



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE
Settore Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 50 / 2025

PROSSIMA UDIENZA : 10 / 02 / 2026

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Sara FIORONI

Procedura Esecutiva promossa da:

KRUK ITALIA SPA

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

NOVEMBRE 2025

Sede Legale ed Operativa:

Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:

Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249

Cell. (+39) 347.5062401

P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com

PEC: carlo.scimiterna@geopec.it

www.studioscimiterna.com



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzie a favore di Terzi – Formalità Pregiudizievoli da cancellare prima del trasferimento dei Beni.
 - o LOTTO 1;

ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio "ForMaps", Stralcio Catastale, Stralcio PRG, esito del rilevamento degli "asking price" delle unità Immobiliari comparabili di zona e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO 1;

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di VALFABBRICA (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
LOTTO 1
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi, qualora reperiti. Vista la mole dei documenti reperiti, si allegano i più significativi, specificando che l'insieme degli stessi verranno conservati dal Sottoscritto ed esibiti al bisogno.
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valfabbrica.

ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
LOTTO 1
 - o Visure Storiche per Immobile e Soggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositate.
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

ALLEGATO "5"

- Ispezione Ipotecaria per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile/Certificato Ipotecario Speciale;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione se ricorre, con Storico Catastale e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6"

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione;

ALLEGATO "7"

- INDAGINE DEMOGRAFICA – Certificato Storico di Residenza e Stato di Famiglia dell'Esecutato e/o dell'Occupante; Certificato di Morte di e quant'altro;
- Atto di incarico da parte del Tribunale di Perugia;
- Corrispondenza;
- Richiesta autorizzazioni Varie: richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, al Comune di Valfabbrica (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto, qualora ricorra;
- Verbali di Sopralluogo;
- Varie ed eventuali.



UNITA' IMMOBILIARI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO n....	Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:										VALORE - Giudizio di Stima	Lotto n....
	(1/1) C											
	Imm. n.	Foglio	Part.IIa	sub	Cat.	Classe Qualità	Consistenza Superficie (mq)	Sup. Catastale Redd. Domin.	Rendita			
	C.F.		78	116	2	A/3	Comune di Valfabbrica (PG), Vocabolo Lanciafame, 29					
1	1								Redd. Agrario			LOTTO N. 1 (unico)
	2								Ubicazione			
Sup. Catastale TOTALE												
TOTALE												

UNITA' IMMOBILIARI COME DA INDAGINE CATASTALE AGGIORNATA ALL'ATTUALITA'

UNITA' IMMOBILIARI DERIVATE, ORIGINATE DALLA SOPPRESSIONE DI QUELLE PIGNORATE ED UNITA' IMMOBILIARI MANCANTI, AL FINE DI RENDERE IL COMPENDIO IMMOBILIARE VENDIBILE E COMPLETO, ANCHE A GARANZIA DELL'ACCESSO ALLO STESSO E CHE NELL'INSIEME, ANDRANNO A COSTITUIRE UN UNICO LOTTO

SEGUE:

UNITA' IMMOBILIARI DA SOTTOPORRE AD ULTERIORE PIGNORAMENTO, AD INTEGRAZIONE ED ESTENSIONE DI QUELLO CHE HA GENERATO IL PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO

LOTTO n....	Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:										VALORE - Giudizio di Stima	Lotto n....
	(1/1) C											
	Imm. n.	Foglio	Part.IIa	sub	Cat.	Classe Qualità	Consistenza Superficie (mq)	Sup. Catastale Redd. Domin.	Rendita			
	C.F.		78	116	5	C/6	Comune di Valfabbrica (PG), Vocabolo Lanciafame, 29					
1	1								(senza intestati)			LOTTO N. 1 (unico)
	2								ex sub 2 e 3 (già pignorati) ***			
	3								ex sub 4 (non pignorato) ***			
	4							1.089	ente urbano (senza intestati)			
	5							160	SEMINATIVO			
	6							2.340	SEMINATIVO			
	7							2.490	PASCOLO			
	8							1.120	SEMIN ARBOR			
	9							95	SEMINATIVO			
Sup. Catastale TOTALE										6.441		
TOTALE												

NOTA: ***

Da un'analisi approfondita, estesa allo storico catastale ed agli elaborati planimetrici agli atti, ad oggi il pignoramento della presente procedura esecutiva, risulta essere carente, anche sulla scorta di voler garantire un comodo accesso alle unità di che trattasi. Emerge infatti che sulla scorta di operazioni catastali successive all'ipoteca, solo con la presente p.e. risulterebbe trattabile la sola unità immobiliare identificata nel Comune di Gualdo Cattaneo al C.F. Fg. 78, part. 116 sub 12 (ex sub 2 e 3), oltre il bene comune non censibile riferito alla corte esclusiva che garantisce l'accesso dalla pubblica via. Per l'esattezza gli ex sub 2 e 3 risultano essere soltanto parte dell'attuale sub 12; tuttavia per non creare confusione con la presente p.e. verranno trattate le sole unità così come derivate ed individuate: sub 10 (bcnc) - sub 12 (ex sub 2 e 3) - sub 13 (ex sub 4 ad oggi mai pignorato) conformemente a quanto riportato nella certificazione notarile allegata al rispettivo fascicolo telematico, IN ATTESA DI RICONGIUNGIMENTO AD ALTRA PROCEDURA ESECUTIVA ESTESA A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE PERMETTERANNO DI CREARE UN LOTTO COMPLETO E VENDIBILE, compatibilmente alle unità immobiliari indicate nelle tabelle riepilogative sopra riportate garantendo il buon andamento della presente p.e., a favore del creditore procedente.



TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

Settore Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Perugia Illustrissimo Dott. FIORONI Sara e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 50 / 2025**,

promossa, come indicato nell'atto di pignoramento, da:

KRUK INVESTIMENTI S.r.l., e per essa la mandataria **KRUK ITALIA S.r.l.**,

rappresentata, assistita e difesa nel presente procedimento, giusta procura speciale, dall'Illustrissimo,

Avv. FERRARO Marco, C.F.: FRRMRC61H03H501Q – PEC:

marcoferraro@ordineavvocatiroma.org

ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso, in Roma, Viale Regina Margherita n. 278,

contro:

(
(
|

VISTA

la comunicazione di cancelleria del **11/06/2025**, ove il Sottoscritto in pari



data, viene nominato dal GE con proprio provvedimento, in qualità di esperto stimatore, disponendo che entro 10 gg., quest'ultimo depositi nel fascicolo telematico della procedura, verbale di accettazione contenente una dichiarazione di giuramento, redatta secondo la seguente dicitura:

“DICHARA di accettare l’incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli”..... Omissis..... ,

VISTO

Il Verbale di Accettazione del CTU del **13/06/2025**, in quanto nominato nell’ordinanza riservata, il quale prestando l’impegno di rito, dichiara di accettare l’incarico, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti in sede di nomina, attraverso l’espletamento delle proprie funzioni, riassunte nelle canoniche operazioni peritali.

A tal proposito il G.E. rinvia all’udienza del **10/02/2026** per l’autorizzazione alle vendite, assegnando termine per il deposito della perizia di almeno 30 gg. prima dell’udienza fissata con il rispettivo provvedimento, ai sensi dell’art. 569 c.p.c. Omissis e comunque secondo le modalità previste dallo stesso contenute.

VISTA

L’istanza del Sottoscritto, del **10/07/2025** che segnala al GE, la carenza del pignoramento, tale da rendere necessaria l’integrazione dello stesso, al fine di creare un lotto completo e vendibile.

CONSIDERANDO

che il GE: *“Visto, si proceda con le operazioni peritali; è facoltà del procedente estendere il pignoramento con nuova procedura esecutiva da riunirsi alla presente”.*



per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica).

Inoltre vengono rilevate tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale (rif. **Allegato n. "7"** – Verbale di Sopralluogo).

Ricapitolando, in sede di sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, che in questo caso,

dopo aver acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito,

nonché, dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro difformità catastali sostanziali di concetto, in quanto seppur planimetricamente lo stato di fatto sia conforme alle planimetrie depositate presso gli uffici preposti, di fatto la porzione residenziale del compendio immobiliare come sopra identificata, risulta frazionata in due unità residenziali, pertanto difformità che tuttavia verranno argomentate di seguito,

SI RITIENE NON NECESSARIO a conclusione delle operazioni in sito.

