

---

# TRIBUNALE DI SPOLETO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scatolini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa .....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	11
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	12
Confini .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	12
Consistenza .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	13
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	14

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	15
Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	15
Patti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	15
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	18
Provenienze Ventennali .....	18

<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	18
Formalità pregiudizievoli	20
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	21
Normativa urbanistica	22
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	22
Regolarità edilizia	22
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	23
Vincoli od oneri condominiali	23
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	23
Lotto 2	25
Descrizione	26
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	26
Completezza documentazione ex art. 567	27
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	27
Titolarità	27
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T	27

<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	28
Confini .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	28
Consistenza .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	30
Dati Catastali .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	31
Precisazioni .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	32
Patti .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	32
Stato conservativo .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	32
Parti Comuni .....	32

<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	33
Stato di occupazione .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	37
Normativa urbanistica .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	38
Regolarità edilizia .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	38

<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	39
Stima / Formazione lotti.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	43
Riserve e particolarità da segnalare .....	45
Riepilogo bando d'asta.....	48
<b>Lotto 1</b> .....	48
<b>Lotto 2</b> .....	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E. ....	50
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.233,02</b> .....	50
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.218,26</b> .....	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	53
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	53
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T .....	54
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T .....	54

## INCARICO

---

All'udienza del 26/03/2025, il sottoscritto Geom. Scatolini Alessandro, con studio in Via Paolo Schiavetti, 7 - 06049 - Spoleto (PG), email alessandroscato@gmail.com, PEC alessandro.scatolini1@geopec.it, Tel. 3471738852, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'unità immobiliare di proprietà esclusiva del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta censita al Catasto Fabbricati con categoria C/6. È ubicata al piano terra e presenta una superficie commerciale convenzionale di mq. 156,31 (consistenza catastale pari a 134 m<sup>2</sup> e superficie catastale di mq. 155 come da visura); secondo la destinazione prevalente, è adibita a stalla. In sede di sopralluogo peritale, tuttavia, è stata rilevata come costruzione non ultimata, priva di finiture, impianti e servizi essenziali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

#### **TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO**

Il terreno di cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere l'unico intestatario (Proprietà 1000/1000) è identificato come la Particella 538 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto.

Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 11 are e 25 ca (1 ettaro, 11 are, e 25 centiare).

Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura:

PORZIONE AA - SEMINATIVO - CLASSE 5 - SUP. 00 ha 30 are 07 ca Redd. Dom. €. 6,57 - Redd. Agrario €. 10,87;

PORZIONE AB - PASCOLO - CLASSE 2 - SUP. 00 ha 81 are 18 ca Redd. Dom. €. 7,88 - Redd. Agrario €. 2,52.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio nel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO DELL'UFFICIO STATO CIVILE DI SPOLETO IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* RISULTA DI AVER CONTRATTO MATRIMONIO CON LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN DATA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E CON ATTO DEL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO STIPULATO CONVENZIONI

MATRIMONIALI (OVVERO HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO DELL'UFFICIO STATO CIVILE DI SPOLETO IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* RISULTA DI AVER CONTRATTO MATRIMONIO CON LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN DATA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SUCCESSIVAMENTE CON ATTO DEL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO STIPULATO CONVENZIONI MATRIMONIALI (OVVERO HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI).

**CONFINI**

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

IL FABBRICATO IN OGGETTO CONFINA CON LA PARTICELLA DISTINTA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 278 P.LLA 538, SEMPRE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELL'ESECUTATO.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

IL TERRENO IN OGGETTO CONFINA A EST CON LA P.LLA 170. A NORD CON LE P.LLE 154 -153. A SUD CON IL FOSSO E AD OVEST CON LE ALTRE PARTICELLE ESECUTATE DEL LOTTO NR. 2 P.LLE 568-569 DI PROPRIETA' DELLO STESSO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. SI FA PRESENTE CHE LA P.LLA INGLOBA PARTE DELLA STRADA VICINALE AD USO PUBBLICO COME DA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA E CATASTALE ALLEGATA ALLA SEGUENTE PERIZIA

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
STALLA	134,95 mq	156,31 mq	1	156,31 mq	3,60 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>156,31 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>156,31 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo seminativo	3007,00 mq	3007,00 mq	1	3007,00 mq	0,00 m	T
terreno agricolo pascolo	8118,00 mq	8118,00 mq	1	8118,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11125,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11125,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 31/08/2001 al 04/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 278, Part. 539, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 134 Rendita € 173,01 Piano T

I DATI CATASTALE CORRISPONDONO A QUELLI REALI

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 26/11/1975 al 30/04/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 278, Part. 169, Zc. 2 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U

		Superficie (ha are ca) 11280 Reddito dominicale € 3,28 Reddito agrario € 2,33
Dal 30/04/1987 al 17/08/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 278, Part. 169, Zc. 2 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 11280 Reddito dominicale € 3,28 Reddito agrario € 2,33
Dal 17/08/1989 al 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 278, Part. 538, Zc. 2 Qualità SEMINATIVO/PASCOLO Superficie (ha are ca) 11125 Reddito dominicale € 14,45 Reddito agrario € 13,39

I DATI CATASTALE CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

1 - SI FA PRESENTE CHE IL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HA ACQUISITO CON ATTO pubblico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17 agosto 1989, numero di repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* LA PARTICELLA ORIGINARIA 169;  
2 - Successivamente la stessa è stata frazionata e dalla soppressione della particella 169 di ha 1.12.80, giusta FRAZIONAMENTO n. 3620.1/2001 del 10/08/2001 con cui si è creata la particella 538

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	278	539		2	C6	1	134		173,01 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella 539 è una derivazione di quella particella 169, in quanto è stata creata a seguito di un frazionamento (n. 3620.1/2001 del 10/08/2001) che ha soppresso l'originale particella 169.

La costituzione è avvenuta per nuova costruzione (Pratica n. 249296), registrata con il protocollo n. 2988.1/2001 DEL 31/08/2001.

