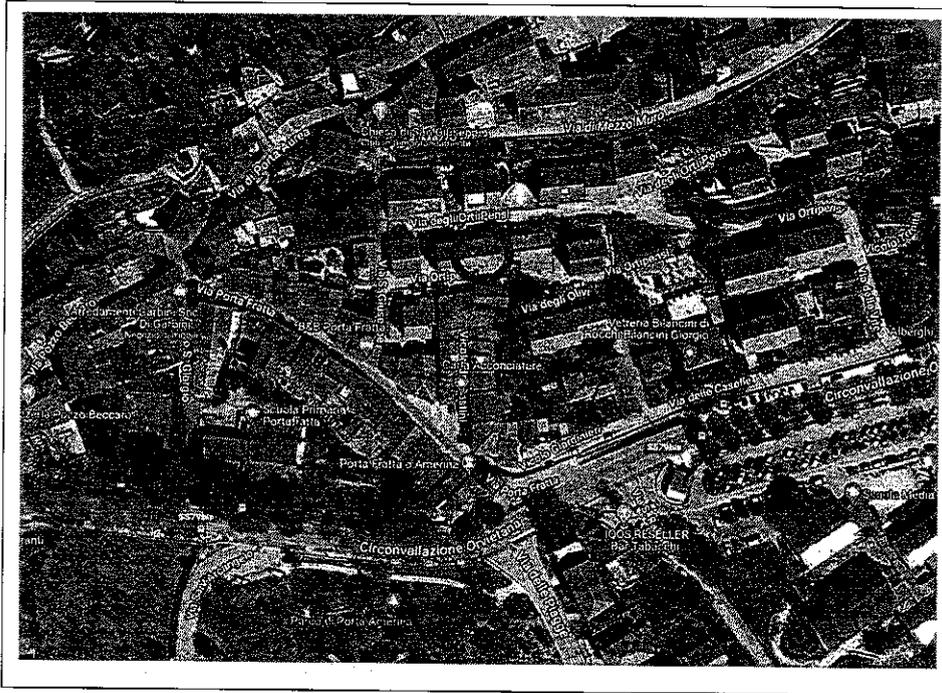
VENDUTO



Ubicazione immobile			
Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Todi	Loc. Pantalla Voc. Piana	T

Comune di Todi							
Catasto		Fabbricati proprietà esclusiva					
Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
1	107	1	107		107,000	proprietà	1/1
1	107	1	107		107,000	proprietà	1/1
Catasto		Fabbricati aree esterne in comproprietà con gli altri fruitori					
1	107		area urbana			comproprietà	
1	107		area urbana			comproprietà	
1	107		area urbana			comproprietà	
1	107		area urbana			comproprietà	

.1.2) LOTTO 2: Immobile ubicato in nel Comune di Todi Via degli Orti Pensi con destinazione residenziale.

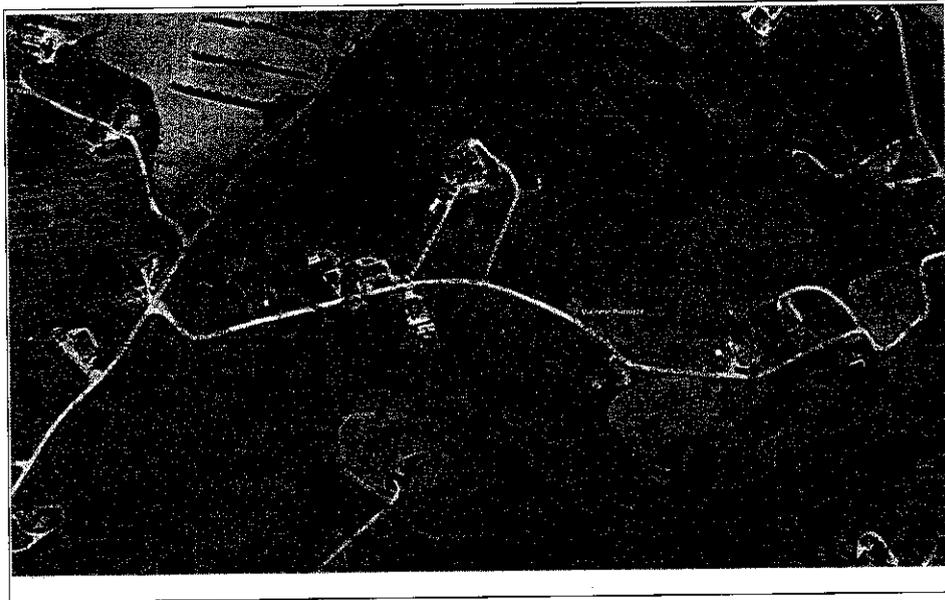


Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Todi	Via Degli Orti Pensi	T

Comune di Todi							
Catasto	Fabbricati						
Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
85	1000	F	100	321 mq.	41000	proprietà	1/2

.1.3) LOTTO 3: Immobile ubicato in nel Comune di Montecastello di Vibio in Via delle Pianozze con destinazione residenziale.



Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Montecastello di Vibio	Via delle Pianozze	T

Comune di Montecastello di Vibio

Catasto		Fabbricati					
Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
5	2005		1/101	90,00 q.	200,00 €	proprietà	1/3

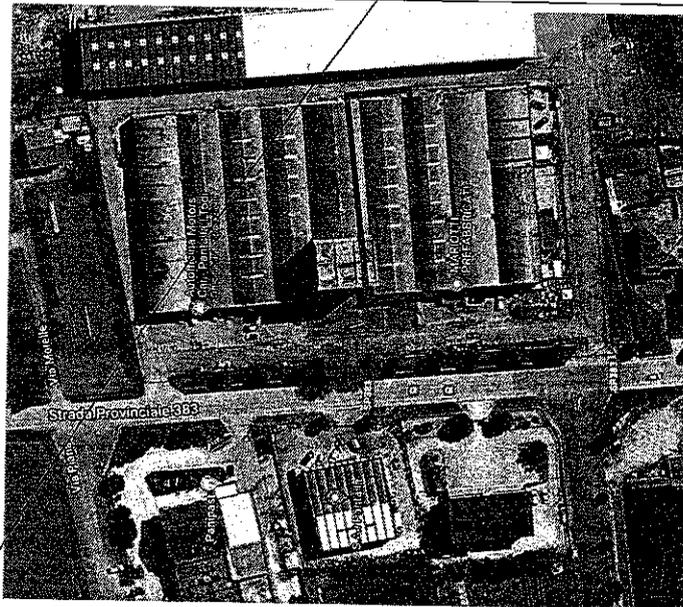
Catasto		TERRENI				
Foglio	Particella	superf	Qualità	reddito domenicale	diritto	quota
5	2006	15,32	sem/uliveto	15,32	proprietà	1/3
5	2007	0,71	semn arbor	0,71	proprietà	1/3
5	2008	0,05	semn arbor	0,05	proprietà	1/3
5	2009	0,01	semn arbor	0,01	proprietà	1/3
5	2010	0,06	semn arbor	0,06	proprietà	1/3
5	2011	0,04	semn arbor	0,04	proprietà	1/3

VENDUTO

LOTTO n. 1

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 1

Il fabbricato oggetto della presente valutazione e riferito al lotto 1 consiste in un capannone con destinazione commerciale e ad uso magazzino, dove fino a poco tempo fa veniva svolta l'attività di ferramenta. La porzione di capannone oggetto della presente valutazione è interposta tra altre porzioni di capannone facenti parte della maggiore consistenza dell'intero fabbricato. L'immobile si trova lungo la S.P. 383 in loc. Pantalla di Todi, in una buona posizione con una buona visibilità dalla strada. LA porzione di capannone si sviluppo in lunghezza per circa 63 metri lineari e per una larghezza di circa 12,70 metri lineari.



Ubicazione immobile

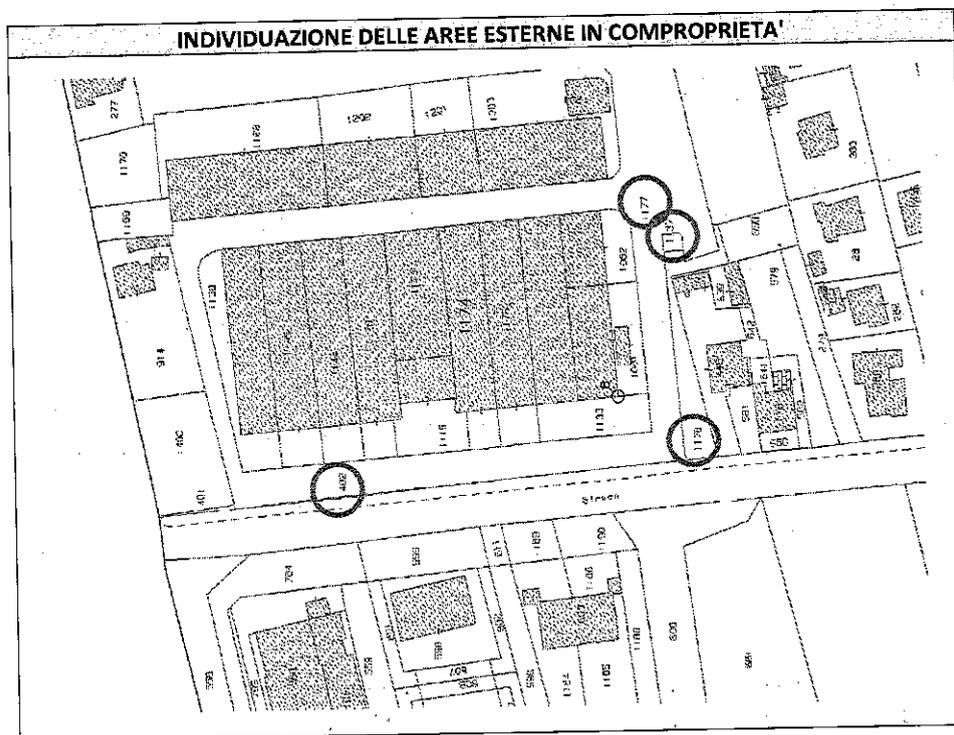
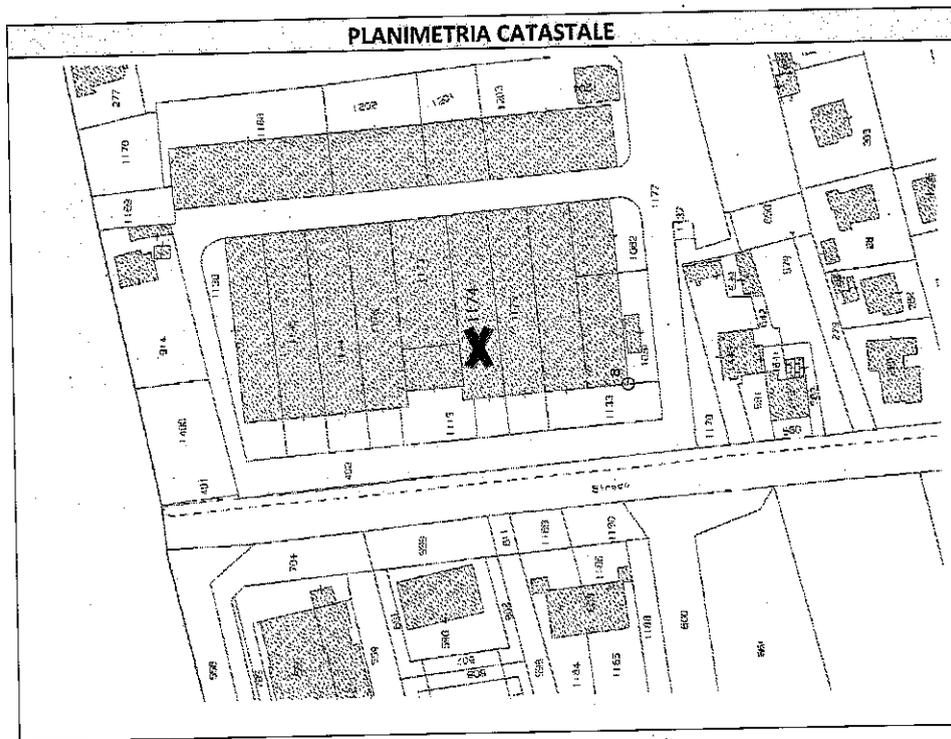
Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Todi	Loc. Pantalla Voc. Piana	T

Comune di Todi

Catasto	Fabbricati	proprietà esclusiva							
		Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
4	10	10	10	10	10	10	10 €	proprietà	1/1
4	10	10	10	10	10	10	10	proprietà	1/1

Catasto	Fabbricati	aree esterne in comproprietà con gli altri fruitori							
		Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
4	10	10	10	10	area urbana			comproprietà	
4	10	10	10	10	area urbana			comproprietà	
4	10	10	10	10	area urbana			comproprietà	
4	10	10	10	10	area urbana			comproprietà	

oil



Le aree esterne in comproprietà non saranno oggetto di valutazione poiché prive di valore venale.

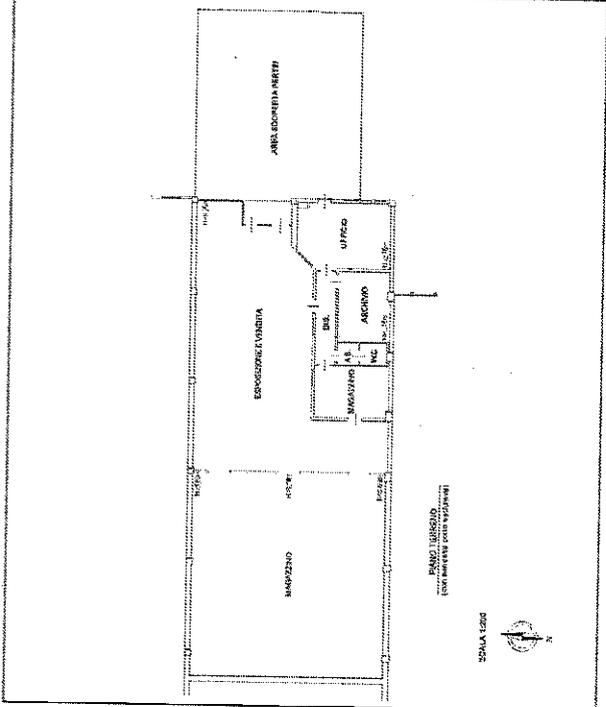
LOTTO 1 - PLANIMETRIA CATASTALE - SUBALTERNO 3

Data: 11/10/2019 - n. TI2068 - Richiedente: BNNDR71E6D6490

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dimostrazione protocollo n. 000362006 del 17/11/2005 Pianimetria di n. l.n. in Comune di Todi	
Frazione Partellina Sezione: Foglio: 1 Particella: 1174 Subalterno: 3	Fogliato da: Nicola Siliardo Tecnico all'atto: Omarelli Prov. Perugia N. 3616

Scheda n. 2 Scala 1:200



Ufficio del Territorio - Ufficio del Catasto - Comune di Todi (C.188) - Foglio 1 - Particella 1174 - Subalterno 3 -
 V.C. GALLI O'FRANCO n. 22/2AS - 1° piano - L.