Da ultimo pertanto, lo scrivente C.T.U., volendo riassumere, durante gli accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne



parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

Trattasi di:

1. Compendio immobiliare di natura rurale pressoché isolato, situato in zona lievemente collinare e costituito da più unità immobiliari e loro pertinenze, oltre rateo di terreno adiacente di natura agricola, di varia qualità e natura colturale, per una superficie complessiva di circa seimila metri quadrati, quest'ultimo ricompreso nel lotto, solo successivamente al pignoramento in estensione e rispettiva procedura esecutiva, che opportunamente andrà riunita con la presente p.e., con accesso indipendente dalla pubblica via, sita in Vocabolo Lanciafame del Comune di Valfabbrica, ricadente in zona periferica distante dal centro urbano, nella fattispecie raggiungibile come segue:

“dalla Strada Statale SS 75 direzione Perugia, all'altezza di Collestrada svoltare a destra sulla E45 direzione Cesena, alla prima uscita svoltare ulteriormente a destra, sulla nuova SS 318 in direzione Valfabbrica, proseguire per alcuni chilometri fino all'uscita per Valfabbrica, procedere fino alla rotonda e svoltare nuovamente a destra con immissione sul vecchio tracciato della SS 318 direzione Perugia, oggi via Roma, proseguire qualche chilometro svoltare a sinistra in direzione



Vocabolo Lanciafame, ad un chilometro circa dall'incrocio, procedere in salita fino al numero civico 29, il lotto si trova sulla destra".

Pertanto, site nel Comune di Valfabbrica, le unità di che trattasi risultano essere identificate nel medesimo comune COME INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, al **Catasto Fabbricati**,

- al foglio **78**, part. **116**, sub **2**, SOPPRESSO
- al foglio **78**, part. **116**, sub **3**, SOPPRESSO

NOTA:

con la presente si specifica, che preliminarmente alla richiesta dell'autorizzazione alla vendita del lotto al GE, sarà necessario il ricongiungimento ad altra procedura esecutiva che ne completa lo stesso, considerando, che il primo pignoramento è risultato essere carente – nella fattispecie segue:

Da **un'analisi approfondita, estesa allo Storico Catastale** ed agli elaborati planimetrici agli atti, ad oggi il pignoramento della presente procedura esecutiva, risulta essere carente, anche sulla scorta di voler garantire un comodo accesso alle unità di che trattasi. Emerge infatti che sulla scorta di operazioni catastali successive all'ipoteca, solo con la presente p.e. risulterebbe trattabile la sola unità immobiliare identificata nel Comune di Gualdo Cattaneo al C.F. Fg. 78, part. 116 sub 12 (ex sub 2 e 3), oltre il bene comune non censibile riferito alla corte esclusiva che garantisce l'accesso dalla pubblica via. Per l'esattezza gli ex sub 2 e 3 risultano essere soltanto parte dell'attuale sub 12; tuttavia per non creare confusione con la presente p.e. verranno trattate le sole unità così come derivate ed individuate: sub 10 (bcnc) - sub 12 (ex sub 2 e 3) - sub 13 (ex



sub 4 ad oggi mai pignorato) conformemente a quanto riportato nella certificazione notarile allegata al rispettivo fascicolo telematico, IN ATTESA DI RICONGIUNGIMENTO AD ALTRA PROCEDURA ESECUTIVA ESTESA A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE PERMETTERANNO DI CREARE UN LOTTO COMPLETO E VENDIBILE, compatibilmente alle unità immobiliari indicate nelle tabelle riepilogative riportate nell'elaborato redatto in forma tabellare allegato alla presente relazione (**rif. Allegato "5"**), garantendo il buon andamento della presente p.e., a favore del creditore procedente.

RICAPITOLANDO:

UNITA' TRATTATE CON LA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA:

site nel Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame n. 29, identificate nel medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

- Fg. **78**, part. **116**, sub. **10**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME P.T. – **BCNC** senza intestati – Corte esclusiva di circa mq. 890,00 ottenuti per differenza, tra la superficie catastale individuata nella visura al C.T. Fg. 78, part. 116 (ENTE URBANO senza intestati) e la superficie coperta.
- Fg. **78**, part. **116**, sub. **12**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME, 29 – Piano T-1, categoria **A/7** di classe U – vani 9,5 – rendita catastale Euro 834,08.
- Fg. **78**, part. **116**, sub. **13**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME – Piano T, categoria **C/6** di classe 2 – Consistenza mq. 17 – rendita catastale Euro 28,97.

Nota Bene:



Quanto all'unità residenziale, si evidenziano sostanziali difformità catastali di concetto, oltre a conseguente difformità urbanistica ed edilizia, in quanto seppur planimetricamente lo stato di fatto sia conforme alle planimetrie depositate presso gli uffici preposti, di fatto la porzione residenziale del compendio immobiliare come sopra identificata, risulta frazionata in due unità residenziali, frazionamento favorito da una disposizione planimetrica favorevole, nella fattispecie una sviluppata al piano terra, con accesso direttamente dalla corte esterna e l'altra sviluppata al piano primo, con accesso da scala esterna, entrambi accessi indipendenti, con impianti tecnologici rispettivamente separati ed autonomi (impianto idro-termo-sanitario), eccezion fatta dell'impianto elettrico che risulta essere comune ad entrambe individuando una sola utenza,

PERTANTO

condizione che prevede una variazione catastale per frazionamento, oltre frazionamento e fusione come previsto dalla normativa vigente in materia catastale, che richiama la formazione di magazzini autonomi, qualora non comunicanti all'abitazione principale (accessori indiretti non comunicanti), oltre assegnazione di corte esclusiva senza la necessità di costituzione del bene comune non censibile, ATTIVITA' PROPEDEUTICA alla commerciabilità del bene, ovvero al decreto di trasferimento ed alla trascrizione dello stesso e per la quale è previsto un costo di **euro 4.000,00** circa, oltre iva ed accessori di legge, salvo imprevisti, a sommare spese vive documentate e non documentate, compenso che sarà richiesto a parte al momento dell'attivarsi concreto del CTU e comunque sulla scorta di autorizzazione del G.E. e del creditore procedente, a carico



dello stesso ed

IN OTTEMPERANZA

alla creazione della cd "condizione del contraddittorio" tra le parti.

Pertanto, nella fattispecie si richiede sin d'ora autorizzazione, del Creditore

Procedente, affinché possa esprimersi in tal senso, legittimando il

Sottoscritto a procedere con le Operazioni Catastali proposte come

suggerito e nell'eventualità, affinché l'Illustrissimo G.E. possa esprimersi

anch'egli ed autorizzare quanto sopra esposto.

RICAPITOLANDO pertanto, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una

"**DUE DILIGENCE**" tecnica-immobiliare necessaria a "fotografare" quello

che risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di procedura.

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo

stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

oggetto di procedura esecutiva, considerando la natura degli immobili, il

Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione,

debbano essere posti in vendita attraverso l'individuazione di **n. 1**

LOTTO, per il quale, come richiesto dalla S.V., verrà creato

rispettivamente un unico fascioletto, il tutto come riportato di seguito.



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, per l'intero risulta essere del soggetto Esecutato e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale);

Pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Valfabbrica con accesso dalla pubblica via e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti come previsto peraltro dagli elaborati grafici assentiti ed allegati al titolo abilitativo di natura urbanistica e alle risultanze catastali:

❖ **Corte Esclusiva** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame, identificata nel medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

- Fg. **78**, part. **116**, sub. **10**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME P.T. – **BCNC** senza intestati – Corte esclusiva di circa mq. 890,00 ottenuti per differenza, tra la superficie catastale individuata nella visura al C.T. Fg. 78, part. 116 (ENTE URBANO senza intestati) e la superficie coperta.

❖ **Unità Residenziale** sviluppata al piano terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame, 29 identificata nel medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

- Fg. **78**, part. **116**, sub. **12**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME,



29 – Piano T-1, categoria **A/7** di classe U – vani 9,5 – rendita catastale Euro 834,08.

❖ **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame, identificata nel medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

- Fg. **78**, part. **116**, sub. **13**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME – Piano T, categoria **C/6** di classe 2 – Consistenza mq. 17 – rendita catastale Euro 28,97.