LA PLANIMETRIA CATASTALE RISULTA DIFFORME PER MODIFICHE INTERNE. LE STESSE SI POSSONO SANARE DOPO AVER PRESENTATO PROGETTO IN COMUNE A SANATORIA DELLE STESSE

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
278	538		AA	2	Seminativo	5	3007 mq	6,57 €	10,87 €	
278	538		AB	2	Pascolo	2	8118 mq	7,88 €	2,52 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c

**PATTI**

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'immobile, nella sua struttura, si presenta in buono stato di conservazione. Tuttavia, l'inutilizzo prolungato e la carente manutenzione hanno determinato una parziale copertura dell'edificio da parte di fitta vegetazione spontanea. Si rileva inoltre l'assenza di porte d'ingresso sul prospetto laterale Nord/Ovest e su quello retrostante Sud/Ovest, circostanza che favorisce l'ingresso di volatili e la conseguente presenza di guano.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Il terreno oggetto di valutazione si presenta in stato di abbandono, privo di manutenzione, con presenza diffusa di vegetazione spontanea. L'accesso avviene dalla strada tramite un cancello in ferro chiuso con lucchetto. È presente un secondo ingresso, attualmente non praticabile a causa della fitta vegetazione che ne impedisce il passaggio.

L'intera proprietà risulta recintata mediante paletti in ferro e rete metallica a maglia 20×20, con filo spinato nella parte superiore. La recinzione si sviluppa lungo la strada che costeggia la particella, sia sul lato a valle che su quello a monte. La strada stessa, pur mantenendo funzione di viabilità vicinale ad uso pubblico, risulta inglobata all'interno della particella catastale.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'immobile pignorato ha accesso del terreno di proprietà dello stesso esecutato al Fg. 278 p.lla 538, formante il lotto nr.1

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

ALL'INTERNO DEL LOTTO SI TROVA ANCHE L'ALTRO BENE DEL LOTTO NR.1 IL FABBRICATO DISTINTO AL C.F. FOGLIO 278 P.LLA 539. L'INGRESSO RISULTA COMUNE ANCHE ALLE PARTICELLE DEL LOTTO NR. 2 FOGLIO 278 P.LLA 568 E P.LLA 569 DI PROPRIETA' DELLO STESSO ESECUTATO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

COMUNQUE COME DETTO SI FA PRESENTE CHE LA STRADA VICINALE AD USO PUBBLICO E' INGLOBATA NELLA PARTICELLA, INOLTRE L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' SERVE ANCHE COME INGRESSO ALLE PARTICELLE DEL SECONDO LOTTO (P.LLA 568 E P.LLA 569) DI PROPRIETA' DELLO STESSO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di stima è accessibile dal terreno di proprietà dell'esecutato, ricompreso nella presente procedura esecutiva, con accesso diretto dalla strada vicinale ad uso pubblico inglobata nella particella 538 di proprietà dell'esecutato. L'ingresso principale è ubicato sul prospetto Nord/Est.

Il fabbricato, a pianta rettangolare, presenta aperture anche sui prospetti retrostante e laterale. È stato realizzato in muratura ordinaria ed è composto da tre vani destinati a Stalla Bovini, e Magazzino prodotto per il Bestiame, oltre ad un box per Agnelli. La copertura è a capanna, con orditura in legno e sovrastante tavellonato.

Sia esternamente che internamente, l'immobile risulta intonacato; le finestre sono dotate di infissi in ferro. La porta principale è in metallo, mentre gli altri accessi risultano privi di infissi. La pavimentazione interna è allo stato grezzo. Non risultano presenti impianti tecnologici (gas, idrico, elettrico).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

in base al CDU il terreno si individua nel P.R.G. del Comune di Spoleto  
in Parte Zona E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico;  
Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico. Il terreno è in stato di abbandono ricoperto da fitta vegetazione. altezza S.L.M. 868

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2001	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE AL CATASTO FABBRICATI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 539 del Foglio 278, censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto, deriva dalla soppressione di una particella preesistente la 169. La soppressione della stessa è avvenuta tramite un FRAZIONAMENTO catastale, registrato in atti in data 10 agosto 2001 (n. 3620.1/2001). L'unità immobiliare attuale (Particella 539) è stata formalmente costituita in atti il 31/08/2001 (Pratica n. 249296), come nuova costruzione

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 26/11/1975 al 30/04/1987	**** Omissis ****	<b>DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/04/1987 al 17/08/1989	**** Omissis ****	<b>DECRETO ARCIVESCOVILE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ARCIVESCOVO	17/08/1989	302	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/1989	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		## NOTAIO PRIVITERA ##	17/08/1989	99/71	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio registro spoletto	09/09/1989	3643	2715
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ufficio registro spoletto	05/09/1989	741	16

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 538 del Foglio 278, censita al Catasto Terreni del Comune di Spoleto, deriva dalla soppressione di una particella preesistente 169. La soppressione della stessa è avvenuta tramite un FRAZIONAMENTO catastale, registrato in atti in data 10 agosto 2001 (n. 3620.1/2001)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di spoleto aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca per mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
 Iscritto a spoleto il 06/12/2005  
 Reg. gen. 6436 - Reg. part. 1823  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 220.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Rogante: ##Notaio Pirone##  
 Data: 09/11/2005  
 N° repertorio: 6436  
 N° raccolta: 1823
- **ipoteca legale in rinnovazione mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
 Iscritto a spoleto il 06/11/2025  
 Reg. gen. 5561 - Reg. part. 640  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 220.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **atto esecutivo**  
 Trascritto a spoleto il 30/10/2024  
 Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

Spese per la cancellazione :