Data: 11/10/2019 - n. TI2068 - Richiedente: BNNDR71E6D6490
 Tomo scheda: 1 - Formato di sequenziazione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Cliente: ybmsncv10-000

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 1



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2019

Data: 11/10/2019 - Ora: 08.22.10 Segue
Visura n.: T6447 Pag. 1

Dati della richiesta	Denominazione: GIAMBIROVE DI TERRELLI ATTIVAZIONE
Segretario Individuato	Terreni e Fabbricati sita in tutto la provincia di PERUGIA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TODI (Codice L188) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Miscio Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1							terza urbana					Indirizzo: Dati ulteriori da: VOCABOLO PIANA piano 1 VARIANTE POPOLAZIONISTICA del 26/09/2014 prot. n. P06218722 in seno del 24/08/2014 VALUTAZIONE DI TROPONOMIASTICA in 09/481.1/2014	Riserva

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà, art. 1000, 1003
2	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
3	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
4	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
5	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
6	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà, art. 1000, 1003

DATI DERIVANTI DA: IN ATTIVAZIONE PREVISTA dal 21/01/2018 prot. n. P06218722 in seno del 24/08/2014 Repertorio n. 4066 Regione CARLOTTA MARCHELLI Sede MILANO
Registrazione: UNISIDE del 24/08/2014 n. 7554 del REG. 2014 e TRASMISSIONE DI RAPPORTI GIUDIZIARI IN BLOCCO (n. 3363/2014)

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 2



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2019

Data: 11/10/2019 - Ora: 08.22.10 Segue
Visura n.: T6447 Pag. 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di TODI (Codice L188) - Catasto dei Fabbricati													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Miscio Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1							terza urbana					Indirizzo: Dati ulteriori da: VOCABOLO PIANA piano 1 PRAZIONAMENTO del 14/02/2015 prot. n. P06218727 in seno del 14/02/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3363/2014)	
2							terza urbana					Indirizzo: Dati ulteriori da: VOCABOLO PIANA piano 1 VARIANTE POPOLAZIONISTICA del 26/09/2014 prot. n. P06218719 in seno del 24/08/2014 VALUTAZIONE DI TROPONOMIASTICA in 09/481.1/2014	Riserva

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale n° 9027 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà, art. 1000, 1003
2	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
3	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
4	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
5	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
6	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà, art. 1000, 1003

DATI DERIVANTI DA: IN ATTIVAZIONE PREVISTA dal 21/01/2018 prot. n. P06218727 in seno del 14/02/2015 Repertorio n. 4066 Regione CARLOTTA MARCHELLI Sede MILANO
Registrazione: UNISIDE del 14/02/2015 n. 7554 del REG. 2015 e TRASMISSIONE DI RAPPORTI GIUDIZIARI IN BLOCCO (n. 3363/2014)

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 3



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2019

Data: 11/10/2019 - Ora: 08.22.10 Segue
Visura n.: T6447 Pag. 3

3. Unità Immobiliari site nel Comune di TODI (Codice L188) - Catasto dei Fabbricati													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Miscio Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1							terza urbana		18 m²			Indirizzo: Dati ulteriori da: VOCABOLO PIANA piano 1 FRAZIONAMENTO del 14/02/2015 prot. n. P06218727 in seno del 14/02/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3363/2014)	

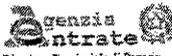
Immobile 3: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale n° 9027 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà, art. 1000, 1003
2	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
3	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
4	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
5	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà
6	GIAMBIROVE DI TERRELLI, viale S. ANTONIO	0200000000	(1) Proprietà, art. 1000, 1003

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 4



Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2019

Data: 11/10/2019 - Ora: 08.22.11 Segno
 Visura n.: T6447 Pag. 4

5. **Unità Immobiliari site nel Comune di TODI (Codice L.138) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urban.				Cent.	Zona				Catastale			
1											Euro 1.740,00	VOCABOLO PRANA n. 277 n. A12 piano E VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13-08-2014 processo n. 10392/1280 in atti del 13-08-2014 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA (n. 06073 L.2013)	

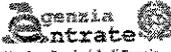
Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO SNG DI BISSAGLI E BENCARIELLI s.n.c. di TODI	01124900477	(1) Proprietà art. 17
	DATI DERIVANTI DA del 27-11-2011 art. 1038 in atti del 27-11-2011 in L.2013 L.2013		

5. **Unità Immobiliari site nel Comune di TODI (Codice L.138) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urban.				Cent.	Zona							
1											Euro 1.740,00	VOCABOLO PRANA n. 277 n. A12 piano E VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13-08-2014 processo n. 10392/1280 in atti del 13-08-2014 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA (n. 06073 L.2013)	

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 5



Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2019

Data: 11/10/2019 - Ora: 08.22.11 FINE
 Visura n.: T6447 Pag. 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO SNG DI BISSAGLI E BENCARIELLI s.n.c. di TODI	01124900477	(1) Proprietà art. 17
	DATI DERIVANTI DA del 27-11-2011 art. 1038 in atti del 27-11-2011 in L.2013 L.2013		

Totale Generale: n° 9040 Rendita: Euro 4.442,09
 Unità immobiliari n. 6 Tributi cartelli: Euro 0,90

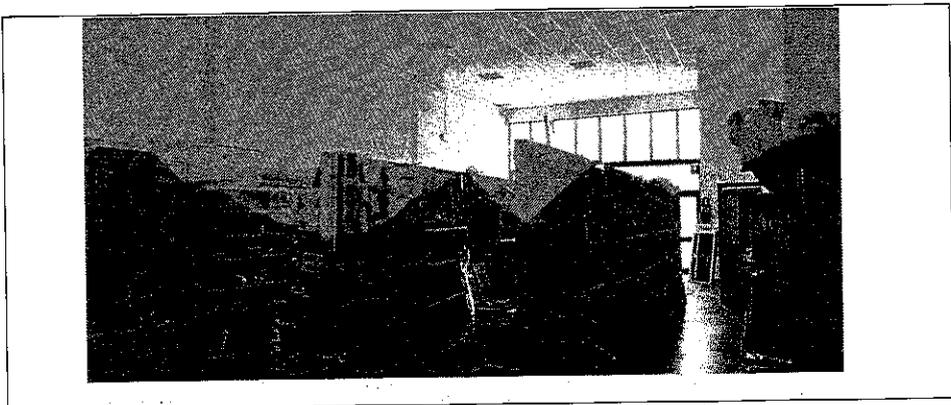
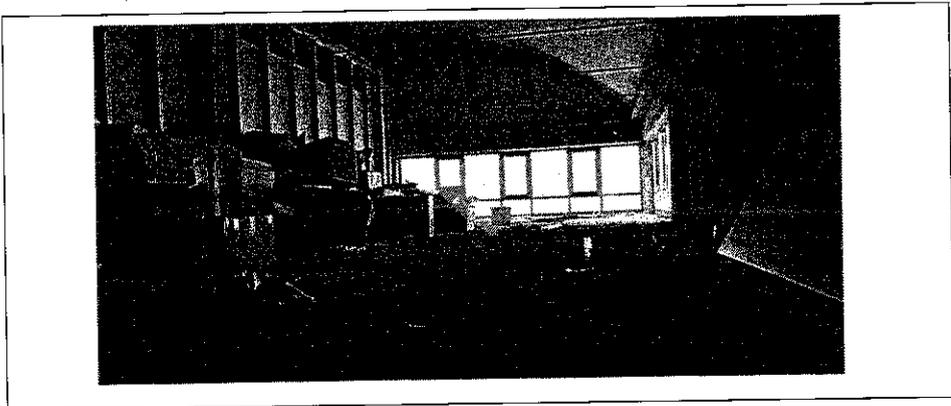
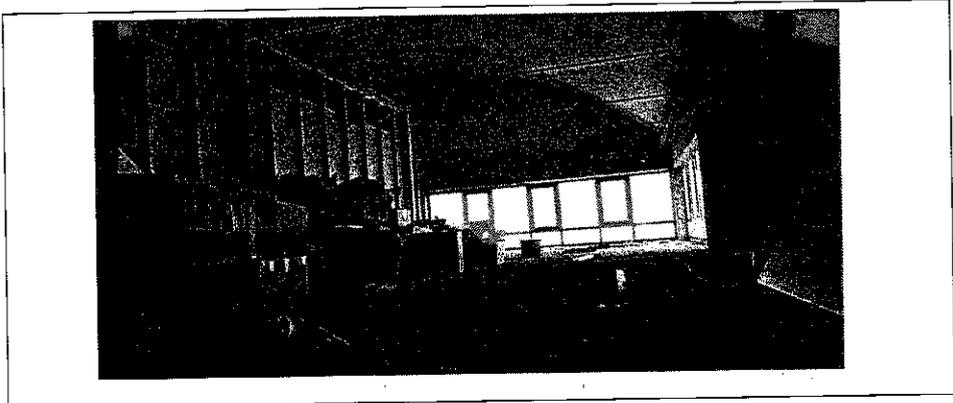
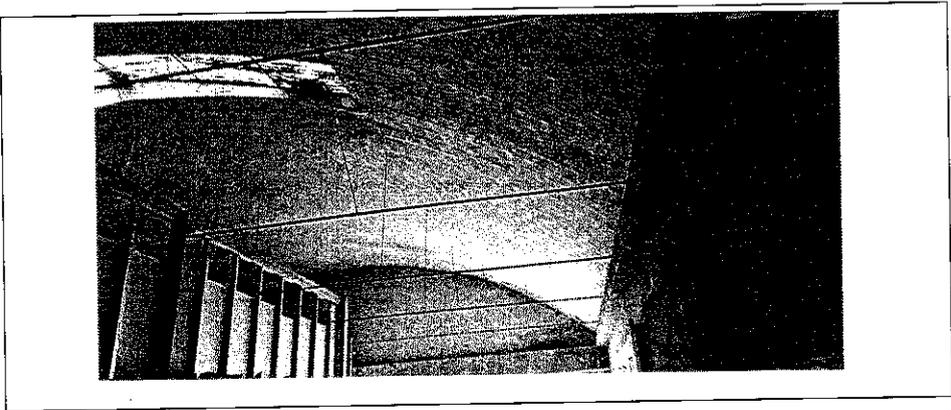
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Telematica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

LOTTO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 1

LOTTO 1

La costruzione del complesso industriale di cui fa parte la porzione oggetto della presente valutazione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Non tutti i titoli edilizi indicati nell'atto di compravendita sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Todi, come per esempio:

- Concessione edilizia n. 103/82 per l'ampliamento del citato complesso;

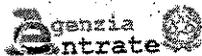
Sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi riguardanti soprattutto l'intero complesso industriale, nello specifico per la porzione oggetto della presente valutazione non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Concessione in sanatoria	151	01/06/1998	Per ampliamento del complesso industriale.
2	Autorizzazione Edilizia	99	29/05/1992	Demolizione di parti del fabbricato principale e di corpi accessori
3	Concessione Edilizia	489	20/12/1999	Demolizione di una porzione di capannone e realizzazione di divisori interni
4	Variante per opere in corso	68	12/02/2001	Variante alla C.E. n. 489/99 per realizzazione di tramezzature interne e di nuove porte di accesso.

Non è stata rinvenuto nessun certificato di agibilità riguardante la porzione di capannone oggetto della presente valutazione.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



Ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2023 Ora 17:25:25
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T445326 del 19/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TODI (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella ~~1174~~ - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/01/2023

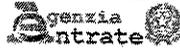
Elenco immobili

- Comune di TODI (PG) Catasto Fabbricati
- Sezione urbana - Foglio ~~0004~~ Particella ~~1174~~ Subalterno -
 - Comune di TODI (PG) Catasto Fabbricati
 - Sezione urbana - Foglio ~~0004~~ Particella ~~01174~~ Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE del 19/06/2002 - Registro Particolare 10627 Registro Generale 15337
Pubblico ufficiale CLEMENTI EVENO Repertorio 114395/10793 del 13/06/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 19/06/2002 - Registro Particolare 3262 Registro Generale 15338
Pubblico ufficiale CLEMENTI EVENO Repertorio 114396 del 13/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 897 del 02/03/2004 (EROGAZIONE A SALDO)
 - Comunicazione n. 460 del 05/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 18/01/2005 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2171
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 22253/5683 del 13/01/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2023 Ora 17:25:25
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T445326 del 19/01/2023

1. Comunicazione n. 461 del 05/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 27/06/2007 - Registro Particolare 5811 Registro Generale 21662
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 28308/8216 del 21/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 05/10/2018 - Registro Particolare 3612 Registro Generale 24418
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2775/8018 del 04/10/2018
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 04/12/2020 - Registro Particolare 18788 Registro Generale 27251
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 31 del 09/04/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

4	Atto amministrativo	Atto notarile pubblico					
		Nota di iscrizione del	27/06/2007	Reg. gen.	21662	Reg. part.	5811
	Oggetto	Ipoteca Volontaria concessione a garanzia mutuo fond. 400.000,00 €					
	A favore	Banca Popolare di Ancona SpA					
	Contro	Gianni S. Di Gregorio & Mascarelli					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subaltern	
		Todi	fabbricati	4	1174	2	
	Todi	fabbricati	4	1174	3		
Eventuali note							