PROPRIETA':

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: UNITA' OCCUPATE DA:

ESECUTATO,

GENITORE DELL'ESECUTATO,

compatibilmente al **Certificato Storico di Residenza e Stato di Famiglia dell'Esecutato e dell'Occupante** (rif. **Allegato "7"**)

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Pertanto, in riferimento alle unità di cui sopra, INSIEME COSTITUISCONO un unico lotto appartenente pertanto ad un compendio immobiliare di maggior consistenza. Appartenenti ad un ex fabbricato rurale costruito prima del 1967 per il quale risulta provata la preesistenza e legittimità urbanistica ed edilizia, danneggiato dagli eventi sismici del 29/04/1984, sulla scorta del quale fu dichiarato parzialmente inabitabile, sviluppato ed articolato su due piani fuori terra, sito nel Comune di Valfabbrica, Loc. Lanciafame, con accesso indipendente dalla pubblica via e composto da un appartamento posto al piano terra e primo, oltre magazzino posto al piano terra e corte esclusiva dalla quale di accede.

Il sito, pertanto, individuato nel Comune di Valfabbrica, risulta ricadere in una zona del Programma di Fabbricazione vigente (approvato con D.P.G.R. n. 618/97 e s.m.i.) - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con atto di C.P. n. 76 del 18/07/00, modificato con atto di C.P. n. 59 del 23/07/02 e successiva variante adottata con D.C.P. n. 26 del 20/03/07, come di seguito descritta:

- Zona Omogenea "EB" Agricola di Media Collina, che consente un'attività mista agro-pastorale e comunque secondo quanto previsto dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Inoltre trattasi di fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii., per il quale non risulta superficie fondiaria che possa giustificare ampliamenti e/o nuove edificazioni; anzi si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, non esiste nessuna capacità edificatoria residua imputabile



allo stesso fabbricato per il quale essendo stato edificato ante 1967, risulta provata la preesistenza/stato legittimo.

Tuttavia da un'indagine necessaria alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, lo stato di fatto limitatamente alle unità di che trattasi risulta compatibile ai titoli abilitativi regolarmente rilasciati, specificando che le stesse non risultano essere state oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli riportati di seguito:

❖ Concessione Edilizia n. **3404** del **15/10/1988** rilasciata per Ristrutturazione fabbricato rurale a seguito degli eventi sismici del 29/04/1984 – O.M. 318;

❖ Concessione Edilizia n. **3947** del **04/02/1992** rilasciata per Cambio Destinazione e Completamento lavori di Ristrutturazione fabbricato rurale a seguito degli eventi sismici del 29/04/1984 – O.M. 318, di cui alla C.E n. 3404 del 15/10/1988;

❖ SCIA n. **194/2018** prot. **2865** del **20/04/2018** presentata per Cambio Destinazione d'Uso in Sanatoria e mutamento d'uso ai fini abitativi a regime

Inoltre, QUALORA RICORRA,

si fa presente che ai sensi di quanto disposto dall'Art. 139-bis della Legge regionale n. 1/2015, lo stato legittimo degli immobili può essere asseverato da un tecnico abilitato, tenendo conto dei titoli abilitativi conosciuti, dalle informazioni catastali o da altri elementi probanti, secondo quanto stabilito in detto articolo ed in particolare al comma 5, che recita:



Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

ed **ATTESO CHE**

- o **Eventuali discordanze** possano derivare da errori grafici, piuttosto che dovute da inverosimili abusi edilizi, e comunque casistica che all'occorrenza potrebbe rientrare nel limite delle tolleranze ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.G.R. 380/2001, art. 34-bis, che si riporta di seguito a stralcio....."*Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo..... omissis.....*, non comportando pertanto motivo di carattere ostativo per il trasferimento e la commerciabilità del bene. Tolleranze peraltro aumentate e rivisitate secondo quanto previsto dal cd Decreto Salva Casa 2024, nella fattispecie Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024,

- o **Eventuali discordanze** possano derivare da probabili modifiche



per diversa distribuzione degli spazi interni che richiedano opere di modesta entità, eseguite in edilizia libera durante la "finestra temporale" nella quale la disciplina urbanistica regionale permetteva tali opere senza richiedere alcun titolo abilitativo (RICORRE),

appare che lo stato di fatto mostri lievi difformità con lo stato legittimo, peraltro prive di rilevanza, assimilabili alle cd difformità tecnico-esecutive così dette di cantiere, quali minimi scostamenti che possono avvenire in sede di tracciamento o di finitura (Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024), oltre ad essere evidente che sussiste un frazionamento dell'unità residenziale. Riscontrato inoltre piccolo manufatto abusivo, isolato e posto sul confine di proprietà catastale lo stesso risulta essere realizzato in parte con materiale metallico ed in parte in muratura destinato a ricovero animali da cortile.

Ricapitolando

l'unità principale, seppur planimetricamente allo stato di fatto sia conforme alle planimetrie depositate presso gli uffici preposti, di fatto la porzione residenziale del compendio immobiliare come sopra identificata, risulta frazionata in due unità residenziali, frazionamento favorito da una disposizione planimetrica favorevole, nella fattispecie una sviluppata al piano terra, con accesso direttamente dalla corte esterna e l'altra sviluppata al piano primo, con accesso da scala esterna, entrambi accessi indipendenti, con impianti tecnologici rispettivamente separati ed autonomi (impianto idro-termo-idraulico), eccezion fatta dell'impianto elettrico che risulta essere comune ad entrambe,

PERTANTO



condizione che prevede una variazione catastale per frazionamento, oltre frazionamento e fusione come previsto dalla normativa vigente in materia catastale, che richiama la formazione di magazzini autonomi, qualora non comunicanti all'abitazione principale (accessori indiretti non comunicanti), oltre assegnazione di corte esclusiva senza la necessità di costituzione del bene comune non censibile, ATTIVITA' PROPEDEUTICA alla commerciabilità del bene, ovvero al decreto di trasferimento ed alla trascrizione dello stesso e per la quale è previsto un costo di **euro 4.000,00** circa, oltre iva ed accessori di legge, salvo imprevisti, a sommare spese vive documentate e non documentate, compenso che sarà richiesto a parte al momento dell'attivarsi concreto del CTU e comunque sulla scorta di autorizzazione del G.E. e del creditore procedente, a carico dello stesso ed

IN OTTEMPERANZA

alla creazione della cd "condizione del contraddittorio" tra le parti.

Pertanto, nella fattispecie si richiede sin d'ora autorizzazione, del Creditore Procedente, affinché possa esprimersi in tal senso, legittimando il Sottoscritto a procedere con le Operazioni Catastali proposte come suggerito e nell'eventualità, affinché l'Illustrissimo G.E. possa esprimersi anch'egli ed autorizzare quanto sopra esposto, in attesa di ricongiungimento con altra procedura a completamento del lotto unico che opportunamente verrà creato, a favore della vendita e del buon andamento del presente procedimento esecutivo.

ASSENTI altre domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.



CONCLUSIONI:

○ **Difformità Urbanistico Edilizia,**

○ **Difformità Catastale;**

Stato di fatto SANABILE.

Pertanto, le unità di cui trattasi, appartengono ad un fabbricato di maggior consistenza, originariamente per l'intero, inteso come fabbricato rurale ad oggi trasformato in fabbricato residenziale oltre accessori all'unità abitativa.

Esso si articola in n. 2 piani fuori terra, in prevalenza destinato al residenziale. Si distinguono tuttavia al piano terra, unità di natura non residenziale destinate a garage e magazzino.

Nella sua interezza il fabbricato risulta essere realizzato come di seguito descritto:

realizzato su struttura portante in prevalenza in muratura di pietra, su fondazione continua dello stesso materiale tipico dei vecchi fabbricati, solai in latero cemento con travetti del tipo "sap" ed in legno, scale esterne anch'esse realizzate in muratura di laterizio, copertura in prevalenza a falde del tipo a capanna, con soprastante manto di copertura in elementi laterizi, sporto di gronda in laterizio con zampini in cls, canale di gronda e discendenti in ferro zincato. Le facciate in parte intonacate ed in parte lasciate a facciavista.

**STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA':
NORMALE.**

Quanto alle unità del presente procedimento giudiziario, risulta quanto segue:



Unità Residenziale, appartenente al fabbricato principale di maggior consistenza, posta al Piano Terra e Primo, con accesso indipendente direttamente dalla corte esclusiva di circa mq. 890,00 in parte adiacente alla pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.T., Ingresso, Rip., Cucina, Disimpegno, Bagno, n. 2 Camere, Rip., n. 3 Fondi, aventi un'altezza interna utile e costante prevalentemente di h=2,50 mt.

Oltre Corte Esclusiva di mq. 890,00 circa.

- al P.1., Disimpegno, W.c., Soggiorno, n. 3 Camere, aventi un'altezza interna utile e costante prevalentemente di h=2,80 mt.

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile **mq. 190,00** circa, escluso Terrazzo e Corte Esclusiva.