- IPOTECA GIUDIZIALE: 0,5% della quota capitale di €. 220.000,00 - SPESE pari a €. 1.100,00 - € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 30/10/2024 Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165 : Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di spoletto aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca per mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/12/2005  
Reg. gen. 6436 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: ##Notaio Pirone##  
Data: 09/11/2005  
N° repertorio: 6436  
N° raccolta: 1823
- **ipoteca legale in rinnovazione mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/11/2025  
Reg. gen. 5561 - Reg. part. 640  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo**  
Trascritto a spoletto il 30/10/2024  
Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

GLI ONERI DELLA CANCELLAZIONE SONO STATI ILLUSTRATI NEL BENE NR. 1

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto comune in ZONA E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto comune come segue:

Parte Zona E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico;

Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Concessione Edilizia nr. 9920 del 12/08/1999 rilasciata dal Comune di Spoleto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dallo stato di Concessione Edilizia di cui sopra si riscontra la chiusura della porta che collega la stalla ovini con il magazzino dei prodotti per il bestiame e la diversa posizione delle aperture delle tramezzature. Per regolarizzare il tutto occorre fare una sanatoria. Il costo della stessa è stimato in €. 1.000,00 di oblazione, €. 210,00 di diritti di segreteria comunale e €. 70,00 per diritti catastali. Le spese tecniche lorde sono stimate in €. 2.500,00 sia per la parte urbanistica che per quella catastale. Per un totale di €. 3.780,00

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

trattasi di terreno agricolo

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

Il fabbricato si sviluppa su due livelli con corte al piano terra:

Piano primo sottostrada, destinato a fienile;

Piano terra, adibito a ricovero attrezzi; per una superficie convenzionale di mq. 209,18 (consistenza catastale mq. 183 e superficie catastale mq. 232 come da visura ).

La costruzione, per tipologia e destinazione, si inserisce in un contesto rurale e risulta funzionalmente collegata ai terreni circostanti. Tuttavia, in sede di sopralluogo peritale e nel successivo sopralluogo eseguito, non è stato possibile verificare lo stato interno né avvicinarsi alla struttura, poiché la fitta vegetazione spontanea ha progressivamente inglobato l'edificio, rendendo impraticabile l'accesso ordinario. Tale circostanza ha impedito di documentare compiutamente le condizioni manutentive e conservative dell'immobile, che rimangono pertanto non accertabili.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

#### TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO

Il terreno è identificato CON la Particella 569 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto.

Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 24 are e 70 ca (1 ettaro, 24 are, e 70 centiare).

Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura:

PORZIONE AA - SEMINATIVO - CLASSE 5 - SUP. 01 ha 03 are 70 ca Redd. Dom. €. 22,65 - Redd. Agrario €. 37,49;

PORZIONE AB - PASCOLO ARB. - CLASSE 2 - SUP. 00 ha 21 are 00 ca Redd. Dom. €. 1,94 - Redd. Agrario €. 0,87.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio nel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO DELL'UFFICIO STATO CIVILE DI SPOLETO CHE IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* RISULTANO DI AVER CONTRATTO MATRIMONIO IN DATA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E CON ATTO DEL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON ATTO DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO STIPULATO CONVENZIONI MATRIMONIALI (OVVERO HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO DELL'UFFICIO STATO CIVILE DI SPOLETO IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* RISULTA DI AVER CONTRATTO MATRIMONIO CON LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN DATA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E CON ATTO DEL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON ATTO DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO STIPULATO CONVENZIONI MATRIMONIALI (OVVERO HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI).

**CONFINI**

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

IL FABBRICATO IN OGGETTO CONFINA CON LA PARTICELLA DISTINTA AL CATASTO TERRENI A OVEST CON FOGLIO 278 P.LLA 538, E GLI ALTRI TRE LATI CON LA P.LLA 569 FACENTE PARTE DEL 2 LOTTO ESECUTATO

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

IL TERRENO IN OGGETTO CONFINA A EST CON LA P.LLA 568 E LA P.LLA 538, A NORD CON LA STRADA VICINALE AD USO PUBBLICO, A SUD CON IL FOSSO ED AD OVEST LA P.LLA 201

## CONSISTENZA

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI	91,60 mq	103,61 mq	1	103,61 mq	2,95 m	T
FIENILE	91,60 mq	103,61 mq	0,9	93,25 mq	4,50 m	S1
Cortile	246,39 mq	246,39 mq	0,05	12,32 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>209,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>209,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10370,00 mq	10370,00 mq	1	10370,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	2100,00 mq	2100,00 mq	1	2100,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12470,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12470,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 04/10/2005 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 278, Part. 568, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 183 Rendita € 283,53 Piano 1S-T
------------------------------	-------------------	---

I DATI CATASTALE CORRISPONDONO A QUELLI REALI

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1974 al 21/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 278, Part. 202, Zc. 2 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 12820 Reddito dominicale € 12,45 Reddito agrario € 5,96
Dal 21/06/1978 al 28/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 278, Part. 202, Zc. 2 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 12820 Reddito dominicale € 12,45 Reddito agrario € 5,96
Dal 28/12/2000 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 278, Part. 202, Zc. 2 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 12820 Reddito dominicale € 12,45 Reddito agrario € 5,96
Dal 03/10/2005 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 278, Part. 569, Porz. AB, Zc. 2 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002100 Reddito dominicale € 1,94 Reddito agrario € 0,87
Dal 03/10/2005 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 278, Part. 569, Porz. AA, Zc. 2 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 10370 Reddito dominicale € 22,65 Reddito agrario € 37,49

I DATI CATASTALE CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

In sintesi la particella 569 terreno, Foglio 278 ed è stata creata tramite un frazionamento della particella madre 202

DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	278	568		2	C2	2	183	232 mq	283,53 €	S1-T	

**Corrispondenza catastale**

NON ESSENDO STATO POSSIBILE EFFETTUARE IL SOPRALLUOGO NON SI E' A CONOSCENZA DI QUALCHE DIFFORMITA' TRA LO STATO ATTUALE E LA PLANIMETRIA CATASTALE. TUTTAVIA DA UN CONFRONTO SOLO PLANIMETRICO TRA IL TITOLO EDILIZIO E LA PLANIMETRIA CATASTALE APPARE INVERTITA LA DESTINAZIONE DEI LOCALI TRA I PIANI