5	Atto amministrativo	Agenzia delle Entrate Riscossione					
		Nota di iscrizione del	05/10/2018	Reg. gen.	24418	Reg. part.	3612
	Oggetto	Ipoteca conc.amministrativa/riscossione - avviso accertamento esecutivo - capitale 720.125,57 €					
	A favore	Agenzia delle Entrate Riscossione					
	Contro	Giemme Snc di Ignazi e Mencarelli					
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:						
	comune	catasto	foglio	particella	subaltern		
	Todi	fabbricati	4	1174	1		
	Todi	fabbricati	4	1174	1		
Eventuali note							

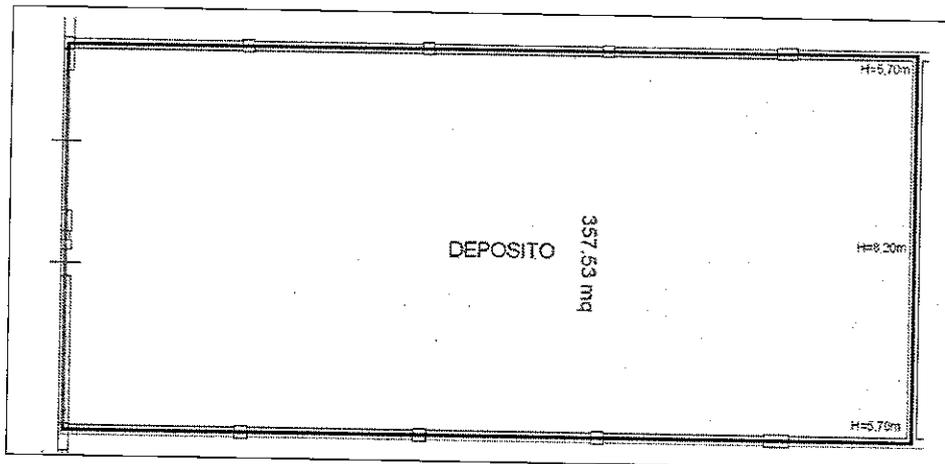
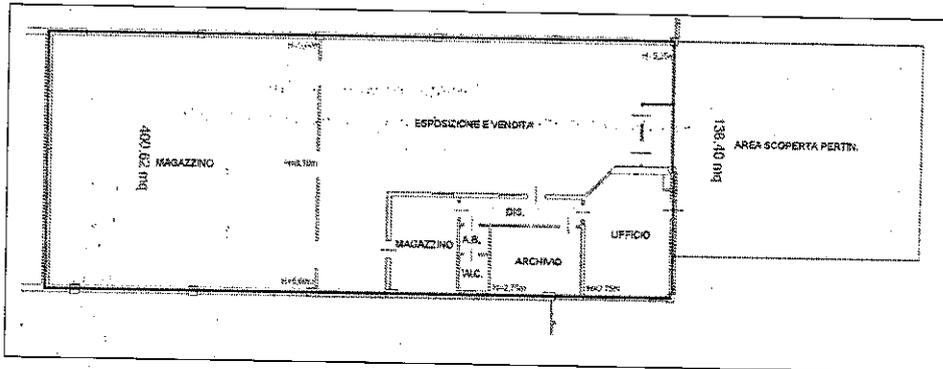
6	Atto amministrativo	Atto Giudiziario					
		Nota di iscrizione del	04/12/2020	Reg. gen.	27251	Reg. part.	18788
	Oggetto	Sentenza dichiarativa di fallimento					
	A favore	Massa dei creditori del Fallimento Giemme Snc					
	Contro	Giemme Snc di Ignazi e Mencarelli e Mencarelli Marcello					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subaltern	
		Todi	fabbricati	4	1174	1	
		Todi	fabbricati	4	1174	1	
		Monte Castello di Vibio	fabbricati	5	1002		
Monte Castello di Vibio		terreni	5	1002			
Monte Castello di Vibio		terreni	5	1004			
Monte Castello di Vibio		terreni	5	1004			
Monte Castello di Vibio		terreni	5	1008			
Monte Castello di Vibio		terreni	5	1008			
	Todi	fabbricati	35	1138	1		
	Todi	fabbricati	35	1138	1		
Eventuali note							

Atti di provenienza dei beni immobili

dal		13/06/2002	all'attualità per:				
X	Atto pubblico di compravendita	del 13/06/2002 rep. 114395					
		a rogito del Notaio: Dott. Clementi Eveno					
Per il diritto di	proprietà	per la quota di		1 / 1			
	nuda proprietà	per la quota di		/			
	usufrutto	per la quota di		/			
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
	Todi	Fabbricati	4	1174		D/7	2.675,25 €
	e diritti su parti comuni in comproprietà (strade, parcheggi ecc...)						
	0	0	0	0	0	0	0,00 €
	0	0	0	0	0	0	0,00 €
	0	0	0	0	0	0,00 €	
	0	0	0	0	0	0,00 €	
In favore di	Giemme Snc di Ignazi e Mencarelli						
Contro	COBEC SA						
note							

dal 28/11/1991		al 13/06/2002		per:	
Per il diritto di	x Atto pubblico di compravendita	del 28/11/1991 rep. 18829 a rogito del Notaio: Dott. Crispolti Adriano			
		proprietà	per la quota di	1 / 1	
		nuda proprietà	per la quota di	/	
		usufrutto	per la quota di	/	
Su immobili		Su immobili di maggiore consistenza			
In favore di	CO.BE. Srl				

SVILUPPO DELLE SUPERFICI - LOTTO 1



Lotto n. 1 - Sviluppo delle superfici lorde interne

descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.	=	superf. mq.	somma
Subalterno 3: espos e magazz	5,27	31,52	x	12,71	=	400,62	
Subalterno 4: deposito	5,27	28,13	x	12,71	=	357,53	
area scoperta pertinenziale		12,40	x	11,00	=	136,40	
sommano			x		=	0,00	894,55

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie lorda int. mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
LOTTO n. 1			
Subalterno B : espos e magazz	400,62	100%	400,62
Subalterno A : deposito	357,53	90%	321,78
area scoperta pertinenziale	136,40	10%	13,64
	sommano mq.		736,04

Non viene considerata nella determinazione della superficie quella delle particelle di terreno delle parti comuni poiché trattasi di un mero refuso di frazionamento senza alcun valore di mercato.

METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 1

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Todì, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda interna.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 1

Determinazione del valore di stima					
descrizione	superficie convenzionale vendibile	valore euro/mq.	valore di stima dell'intero	quota di proprietà	valore di stima finale
LOTTO n. 1	749,68	480,00 €	359 845,57 €	1	359 845,57 €

detrazioni	
Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia da vizi e difetti, per eventuali sanatorie che si rendessero necessarie e o messa in pristino e, completamento pratiche urbanistiche quali di agibilità ecc., per spese di cancellazione formalità ecc..., per eventuale differenza di consistenza ecc...	305 868,73 €

Valore stimato arrotondato 306.000,00 €

STATO OCCUPAZIONALE – LOTTO 1

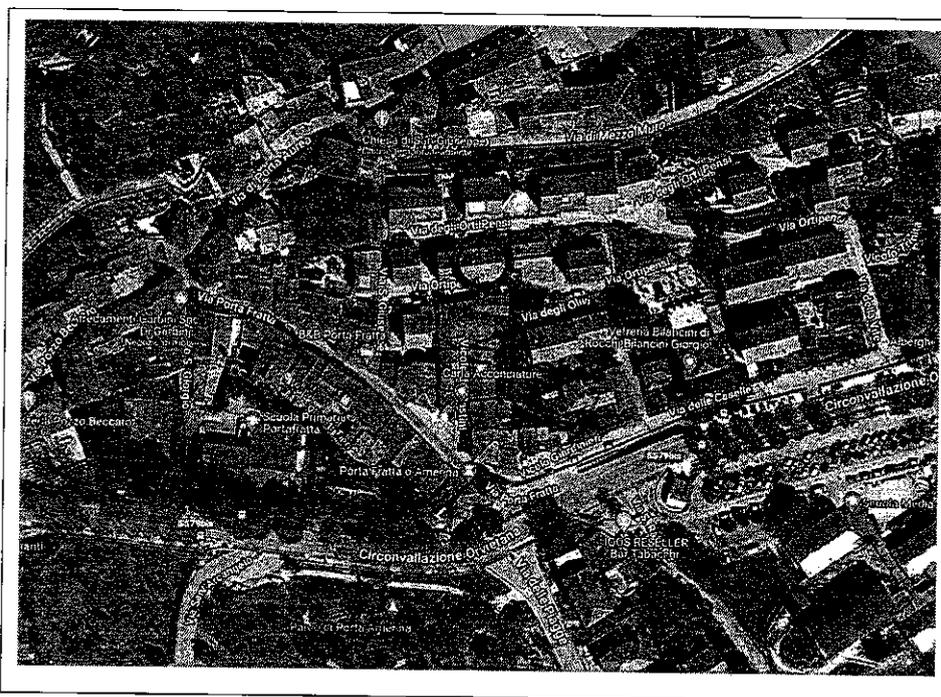
La porzione di immobile costituente il LOTTO n. 1 è libera non risulta ceduta in locazione. Sono presenti all'interno materiali da ferramentista e scaffalature varie.

LOTTO n. 2

LOTTO 2: Immobile ubicato in nel Comune di Todi Via degli Orti Pensi con destinazione residenziale.

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 2

Il fabbricato oggetto della presente valutazione e riferito al lotto 2 consiste in un appartamento ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza sito in Via degli Orti Pensi nel Comune di Todi, praticamente in centro storico. L'edificio è molto datato, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è quasi ad uno stato di grezzo, internamente ci sono delle opere di completamento da eseguire nonchè di ristrutturazione soprattutto a livello impiantistico. Risulta essere molto più appetibile il garage poichè in centro storico è molto richiesto. La quota oggetto di valutazione e quindi di vendita del presente immobile è di 1/2 quindi del 50% rispetto all'intera quota di proprietà. La porzione di immobile è costituita da una sala pranzo, un ingresso, una cucina, due camere un ampio disimpegno, una cantina e una dispensa e ovviamente il garage.

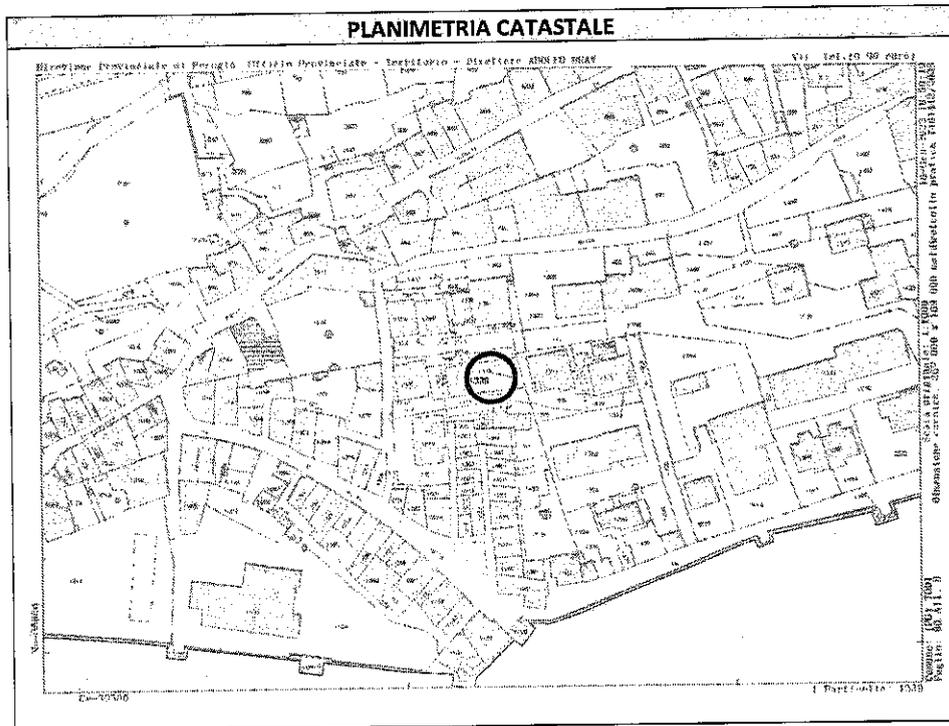
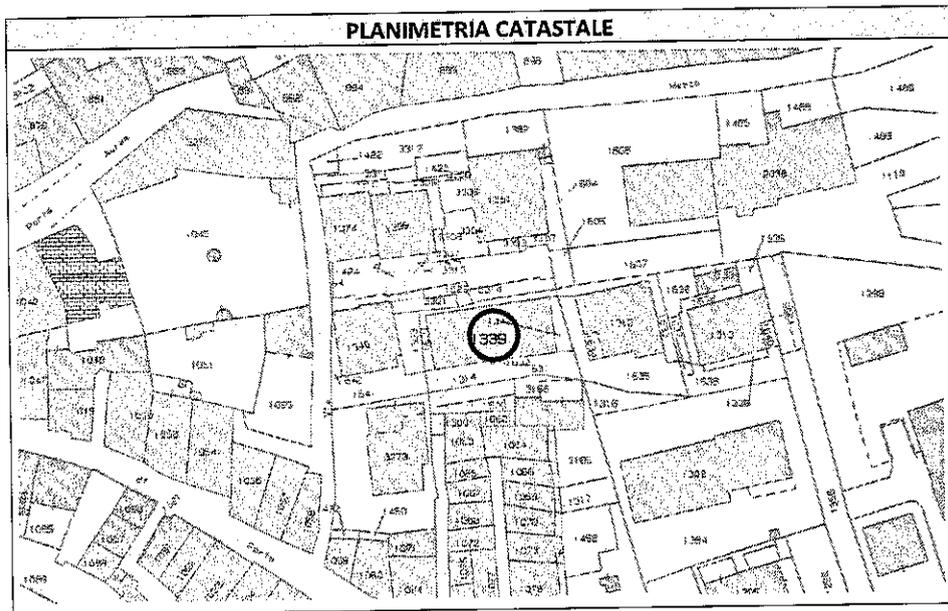


Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Todi	Via Degli Orti Pensi	T

Comune di Todi

Catasto	Fabbricati	sub.	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
	1362			121 mq.	18,35 €	proprietà	1/2