L'unità risulta rifinita al civile, dotata di impianti convenzionali, nella fattispecie con impianto termico, dotata di n. 2 Caldaie murali a gas metano (una per ogni piano a denotare il frazionamento in due unità), con elementi radianti in alluminio, oltre ad essere presente al piano primo un Camino a legna. Presenti evidenze di ristrutturazione lieve in corso.

Dotata inoltre, di Impianto idro-termo-sanitario autonomo ed impianto elettrico riconducibile ad unica utenza. Inoltre l'unità risulta dotata di infissi esterni in legno dotati di scuri, senza persiane e grate metalliche antintrusione limitatamente al piano terra, portoncini di accesso in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato opportunamente verniciate e/o lasciate al naturale. Approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale,



scarico acque reflue su fossa asettica posta in prossimità del fabbricato, unità dotata di bombolone di stoccaggio del gas necessario all'impianto termico.

Stato Manutentivo Normale.

Unità non Residenziale destinata a LOCALE DI DEPOSITO, appartenente al fabbricato principale di maggior consistenza, posta al Piano Terra, con accesso indipendente direttamente dalla corte esclusiva, essa è costituita da:

al P.T., Magazzino, Forno, avente un'altezza interna utile media prevalente di hm=3,00 mt.;

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestable **mq. 19,00** circa.

Lasciato allo stato grezzo risulta avere struttura portante in muratura con copertura in legno e soprastante manto in elementi laterizi, con infisso di accesso in materiale metallico del tipo basculante, finestre in legno di vecchia data internamente non rifinito.

Stato Manutentivo Mediocre.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto centrale ben sviluppato, pertanto **non dotato** per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono



adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell' Allegato "1"**.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **04/11/2025** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato "5"**), dal **21/03/2025**, **limitatamente alle unità trattate, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice



Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.



Pertanto risulta:

$$[SEL_{(\text{Superficie Lorda})} = SIN_{(\text{Superficie Netta})} \times 1.y_{(\text{moltiplicatore})}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiungimento e di Merito** (INDICI MERCANTILI), in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA., **che nel caso specifico, terrà conto anche dello stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartiene l'unità di cui trattasi.**

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.



- Mancanza di comparabili attuali, oviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

- dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato;
- dell'effetto degli attuali eventi geopolitici.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori



specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti), dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2025, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi II Trimestre 2025**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque tenendo conto di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.



Tuttavia, nella fattispecie, in assenza di un mercato attivo, tenendo conto del particolare contesto dell'immobile, non essendo presenti dei comparabili attendibili **verranno rilevati gli "asking price" di zona.**

Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 450,00/mq. ed euro 680,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario**, pari ad **euro**



610,00/mq (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

❖ **Corte Esclusiva** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame, identificata nel medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

- Fg. **78**, part. **116**, sub. **10**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME P.T. – **BCNC** senza intestati – Corte esclusiva di circa mq. 890,00 ottenuti per differenza, tra la superficie catastale individuata nella visura al C.T. Fg. 78, part. 116 (ENTE URBANO senza intestati) e la superficie coperta.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 17,80

segue

Mq. 17,80 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 610,00 (euro/mq.) =

= **euro 10.858,00**

❖ **Unità Residenziale** sviluppata al piano terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame, 29 identificata nel medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

- Fg. **78**, part. **116**, sub. **12**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME, 29 – Piano T-1, categoria **A/7** di classe U – vani 9,5 – rendita catastale Euro 834,08.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 226,42

segue



Mq. 226,42 (Sup. Comm.le Raggiagliata) X euro 610,00 (euro/mq.) =

= **euro 138.116,20**

❖ **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame, identificata nel

medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

○ Fg. **78**, part. **116**, sub. **13**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME –

Piano T, categoria **C/6** di classe 2 – Consistenza mq. 17 – rendita

catastale Euro 28,97.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 9,88

segue

Mq. 9,88 (Sup. Comm.le Raggiagliata) X euro 610,00 (euro/mq.) =

= **euro 6.026,80**

Per un totale complessivo di:

= **euro 155.001,00**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in argomento, per

la piena proprietà possa valutarsi in euro 155.001,00

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'



LOTTO 1:

euro 155.000,00

(eurocentocinquantacinquemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, ALLA DATA ATTUALE, AL VALORE

COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE

SEGUENTI DETRAZIONI:

- Operazioni Catastali euro 4.000,00;
- Sanatoria Urbanistica Edilizia euro 4.000,00
- Spese condominiali, NON RICORRONO



Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

La presente relazione, indicativa, rappresentativa e non esaustiva, sulla scorta del fatto, che la giurisprudenza in materia di procedimenti esecutivi, prevede e chiarisce le modalità necessarie all'attività a cui è chiamato l'Esperto Stimatore, per la quale si è pure espressa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4919/2001, ove si legge che:

“ l'Esperto non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio con i consulenti delle parti, sia perché la sua nomina è un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita, sia perché il suo ausilio, non viene chiesto dal G.E. per risolvere una controversia, ma soltanto per la liquidazione dei beni pignorati.....omissis..... ”,

La presente relazione si compone di:

- n. 29 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 41 fotografie a colori.

Spoletto, li 25/11/2025

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da
Carlo Scimiterna
CN = Scimiterna Carlo
O = Collegio dei Geometri di Perugia
C = IT



ALLEGATO "1"

" studioscimiterna " di Geom. SCIMITERNA Carlo
Via G. Goracci, 38 - 06049 - Spoleto (PG)

TRIBUNALE DI PERUGIA - Uff. Esecuzioni Imm.ri - R.G.E. N. 50/2025
KRUUK ITALIA SPA contro CASTELLI Monia

Scala : Tavola :
Data: 25/11/2025 Operatore : G.S.C.

Oggetto:

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58970615b6e88bdd45b8d69eee35cada





ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI GODIMENTO

E GARANZIA A FAVORE DI TERZI – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1 (Unità Immobiliari in Valfabbrica, Conservatoria di Perugia)

- **ISCRIZIONE** del 31/12/2008 - Registro Particolare **8417** Registro Generale 37671 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 20469/12024 del 30/12/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE** del 18/04/2017 - Registro Particolare **1539** Registro Generale 10196 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2215/8017 del 10/04/2017 **IPOTECA LEGALE** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- **TRASCRIZIONE** del 21/03/2025 - Registro Particolare **5797** Registro Generale 7830 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 667 del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, lì 25/11/2025

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT



ALLEGATO "2"

" studioscimiterna " di Geom. SCIMITERNA Carlo
Via G. Goracci, 38 - 06049 - Spoleto (PG)

TRIBUNALE DI PERUGIA - Uff. Esecuzioni Imm.ri - R.G.E. N. 50/2025
KRUUK ITALIA SPA contro CASTELLI Monia

Scala : Tavola :
Data: 25/11/2025 Operatore : G.S.C.

Oggetto:

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58970615b6e88bdd45b8d69eee35cada





DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

LOTTO n. 1 (UNICO)

Diritti di Piena Proprietà di:

Compendio immobiliare di natura rurale pressoché isolato, situato in zona lievemente collinare e costituito da più unità immobiliari e loro pertinenze, oltre rateo di terreno adiacente di natura agricola, di varia qualità e natura colturale, per una superficie complessiva di circa sei ettari e mezzo, quest'ultimo ricompreso nel lotto, solo successivamente al pignoramento in estensione e rispettiva procedura esecutiva, che opportunamente andrà riunita con la presente p.e., con accesso indipendente dalla pubblica via, sita in Vocabolo Lanciafame del Comune di Valfabbrica, ricadente in zona periferica distante dal centro urbano, nella fattispecie raggiungibile come segue:

“dalla Strada Statale SS 75 direzione Perugia, all'altezza di Collestrada svoltare a destra sulla E45 direzione Cesena, alla prima uscita svoltare ulteriormente a destra, sulla nuova SS 318 in direzione Valfabbrica, proseguire per alcuni chilometri fino all'uscita per Valfabbrica, procedere fino alla rotonda e svoltare nuovamente a destra con immissione sul vecchio tracciato della SS 318 direzione Perugia, oggi via Roma, proseguire qualche chilometro svoltare a sinistra in direzione Vocabolo Lanciafame, ad un chilometro circa dall'incrocio, procedere in salita fino al numero civico 29, il lotto si trova sulla destra”.