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
278	569		AA	2	Seminativo	5	010370 mq	22,65 €	37,49 €		
278	569		AB	2	Prato arborato	2	002100 mq	1,94 €	0,87 €		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

L'immobile, nella sua struttura esternamente per quanto visibile, si presenta in buono stato di conservazione. Tuttavia, l'inutilizzo prolungato e la carenza di manutenzione hanno determinato una parziale copertura dell'edificio da parte di fitta vegetazione spontanea, che ne hanno impedito l'accesso

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Il terreno oggetto di valutazione si presenta in stato di abbandono, privo di manutenzione, con presenza diffusa di vegetazione spontanea. L'accesso avviene dalla strada vicinale ad uso pubblico inglobata alla particella 538 di proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tramite un cancello in ferro chiuso con lucchetto.

L'intera proprietà risulta recintata mediante paletti in ferro e rete metallica a maglia 20x20 fino al lato Nord, mentre non risulta delimitata da recinzione nel lato che confina con la particella 201

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

Non ci sono parti comuni

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

NON CI SONO PARTI COMUNI

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

L'immobile oggetto di stima è accessibile dal terreno di proprietà dell'esecutato, ricompreso nella presente procedura esecutiva, con accesso diretto dalla strada vicinale ad uso pubblico inglobata nella particella 538 del 1 lotto di proprietà dell'esecutato. L'ingresso principale è ubicato sul prospetto Nord/Est.

Si tratta di un fabbricato ad uso prettamente agricolo situato in Spoleto, frazione Montebibico, costruito su due livelli:

Al piano seminterrato è ubicato il fienile;

Al Piano terra la destinazione e a ricovero attrezzi.

La struttura è in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in latero-cemento e copertura lignea con manto in coppi. Le finiture esterne sono in intonaco a calce con colorazioni naturali. L'edificio è inserito nel paesaggio rurale

Esternamente nella parte visibile l'immobile risulta intonacato e le finestre sono dotate di infissi.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

in base al CDU il terreno si individua nel P.R.G. del Comune di Spoleto  
in Parte Zona E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico;

Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico. Il terreno è in stato di abbandono ricoperto da fitta vegetazione. altezza S.L.M. 868

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2005	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE AL CATASTO FABBRICATO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/10/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 568 deriva da un immobile che è stato acquistato tramite un atto di Compravendita:

- Data dell'atto: 28 dicembre 2000, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Rep. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).
- Trascrizione: L'atto è stato trascritto in data 25 gennaio 2001 (ai nn. 310/215).
- Acquirente (a favore): \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nella quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Per cui la quota di proprietà tra gli esecutati è di 1/2 ciascuno
- Venditore (contro): \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Oggetto Originario: L'atto aveva ad oggetto l'originaria consistenza del terreno identificato al Foglio 278, particella 202, avente consistenza di Ha 1.28.20.

La particella 568 al catasto fabbricati, si è costituita a seguito della costruzione autorizzata sulla particella di terreno 202, attraverso un atto catastale di "Costituzione" nel 2005, formalizzato in atti il 04 ottobre 2005 (n. 3500.1/2005).

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2005	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE P.LLA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 569 deriva da un immobile che è stato acquistato tramite un atto di Compravendita:

- Data dell'atto: 28 dicembre 2000, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Rep. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).
- Trascrizione: L'atto è stato trascritto in data 25 gennaio 2001 (ai nn. 310/215).
- Acquirente (a favore): \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nella quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Per cui la quota di proprietà tra gli esecutati è di 1/2 ciascuno
- Venditore (contro): \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Oggetto Originario: L'atto aveva ad oggetto l'originaria consistenza del terreno identificato al Foglio 278, particella 202, avente consistenza di Ha 1.28.20.

Costituzione (Variazione Catastale)

La particella 569 è stata creata per scorporo dalla particella originaria a seguito di un aggiornamento catastale:

- Modalità di Costituzione: È stata costituita in virtù di un FRAZIONAMENTO.
- Particella Soppressa: Deriva dalla soppressione della particella originaria 202.
- Data del Frazionamento: Il frazionamento è stato registrato in atti in data 03 ottobre 2005 (n. 222249.1/2005).

Attualmente, la particella 569 risulta censita a Catasto Terreni in parte come Seminativo (Ha 1 are 03 ca 70) e in parte come Pascolo Arboreo (are 21 ca 00)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di spoletto aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca per mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/12/2005  
Reg. gen. 6436 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: ##Notaio Pirone##  
Data: 09/11/2005  
N° repertorio: 6436  
N° raccolta: 1823
- **ipoteca legale in rinnovazione mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/11/2025  
Reg. gen. 5561 - Reg. part. 640  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## Trascrizioni

- **atto esecutivo**  
Trascritto a spoletto il 30/10/2024  
Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

Spese per la cancellazione :

- IPOTECA GIUDIZIALE: 0,5% della quota capitale di €. 220.000,00 - SPESE pari a €. 1.100,00 - € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 30/10/2024 Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165 : Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di spoletto aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **ipoteca per mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/12/2005  
Reg. gen. 6436 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: ##Notaio Pirone##  
Data: 09/11/2005  
N° repertorio: 6436  
N° raccolta: 1823
- **ipoteca legale in rinnovazione mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/11/2025  
Reg. gen. 5561 - Reg. part. 640  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo**  
Trascritto a spoletto il 30/10/2024  
Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

GLI ONERI DELLA CANCELLAZIONE SONO STATI ILLUSTRATI NEL BENE NR. 1

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto comune in ZONA E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto comune come segue:  
Parte Zona E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico;  
Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 15752 del 28 giugno 2002, rinnovata dal Permesso di Costruire n. 26643 del 16 giugno 2005. Il fabbricato risulta agibile, secondo la Dichiarazione del Dirigente del Comune di Spoleto del 25 ottobre 2005, riferita alla C.E. n. 15752/2002

Come detto in descrizione e come riferito un verbale di accesso del 04 agosto 2025 non è stato possibile accedere all'immobile (particella 568) a causa della fitta vegetazione che lo ha quasi inglobato, rendendolo visibile solo in parte. Inoltre, in quell'occasione è stato riferito che l'immobile non è servito da corrente, acqua e gas. Anche da successivo sopralluogo si è presentata la stessa problematica

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

trattasi di terreno agricolo

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Gli immobili pignorati, siti nel Comune di Spoleto, Foglio 278, presentano una distinta titolarità che rende opportuna la formazione di due lotti separati, al fine di garantire una corretta valorizzazione e commerciabilità del compendio.