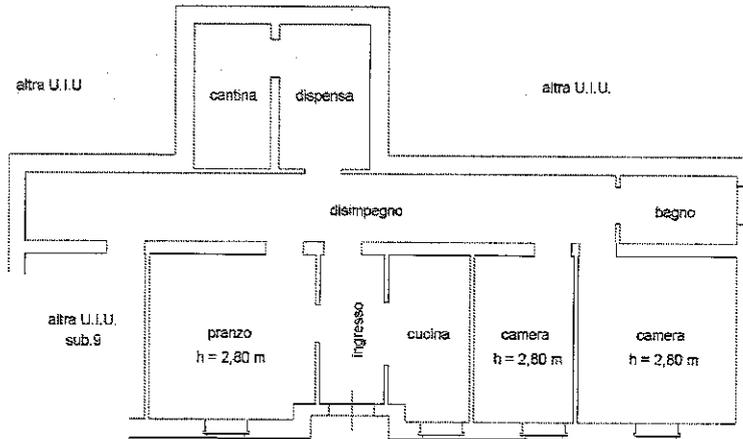


LOTTO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE - SUBALTERNO 8

Data: 27/07/2022 - n. T117476 - Richiedente: ENUNDR7118D6590

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	Dichiarazione protocollata n. PG0107928 del 31/10/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Todi	
	Via Delle Caselle civ. M	
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 96 Particella: 1339 Subalterno: 8	Compilata da: Lanfaloni Mauro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 2887	

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA

Questo planimetrico fa parte

Data: 27/07/2022 - n. T117476 - Richiedente: ENUNDR7118D6590

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Nord



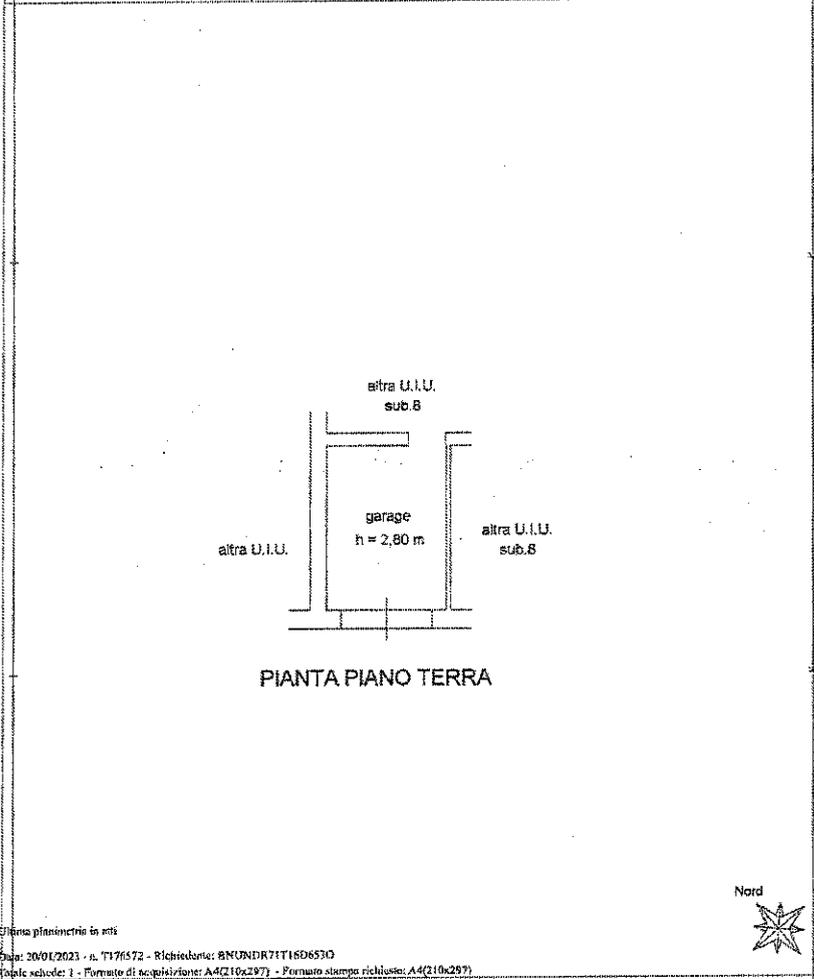
Comune di Fabbricotti - Situazione al 27/07/2022 - Comune di TODI (1188) - s. Foglio 96 - Particella 1339 - Subalterno 8 >

LOTTO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE - SUBALTERNO 9

Data: 20/01/2023 - n. T176572 - Richiedente: BNUNDR71T16D6530

Agenzia delle Entrate CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	Dichiarazione protocollata n. PC0107928 del 31/10/2019	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Todi	
	Via Delle Caselle	civ. M
	Identificativa Catastali:	Compilata da: Lanfaloni Mauro
	Sezione: Foglio: 96	Iscritta all'albo: Geometri
	Particella: 1339	Prov. Perugia
	Subalterno: 9	N. 2887

Foglia n. 1 Scala 1:100

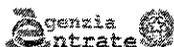


Elaborazione planimetrica in sito

Data: 20/01/2023 - n. T176572 - Richiedente: BNUNDR71T16D6530

Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2023 - Comune di TODI (189) - Foglio 96 - Particella 1339 - Subalterno 9 - VIA DELLE CASELLE n. M Piano T



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023
Ora: 11:18:44
Numero Pratica: T166726/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2023

Dati identificativi: Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 9

Particella corrispondenti al catasto terreni
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339

Classemento:

Rendita: Euro 22,31

Categoria ~~101~~ Classe ~~4~~ Consistenza ~~12 m²~~

Foglio 96 Particella ~~1339~~ Subalterno ~~9~~

Indirizzo: VIA DELLE CASELLE n. M Piano T
Dati di superficie: Totale: 14 m²

> Intestati catastali

> 1. ~~FRATTA TODINA (PG) il 30/04/1966~~

nata a TODI (PG) il 30/04/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> 2. ~~FRATTA TODINA (PG) il 29/10/1966~~

nato a FRATTA TODINA (PG) il 29/10/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto al 31/10/2019

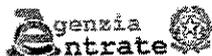
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di TODI (L188) (PG)

Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 1

LOTTO 2 - VISURA CATASTALE - Pag. 2



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023
Ora: 11:18:44
Numero Pratica: T166726/2023
Pag: 2 - Segue

dal 31/10/2019
Immobile attuale
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio ~~96~~ Particella ~~1000~~ Subalterno ~~1~~

VARIAZIONE del 30/10/2019 Pratica n. PG0107928 in
atti dal 31/10/2019 FRAZIONAMENTO E CAMBIO
DEST.D'USO (n. 20270.1/2019)

> Indirizzo

dall'impianto al 31/10/2019
Immobile predecessore
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio ~~96~~ Particella ~~1000~~ Subalterno ~~1~~
VIA DELLE CASELLE n. M Piano T
Partita: 2602

impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 31/10/2019
Immobile attuale
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio ~~96~~ Particella ~~1000~~ Subalterno ~~1~~
VIA DELLE CASELLE n. M Piano T

VARIAZIONE del 30/10/2019 Pratica n. PG0107928 in
atti dal 31/10/2019 FRAZIONAMENTO E CAMBIO
DEST.D'USO (n. 20270.1/2019)

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio ~~96~~ Particella ~~1000~~ Subalterno ~~1~~
Rendita: Lire ~~556~~
Categoria ~~2/101~~, Classe ~~1~~, Consistenza ~~1~~ vani
Partita: 2602

impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 31/10/2019
Immobile predecessore
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio ~~96~~ Particella ~~1000~~ Subalterno ~~1~~
Rendita: Euro 418,33
Rendita: Lire 818.000
Categoria ~~2/101~~, Classe ~~1~~, Consistenza ~~1~~ vani
Partita: 2602

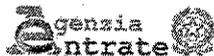
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 31/10/2019 al 05/10/2020
Immobile attuale
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio ~~96~~ Particella ~~1000~~ Subalterno ~~1~~

VARIAZIONE del 30/10/2019 Pratica n. PG0107928 in
atti dal 31/10/2019 FRAZIONAMENTO E CAMBIO
DEST.D'USO (n. 20270.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

LOTTO 2 - VISURA CATASTALE - Pag. 3



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023
Ora: 11:18:44
Numero Pratica: T166726/2023
Pag: 3 - Segue

Rendita: Euro 22,31
Categoria C/6¹, Classe 5, Consistenza 12 m²

dal 05/10/2020

Immobile attuale
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 1
Rendita: Euro 22,31
Categoria C/6¹, Classe 5, Consistenza 12 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2020
Pratica n. PG0067111 in atti dal 05/10/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15179.1/2020)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 31/10/2019

Immobile predecessore
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 1
Totale: 497 m²
Totale escluse aree scoperte: 12 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione:
02/05/1962, prot. n. 78

dal 31/10/2019

Immobile attuale
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 1
Totale: 14 m²

VARIAZIONE del 30/10/2019 Pratica n. PG0107928 in
atti dal 31/10/2019 Protocollo NSD n. FRAZIONAMENTO
E CAMBIO DEST.D'USO (n. 20270.1/2019) Dati relativi
alla planimetria: data di presentazione 31/10/2019, prot.
n. PG0107928

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TODI (L188)(PG) Foglio 96 Particella 1339 Sub. 1

> 1. ~~CARLO PROVENZANI~~

~~(C. PROVENZANI ELISA)~~
nato a TODI (PG) il 11/05/1923

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 28/04/2005

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 2. ~~PROVENZANI ELISA~~

~~(C. PROVENZANI ELISA)~~
nata a TODI (PG) il 21/03/1927

dall'impianto al 28/04/2005

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 3. ~~CARLO PROVENZANI~~

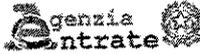
~~(C. PROVENZANI ELISA)~~
nato a TODI (PG) il 11/05/1923

dal 28/04/2005 al 29/01/2006

Diritto di: Proprietà per 4/6 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 28/04/2005 - UU Sede PERUGIA (PG)
Registrazione Volume 1102 n. 16 registrato in data
11/04/2006 - SUCCESSIONE IN MORTE DI
PROVENZANI ELISA Voltura n. 6615.1/2006 - Pratica
n. PG0098230 in atti dal 02/05/2006

LOTTO 2 - VISURA CATASTALE - Pag. 4



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023
Ora: 11:18:44
Numero Pratica: T166726/2823
Pag: 4 - Segue

- > ~~CATRIA GIOVANNI~~
(C.F. CATRIA GIOVANNI 191188J)
nato a TODI (PG) il 19/03/1949
 dal 28/04/2005 al 29/01/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)
 - > ~~CATRIA GIOVANNI~~
(C.F. CATRIA GIOVANNI 191188J)
nato a TODI (PG) il 29/06/1961
 dal 28/04/2005 al 29/01/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)
 - > ~~CATRIA GIOVANNI~~
(C.F. CATRIA GIOVANNI 191188J)
nato a TODI (PG) il 19/03/1949
 dal 29/01/2006 al 08/01/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
 - > ~~CATRIA GIOVANNI~~
(C.F. CATRIA GIOVANNI 191188J)
nato a TODI (PG) il 29/06/1961
 dal 29/01/2006 al 08/01/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)
 - > ~~ARRIVI FABIO~~
(C.F. ARRIVI FABIO 36634)
nata a TODI (PG) il 30/04/1966
 dal 08/01/2013 al 30/10/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
 - > ~~ARRIVI FABIO~~
(C.F. ARRIVI FABIO 36634)
nato a FRATTA TODINA (PG) il 29/10/1966
 dal 08/01/2013 al 30/10/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
- Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TODI (L188)(PG) Foglio 95 Particella 1339 Sub. 9
- > ~~ARRIVI FABIO~~
(C.F. ARRIVI FABIO 36634)
nata a TODI (PG) il 30/04/1966
 dal 30/10/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)
 - > ~~ARRIVI FABIO~~
(C.F. ARRIVI FABIO 36634)
nato a FRATTA TODINA (PG) il 29/10/1966
 dal 30/10/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2006 - UU Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 1108 n. 68 registrato in data 28/06/2006 - SUCC. IN MORTE DI CATRIA GIOVANNI Voltura n. 11948.1/2006 - Pratica n. PG0175908 in atti dal 25/07/2006

4. Atto del 08/01/2013 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 36634 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 367.1/2013 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 09/01/2013

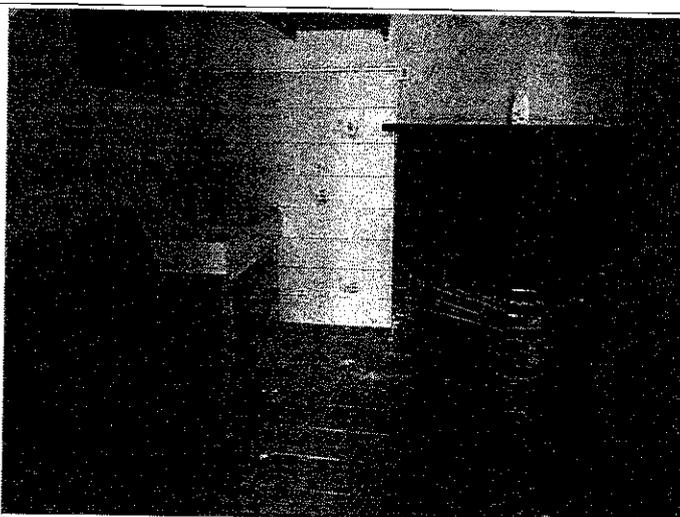
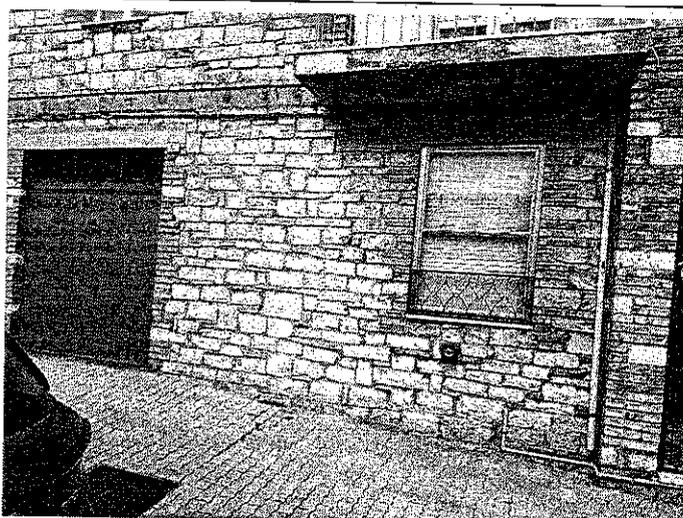
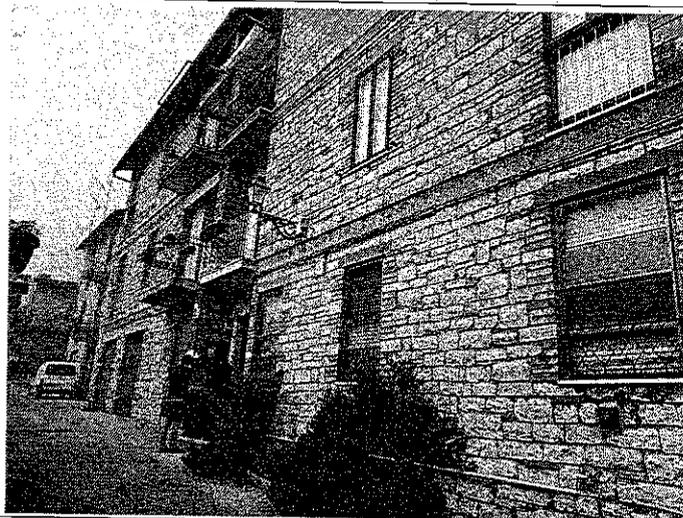
5. Atto del 08/01/2013 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 36634 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 367.1/2013 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 09/01/2013