NEL DETTAGLIO,

il Lotto, risulta composto da un fabbricato principale, di natura residenziale oltre piccoli corpi di fabbrica accessori destinati a magazzino; nella fattispecie le unità immobiliari che lo costituiscono, risultano come di seguito descritte:

- ***Unità Residenziale***, appartenente al fabbricato principale di maggior consistenza, posta al Piano Terra e Primo, con accesso indipendente direttamente dalla corte esclusiva di circa mq. 890,00 in parte adiacente alla pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:
 - al ***P.T.***, Ingresso, Rip., Cucina, Disimpegno, Bagno, n. 2 Camere, Rip., n. 3 Fondi, aventi un'altezza interna utile e costante prevalentemente di h=2,50 mt. oltre Corte Esclusiva di mq. 890,00 circa.
 - al ***P.1.***, Disimpegno, W.c., Soggiorno, n. 3 Camere, aventi un'altezza interna utile e costante prevalentemente di h=2,80 mt.

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestable mq. 190,00 circa, escluso, Terrazzo e Corte Esclusiva.





- **Unità non Residenziale destinata a LOCALE DI DEPOSITO**, appartenente al fabbricato principale di maggior consistenza, posta al Piano Terra, con accesso indipendente direttamente dalla corte esclusiva, essa è costituita da:
 - al **P.T.**, Magazzino, Forno, avente un'altezza interna utile media prevalente di hm=3,00 mt.;

PER UN TOTALE:
Superficie Utile Calpestabile **mq. 19,00** circa.

Beni censiti nel Comune di Valfabbrica,

Catasto Fabbricati,

- Fg. **78**, part. **116**, sub. **10**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME P.T. – BCNC senza intestati – Corte esclusiva di circa mq. 890,00 ottenuti per differenza, tra la superficie catastale individuata nella visura al C.T. Fg. 78, part. 116 (ENTE URBANO senza intestati) e la superficie coperta.
- Fg. **78**, part. **116**, sub. **12**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME, 29 – Piano T-1, categoria **A/7** di classe U – vani 9,5 – rendita catastale Euro 834,08.
- Fg. **78**, part. **116**, sub. **13**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME – Piano T, categoria **C/6** di classe 2 – Consistenza mq. 17 – rendita catastale Euro 28,97.

Nota:

Prima della richiesta al GE, dell'autorizzazione alla vendita del lotto, sarà necessario il ricongiungimento ad altra procedura esecutiva che ne completa il lotto, considerando che il primo pignoramento è risultato essere carente – nella fattispecie segue:

Da un'analisi approfondita, estesa allo storico catastale ed agli elaborati planimetrici agli atti, ad oggi il pignoramento della presente procedura esecutiva, risulta essere carente, anche sulla scorta di voler garantire un comodo accesso alle unità di che trattasi. Emerge infatti che sulla scorta di operazioni catastali successive all'ipoteca, solo con la presente p.e. risulterebbe trattabile la sola unità immobiliare identificata nel Comune di Gualdo Cattaneo al C.F. Fg. 78, part. 116 sub 12 (ex sub 2 e 3), oltre il bene comune non censibile riferito alla corte esclusiva che garantisce l'accesso dalla pubblica via. Per l'esattezza gli ex sub 2 e 3 risultano essere soltanto parte dell'attuale sub 12; tuttavia per non creare confusione con la presente p.e. verranno trattate le sole unità così come derivate ed individuate: sub 10 (bcnc) - sub 12 (ex sub 2 e 3) - sub 13 (ex sub 4 ad oggi mai pignorato) conformemente a quanto riportato nella certificazione notarile allegata al rispettivo fascicolo telematico, **IN ATTESA DI RICONGIUNGIMENTO AD ALTRA PROCEDURA ESECUTIVA ESTESA A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE PERMETTERANNO DI CREARE UN LOTTO COMPLETO E VENDIBILE**, compatibilmente alle unità immobiliari indicate nelle tabelle riepilogative sopra riportate garantendo il buon andamento della presente p.e., a favore del creditore procedente.





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

VALORE TOTALE DEL LOTTO..... = **euro 155.000,00**
(eurocentocinquantacinquemila/00)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, li 25/11/2025

Geom. SCIMITERNA Carlo

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE
Settore Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 50 / 2025 riunita alla R.G.E. N. 230 / 2025

PROSSIMA UDIENZA : 10 / 02 / 2026

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Sara FIORONI

Procedura Esecutiva promossa da:

KRUK ITALIA SPA

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
“ INTEGRAZIONE “



Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

GENNAIO 2026

Sede Legale ed Operativa:

Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:

Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249

Cell. (+39) 347.5062401

P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com

PEC: carlo.scimiterna@geopec.it

www.studioscimiterna.com



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzie a favore di Terzi – Formalità Pregiudizievoli da cancellare prima del trasferimento dei Beni.
 - o LOTTO 1 Integrativo;

ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando complessivo ed in sostituzione e rispettivi Stralcio "ForMaps" e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO 1 Integrativo;**E COMUNQUE IN SOSTITUZIONE DELLA DESCRIZIONE PER IL BANDO PRECEDENTE IN QUANTO CARENTE**

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di VALFABBRICA (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
LOTTO 1 Integrativo
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valfabbrica.

ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
LOTTO 1 Integrativo
 - o Visure Storiche per Immobile e Soggetto, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositare.
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

ALLEGATO "5"

- Ispezione Ipotecaria per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile/Certificato Ipotecario Speciale;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione se ricorre, con Storico Catastale e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6"

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione;

ALLEGATO "7"

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Perugia;
- Corrispondenza;
- Richiesta autorizzazioni Varie: richiesta CDU al Comune di Valfabbrica (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto, qualora ricorra;
- Varie ed eventuali.



UNITA' IMMOBILIARI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO n. 1

LOTTO n....	Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:										VALORE - Giudizio di Stima	Lotto n....
	(1/1)											
	Imm. n.	Foglio	Part.Ila	sub	Cat.	Classe Qualità	Consistenza Superficie (mq)	Sup. Catastale Redd. Domin.	Rendita Redd. Agrario			
						Descrizione		Ubicazione				
1	1	C.F.	78	116	2	A/3			Comune di Valfabbrica (PG), Vocabolo Lanciafame, 29			LOTTO N. 1 (unico)
	2				3	A/3						
Sup. Catastale TOTALE												
TOTALE												

UNITA' IMMOBILIARI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO n. 2

LOTTO n....	Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:										VALORE - Giudizio di Stima	Lotto n....
	(1/1)											
	Imm. n.	Foglio	Part.Ila	sub	Cat.	Classe Qualità	Consistenza Superficie (mq)	Sup. Catastale Redd. Domin.	Rendita Redd. Agrario			
						Descrizione		Ubicazione				
1	1	C.F.	78	116	5	C/6			Comune di Valfabbrica (PG), Vocabolo Lanciafame, 29			LOTTO N. 1 (unico)
	2				10	bcnc	(senza intestati)					
	3				12	A/7	ex sub 2 e 3 (già pignorati) ***					
					13	C/2	ex sub 4 (non pignorato) ***					
	4	C.T.	78	116		ente urbano	(senza intestati)	1.089				
	5				117	SEMINATIVO	160					
	6				120	SEMINATIVO	2.340					
	7				121	PASCOLO	2.490					
	8				781	SEMIN ARBOR	1.120					
	9				783	SEMINATIVO	95					
			785		SEMINATIVO	236						
Sup. Catastale TOTALE										6.441		
TOTALE												

UNITA' IMMOBILIARI COMPONENTI IL LOTTO N. 1

LOTTO n....	Diritti di Proprietà, pari una quota di: Soggetto / Intestati:										VALORE - Giudizio di Stima	Lotto n....
	(1/1)											
	Imm. n.	Foglio	Part.Ila	sub	Cat.	Classe Qualità	Consistenza Superficie (mq)	Sup. Catastale Redd. Domin.	Rendita Redd. Agrario			
						Descrizione		Ubicazione				
1	1	C.F.	78	116	5	C/6			Comune di Valfabbrica (PG), Vocabolo Lanciafame, 29			LOTTO N. 1 (unico)
	2				10	bcnc	(senza intestati)					
	3				12	A/7	ex sub 2 e 3 (già pignorati) ***					
					13	C/6	ex sub 4 (non pignorato) ***					
	4	C.T.	78	116		ente urbano	(senza intestati)	1.089				
	5				117	SEMINATIVO	160					
	6				120	SEMINATIVO	2.340					
	7				121	PASCOLO	2.490					
	8				781	SEMIN ARBOR	1.120					
	9				783	SEMINATIVO	95					
			785		SEMINATIVO	236						
Sup. Catastale TOTALE										6.441		
TOTALE												

NOTA: ***

Si evidenzia che l'unità catastalmente identificata nel Comune di Valfabbrica al C.F. fg. 78, part. 116, sub 13, sulla perizia originaria, nonché sul pignoramento n. 2, risulta essere classificata per mero errore di battitura, in categoria catastale C/2, diversamente dalla categoria catastale C/6, come risulta nella realtà nella visura dell'indagine catastale, tale tuttavia da non compromettere in alcun modo. il buon andamento della procedura.



TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

Settore Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INTEGRAZIONE PER RIUNIONE

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Perugia Illustrissimo Dott. FIORONI Sara e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 50 / 2025**, riunita alla **R.G.E. N. 230 / 2025**

promossa, come indicato nell'atto di pignoramento, da:

KRUK INVESTIMENTI S.r.l., e per essa la mandataria **KRUK ITALIA S.r.l.**,

rappresentata, assistita e difesa nel presente procedimento, giusta procura speciale, dall'Illustrissimo,

Avv. FERRARO Marco, C.F.: FRRMRC61H03H501Q – PEC:

marcoferraro@ordineavvocatiroma.org

ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso, in Roma, Viale Regina Margherita n. 278,

contro:



VISTA

la comunicazione di cancelleria del **02/01/2026**, ove in pari data viene trasmessa al Sottoscritto, la comunicazione di riunione della presente procedura esecutiva con la procedura esecutiva iscritta al ruolo R.G.E.N. 230/2025, sulla scorta di provvedimento del G.E. del 29/12/2025, ove lo stesso dispone che il Sottoscritto provveda a rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 11/06/2025 (rif. RGEN 50/2025), con riferimento ai beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva RGEN 230/2025, **CONFIRMANDO** per la comparizione delle parti, l'udienza già fissata in precedenza, per il giorno **10/02/2026**;

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico suppletivo, relativi alla Procedura Esecutiva riunita di cui sopra,

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata del **08/01/2025** trasmessa a mezzo PEC (rif. **Allegato "7"**), viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutato), la data d'inizio delle operazioni peritali, al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione e per le quali tuttavia, non risulta necessaria l'esecuzione di ulteriore sopralluogo, in quanto unità immobiliari già visionate e documentate.

A tal proposito il giorno **09 / 01 / 2026**, presso il proprio studio dopo aver accertato **la rispondenza** degli identificativi catastali di cui alla rispettiva indagine preliminare, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabili



peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si dichiarano aperte le operazioni peritali**, con rilevazione di tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale.

Ricapitolando,

dopo aver acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito, fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

Trattasi di:

- 1.** Compendio immobiliare di natura rurale pressoché isolato, situato in zona lievemente collinare e costituito da più unità immobiliari e loro pertinenze, oltre rateo di terreno adiacente di natura agricola, di varia qualità e natura colturale, per una superficie complessiva di circa seimilacinquecento metri quadrati, quest'ultimo ricompreso nel lotto, solo successivamente al pignoramento in estensione e rispettiva procedura esecutiva, che opportunamente risulta riunita con la presente p.e., con accesso indipendente dalla pubblica via, sita in Vocabolo Lanciafame del Comune di Valfabbrica, ricadente in zona



periferica distante dal centro urbano, nella fattispecie raggiungibile
come segue:

“dalla Strada Statale SS 75 direzione Perugia, all'altezza di Collestrada
svoltare a destra sulla E45 direzione Cesena, alla prima uscita svoltare
ulteriormente a destra, sulla nuova SS 318 in direzione Valfabbrica,
proseguire per alcuni chilometri fino all'uscita per Valfabbrica,
procedere fino alla rotonda e svoltare nuovamente a destra con
immissione sul vecchio tracciato della SS 318 direzione Perugia, oggi
via Roma, proseguire qualche chilometro svoltare a sinistra in direzione
Vocabolo Lanciame, ad un chilometro circa dall'incrocio, procedere in
salita fino al numero civico 29, il lotto si trova sulla destra”.

Pertanto, site nel Comune di Valfabbrica, le unità di che trattasi risultano
essere identificate nel medesimo comune COME INDICATO NEL PRIMO

ATTO DI PIGNORAMENTO, al **Catasto Fabbricati**,

- al foglio **78**, part. **116**, sub **2**, SOPPRESSO
- al foglio **78**, part. **116**, sub **3**, SOPPRESSO

che tuttavia essendo catastalmente soppresse, si ripropongono con il
SECONDO ATTO DI PIGNORAMENTO AD INTEGRAZIONE, come di
seguito dallo stesso riportato.

Pertanto unità site nel Comune di Valfabbrica, le unità di che trattasi
risultano essere identificate nel medesimo comune A COMPLETAMENTO,
COME INDICATO NEL SECONDO ATTO DI PIGNORAMENTO,

al **Catasto Fabbricati**,

- al foglio **78**, part. **116**, sub **5**, (C/6)
- al foglio **78**, part. **116**, sub **10**, (bcnc), UIU GIA' TRATTATA



o al foglio **78**, part. **116**, sub **12**, (A/7), UIU GIA' TRATTATA

o al foglio **78**, part. **116**, sub **13**, (C/6), UIU GIA' TRATTATA

al **Catasto Terreni**,

o al foglio **78**, part. **116**, ENTE URBANO (senza intestati)

o al foglio **78**, part. **117**, SEMINATIVO

o al foglio **78**, part. **120**, SEMINATIVO

o al foglio **78**, part. **781**, SEMIN ARBOR

o al foglio **78**, part. **783**, SEMINATIVO

o al foglio **78**, part. **785**, SEMINATIVO

PERMETTERANNO DI CREARE UN LOTTO COMPLETO E VENDIBILE,
compatibilmente alle unità immobiliari indicate nelle tabelle riepilogative
riportate nell'elaborato redatto in forma tabellare allegato alla presente
relazione integrativa (rif. **Allegato "5"**), garantendo il buon andamento
della presente p.e., a favore del creditore procedente.

RICAPITOLANDO:

UNITA' GIA' TRATTATE,

CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGEN

50/2025:

site nel Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame n. 29, identificate nel
medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

- o Fg. **78**, part. **116**, sub. **10**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME
P.T. – **BCNC** senza intestati – Corte esclusiva di circa mq.
890,00 ottenuti per differenza, tra la superficie catastale individuata
nella visura al C.T. Fg. 78, part. 116 (ENTE URBANO senza
intestati) e la superficie coperta.



o Fg. **78**, part. **116**, sub. **12**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME,
29 – Piano T-1, categoria **A/7** di classe U – vani 9,5 – rendita
catastale Euro 834,08.

o Fg. **78**, part. **116**, sub. **13**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME –
Piano T, categoria **C/6** di classe 2 – Consistenza mq. 17 – rendita
catastale Euro 28,97.

**UNITA' DA TRATTARE,
CON LA PROCEDURA ESECUTIVA RGEN
230/2025:**

site nel Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame n. 29, identificate
nel medesimo comune al **Catasto Fabbricati**,

o Fg. **78**, part. **116**, sub. **5**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME –
Piano T, categoria C/6 di classe 1 – Consistenza mq. 20 – rendita
catastale Euro 28,92.

**SEPPUR CON LA PRESENTE INTEGRAZIONE UNITA'
IMMOBILIARE TRATTATA, IN QUANTO COSTITUITA
ALL'URBANO E OGGETTO DELL'EVENTUALE DECRETO DI
TRASFERIMENTO, TUTTAVIA NON CONSIDERATA
NELL'IMPORTO DI STIMA, PER MANCANZA DELLO STATO
LEGITTIMO – IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO. U.I.U.
NON SANABILE, MOTIVO PER IL QUALE, RISULTA PREVISTA
LA RIMOZIONE / DEMOLIZIONE DELLA STESSA, PER LA
QUALE E' NECESSARIO UN IMPORTO DI CIRCA EURO
2.500,00 DA CONSIDERARE IN DETRAZIONE, RISPETTO AL
VALORE DI STIMA TOTALE DEL LOTTO.**



Riscontrato inoltre come già riportato nel precedente elaborato peritale, piccolo manufatto abusivo, isolato e posto sul confine di proprietà catastale, tra la particella 785 e la particella 786 del catasto terreni, lo stesso risulta essere realizzato in parte con materiale metallico ed in parte in muratura destinato a ricovero animali da cortile.