Struttura della proprietà

Lotto 1 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Particella 538 (terreno) - proprietà esclusiva.

Particella 539 (fabbricato C/6 - STALLA) - proprietà esclusiva.

Lotto 2 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in comunione legale all'epoca dell'acquisto con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Particella 568 (fabbricato C/2 - MAGAZZINO PER FIENILE E RICOVERO ATTREZZI) - proprietà in comunione dei beni.

Particella 569 (terreno) - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in comunione legale all'epoca dell'acquisto con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). - proprietà in comunione dei beni.

Motivazioni della suddivisione

Distinta titolarità giuridica: la separazione dei beni riflette la diversa proprietà tra i due debitori, rendendo coerente la formazione di lotti distinti.

Accessibilità dei lotti: le particelle 568 e 569 non dispongono di accesso diretto strada, se non attraverso il cancello del terreno identificato con la particella 538. Per evitare che il Lotto 2 risulti intercluso, è necessario costituire un diritto di passaggio (servitù) sulla particella 538 a favore delle particelle 568 e 569.

Tutela del valore commerciale: la creazione della servitù di passaggio assicura la piena fruibilità del Lotto 2, preservandone la vendibilità e impedendo una svalutazione del compendio immobiliare.

Coerenza funzionale: la suddivisione consente di ricostituire unità immobiliari autonome e funzionali, evitando frammentazioni improduttive e garantendo una migliore collocazione sul mercato.

Conclusione La suddivisione in due lotti distinti è giustificata dalla separazione soggettiva e oggettiva delle proprietà e dalla necessità di garantire l'accesso alle particelle 568 e 569 mediante servitù di passaggio sulla particella 538. Tale soluzione consente di valorizzare correttamente i beni pignorati e di assicurarne la commerciabilità, evitando la formazione di lotti interclusi.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T L'unità immobiliare di proprietà esclusiva del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta censita al Catasto Fabbricati con categoria C/6. È ubicata al piano terra e presenta una superficie commerciale convenzionale di mq.

156,31 (consistenza catastale pari a 134 m<sup>2</sup> e superficie catastale di mq. 155 come da visura); secondo la destinazione prevalente, è adibita a stalla. In sede di sopralluogo peritale, tuttavia, è stata rilevata come costruzione non ultimata, priva di finiture, impianti e servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 539, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 25.009,60

La metodologia estimativa adottata per la valutazione del compendio pignorato è quella sintetico-comparativa, basata sul confronto tra le caratteristiche tecniche ed estrinseche dei beni in oggetto e i parametri medi di mercato rilevati nel Comune di Spoleto. Il sottoscritto ha proceduto all'individuazione dei valori di riferimento consultando i listini ufficiali della Borsa Immobiliare dell'Umbria e le banche dati dell'Agenzia delle Entrate relative ai Valori Agricoli Medi.

Per quanto concerne il fabbricato, il giudizio di stima è stato fortemente condizionato dalle risultanze del sopralluogo e dallo stato di conservazione. In particolare, è stato rilevato che l'immobile ad uso accessorio agricolo risulta non ultimato e completamente privo di impianti elettrici, idrici e termici, non essendo allo stato attuale servito da alcuna utenza. Tali carenze funzionali e strutturali, unitamente allo stato di abbandono, hanno imposto l'adozione del valore unitario di base adottato per immobili agibili o semplicemente da ristrutturare.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO Il terreno di cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere l'unico intestatario (Proprietà 1000/1000) è identificato come la Particella 538 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 11 are e 25 ca (1 ettaro, 11 are, e 25 centiare). Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura: PORZIONE AA - SEMINATIVO - CLASSE 5 - SUP. 00 ha 30 are 07 ca Redd. Dom. €. 6,57 - Redd. Agrario €. 10,87; PORZIONE AB - PASCOLO - CLASSE 2 - SUP. 00 ha 81 are 18 ca Redd. Dom. €. 7,88 - Redd. Agrario €. 2,52.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 278, Part. 538, Porz. AA, Zc. 2, Qualità Seminativo - Fg. 278, Part. 538, Porz. AB, Zc. 2, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.893,75

Relativamente ai terreni, la valutazione ha tenuto conto delle qualità catastali censite (seminativo e pascolo) e della loro reale produttività. La scelta delle classi di riferimento è stata orientata dalla morfologia del suolo, caratterizzata da un andamento a scarpa, e dall'attuale stato di incolto, con vegetazione a crescita incontrollata che ne riduce l'appetibilità agraria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Stalla Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	156,31 mq	160,00 €/mq	€ 25.009,60	100,00%	€ 25.009,60
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE,	11125,00 mq	0,35 €/mq	€ 3.893,75	100,00%	€ 3.893,75

piano T						
					Valore di stima:	€ 28.903,35

Valore di stima: € 28.903,35

## Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ABBATTIMENTO	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3.780,00	€

**Valore finale di stima: € 22.233,02**

La metodologia estimativa adottata per la valutazione del compendio pignorato è quella sintetico-comparativa, basata sul confronto tra le caratteristiche tecniche ed estrinseche dei beni in oggetto e i parametri medi di mercato rilevati nel Comune di Spoleto. Il sottoscritto ha proceduto all'individuazione dei valori di riferimento consultando i listini ufficiali della Borsa Immobiliare dell'Umbria e le banche dati dell'Agenzia delle Entrate relative ai Valori Agricoli Medi.