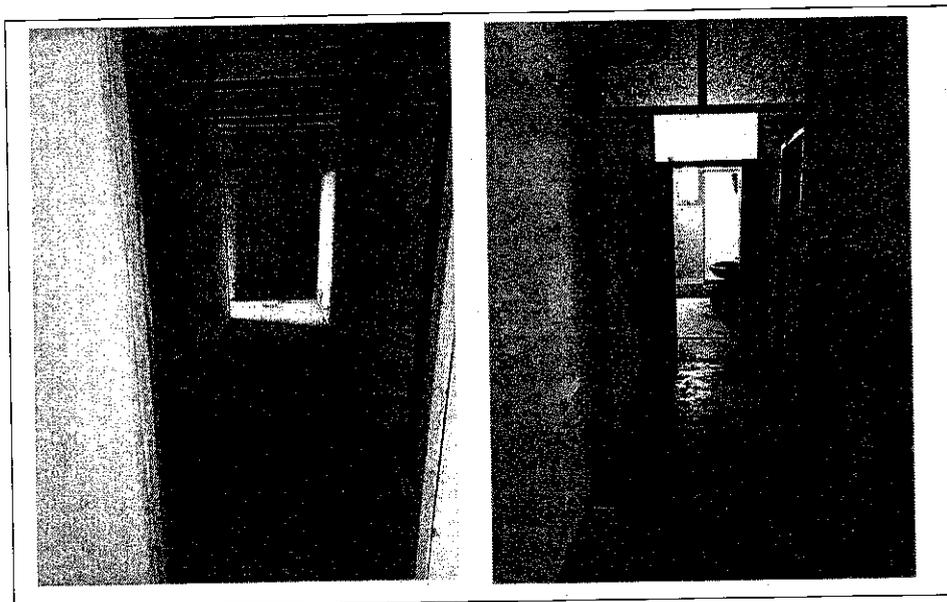
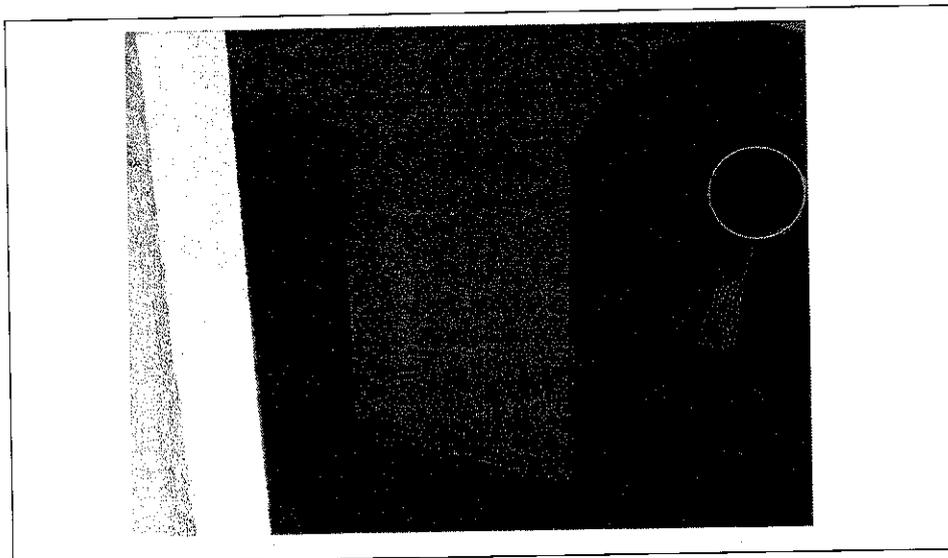
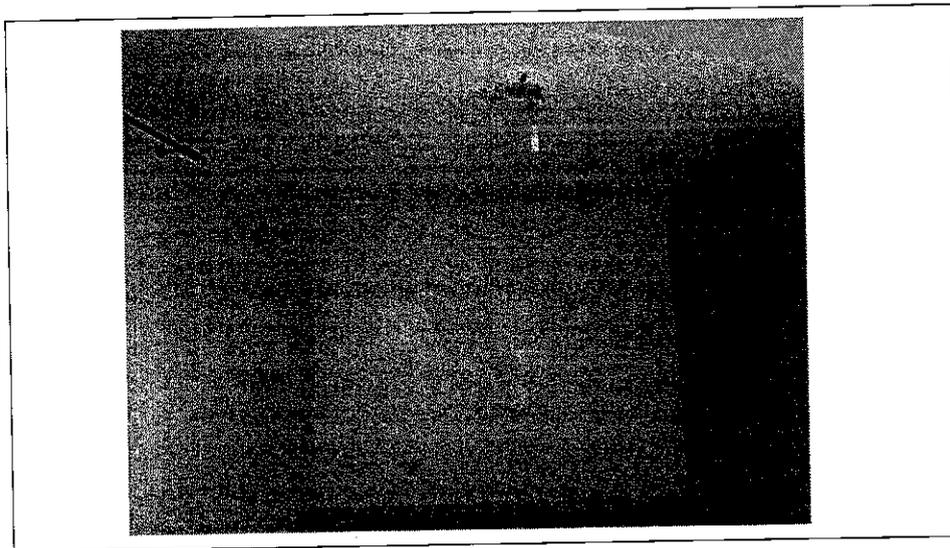
Nei documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
TODI (L188) (PG)
Foglio 95 Particella 1339 Subalterno

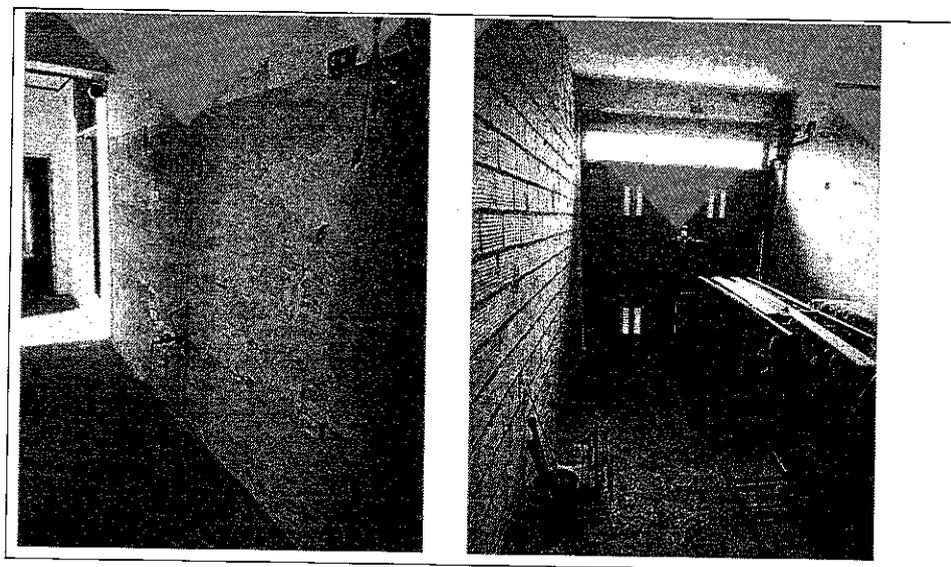
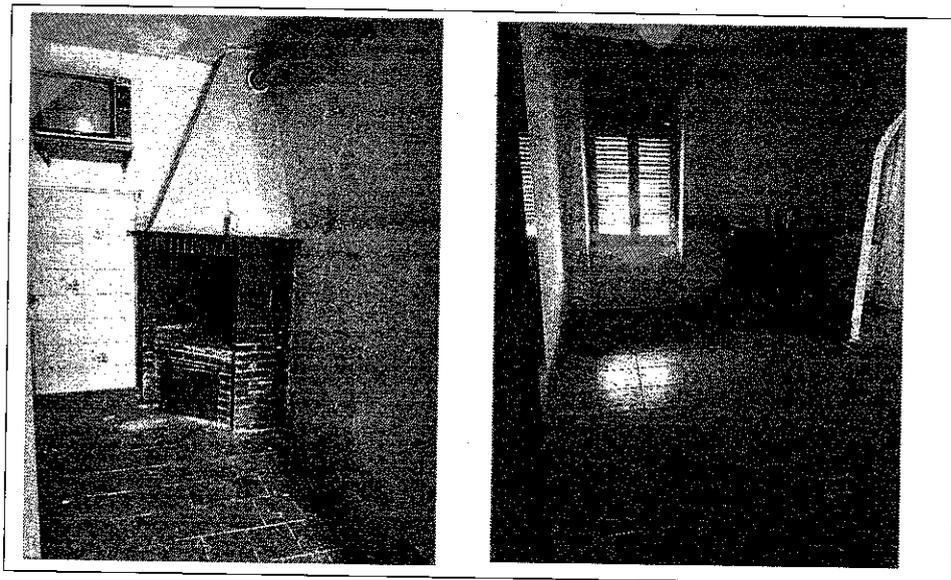
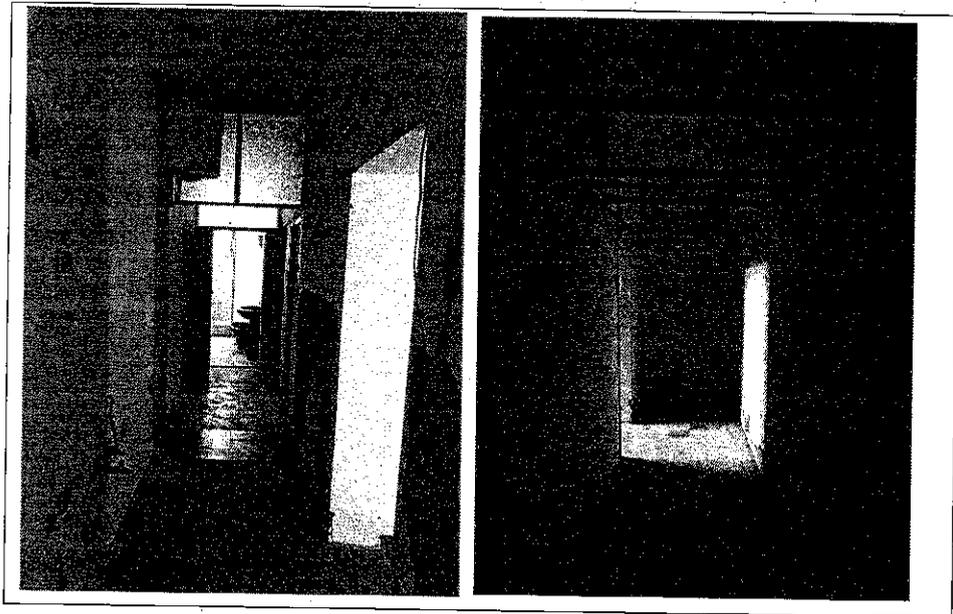
Visura telematica

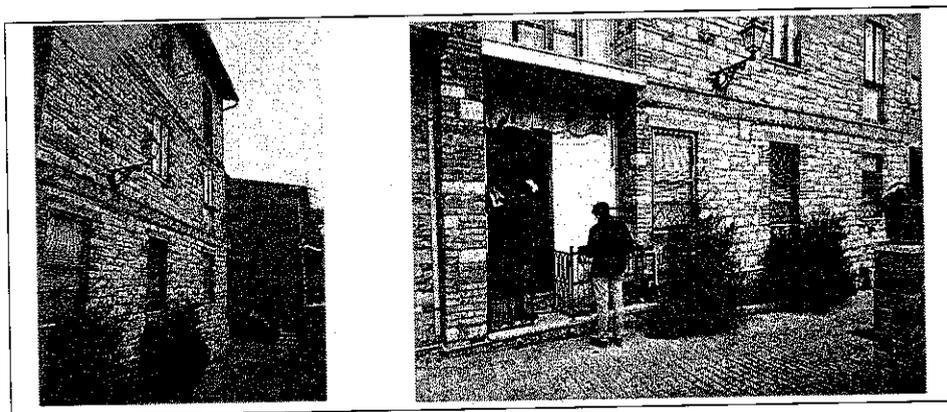
Tributi speciali: Euro 0,90

LOTTO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 1

LOTTO 2

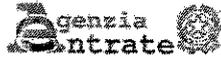
La costruzione dell'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente valutazione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 come si evince dall'art. 7 dell'atto di compravendita del 08 gennaio 2013 rep 36634.

Il titolo edilizio che viene citato nel suddetto atto ovvero il nulla osta in sanatoria n. 95 del 24 novembre 1969 e che è stato rinvenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Todi, a giudizio dello scrivente non sembra essere dell'immobile oggetto di valutazione.

Pertanto non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente valutazione.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile. Lotto 2

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 2 - sub. 1



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2023 Ora 17:16:28
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T440323 del 19/01/2023

Dati della richiesta

Immobile ; Comune di TODI (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 96 - Particella 1339 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/01/2023

Elenco immobili

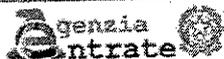
Comune di TODI (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 0000 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 31/10/1997 - Registro Particolare 3388 Registro Generale 21465
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 4808 del 27/10/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 691 del 26/02/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 03/06/2006 - Registro Particolare 11066 Registro Generale 19018
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/1102 del 11/04/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 17/08/2006 - Registro Particolare 17675 Registro Generale 29390
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 68/1108 del 28/06/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 7351
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO Repertorio 47926 del 27/02/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 2 - sub. 1



Ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2023 Ora 17:16:28
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T440323 del 19/01/2023

1. Annotazione n. 78 del 11/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

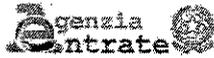
5. TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 365 Registro Generale 459
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 36634/13802 del 08/01/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 366 Registro Generale 460
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 36634/13802 del 08/01/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 367 Registro Generale 461
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 36634/13802 del 08/01/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 55 Registro Generale 462
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 36635/13803 del 08/01/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 02/02/2017 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2716
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 751/2016 del 19/08/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 2 - sub. 8**Ispezione Ipotecaria**Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 19/01/2023 Ora 17:23:17
Pag. 1 - Fine**Ispezione telematica**
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T444783 del 19/01/2023

Dati della richiestaImmobile : Comune di TODI (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 96 - Particella 1339 - Subalterno 8
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/01/2023

Elenco immobili

Comune di TODI (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0076 Particella 0155 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/12/2020 - Registro Particolare 18788 Registro Generale 27251
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 31 del 09/04/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

8	Atto amministrativo	Atto notarile pubblico					
		Nota di iscrizione del	09/01/2013	Reg. gen.	462	Reg. part.	55
	Oggetto	Ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario, quota capitale 60.000,00 per un totale di 120.000,00 €					
	A favore	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.					
	Contro	Angeli Daniele e Menzerelli Marcello					
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:						
		comune	catasto	foglio	particella	subaltern	
		Todi	fabbricati	96	1339	1	
Eventuali note							

9	Atto amministrativo	Atto giudiziario					
		Nota di iscrizione del	02/02/2017	Reg. gen.	2716	Reg. part.	378
	Oggetto	Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo capitale 77.108,28 € totale 90.000,00 €					
	A favore	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.					
	Contro	Ignazi Giuseppe e Menzerelli Marcello					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
			comune	catasto	foglio	particella	subaltern
			Todi	fabbricati	100	259	12
			Todi	fabbricati	100	259	15
			Monte Castello di Vibio	fabbricati	5	1003	
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1001		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1004		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1005		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1069		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1070		
	Todi	fabbricati	96	1339	1		
Eventuali note							

1	Atto amministrativo	Atto Giudiziario					
		Nota di iscrizione del	04/12/2020	Reg. gen.	27251	Reg. part.	18788
	Oggetto	Sentenza dichiarativa di fallimento					
	A favore	Massa dei creditori del Fallimento Giemme Snc					
	Contro	Giemme Snc di Ignazi e Menzerelli e Menzerelli Marcello					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
			comune	catasto	foglio	particella	subaltern
			Todi	fabbricati	4	1174	2
			Todi	fabbricati	4	1174	3
			Monte Castello di Vibio	fabbricati	5	1003	
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1001		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1004		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1005		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1069		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1070		
	Todi	fabbricati	96	1339	8		
	Todi	fabbricati	96	1339	9		
Eventuali note							

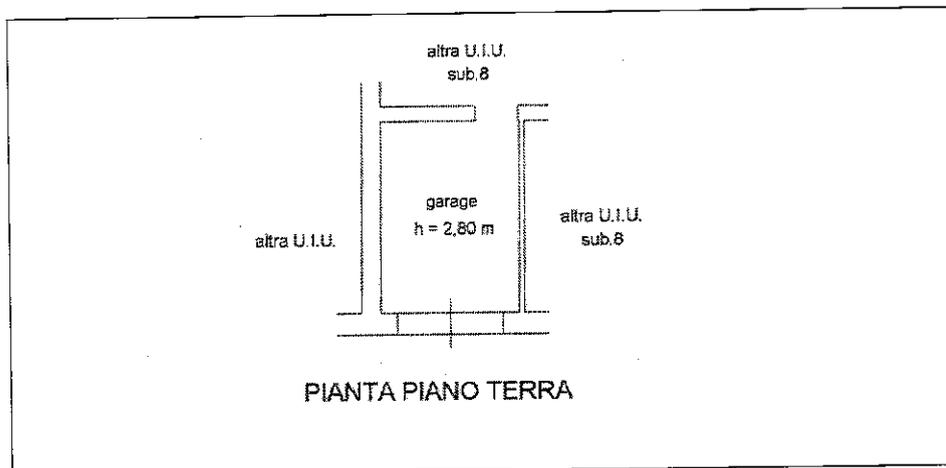
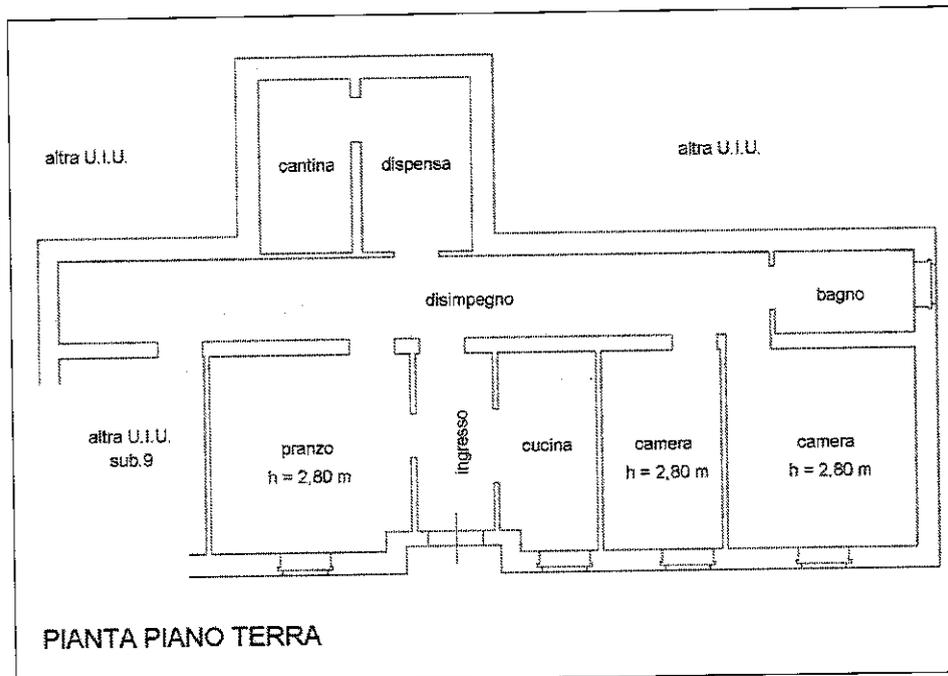
Atti di provenienza dei beni immobili

dal 08/01/2013		all'attualità per:	
x	Atto pubblico di compravendita	del 08/01/2013 rep. 36634 a rogito del Notaio: Dott. Fabio Arrivi	
Per il diritto di	proprietà	per la quota di 1 / 1	
	nuda proprietà	per la quota di /	
	usufrutto	per la quota di /	
Su immobili	comune	catasto	fg
	Todi	Fabbricati	96
	part	sub	cat/qual
	1339	1	A/3
		rend/r.dom.	418,33 €
In favore di	Dott. Carlo Marcellino e Angeloni Daniela		
Contro	Catria Giuseppe e Catria Paola		
note	Successivamente il subalterno dal n. 1 è diventato il n. 8		

dal 29/01/2006		al 08/01/2013		per:	
x	Successione legittima	trascritta il 17/08/2006 al n. 17675 a Perugia aperta il 29/01/2006 in morte di Catria Giovanni			
Per il diritto di	proprietà	per la quota di 4 / 6			
	nuda proprietà	per la quota di /			
	usufrutto	per la quota di /			
Su immobili	comune	catasto	fg		
	Todi	Fabbricati	96		
	part	sub	cat/qual		
	1339	1	A/3		
		rend/r.dom.	418,33 €		
In favore di	Catria Giuseppe e Catria Paola				
Contro	Catria Giovanni				

dal 28/04/2005		al 29/01/2006		per:	
x	Successione legittima	trascritta il 03/06/2006 al n. 11066 a Perugia aperta il 28/04/2005 in morte di Provenzan Elisa			
Per il diritto di	proprietà	per la quota di 3 / 6			
	nuda proprietà	per la quota di /			
	usufrutto	per la quota di /			
Su immobili	comune	catasto	fg		
	Todi	Fabbricati	96		
	part	sub	cat/qual		
	1339	1	A/3		
		rend/r.dom.	418,33 €		
In favore di	Catria Giovanni, Catria Giuseppe e Catria Paola				
Contro	Provenzan Elisa				
note					

SVILUPPO DELLE SUPERFICI – LOTTO 2



Lotto n. 2 - Sviluppo delle superfici lorde interne

descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.	=	superf. mq.	somma
residenziale	2,8	14,00	x	4,25	=	59,50	
	2,8	-2,70	x	0,35	=	-0,95	
	2,8	17,00		1,65		28,05	
cantina e dispensa		4,20	x	3,55	=	14,91	
Garage		3,96		2,86		11,33	
sommano			x		=	mq.	112,84

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie lorda int. mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
LOTTO n. 2			
residenziale	86,61	100%	86,61
cantina e dispensa	14,91	50%	7,46
Garage	11,33	100%	11,33
sommano mq.			105,39

METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 2

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Todi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda interna.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 2 per la quota di 1/2.

Determinazione del valore di stima LOTTO 2					
descrizione	superficie convenzionale vendibile	valore euro/mq.	valore di stima dell'intero	quota di proprietà	valore di stima finale
residenziale	94,06	580,00 €	54 554,80 €	1/2	27 277,40 €
garage	11,33	1 000,00 €	11 325,60 €	1/2	5 662,80 €
SOMMANO					32 940,20 €

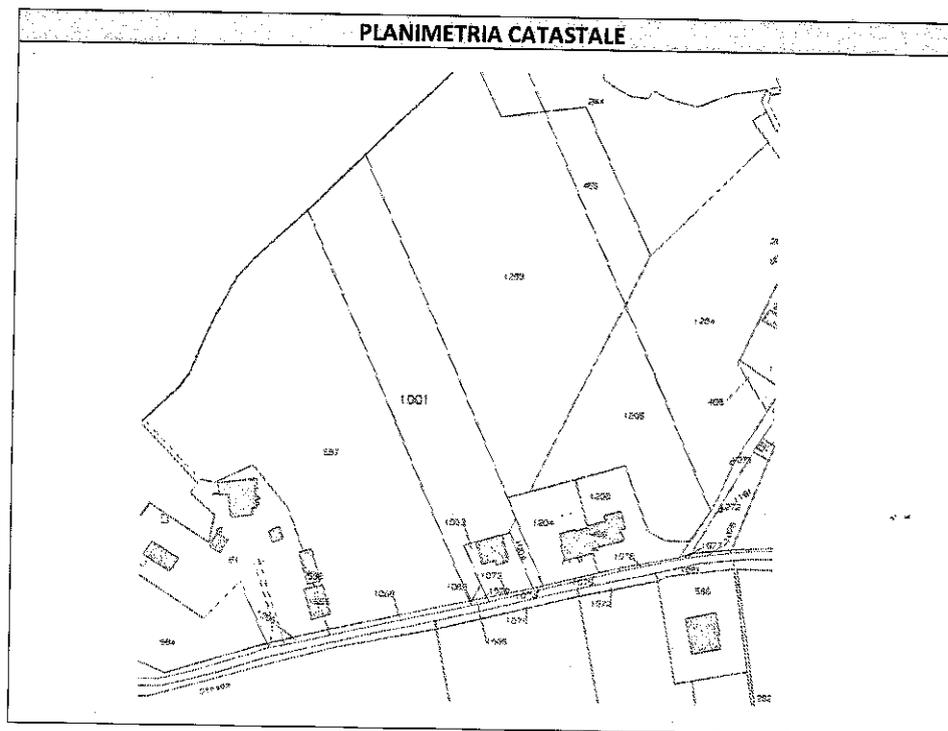
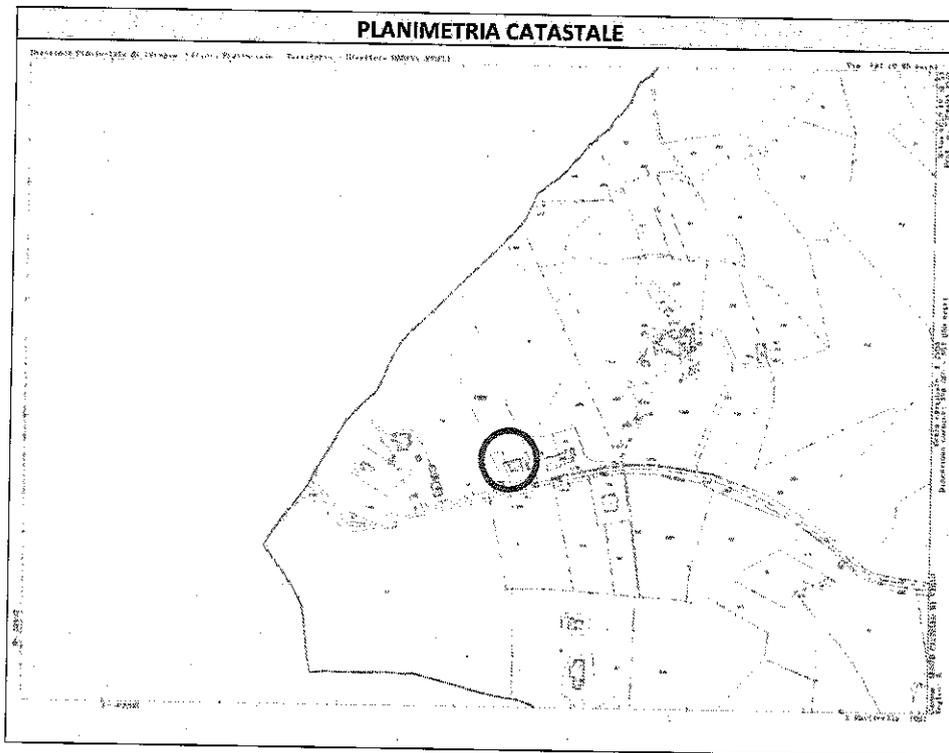
detrazioni:	
Abbattimento forfettario del 20% per assenza di garanzia da vizi e difetti, per eventuali sanatorie che si rendessero necessarie e o messa in pristino e, completamento pratiche urbanistiche quali di agibilità ecc., per spese di cancellazione formalità ecc..., per eventuale differenza di consistenza ecc...	26 352,16 €

Valore stimato LOTTO 2 – quota ½ - arrotondato 26.400,00 €

STATO OCCUPAZIONALE LOTTO 2.

Libero non occupato.

Catasto		TERRENI				
Foglio	Particella	superf.	Qualità	reddito domenicale	diritto	quota
5	1001	4444	sem/uliveto	15,32	proprietà	1/3
5	1004	138	semin arbor	0,71	proprietà	1/3
5	1005	9	semin arbor	0,05	proprietà	1/3
5	1069	1	semin arbor	0,01	proprietà	1/3
5	1070	11	semin arbor	0,06	proprietà	1/3
5	1074	7	semin arbor	0,04	proprietà	1/3



LOTTO n. 3

LOTTO 3: Immobile ubicato in nel Comune di Montecastello di Vibio in Via delle Pianozze con destinazione residenziale.

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 3

Il fabbricato oggetto della presente valutazione e riferito al lotto 3 consiste in un gradevole fabbricato unifamiliare, singolo costituito dal solo piano terra e circondato dal verde. La quota di proprietà posta in vendita con la presente perizia è di 1/3 rispetto l'intero. L'edificio si presenta molto bene, è costituito da un ampio soggiorno, da una camera da una cucina/pranzo e da un bagno e un porticato. Non è stato possibile reperire la documentazione urbanistica presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Montecastello di Vibio, è molto probabile che debba eseguirsi una sanatoria urbanistica e/o una messa in pristino dello stato dei luoghi. Il piccolo fabbricato è corredato di ampi spazi verdi di proprietà, non edificabili, il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montecastello di Vibio, individua la zona come sottoposta a vincolo idrogeologico ed aree instabili ad alta pericolosità geologica.



Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Montecastello di Vibio	Via delle Pianozze	T

Comune di Montecastello di Vibio

Catasto		Fabbricati						
Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota	
8	2203		1/101	96,41 mq	230,08 €	proprietà	1/3	

LOTTO 3 - PLANIMETRIA CATASTALE

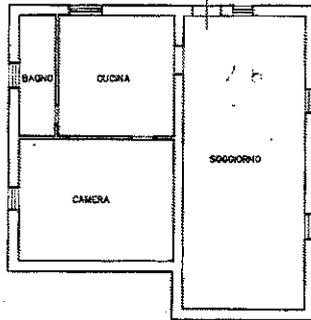
Data presentazione: 14/09/1996 - Data: 09/11/2020 - n. TSO: 400 - Richiedente: ENISDR7116D6330



MINISTERO DELLE REGIONI
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 662)

MOD. EN 1054
(1/96)
500

Planimetria di u.c. in Comune di **MONTECASTELLO DI VIBO** via **FRATELLI SACCONI DEL PIANO** ON



PIANO TERRA h=2.15

ORIENTAMENTO



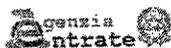
SCALA DI 1:400

Dimensione di u.c. Completata nel
Decorata di visitazione **OGGI** (colore a tinta)
Qualificativa catastale **OGGI** (colore a tinta)
1002 1.2 **OGGI** (colore a tinta)
Venne all'atto del **OGGI**
1992 intesa di **PERUGIA** **3/08**
con **06/05/1996** **OGGI**

Data presentazione: 14/09/1996 - Data: 09/11/2020 - n. TSO: 400 - Richiedente: ENISDR7116D6330
Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa nazionale: A3(297x420)
Città: pianoscienze.it

Comune di Montecastello di Vibio - Comune di Montecastello di Vibio (FR) - Foglio 3 - Planimetria di Piano 01
VIA DEI FRATELLI SACCONI DEL PIANO 1

LOTTO 3 - VISURA CATASTALE - Pag. 1



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2019

Data: 14/10/2019 - Ora: 09:16:26 Segue
Visura n.: T22913 Pag: 1

Dati della richiesta	MEAL SCARLETTA
Soggetto individuato	Terroni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA

1. Uffici Immobiliari sito nel Comune di MONTE CASTELLO DI VIBIO (Codice F456) - Catasto dei Fabbricati

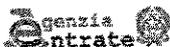
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc. Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendite	Indirizzo	Data ult. modif.
1								2	Ar. 100	Totale 18 m ² Totale escluse aree separate 17,85 m ²	Euro 246,00	VIA DELLE FIANOCZE piano 1. Vincenzo del 09/11/2015 - Inascatamento per visura del 09/05/2016 superficie	Nulla

Immobile 1: Notifica: 0785/1003

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA TOGNA E 10/52/1988	8562891000000000000	(1) Proprietà, per 1/3 linee, nel 1988
2	TODNA E 20/19/1988	8562891000000000000	(1) Proprietà, per 1/3 linee, nel 1988
3	SPERLA Totale Euro 70000,00	8562891000000000000	(1) Proprietà, per 1/3 linee, nel 1988
DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA ONERI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 04/05/2009 protocollo n. 962/1119 in data del 18/05/2010 Segretariato UO Sede PERUGIA Volume 9090 n. 1894 del 19/08/2019 MISCARELLI MARCELLO n. 14272/12510			

LOTTO 3 - VISURA CATASTALE - Pag. 2 e 3



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2019

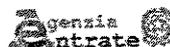
Data: 14/10/2019 - Ora: 09:16:26 Segue
Visura n.: T22913 Pag: 2

2. Uffici Immobiliari sito nel Comune di MONTE CASTELLO DI VIBIO (Codice F456) - Catasto dei Terroni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Zona	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Destino	Rendite	Superficie	Rendite	Data derivato da	Data ult. modif.
1				AA	SEMIN ARBOR	5	27	07		Euro 24,32	Euro 15,32	Tabella di matricole del 12/12/1887 art. 10 n. 10061849 in atti del 14/10/2005 TRASMISSIVE BAZZ AGEE A SENSI DEL DL N.18/2006 N.242 (n. 125184/17887)	Anastasio
				AB	ULIVETO	2	07	07		Euro 2,47	Euro 1,71		
2					SEMIN ARBOR	2	01	08		Euro 2,71	Euro 0,04	FRAZIONAMENTO del 07/03/2000 particelle n. 44974 in atti del 07/11/2005 (n. 2482/22004)	
3					SEMIN ARBOR	2	08	09		Euro 0,45	Euro 0,04	FRAZIONAMENTO del 07/03/2000 particelle n. 44974 in atti del 07/11/2005 (n. 2082/22000)	
4					SEMIN ARBOR	3	00	01		Euro 0,91	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 07/03/2000 particelle n. 44974 in atti del 07/11/2005 (n. 1687/22000)	
5					SEMIN ARBOR	2	09	11		Euro 0,06	Euro 0,05	FRAZIONAMENTO del 07/03/2000 particelle n. 44974 in atti del 07/11/2005 (n. 1482/22000)	
6					SEMIN ARBOR	2	00	07		Euro 0,04	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 07/03/2000 particelle n. 44974 in atti del 07/11/2005 (n. 1400/22000)	

Immobile 1: Annotazione: variazione colatale eseguita ai sensi del d. l. 30/05/2008 n. 136, approvata con modificazioni nella legge 24/11/2008 n. 296 (anno 2007) - qualità di coltivata o piantata a coltura presente nel quadro recitato del comune

Totale Superficie 46,10 Rendite: Domestico Euro 18,66 Agrario Euro 17,80



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2019

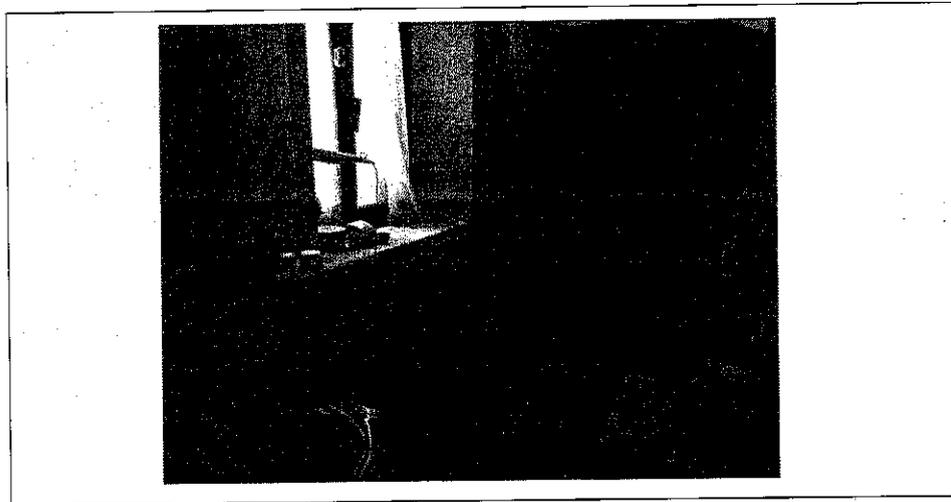
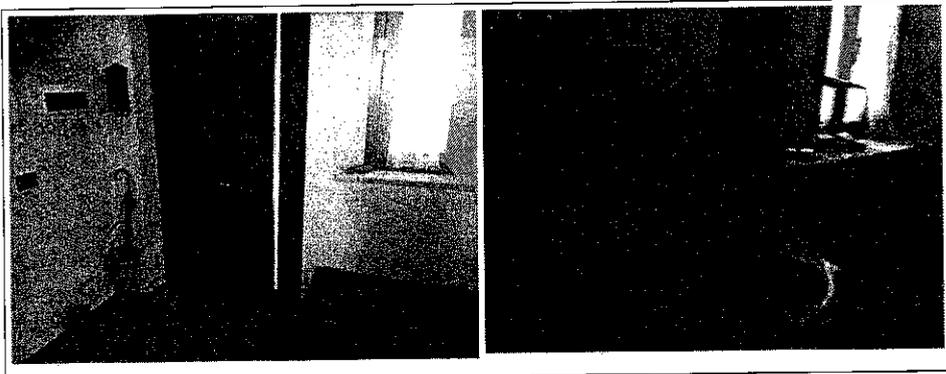
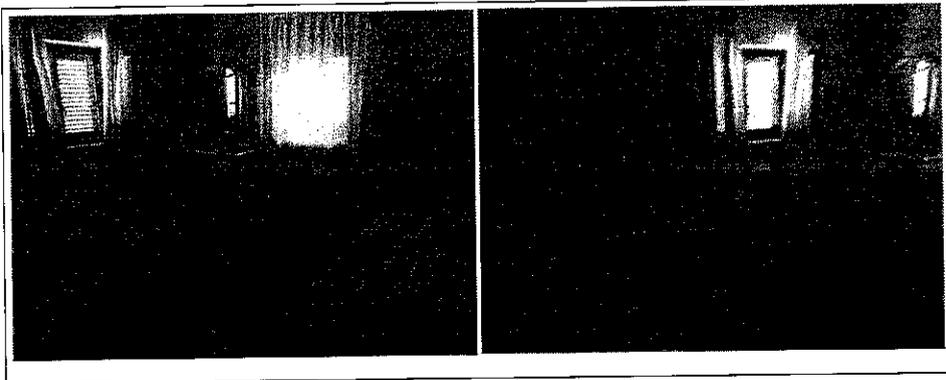
Data: 14/10/2019 - Ora: 09:16:26 Segue
Visura n.: T22913 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA TOGNA E 10/52/1988	8562891000000000000	(1) Proprietà, per 1/3 linee, nel 1988
2	TODNA E 20/19/1988	8562891000000000000	(1) Proprietà, per 1/3 linee, nel 1988
3	SPERLA Totale Euro 70000,00	8562891000000000000	(1) Proprietà, per 1/3 linee, nel 1988
DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA ONERI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 04/05/2009 protocollo n. 962/1119 in data del 18/05/2010 Segretariato UO Sede PERUGIA Volume 9090 n. 1894 del 19/08/2019 MISCARELLI MARCELLO n. 14272/12510			

LOTTO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 3

LOTTO 3

La mancanza di riferimenti urbanistici negli atti non ha consentito il ritrovamento dei titoli edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecastello di Vibio, essendo poi l'immobile pervenuto per successione, non vi sono estremi di precedenti progetti assentiti.

Lo scrivente ha motivo di credere che ci sia la seria possibilità della necessità di eseguire interventi di sanatoria per la regolarizzazione dell'immobile, come ad esempio per il porticato, per l'altezza del fabbricato e per il cambio di destinazione d'uso e di adeguamento e rimessa in pristino.

Di seguito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni:

 Comune di Monte Castello di Vibio - Provincia di Perugia -	Marca da bollo € 16,00 cassa certificata 01211452174067
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 24/2022 (D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, art. 30)	

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la richiesta inoltrata in data 12/09/2022 prot.5340 e successiva integrazione del 11/10/2022 prot.6057 del Sig.:

- Geom. ANDREA BUONO nato a Fagnano il 16/12/1971 ed in residenza, c.f. 8NU NDR 71Y16 D6530, in qualità di tecnico incaricato come C.T.U. dal Tribunale di Spoleto;

intesa ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, relativo agli immobili e/o terreni ubicati in questo Comune e censiti al Catasto dei Terreni ed ai Fabbricati come segue.