ASSENTE LO STATO LEGITTIMO – IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO. U.I.U. NON SANABILE, MOTIVO PER IL QUALE, RISULTA PREVISTA PER TALE MANUFATTO CATASTALMENTE NON IDENTIFICATO, LA RIMOZIONE / DEMOLIZIONE DELLO STESSO, PER IL QUALE E' NECESSARIO UN IMPORTO DI CIRCA EURO 2.500,00 DA CONSIDERARE IN DETRAZIONE, RISPETTO AL VALORE DI STIMA TOTALE DEL LOTTO.

site nel Comune di Valfabbrica, Voc. Lanciafame n. 29, identificate nel medesimo comune al **Catasto Terreni**,

- Fg. **78**, part. **116**, ENTE URBANO (senza intestati) sup. are 10, ca 89 (mq. 1.089)
- Fg. **78**, part. **117**, qualità SEMINATIVO di classe 3, di are 01, ca 60 (mq. 160), Reddito Dominicale 0,33, Reddito Agrario 0,70;
- Fg. **78**, part. **120**, qualità SEMINATIVO di classe 4, di are 23, ca 40 (mq. 2.340), Reddito Dominicale 3,63, Reddito Agrario 9,06;
- Fg. **78**, part. **121**, qualità PASCOLO di classe 4, di are 24, ca 90 (mq. 2.490), Reddito Dominicale 1,41, Reddito Agrario 0,64;
- Fg. **78**, part. **781**, qualità SEMIN ARBOR di classe 3, di are 11, ca 20 (mq. 1.120), Reddito Dominicale 2,31, Reddito Agrario 4,63;



o Fg. **78**, part. **783**, qualità SEMINATIVO di classe 3, di are 00, ca

95 (mq. 95), Reddito Dominicale 0,20, Reddito Agrario 0,42;

o Fg. **78**, part. **785**, qualità SEMINATIVO di classe 3, di are 02, ca

36 (mq. 236), Reddito Dominicale 0,49, Reddito Agrario 1,04;

RICAPITOLANDO pertanto, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una
“**DUE DILIGENCE**” tecnica-immobiliare necessaria a “fotografare” quello
che risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di entrambe le
procedure.

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo
stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni
oggetto di procedura esecutiva, considerando la natura degli immobili, il
Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di entrambe le
esecuzioni, in quanto riunite, debbano essere posti in vendita attraverso
l’individuazione di **n. 1 LOTTO**, per il quale, come richiesto dalla S.V.,
verrà creato rispettivamente un unico fascicoletto, il tutto come riportato di
seguito.



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, per l'intero risulta essere del soggetto Esecutato e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale);

Pertanto, LIMITATAMENTE AI TERRENI, trattasi di beni siti nel Comune di Valfabbrica con accesso dalla pubblica via e precisamente, come da risultanze catastali, di seguito sinteticamente descritti ed identificati:

❖ **Rateo di Terreno**, di pertinenza al Fabbricato Principale, in prevalenza di carattere agricolo di varia qualità e natura colturale, ubicato in zona collinare, in prossimità del caseggiato di cui trattasi, confinante con _____ strada, fossi, salvo altri.

Terreni complessivi, per mq. 6.441 circa (**00** ha, **64** are, **41** ca).

identificati nel medesimo comune al **Catasto Terreni**,

- Fg. **78**, part. **116**, ENTE URBANO (senza intestati) sup. are 10, ca 89 (mq. 1.089)
- Fg. **78**, part. **117**, qualità SEMINATIVO di classe 3, di are 01, ca 60 (mq. 160), Reddito Dominicale 0,33, Reddito Agrario 0,70;
- Fg. **78**, part. **120**, qualità SEMINATIVO di classe 4, di are 23, ca 40 (mq. 2.340), Reddito Dominicale 3,63, Reddito Agrario 9,06;
- Fg. **78**, part. **121**, qualità PASCOLO di classe 4, di are 24, ca 90



(mq. 2.490), Reddito Dominicale 1,41, Reddito Agrario 0,64;

- Fg. **78**, part. **781**, qualità SEMIN ARBOR di classe 3, di are 11, ca 20 (mq. 1.120), Reddito Dominicale 2,31, Reddito Agrario 4,63;
- Fg. **78**, part. **783**, qualità SEMINATIVO di classe 3, di are 00, ca 95 (mq. 95), Reddito Dominicale 0,20, Reddito Agrario 0,42;
- Fg. **78**, part. **785**, qualità SEMINATIVO di classe 3, di are 02, ca 36 (mq. 236), Reddito Dominicale 0,49, Reddito Agrario 1,04;

PROPRIETA':

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: UNITA' LIBERE.

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Pertanto, in riferimento alle unità di cui sopra, INSIEME COSTITUISCONO un unico lotto appartenente pertanto ad un compendio immobiliare di maggior consistenza anch'esso trattato nel precedente elaborato peritale.

Il sito, pertanto, individuato nel Comune di Valfabbrica, risulta ricadere in una zona del Programma di Fabbricazione vigente (approvato con D.P.G.R. n. 618/97 e s.m.i.) - Piano Territoriale di Coordinamento



Provinciale, approvato con atto di C.P. n. 76 del 18/07/00, modificato con atto di C.P. n. 59 del 23/07/02 e successiva variante adottata con D.C.P. n. 26 del 20/03/07, come di seguito descritta:

- **Zona Omogenea “EB” Agricola di Media Collina**, che consente un'attività mista agro-pastorale e comunque secondo quanto previsto dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione; (rif. **Allegato “3”** Certificato di Destinazione Urbanistica).

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto centrale ben sviluppato, pertanto **non dotato** per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell' Allegato “1”**.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **04/11/2025** presso



l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato "5"**), dal **16/12/2025**,

limitatamente alle unità trattate, non esistono altre note

imputabili al soggetto Esecutato, aggiornando di fatto la

Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto

segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nei Comuni di cui

trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è

stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di

riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere

scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una

transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari

rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le

decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice

Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura

di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per

ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di



misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data dell'apertura della successione. Ciò nonostante, non si può escludere che siano esistiti ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili presenti e passati, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO



IMMOBILIARE – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DI DIVISIONE

LIMITATAMENTE AI TERRENI:

Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona del fondo stesso.

Il Valore Agricolo Medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia, validi per l'anno solare 2025, con pronunciamento commissione provinciale, ovvero con pubblicazione sul BUR n. 7 del 12/02/2025, regione agraria n. 8, **opportunamente adeguati, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.**

Inoltre i terreni verranno valutati sulla scorta della qualità assegnata e/o dell'effettivo utilizzo, ovvero distinguendo le rate di terreno nelle seguenti



macro categorie, assegnando ad ognuna un adeguato valore unitario

tenendo conto del principio dell'ordinarietà, come di seguito:

PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPRESSI PER MACRO

CATEGORIA DOMINANTE / PREVALENTE:

1. SEMINATIVO: 1,00 euro/mq. (10.000,00 euro/ha)

Terreni complessivi, per mq. 6.441 circa (**00** ha, **64** are, **41** ca).

Valori che moltiplicati per le rispettive quantità, risulta quanto segue,

(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =

(6.441 x 1,00) = euro 6.441,00

Arrotondato alle centinaia di euro segue:

euro 6.500,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento, per

la piena proprietà possa valutarsi in euro € 139.092,60

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 1 – UNICO AD INTEGRAZIONE:

euro 6.500,00



(euroseimilacinquecento/00) arrotondato alle centinaia di euro.

Rif. R.G.E.N 230/2025

OLTRE

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 1 – UNICO:

euro 155.000,00

(eurocentocinquantacinquemila/00) arrotondato alle centinaia di euro.

Rif. R.G.E.N. 50/2025

PER UN TOTALE DI

euro 161.500,00

(eurocentosessantunomilacinquecento/00) arrotondato alle centinaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, ALLA DATA ATTUALE, AL VALORE

COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE

SEGUENTI DETRAZIONI:

- Operazioni Catastali euro 4.000,00;
- Sanatoria Urbanistica Edilizia euro 4.000,00;
- Opere di Demolizione euro 5.000,00 complessive.
- Spese condominiali, NON RICORRONO;



Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

La presente relazione, indicativa, rappresentativa e non esaustiva, sulla scorta del fatto, che la giurisprudenza in materia di procedimenti esecutivi, prevede e chiarisce le modalità necessarie all'attività a cui è chiamato l'Esperto Stimatore, per la quale si è pure espressa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4919/2001, ove si legge che:

“ l'Esperto non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio con i consulenti delle parti, sia perché la sua nomina è un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita, sia perché il suo ausilio, non viene chiesto dal G.E. per risolvere una controversia, ma soltanto per la liquidazione dei beni pignorati.....omissis..... ”,

La presente relazione si compone di:

- n. 17 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 2 fotografie a colori.