Per quanto concerne il fabbricato, il giudizio di stima è stato fortemente condizionato dalle risultanze del sopralluogo e dallo stato di conservazione. In particolare, è stato rilevato che l'immobile ad uso accessorio agricolo risulta non ultimato e completamente privo di impianti elettrici, idrici e termici, non essendo allo stato attuale servito da alcuna utenza. Tali carenze funzionali e strutturali, unitamente allo stato di abbandono, hanno imposto l'adozione del valore unitario di base adottato per immobili agibili o semplicemente da ristrutturare.

Relativamente ai terreni, la valutazione ha tenuto conto delle qualità catastali censite (seminativo e pascolo) e della loro reale produttività. La scelta delle classi di riferimento è stata orientata dalla morfologia del suolo, caratterizzata da un andamento a scarpa, e dall'attuale stato di incolto, con vegetazione a crescita incontrollata che ne riduce l'appetibilità agraria.

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T

Il fabbricato si sviluppa su due livelli con corte al piano terra: Piano primo sottostrada, destinato a fienile; Piano terra, adibito a ricovero attrezzi; per una superficie convenzionale di mq. 209,18 (consistenza catastale mq. 183 e superficie catastale mq. 232 come da visura ). La costruzione, per tipologia e destinazione, si inserisce in un contesto rurale e risulta funzionalmente collegata ai terreni circostanti. Tuttavia, in sede di sopralluogo peritale e nel successivo sopralluogo eseguito, non è stato possibile verificare lo stato interno né avvicinarsi alla struttura, poiché la fitta vegetazione spontanea ha progressivamente inglobato l'edificio, rendendo impraticabile l'accesso ordinario. Tale circostanza ha impedito di documentare compiutamente le condizioni manutentive e conservative dell'immobile, che rimangono pertanto non accertabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 568, Zc. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 33.468,80

La valutazione delle unità immobiliari in oggetto è stata condotta attraverso il metodo sintetico-comparativo, correlando i parametri medi di mercato della zona di Spoleto (Loc. Montebibico) con lo stato di fatto e di conservazione rilevato durante i sopralluoghi.

Il fabbricato, è stato fortemente condizionato dalle risultanze del sopralluogo e dallo stato di conservazione nel quale non è stato possibile effettuare la visita in quanto inglobato nella fitta vegetazione. In particolare, è stato rilevato che l'immobile ad uso accessorio agricolo risulta completamente privo di impianti elettrici, idrici e termici, non essendo allo stato attuale servito da alcuna utenza, come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo. Tali carenze funzionali e strutturali, unitamente allo stato di abbandono e alla presenza di fitta vegetazione che ne limita l'accessibilità, hanno imposto l'adozione di un valore unitario di base inferiore ai minimi di mercato previsti per immobili agibili o semplicemente da ristrutturare

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO Il terreno è identificato CON la Particella 569 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 24 are e 70 ca (1 ettaro, 24 are, e 70 centiare). Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura: PORZIONE AA - SEMINATIVO - CLASSE 5 - SUP. 01 ha 03 are 70 ca Redd. Dom. €. 22,65 - Redd. Agrario €. 37,49; PORZIONE AB - PASCOLO ARB. - CLASSE 2 - SUP. 00 ha 21 are 00 ca Redd. Dom. €. 1,94 - Redd. Agrario €. 0,87.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 278, Part. 569, Porz. AA, Zc. 2, Qualità Seminativo - Fg. 278, Part. 569, Porz. AB, Zc. 2, Qualità Prato arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.611,50

In base ai Valore Agricoli Medi dell'Agenzia Entrate, l'ubicazione del terreno e le sue caratteristiche attuali si è considerato il Valore medio tra le varie colture con cui è suddivisa la particella.

Il valore è stato orientato verso le classi di produttività inferiore a causa del palese stato di incolto e della presenza di vegetazione a crescita incontrollata, elementi che ne riducono l'immediata appetibilità agricola e commerciale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T	209,18 mq	160,00 €/mq	€ 33.468,80	100,00%	€ 33.468,80
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T	12470,00 mq	0,45 €/mq	€ 5.611,50	100,00%	€ 5.611,50
				Valore di stima:	€ 39.080,30

Valore di stima: € 39.080,30

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ABBATTIMENTO	15,00	%

**Valore finale di stima: € 33.218,26**

La valutazione delle unità immobiliari in oggetto è stata condotta attraverso il metodo sintetico-comparativo, correlando i parametri medi di mercato della zona di Spoleto (Loc. Montebibico) con lo stato di fatto e di conservazione rilevato durante i sopralluoghi.

Il fabbricato, è stato fortemente condizionato dalle risultanze del sopralluogo e dallo stato di conservazione nel quale non è stato possibile effettuare la visita in quanto inglobato nella fitta vegetazione. In particolare, è stato rilevato che l'immobile ad uso accessorio agricolo risulta completamente privo di impianti elettrici, idrici e termici, non essendo allo stato attuale servito da alcuna utenza, come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo. Tali carenze funzionali e strutturali, unitamente allo stato di abbandono e alla presenza di fitta vegetazione che ne limita l'accessibilità, hanno imposto l'adozione di un valore unitario di base inferiore ai minimi di mercato previsti per immobili agibili o semplicemente da ristrutturare

Per quanto concerne il terreno lo stesso è stato valutato tenendo conto dei Valore Agricoli Medi dell'Agenzia Entrate, l'ubicazione e le sue caratteristiche attuali. Si è considerato il Valore medio tra le varie colture con cui è suddivisa la particella.