Foglio 5 Part.lla 1001, 1004, 1005, 1059, 1070, 1074; evidenziati nella planimetria allegata alla domanda stessa;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il catasto comunale delle aree percorse dal fuoco istituito con D.G.C. n. 76 del 24/06/2008 ed aggiornato con D.G.C. n. 104 del 15/12/2017 e n. 114 del 28/12/2017;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale di questo Comune e del Comune di Fretta Todina, Parte strutturale e Parte Operativa;

CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche degli immobili e dei terreni siti nel Comune di Monte Castello di Vibio e censiti al Catasto come segue: Foglio 5 Part.lla 1001, 1004, 1005, 1059, 1070, 1074;

evidenziati nella planimetria catastale allegata sono le seguenti:

AREE AGRICOLE: Foglio 5 Part.lla 1001, 1004, 1005, 1059, 1070, 1074;

VINCOLI SPECIFICI:

- ~~Paesaggi locali P8 (Art. 63 N.T.A.); Foglio 5 Part.lla 1001, 1004, 1005, 1059, 1070, 1074;~~
- ~~Terrani sottoposti a vincolo idrogeologico (R.D. 3287/1923); Foglio 5 Part.lla 1001, 1004, 1005, 1059, 1070, 1074;~~
- ~~Area di massima visibilità dal balvedere (Art.71 N.T.A.); Foglio 5 Part.lla 1001, 1004, 1005, 1059, 1070, 1074;~~
- ~~Area instabili ad alta pericolosità geologica (Art.38 N.T.A.); Foglio 5 Part.lla 1001, 1004, 1005, 1059, 1070, 1074;~~
- ~~Cinili paesaggisticamente rilevanti (Art.35 P.T.C.P.); Foglio 5 Part.lla 1001, 1004, 1005, 1059, 1070, 1074;~~

Si ricorda che la area del presente certificato ricadono in zona dichiarata sismica e quindi sottoposte alla disciplina di cui al Capo IV del D.P.R. 06/06/2001 n.380 (ex Legge 54/74) e al Titolo VI Capo VI della Legge Regionale 21/01/2015 n.1.

Il presente certificato è rilasciato in bollo unitamente alla planimetria catastale allegata, conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e non può essere prodotto agli organi di Pubblica Amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

Monte Castello di Vibio, lì 14/10/2022

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Tommaso LUCI
documento firmato digitalmente

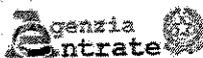


Pagina 1 di 1

COMUNE DI MONTE CASTELLO DI VIBIO - AREA TECNICA UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA
orari apertura ufficio al pubblico: mattina ore 9.00 - 13.00 (martedì, giovedì e venerdì) - pomeriggio ore 15.30 - 17.30 (mercoledì)
via Via Biancamano, 4 - 06057 Monte Castello di Vibio (PG) - tel. 075/8782217 - fax 075/8796135
E-mail: urbanistica@montecastellovibio.gov.it - Posta certificata: comune.montecastellovibio@postacert.umbria.it
il sito web: www.montecastellovibio.gov.it

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile. Lotto 3

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 3



Ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2023 Ora 17:13:11
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T437821 del 19/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella ~~1000~~
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/01/2023

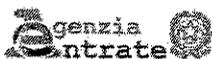
Elenco immobili

Comune di MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella ~~1000~~ Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 22/09/2003 - Registro Particolare 6170 Registro Generale 25832
Pubblico ufficiale SO.R.I.T. S.P.A. Repertorio 10341 del 09/09/2003
IPOTECA LEGALE derivante da D. LG. 46/99 ART. 77
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3850 del 09/10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 22/05/2007 - Registro Particolare 4470 Registro Generale 16904
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO Repertorio 49482 del 18/05/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3195 del 06/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 05/11/2010 - Registro Particolare 17831 Registro Generale 29280
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1884/9990 del 10/08/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 14/04/2011 - Registro Particolare 6327 Registro Generale 9523
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 250/2011 del 22/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNONAMENTO IMMOBILI

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 3



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/01/2023 Ora 17:13:11
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T437821 del 19/01/2023

per immobile

Richiedente BNUNDR

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 02/02/2017 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2716
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 751/2016 del 19/08/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

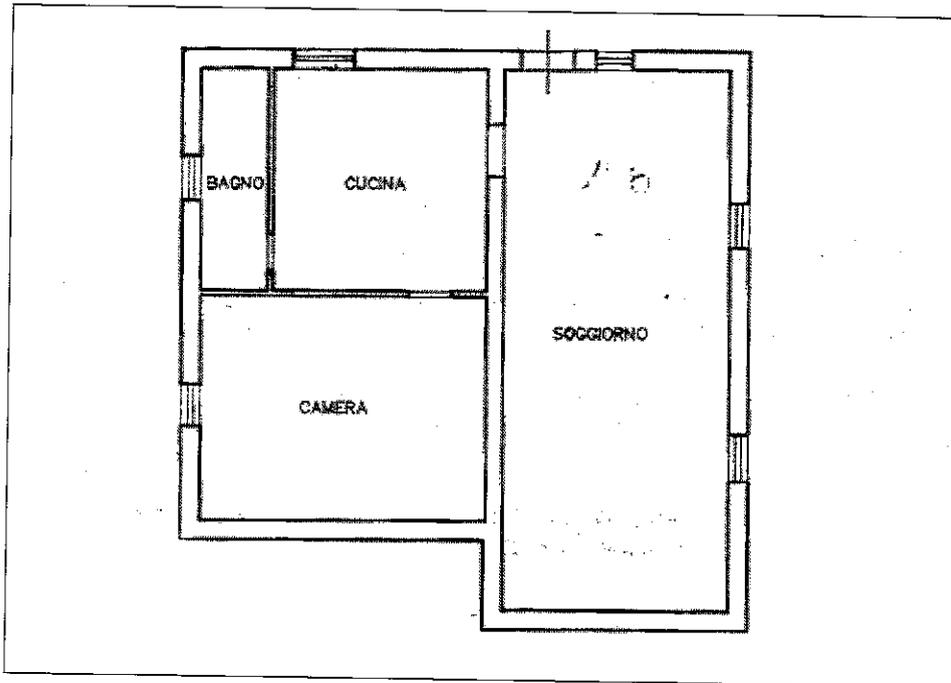
4	Atto amministrativo	Atto giudiziario					
		Nota di iscrizione del	14/04/2011	Reg. gen.	9523	Reg. part.	6327
	Oggetto	Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili					
	A favore	SEDI BANCA SpA					
	Contro	Rossi Carlo, Melloni Anna Rita e Cecchi Giovanni					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
			comune	catasto	foglio	particella	subaltern
			Todi	fabbricati	167	88	3
			Todi	fabbricati	167	88	2
			Monte Castello di Vibio	fabbricati	5	1003	
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1001		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1004		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1005		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1069		
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1070			
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1074			
Eventuali note							

5	Atto amministrativo	Atto giudiziario					
		Nota di iscrizione del	02/02/2017	Reg. gen.	2716	Reg. part.	378
	Oggetto	Ipoteca volontaria decreto ingiuntivo					
	A favore	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.					
	Contro	Ignazi Giuseppe e Montecchi Vito					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
			comune	catasto	foglio	particella	subaltern
			Todi	fabbricati	100	259	12
			Todi	fabbricati	100	259	15
			Monte Castello di Vibio	fabbricati	5	1003	
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1001		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1004		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1005		
		Monte Castello di Vibio	terreni	5	1069		
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1070			
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1074			
	Todi	fabbricati	96	1339	1		
Eventuali note							

Atti di provenienza dei beni immobili

dal 04/09/2009		all'attualità per:									
X	Successione legittima	numero	1884		vol	9990		del	10/08/2010		
		aperta il	04/09/2009		in morte di	Mencarelli Marsilio					
Per il diritto di		proprietà			per la quota di		1 / 1				
		nuda proprietà			per la quota di		/				
		usufrutto			per la quota di		/				
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.			
		Monte C. Vibio	Fabbricati	5	1003		A/3	230,08 €			
		Monte C. Vibio	terreni	5	1001			semin arbor/uliv	15,32 €		
		Monte C. Vibio	terreni	5	1004			semin arbor	0,71 €		
		Monte C. Vibio	terreni	5	1005			semin arbor	0,05 €		
		Monte C. Vibio	terreni	5	1069			semin arbor	0,01 €		
		Monte C. Vibio	terreni	5	1070			semin arbor	0,06 €		
		Monte C. Vibio	terreni	5	1074			semin arbor	0,04 €		
In favore di		Mencarelli Marcello, Mencarelli Anna Rita e Spina Gianda									
Contro		Mencarelli Marsilio									
note											

SVILUPPO DELLE SUPERFICI - LOTTO 3



Lotto n. 3 - Sviluppo delle superfici lorde interne

descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.	=	superf. mq.	somma
residenziale		8,10	x	5,50	=	44,55	
		9,70	x	4,00	=	38,80	
portico						20,00	
sommano			x		=	mq.	103,35

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie lorda int. mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
LOTTO n. 3			
residenziale	83,35	100%	83,35
portico	20,00	30%	6,00
	sommano mq.		89,35

METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 3

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Montecastello di Vibio, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda interna.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 3 per la quota di 1/3.

Determinazione del valore di stima					
descrizione	superficie convenzionale vendibile	valore euro/mq.	valore di stima dell'intero	quota di proprietà	valore di stima finale
LOTTO n. 3	89,35	1 200,00 €	107 220,00 €	1/3	35 740,00 €

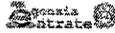
Ufficio del territorio di PERUGIA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamenti Commissioni Provinciali *Pubblicazione sul BUR n.8 del 13/02/2019*

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 9 COLLINE DEL NESTORE Cottura 6: CITTA' DELLA PIVENE, PIEGARO				REGIONE AGRARIA N° 10 COLLINE DI TODI Cottura 6: COLLAZZONE, FRATTA TODINA, NARSIMANO, MONTE CASTELLO DI VIBIO, TODI			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCHI IMPARIALI	2000,00				2000,00			
BOSCO ALTO: ALTRI CEDUI E BOSCHI ALTI	4000,00				4000,00			
BOSCO ALTO: CEDUI DI CASTAGNO	4760,00				5500,00			
BOSCO ALTO: FUSTATE DI CANSERE	1500,00				2000,00			
BOSCO CEDUI MISTO	2300,00				3000,00			
CULTURE ARBORALI EGNONE SPECIALIZZATE	16000,00				16000,00			
FRUTTE	14000,00				14000,00			
INCOLTE FASE PRODUTTIVE	2000,00				2000,00			
OLIVATI CLASSE A	22000,00				20000,00			
OLIVATI CLASSE B	20000,00				18000,00			
OLIVATI CLASSE C	18000,00				17000,00			
OLIVATI NON PRODUTTIVI	10000,00				10000,00			
ORTI IRRIGATI	40000,00			61-PIANURA	40000,00			61-PIANURA



Ufficio del territorio di PERUGIA

Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 26/11/2019
Ora: 12.02.51

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BCR

n. del -

n.8 del 13/02/2019

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 8 COLLINE DEL NESTORE Comuni di: CITTA' DELLA PIVEVE, PEGARÒ				REGIONE AGRARIA N° 10 COLLINE DI TODI Comuni di: COLLAZZONE, FRATTIA TODINA, MARSILIANO, MONTE CASTELLO DI VIBIO, TODI			
	Valore Agricola (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricola (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLI ARBORATI	2000,00				2000,00			
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	4000,00				4000,00			
SEMINATIVI	15000,00			SI-PIANURA	7000,00			SI-PIANURA
SEMINATIVI COLLINA A	14000,00			I-COLLINA	13000,00			I-COLLINA
SEMINATIVI COLLINA B	11000,00			I-COLLINA	13000,00			I-COLLINA
SEMINATIVI COLLINA C	8000,00			I-COLLINA	13000,00			I-COLLINA
SEMINATIVI DI COLLINA EXTRAMARGINALI	6000,00			I-COLLINA	7000,00			I-COLLINA
SEMINATIVI ERIGIBILI	22000,00			SI-PIANURA	21000,00			SI-PIANURA
SEMINATIVI ERIGITI	22000,00			SI-PIANURA	21000,00			SI-PIANURA
VIGNETI	10000,00				10000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE A	30000,00				30000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE B	24000,00				24000,00			
VIGNETI DOC E IGT CLASSE C	20000,00				20000,00			

Determinazione del valore dei terreni					
particella	superficie convenzionale vendibile	valore euro/mq.	valore di stima dell'intero	quota di proprietà	valore di stima finale
4001	3 707,00	1,30 €	4 819,10 €	1/3	1 606,37 €
	737,00	1,90 €	1 400,30 €	1/3	466,77 €
4004	138,00	1,30 €	179,40 €	1/3	59,80 €
4005	9,00	1,30 €	11,70 €	1/3	3,90 €
4009	1,00	1,30 €	1,30 €	1/3	0,43 €
4070	11,00	1,30 €	14,30 €	1/3	4,77 €
4074	7,00	1,30 €	9,10 €	1/3	3,03 €
sommano					2 145,07 €

detrazioni	
Abbattimento forfettario del 20% per assenza di garanzia da vizi e difetti, per eventuali sanatorie che si rendessero necessarie e o messa in pristino e, completamento pratiche urbanistiche quali di agibilità ecc., per spese di cancellazione formalità ecc., per eventuale differenza di consistenza ecc...	30 308,05 €

Valore stimato LOTTO 3 – quota 1/3 - arrotondato 30.300,00 €

STATO OCCUPAZIONALE.

Immobile occupato dai familiari del debitore.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore dell'intero compendio immobiliare, diviso per lotti è il seguente:

RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI DI STIMA		
DESCRIZIONE LOTTI	QUOTA	VALORE STIMATO
LOTTO n. 1 Capannone loc. Pantalla di Todi Voc. Piana	1	306 000,00 €
LOTTO n. 2 Appartamento Via degli Orti Pensi Todi	1/2	26 400,00 €
LOTTO n. 3 Casa Singola Via delle Pianozze Monte Castello di Vibio	1/3	30 300,00 €
TOTALE VALUTAZIONE		362 700,00 €

VENDUTO

ALLEGATI

- Allegato 1** Atto di provenienza immobile Lotto 1;
- Allegato 2** Atto di provenienza immobile Lotto 2;
- Allegato 3** Ispezione ipotecaria Lotto 1;
- Allegato 4** Ispezione ipotecaria Lotto 2;
- Allegato 5** Ispezione ipotecaria Lotto 3;
- Allegato 6** Precedenti Edilizi Lotto 1;;
- Allegato 7** Certificato Destinazione Urbanistica Lotto 3;

Il sottoscritto CTU ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordatagli, redige la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **numero cinquantaquattro pagine oltre a 7 allegati.**

Trevi, 25 gennaio 2022

Il C.T.U.
Geom. Andrea Buono