Spoletto, li 22/01/2026

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da
Carlo Scimiterna
CN = Scimiterna Carlo
O = Collegio dei Geometri di Perugia
C = IT



ALLEGATO "1"

" studioscimiterna " di Geom. SCIMITERNA Carlo
Via G. Goracci, 38 - 06049 - Spoleto (PG)

TRIBUNALE DI PERUGIA - Uff. Esecuzioni Imm.ri - R.G.E. N. 50/2025
KRUUK ITALIA SPA contro CASTELLI Monia, riunita R.G.E. N. 230/2025

Scala : Tavola :
Data: 22/01/2026 Operatore : G.S.C.

Oggetto:





ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI GODIMENTO

E GARANZIA A FAVORE DI TERZI – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1 (Unità Immobiliari in Valfabbrica, Conservatoria di Perugia)

- **ISCRIZIONE** del 31/12/2008 - Registro Particolare **8417** Registro Generale 37671 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 20469/12024 del 30/12/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **ISCRIZIONE** del 18/04/2017 - Registro Particolare **1539** Registro Generale 10196 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2215/8017 del 10/04/2017 **IPOTECA LEGALE** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- **TRASCRIZIONE** del 21/03/2025 - Registro Particolare **5797** Registro Generale 7830 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 667 del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- **TRASCRIZIONE** del 15/12/2025 - Registro Particolare **26159** Registro Generale 35611 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 4876 del 14/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, li 22/01/2026

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT



ALLEGATO "2"

" studioscimiterna " di Geom. SCIMITERNA Carlo
Via G. Goracci, 38 - 06049 - Spoleto (PG)

TRIBUNALE DI PERUGIA - Uff. Esecuzioni Imm.ri - R.G.E. N. 50/2025
KRUUK ITALIA SPA contro CASTELLI Monia, riunita R.G.E. N. 230/2025

Scala : Tavola :
Data: 22/01/2026 Operatore : G.S.C.

Oggetto:





DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

LOTTO n. 1 (UNICO) – Rif. RGEN 50/2025

Diritti di Piena Proprietà di:

Compendio immobiliare di natura rurale pressoché isolato, situato in zona lievemente collinare e costituito da più unità immobiliari e loro pertinenze, oltre rateo di terreno adiacente di natura agricola, di varia qualità e natura colturale, per una superficie complessiva di circa sei ettari e mezzo, quest'ultimo ricompreso nel lotto, solo successivamente al pignoramento in estensione e rispettiva procedura esecutiva, che opportunamente andrà riunita con la presente p.e., con accesso indipendente dalla pubblica via, sita in Vocabolo Lanciafame del Comune di Valfabbrica, ricadente in zona periferica distante dal centro urbano, nella fattispecie raggiungibile come segue:

“dalla Strada Statale SS 75 direzione Perugia, all'altezza di Collestrada svoltare a destra sulla E45 direzione Cesena, alla prima uscita svoltare ulteriormente a destra, sulla nuova SS 318 in direzione Valfabbrica, proseguire per alcuni chilometri fino all'uscita per Valfabbrica, procedere fino alla rotonda e svoltare nuovamente a destra con immissione sul vecchio tracciato della SS 318 direzione Perugia, oggi via Roma, proseguire qualche chilometro svoltare a sinistra in direzione Vocabolo Lanciafame, ad un chilometro circa dall'incrocio, procedere in salita fino al numero civico 29, il lotto si trova sulla destra”.

NEL DETTAGLIO,

il Lotto, risulta composto da un fabbricato principale, di natura residenziale oltre piccoli corpi di fabbrica accessori destinati a magazzino; nella fattispecie le unità immobiliari che lo costituiscono, risultano come di seguito descritte:

- ***Unità Residenziale***, appartenente al fabbricato principale di maggior consistenza, posta al Piano Terra e Primo, con accesso indipendente direttamente dalla corte esclusiva di circa mq. 890,00 in parte adiacente alla pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:
 - al ***P.T.***, Ingresso, Rip., Cucina, Disimpegno, Bagno, n. 2 Camere, Rip., n. 3 Fondi, aventi un'altezza interna utile e costante prevalentemente di h=2,50 mt. oltre Corte Esclusiva di mq. 890,00 circa.
 - al ***P.1.***, Disimpegno, W.c., Soggiorno, n. 3 Camere, aventi un'altezza interna utile e costante prevalentemente di h=2,80 mt.

PER UN TOTALE:

*Superficie Utile Calpestable **mq. 190,00** circa, escluso, Terrazzo e Corte Esclusiva.*





- **Unità non Residenziale destinata a LOCALE DI DEPOSITO**, appartenente al fabbricato principale di maggior consistenza, posta al Piano Terra, con accesso indipendente direttamente dalla corte esclusiva, essa è costituita da:
 - al **P.T.**, Magazzino, Forno, avente un'altezza interna utile media prevalente di hm=3,00 mt.;

PER UN TOTALE:
Superficie Utile Calpestable **mq. 19,00** circa.

Beni censiti nel Comune di Valfabbrica,

Catasto Fabbricati,

- Fg. **78**, part. **116**, sub. **10**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME P.T. – **BCNC** senza intestati – Corte esclusiva di circa mq. 890,00 ottenuti per differenza, tra la superficie catastale individuata nella visura al C.T. Fg. 78, part. 116 (ENTE URBANO senza intestati) e la superficie coperta.
- Fg. **78**, part. **116**, sub. **12**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME, 29 – Piano T-1, categoria **A/7** di classe U – vani 9,5 – rendita catastale Euro 834,08.
- Fg. **78**, part. **116**, sub. **13**, sita in VOCABOLO LANCIAFAME – Piano T, categoria **C/6** di classe 2 – Consistenza mq. 17 – rendita catastale Euro 28,97.

Nota:

Prima della richiesta al GE, dell'autorizzazione alla vendita del lotto, sarà necessario il ricongiungimento ad altra procedura esecutiva che ne completa il lotto, considerando che il primo pignoramento è risultato essere carente – nella fattispecie segue:

Da un'analisi approfondita, estesa allo storico catastale ed agli elaborati planimetrici agli atti, ad oggi il pignoramento della presente procedura esecutiva, risulta essere carente, anche sulla scorta di voler garantire un comodo accesso alle unità di che trattasi. Emerge infatti che sulla scorta di operazioni catastali successive all'ipoteca, solo con la presente p.e. risulterebbe trattabile la sola unità immobiliare identificata nel Comune di Gualdo Cattaneo al C.F. Fg. 78, part. 116 sub 12 (ex sub 2 e 3), oltre il bene comune non censibile riferito alla corte esclusiva che garantisce l'accesso dalla pubblica via. Per l'esattezza gli ex sub 2 e 3 risultano essere soltanto parte dell'attuale sub 12; tuttavia per non creare confusione con la presente p.e. verranno trattate le sole unità così come derivate ed individuate: sub 10 (bcnc) - sub 12 (ex sub 2 e 3) - sub 13 (ex sub 4 ad oggi mai pignorato) conformemente a quanto riportato nella certificazione notarile allegata al rispettivo fascicolo telematico, **IN ATTESA DI RICONGIUNGIMENTO AD ALTRA PROCEDURA ESECUTIVA ESTESA A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE PERMETTERANNO DI CREARE UN LOTTO COMPLETO E VENDIBILE**, compatibilmente alle unità immobiliari indicate nelle tabelle riepilogative sopra riportate garantendo il buon andamento della presente p.e., a favore del creditore procedente.





NOTA:

UNITA' DESTINATA ALLA DEMOLIZIONE IN ASSENZA DI CONDONI O ALTRI TITOLI ABILITATIVI PER LA QUALE RISULTA NECESSARIO UN IMPORTO DI EURO 2.500,00.

Riscontrato inoltre piccolo manufatto abusivo, isolato e posto sul confine di proprietà catastale lo stesso risulta essere realizzato in parte con materiale metallico ed in parte in muratura destinato a ricovero animali da cortile, CATASTALMENTE NON IDENTIFICATO, PER IL QUALE per la DEMOLIZIONE, RISULTA NECESSARIO UN IMPORTO DI EURO 2.500,00

Per un totale per costi di demolizione pari ad euro 5.000,00

SEGUE:

Valore Stimato:	euro 155.000,00	Rif. RGEN 50/2025
Valore Stimato:	euro 6.500,00	Rif. RGEN 230/2025
Detrazioni Complessive:	euro 13.000,00	

VALORE TOTALE DEL LOTTO..... = euro 161.500,00

(eurocentosessantunomilacinquecento/00)

(a detrarre costi)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, li 22/01/2026

Geom. SCIMITERNA Carlo