Il valore è stato orientato verso le classi di produttività inferiore a causa del palese stato di incolto e della presenza di vegetazione a crescita incontrollata, elementi che ne riducono l'immediata appetibilità agricola e commerciale

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la necessità di costituire una servitù di passaggio sulla particella 538 a favore delle particelle 568 e 569, al fine di garantire l'accesso carrabile e pedonale al Lotto 2 ed evitare la formazione di un lotto intercluso. Si evidenzia che sulla particella 538 insiste una strada vicinale ad uso pubblico, inglobata nella particella stessa. Tale circostanza comporta un vincolo di uso collettivo e deve essere tenuta in considerazione ai fini della valutazione e della commerciabilità del bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.

Spoletto, li 03/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Scatolini Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - DECRETO DI NOMINA E GIURAMENTO (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ESTRATTO DI RIASSUNTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - FORMALOITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO NR. 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - LOTTO NR. 1 - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - LOTTO NR. 1 - TITOLO ABILITATIVO (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 10 Google maps - LOTTO NR. 1 GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 11 Ortofoto - LOTTO NR. 1 - ORTOFOTO (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO NR. 1 - ELABORATO GRAFICO STATO ASSENTITO - STATO DI FATTO - DIFFORMITA' (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - LOTTO NR. 1 - PLANIMETRIA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 14 Foto - LOTTO NR. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO NR. 1 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - LOTTO NR. 2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - LOTTO NR. 2 - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - LOTTO NR. 2 - TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITA (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 19 Google maps - LOTTO NR. 2 - GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 20 Ortofoto - LOTTO NR. 2 - ORTOFOTO (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - LOTTO NR. 2 - STATO ASSENTITO (Aggiornamento al 30/12/2025)

- ✓ N° 22 Altri allegati - LOTTO NR. 2 - PLANIMETRIA CON CALCOLO SUPERFICIE CATASTALE (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 23 Foto - LOTTO NR. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 24 Altri allegati - LOTTO NR. 2 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 30/12/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T  
L'unità immobiliare di proprietà esclusiva del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta censita al Catasto Fabbricati con categoria C/6. È ubicata al piano terra e presenta una superficie commerciale convenzionale di mq. 156,31 (consistenza catastale pari a 134 m<sup>2</sup> e superficie catastale di mq. 155 come da visura); secondo la destinazione prevalente, è adibita a stalla. In sede di sopralluogo peritale, tuttavia, è stata rilevata come costruzione non ultimata, priva di finiture, impianti e servizi essenziali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 539, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto comune in ZONA E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T  
TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO Il terreno di cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere l'unico intestatario (Proprietà 1000/1000) è identificato come la Particella 538 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 11 are e 25 ca (1 ettaro, 11 are, e 25 centiare). Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura: PORZIONE AA - SEMINATIVO - CLASSE 5 - SUP. 00 ha 30 are 07 ca Redd. Dom. €. 6,57 - Redd. Agrario €. 10,87; PORZIONE AB - PASCOLO - CLASSE 2 - SUP. 00 ha 81 are 18 ca Redd. Dom. €. 7,88 - Redd. Agrario €. 2,52.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 278, Part. 538, Porz. AA, Zc. 2, Qualità Seminativo - Fg. 278, Part. 538, Porz. AB, Zc. 2, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto comune come segue: Parte Zona E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico; Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

**Prezzo base d'asta: € 22.233,02**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T  
Il fabbricato si sviluppa su due livelli con corte al piano terra: Piano primo sottostrada, destinato a fienile; Piano terra, adibito a ricovero attrezzi; per una superficie convenzionale di mq. 209,18 (consistenza catastale mq. 183 e superficie catastale mq. 232 come da visura ). La costruzione, per tipologia e destinazione, si inserisce in un contesto rurale e risulta funzionalmente collegata ai terreni circostanti. Tuttavia, in sede di sopralluogo peritale e nel successivo sopralluogo eseguito, non è stato possibile verificare lo stato interno né avvicinarsi alla struttura, poiché la fitta vegetazione spontanea ha progressivamente inglobato l'edificio, rendendo impraticabile l'accesso ordinario. Tale circostanza ha impedito di documentare compiutamente le condizioni manutentive e conservative dell'immobile, che rimangono pertanto non accertabili.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 568, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto comune in ZONA E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO Il terreno è identificato CON la Particella 569 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 24 are e 70 ca (1 ettaro, 24 are, e 70 centiare). Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura: PORZIONE AA - SEMINATIVO - CLASSE 5 - SUP. 01 ha 03 are 70 ca Redd. Dom. €. 22,65 - Redd. Agrario €. 37,49; PORZIONE AB - PASCOLO ARB. - CLASSE 2 - SUP. 00 ha 21 are 00 ca Redd. Dom. €. 1,94 - Redd. Agrario €. 0,87.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 278, Part. 569, Porz. AA, Zc. 2, Qualità Seminativo - Fg. 278, Part. 569, Porz. AB, Zc. 2, Qualità Prato arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Da come si evince dal C.D.U. rilasciata dal Comune di Spoleto il bene in oggetto risulta inquadrato nel PRG di detto comune come segue: Parte Zona E - Aree Agricole, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico; Parte Zona Eb - Aree Boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico.

**Prezzo base d'asta: € 33.218,26**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.233,02**

<b>Bene N° 1 - Stalla</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 539, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	156,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, nella sua struttura, si presenta in buono stato di conservazione. Tuttavia, l'inutilizzo prolungato e la carente manutenzione hanno determinato una parziale copertura dell'edificio da parte di fitta vegetazione spontanea. Si rileva inoltre l'assenza di porte d'ingresso sul prospetto laterale Nord/Ovest e su quello retrostante Sud/Ovest, circostanza che favorisce l'ingresso di volatili e la conseguente presenza di guano.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare di proprietà esclusiva del sig. **** Omissis **** risulta censita al Catasto Fabbricati con categoria C/6. È ubicata al piano terra e presenta una superficie commerciale convenzionale di mq. 156,31 (consistenza catastale pari a 134 m <sup>2</sup> e superficie catastale di mq. 155 come da visura); secondo la destinazione prevalente, è adibita a stalla. In sede di sopralluogo peritale, tuttavia, è stata rilevata come costruzione non ultimata, priva di finiture, impianti e servizi essenziali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 278, Part. 538, Porz. AA, Zc. 2, Qualità Seminativo - Fg. 278, Part. 538, Porz. AB, Zc. 2, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	11125,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno oggetto di valutazione si presenta in stato di abbandono, privo di manutenzione, con presenza diffusa di vegetazione spontanea. L'accesso avviene dalla strada tramite un cancello in ferro chiuso con lucchetto. È presente un secondo ingresso, attualmente non praticabile a causa della fitta vegetazione che ne impedisce il passaggio. L'intera proprietà risulta recintata mediante paletti in ferro e rete metallica a maglia 20x20, con filo spinato nella parte superiore. La recinzione si sviluppa lungo la strada che costeggia la particella, sia sul lato a valle che su quello a monte. La strada stessa, pur mantenendo funzione di viabilità vicinale ad uso pubblico, risulta inglobata all'interno della particella catastale.		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO Il terreno di cui **** Omissis **** risulta essere l'unico intestatario (Proprietà 1000/1000) è identificato come la Particella 538 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 11 are e 25 ca (1 ettaro, 11 are, e 25 centiare). Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura: PORZIONE AA - SEMINATIVO - CLASSE 5 - SUP. 00 ha 30 are 07 ca Redd. Dom. €. 6,57 - Redd. Agrario €. 10,87; PORZIONE		

	AB - PASCOLO - CLASSE 2 - SUP. 00 ha 81 are 18 ca Redd. Dom. €. 7,88 - Redd. Agrario €. 2,52.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.218,26

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 568, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	209,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, nella sua struttura esternamente per quanto visibile, si presenta in buono stato di conservazione. Tuttavia, l'inutilizzo prolungato e la carente manutenzione hanno determinato una parziale copertura dell'edificio da parte di fitta vegetazione spontanea, che ne hanno impedito l'accesso		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato si sviluppa su due livelli con corte al piano terra: Piano primo sottostrada, destinato a fienile; Piano terra, adibito a ricovero attrezzi; per una superficie convenzionale di mq. 209,18 (consistenza catastale mq. 183 e superficie catastale mq. 232 come da visura ). La costruzione, per tipologia e destinazione, si inserisce in un contesto rurale e risulta funzionalmente collegata ai terreni circostanti. Tuttavia, in sede di sopralluogo peritale e nel successivo sopralluogo eseguito, non è stato possibile verificare lo stato interno né avvicinarsi alla struttura, poiché la fitta vegetazione spontanea ha progressivamente inglobato l'edificio, rendendo impraticabile l'accesso ordinario. Tale circostanza ha impedito di documentare compiutamente le condizioni manutentive e conservative dell'immobile, che rimangono pertanto non accertabili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spoleto (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 278, Part. 569, Porz. AA, Zc. 2, Qualità Seminativo - Fg. 278, Part. 569, Porz. AB, Zc. 2, Qualità Prato arborato	<b>Superficie</b>	12470,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno oggetto di valutazione si presenta in stato di abbandono, privo di manutenzione, con presenza diffusa di vegetazione spontanea. L'accesso avviene dalla strada vicinale ad uso pubblico inglobata alla particella 538 di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** tramite un cancello in ferro chiuso con lucchetto. L'intera proprietà risulta recintata mediante paletti in ferro e rete metallica a maglia 20x20 fino		

	al lato Nord, mentre non risulta delimitata da recinzione nel lato che confina con al particella 201
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO Il terreno è identificato CON la Particella 569 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Spoleto. Il terreno ha una superficie catastale totale di 1 ha 24 are e 70 ca (1 ettaro, 24 are, e 70 centiare). Questa particella è suddivisa in due porzioni con diverse qualità di coltura: PORZIONE AA - SEMINATIVO - CLASSE 5 - SUP. 01 ha 03 are 70 ca Redd. Dom. €. 22,65 - Redd. Agrario €. 37,49; PORZIONE AB - PASCOLO ARB. - CLASSE 2 - SUP. 00 ha 21 are 00 ca Redd. Dom. €. 1,94 - Redd. Agrario €. 0,87.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - STALLA UBICATA A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca per mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/12/2005  
Reg. gen. 6436 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: ##Notaio Pirone##  
Data: 09/11/2005  
N° repertorio: 6436  
N° raccolta: 1823

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo**  
Trascritto a spoletto il 30/10/2024  
Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca per mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/12/2005  
Reg. gen. 6436 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: ##Notaio Pirone##  
Data: 09/11/2005  
N° repertorio: 6436  
N° raccolta: 1823

### Trascrizioni

- **atto esecutivo**  
Trascritto a spoletto il 30/10/2024  
Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO S1-T**

---

### Iscrizioni

- **ipoteca per mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/12/2005  
Reg. gen. 6436 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: ##Notaio Pirone##  
Data: 09/11/2005  
N° repertorio: 6436  
N° raccolta: 1823

### Trascrizioni

- **atto esecutivo**  
Trascritto a spoletto il 30/10/2024  
Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLETO (PG) - FRAZIONE MONTEBIBICO - LOC. COLLECRESCENTE, PIANO T**

---

### Iscrizioni

- **ipoteca per mutuo** derivante da mutuo ipotecario  
Iscritto a spoletto il 06/12/2005  
Reg. gen. 6436 - Reg. part. 1823

Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: ##Notaio Pirone##  
Data: 09/11/2005  
N° repertorio: 6436  
N° raccolta: 1823

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo**  
Trascritto a spoletto il 30/10/2024  
Reg. gen. 5068 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura