

STUDIO TECNICO DÌ LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: l.dilalla@libero.it

E-mail pec: l.di_lalla@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 106/2025 R.G. Es.

Udienza del 31 Marzo 2026

Promossa da:

Fallimento Piero Gargaglia Srl in persona del curatore Rag. Angelo Lombardi
Creditore procedente

CONTRO

Ill. mo G.I. Dott.ssa Sara Fioroni,

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., con provvedimento del 07/07/2025, disponeva la nomina del sottoscritto Esperto Estimatore Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA con le modalità telematiche.

Accettato l'incarico in data 09/07/2025, attraverso invio telematico del documento sottoscritto con firma digitale, lo scrivente prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito:



- provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

- qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza



di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi



per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);



11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

14) ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza



edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

18) **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

L'esperto perito estimatore controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., procede a fissare l'inizio delle operazioni peritali.



Il sottoscritto, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia fissava l'inizio delle operazioni peritali in Assisi (Pg), in Via Del Paduletto, presso la proprietà dei signori eseguiti per il giorno 01/08/2025 alle ore 9,30.

Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Assisi (Pg), presso l'immobile oggetto di pignoramento, ove incontrò l'Incaricato IVG Cetra Fabrizio e il

ai quali lo scrivente fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V., iniziando subito una prima ricognizione esterna dei locali oggetto di esecuzione attraverso una ripresa fotografica.

Durante l'accesso, lo scrivente procedeva ai rilievi metrici e analisi dei beni, e a un'attenta e minuziosa ripresa fotografica interna ed esterna di tutte le unità immobiliari. terminate le operazioni peritali, venne esteso un Verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 1).

Seguì in data 08/09/2025 alle ore 9,00 un ultimo accesso per poter completare le operazioni peritali, erano presenti il ; in rappresentanza della parte eseguita con i quali si procedeva a visionare le particelle di terreno in Assisi e in Spello.

Al termine del quale venne esteso un Verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 2).

Lo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, dopo aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale.

PREMESSA

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 10/06/2025 al n. 11964 del reg. particolare e al n. 16230 del reg. Generale, in forza di Atto Giudiziario del 28/05/2025 con il n. 2284/2025 di repertorio a cui l'esecuzione immobiliare n. 106/25 fa riferimento colpisce i seguenti beni immobili:

1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione

Lotto n. 1

- *Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti per 1/2 a e per un 1/2 spettanti a coniugi in regime di comunione dei beni, sulle unità immobiliari site nel Comune*



di Assisi (PG), Località Capodacqua, costituite dalle seguenti particelle:

A) Rimessa attrezzi e macchine agricole, posta al piano terra, ubicata in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificata al C.F. al Foglio n. 171 del Comune di Assisi, p.lla n. 630, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 85,00, Superficie Catastale Totale 90 mq., Rendita €. 478,50 (All. n. 4, pag. 2). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua), sulla destra ci si immette su una traversa costeggiando la proprietà dell'Hotel Valle del Subasio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina tutto attorno con la p.lla n. 629 della medesima proprietà degli esecutati, salvo altri.

L'area su cui è stata realizzata l'unità immobiliare A), unitamente al resto dell'area coperta dell'intero manufatto, risulta censita nel Catasto Terreni al Fg. n. 171, p.lla n. 630, come ente urbano di mq. 92 (All. n. 5), (All. n. 3 - Estratto di mappa).

B) Rimessa attrezzi e macchine agricole, posta al piano terra, ubicata in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificata al C.F. al Foglio n. 171 del Comune di Assisi, p.lla n. 631, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 85,00, Superficie Catastale Totale 90 mq., Rendita €. 478,50 (All. n. 4, pag. 2). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua), sulla destra ci si immette su una traversa costeggiando la proprietà dell'Hotel Valle del Subasio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina tutto attorno con la p.lla n. 629 della medesima proprietà degli esecutati, salvo altri.

L'area su cui è stata realizzata l'unità immobiliare A), unitamente al resto dell'area coperta dell'intero manufatto, risulta censita nel Catasto Terreni al Fg. n. 171, p.lla n. 631, come ente urbano di mq. 91 (All. n. 6), (All. n. 3 - Estratto di mappa).

C) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 171 del Comune di Assisi, p.lla n. 629, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 12.553 mq. Reddito Domenicale €. 72,61, Reddito Agrario €. 61,59 (All. n. 4, pag. 4). A detto immobile vi



si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua), sulla destra ci si immette su una traversa costeggiando la proprietà dell'Hotel Valle del Subasio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina con le p.lle nn. 630 e 631 le quali risultano inglobate nella 629, a sud ovest con la p.lla n. 909 di proprietà Fiorelli Sante, sul lato sud est con il fosso Morello e strada interpodereale, a sud ovest con la p.lla n. 286 della medesima degli esecutati, salvo altri (All. n. 3 - Estratto di mappa).

D) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 171 del Comune di Assisi, p.lla n. 227, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 10.302 mq. Reddito Domenicale €. 59,59, Reddito Agrario €. 50,55 (All. n. 4, pag. 4). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua), sulla destra ci si immette su una traversa costeggiando la proprietà dell'Hotel Valle del Subasio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 976 di proprietà Cipolloni Giuliana, a nord ovest con strada interpodereale, salvo altri (All. n. 3 - Estratto di mappa).

E) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 171 del Comune di Assisi, p.lla n. 286, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 9.280 mq. Reddito Domenicale €. 53,68, Reddito Agrario €. 45,53 (All. n. 4, pag. 9-10). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua), sulla destra ci si immette su una traversa costeggiando la proprietà dell'Hotel Valle del Subasio e proseguendo per una strada vicinale sterrata. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud ovest con la p.lla n. 292 di proprietà Micheli Giovanna, a sud est con strada interpodereale, a nord est con la p.lla n. 629 della medesima proprietà esecutati, salvo altri (All. n. 7 - Estratto di mappa).

F) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 171 del Comune di Assisi, p.lla n. 560, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 956 mq. Reddito Domenicale €. 5,53, Reddito Agrario €. 4,69 (All. n. 4, pag. 6). A detto immobile vi si



accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua), sulla destra ci si immette su una traversa costeggiando la proprietà dell'Hotel Valle del Subasio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 34 di proprietà Hotel Valle del Subasio, su due lati con la proprietà di Fiorelli Sante con le p.lle nn. 31 e 909, salvo altri (All. n. 3 - Estratto di mappa).

G) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 160 del Comune di Assisi, p.lla n. 169, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 240 mq. Reddito Domenicale €. 1,39, Reddito Agrario €. 1,18 (All. n. 4, pag. 10). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua), sulla destra ci si immette su una strada che permette l'accesso dal lato nord est. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 618 del Foglio n. 171 di proprietà Natalini Franco, a nord est con strada vicinale, salvo altri (All. n. 8 - Estratto di mappa).

H) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 172 del Comune di Assisi, p.lla n. 14, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 2.700 mq. Reddito Domenicale €. 15,62, Reddito Agrario €. 13,25 (All. n. 4, pag. 7-8). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua). Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con la p.lla n. 455 di _____, a sud ovest con strada comunale del Paduletto, salvo altri (All. n. 9 - Estratto di mappa).

I) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 172 del Comune di Assisi, p.lla n. 15, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 1.212 mq. Reddito Domenicale €. 7,01, Reddito Agrario €. 5,95 (All. n. 4, pag. 7-8). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua). Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 16 della medesima proprietà degli esecutati, a sud ovest con strada comunale del Paduletto, salvo altri (All. n. 9 - Estratto di mappa).



J) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 172 del Comune di Assisi, p.lla n. 16, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 865 mq. Reddito Domenicale €. 5,00, Reddito Agrario €. 4,24 (All. n. 4, pag. 7-8). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua). Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina su più lati con le p.lle nn. 15 e 17 della medesima proprietà degli esecutati, a sud ovest con strada comunale del Paduletto, a sud est con la p.lla n. 368 di proprietà Falcinelli Enrico, salvo altri (All. n. 9 - Estratto di mappa).

K) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 172 del Comune di Assisi, p.lla n. 17, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 705 mq. Reddito Domenicale €. 4,08, Reddito Agrario €. 3,46 (All. n. 4, pag. 7-8). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua). Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina su più lati con la p.lla n. 16 della medesima proprietà degli esecutati, a sud est con la p.lla n. 368 di proprietà Falcinelli Enrico, a ovest con strada comunale del Paduletto, salvo altri (All. n. 9 - Estratto di mappa).

L) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 160 del Comune di Assisi, p.lla n. 130, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5.330 mq. Reddito Domenicale €. 30,83, Reddito Agrario €. 27,53 (All. n. 4, pag. 10). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro abitato di Capodacqua). Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 405 della medesima proprietà degli esecutati, a nord ovest con la p.lla n. 270 di proprietà Belli Paolobelli Rino, a nord est con strada comunale del Paduletto, salvo altri (All. n. 8 - Estratto di mappa).

M) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 160 del Comune di Assisi, p.lla n. 405, Qualità Uliveto/Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 251 mq. Reddito Domenicale €. 1,01, Reddito Agrario €. 0,79 (All. n. 4, pag. 11). A detto immobile vi si accede: dalla Strada comunale del Paduletto, provenendo da Assisi (poco distante dal centro



abitato di Capodacqua). Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con la p.lla n. 130 della medesima proprietà degli esecutati, a nord est con strada comunale del Paduletto, salvo altri (All. n. 8 - Estratto di mappa).

- *Diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti per metà a _____ e per metà a _____*

, sulla seguente particella:

N) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, identificato al C.T. al Foglio n. 171 del Comune di Assisi, p.lla n. 3, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 3.360 mq. Reddito Domenicale €. 19,44, Reddito Agrario €. 17,35 (All. n. 4, pag. 9). A detto immobile vi si accede: da via di Bassano, provenendo da via santa Maria della Spina. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud ovest con via di Bassano, a nord est con la Ferrovia dello Stato, a nord ovest con la p.lla n. 168 di proprietà Centro Umbro Svezamento Vitelli Di Mastrucci Mirco e Alessandro Società semplice agricola, salvo altri (All. n. 10 - Estratto di mappa).

Lotto n. 2

- *Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti per 1/2 a _____ e per un 1/2 spettanti a _____*

coniugi in regime di comunione dei beni, sulla seguente particella:

O) Terreno, ubicato in Comune di Assisi (PG), Località Pian della Pieve, identificato al C.T. al Foglio n. 61 del Comune di Assisi, p.lla n. 152, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 13.520 mq. Reddito Domenicale €. 5,59, Reddito Agrario €. 2,09 (All. n. 11). A detto immobile vi si accede: provenendo da Assisi si percorre la Strada Regionale n. 444 direzione Gualdo Tadino, dopo aver superato la località Pian della Pieve proseguendo per altri quattro chilometri si svolta a sinistra per una strada interpoderale percorrendola per circa centocinquanta metri, proseguendo poi per la strada vicinale da Assisi a Gualdo Tadino dopo circa duecento metri si arriva a ridosso della particella boscata. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud sudovest ocon la p.lla n. 153 di proprietà _____ a nord norovest con la p.lla n. 148 di proprietà _____, salvo altri (All. n. 13 - Estratto di mappa).

Lotto n. 3



- *Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti per 1/2 a* *e per un 1/2 spettanti a*
coniugi in regime di comunione dei beni, sulla seguente particella:

P) Terreno, ubicato in Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, identificato al C.T. al Foglio n. 19 del Comune di Spello, p.lla n. 29, Qualità Seminativo irriguo, Classe U, Superficie 1.050 mq. Reddito Domenicale €. 10,90, Reddito Agrario €. 5,97 (All. n. 12). A detto immobile vi si accede: provenendo da via del Paduletto ci si immette in via dell'Industria, all'incrocio si prosegue a destra e subito dopo si svolta a sinistra per una strada demaniale che costeggia il Rio Acqualonga, percorrendola per circa cento metri. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud ovest con il Rio Acqualonga, a sud est con la p.lla n. 30 di proprietà , salvo altri
a nord ovest con la p.lla n. 28 di proprietà ,
(All. n. 14 - Estratto di mappa).

Lotto n. 4

- *Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti per 1/2 a* *e per un 1/2 spettanti a*
coniugi in regime di comunione dei beni, sulle seguenti particelle:

Q) Terreno, ubicato in Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, identificato al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 211, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 1.370 mq. Reddito Domenicale €. 2,90, Reddito Agrario €. 1,06 (All. n. 4, pag. 12-13). A detto immobile vi si accede: provenendo da via degli Ulivi in corrispondenza dell'edicola sacra Maestà di Mascione si svolta a sinistra e si prosegue per circa duecento metri oltrepassando la Fonte Maltempo la porzione di oliveto si trova sulla parte destra subito dopo la divaricazione dove inizia una servitù di passaggio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord con la p.lla n. 208 e 210 di proprietà rispettivamente , a nord est con la p.lla n. 429 di proprietà , salvo altri (All. n. 15 - Estratto di mappa).

R) Terreno, ubicato in Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, identificato al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 298, Qualità Pascolo Arborato, Classe 1, Superficie 60



mq. Reddito Domenicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,03 (All. n. 4, pag. 13-14). A detto immobile vi si accede: provenendo da via degli Ulivi si svolta a destra per via Renaro e dopo circa duecento metri si svolta di nuovo a destra per una strada vicinale sterrata e si prosegue per circa cento metri, la porzione di terreno si trova sulla parte sinistra. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con strada vicinale, a sud est con le p.lle n. 300 e 304 della medesima proprietà, salvo altri (All. n. 16 - Estratto di mappa).

S) Terreno, ubicato in Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, identificato al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 304, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 240 mq. Reddito Domenicale €. 0,94, Reddito Agrario €. 0,50 (All. n. 4, pag. 13-14). A detto immobile vi si accede: provenendo da via degli Ulivi si svolta a destra per via Renaro e dopo circa duecento metri si svolta di nuovo a destra per una strada vicinale sterrata e si prosegue per circa cento metri la porzione di terreno si trova sulla parte sinistra. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con la p.lla n. 298 e a sud ovest con la p.lla n. 300 entrambe della medesima proprietà, a nord est con la p.lla n. 245 di proprietà
salvo altri (All. n. 16 - Estratto di mappa).

T) Terreno, ubicato in Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, identificato al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 300, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 970 mq. Reddito Domenicale €. 2,05, Reddito Agrario €. 0,75 (All. n. 4, pag. 13-14). A detto immobile vi si accede: provenendo da via degli Ulivi si svolta a destra per via Renaro e dopo circa duecento metri si svolta di nuovo a destra per una strada vicinale sterrata e si prosegue per circa cento metri la porzione di terreno si trova sulla parte sinistra. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord est con la p.lla n. 304, la p.lla n. 305 e a sud est con la p.lla n. 301 tutte della medesima proprietà, a sud ovest con la p.lla n. 52 di proprietà
, salvo altri (All. n. 16 - Estratto di mappa).

U) Terreno, ubicato in Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, identificato al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 305, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 4.260 mq.



Reddito Domenicale €. 16,72, Reddito Agrario €. 8,80 (All. n. 4, pag. 13-14). A detto immobile vi si accede: provenendo da via degli Ulivi si svolta a destra per via Renaro e dopo circa duecento metri si svolta di nuovo a destra per una strada vicinale sterrata e si prosegue per circa cento metri la porzione di terreno si trova sulla parte sinistra. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud ovest con la p.lla n. 300 e a sud est con la p.lla n. 301 entrambe della medesima proprietà, a nord ovest con la p.lla n. 245 di proprietà
, salvo altri (All. n. 16 - Estratto di mappa).

V) Terreno, ubicato in Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, identificato al C.T. al Foglio n. 10 del Comune di Spello, p.lla n. 301, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 600 mq. Reddito Domenicale €. 2,36, Reddito Agrario €. 1,24 (All. n. 4, pag. 13-14). A detto immobile vi si accede: provenendo da via degli Ulivi si svolta a destra per via Renaro e dopo circa duecento metri si svolta di nuovo a destra per una strada vicinale sterrata e si prosegue per circa cento metri la porzione di terreno si trova sulla parte sinistra. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con le p.lle nn. 300 e 305 entrambe della medesima proprietà, a sud con le p.lle n. 416 di proprietà
, salvo altri (All. n. 16 - Estratto di mappa).

2) Descrizione sintetica dei beni.

Il complesso immobiliare esecutato è costituito essenzialmente da due rimesse macchine e attrezzi e da terreni agricoli in parte edificabili come ambito ricettivo, situati sia all'interno del comune di Assisi in Località Capodacqua che all'interno del comune di Spello in Località Capitan Loreto.

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Assisi, sono poste su una zona pianeggiante di particolare interesse agricolo, in posizione sud est rispetto al centro di Assisi, da cui dista circa sette chilometri, fa eccezione una singola unità immobiliare investita a bosco sita nella parte nord est.

Trattasi di un contesto territoriale con caratteristiche prettamente rurali, infatti in tale comprensorio è prevalente l'attività agricola, esercitata da diverse aziende confinanti con la proprietà immobiliare oggetto del presente pignoramento. Di facile accesso alla principale arteria



stradale (quattro corsie), direzione Perugia-Foligno, gli immobili distano circa diciassette chilometri dall'Aeroporto dell'Umbria "S. Francesco d'Assisi" e venticinque chilometri dalla città di Perugia, capoluogo di Regione.

I terreni posti nel comune di Spello sono ubicati in Località Capitan Loreto, limitrofa alla Località Capodacqua di Assisi, l'unità immobiliare P) è una particella situata in zona pianeggiante mentre tutte le altre sono ubicate in zona collinare considerata di pregio a livello paesaggistico. In generale la gran parte dei terreni sono posti in un contesto territoriale di tipo rurale adiacente alla zona industriale e residenziale di Capitan Loreto, distante circa cinque – sei chilometri dal centro storico di Spello.

Lotto n. 1

Il presente lotto si compone come qui di seguito:

A) *Foglio n. 171, p.lla n. 630*, rimessa agricola, a cui vi si accede dalla strada interpodereale attraversando la particella n. 629, la quale rappresenta anche la sua corte esterna, l'ingresso è assicurato da una porta a due ante scorrevoli posta sul lato nord est. E' costituita da un unico vano e il tutto è destinato a rimessa attrezzi e macchine agricole, per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 84,93.

B) *Foglio n. 171, p.lla n. 631*, rimessa agricola, a cui vi si accede dalla strada interpodereale attraversando la particella n. 629, la quale rappresenta anche la sua corte esterna, l'ingresso è assicurato da una porta a due ante scorrevoli posta sul lato nord est. E' costituita da un unico vano e il tutto è destinato ad officina meccanica e magazzino per attrezzature agricole, per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 84,93.

Le particelle di seguito elencate sono terreni agricoli:

C) *Foglio n. 171, Particella n. 629, Qualità seminativo, mq. 12.553.*

Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante.



D) Foglio n. 171, Particella n. 227, Qualità seminativo arborato, mq. 10.302.

Terreno di forma pressoché trapezoidale allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante.

E) Foglio n. 171, Particella n. 286, Qualità seminativo arborato, mq. 9.280.

Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante.

F) Foglio n. 171, Particella n. 560, Qualità seminativo arborato, mq. 956.

Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante.

G) Foglio n. 160, Particella n. 169, Qualità seminativo arborato, mq. 240.

Piccola rata di terreno di forma pressoché trapezoidale con giacitura pianeggiante.

H) Foglio n. 172, Particella n. 14, Qualità seminativo arborato, mq. 2.700.

Terreno di forma pressoché a parallelogramma con giacitura pianeggiante.

I) Foglio n. 172, Particella n. 15, Qualità seminativo arborato, mq. 1.212.

Terreno di forma pressoché rettangolare con giacitura pianeggiante.

J) Foglio n. 172, Particella n. 16, Qualità seminativo arborato, mq. 865.

Terreno di forma irregolare con giacitura pianeggiante.

K) Foglio n. 172, Particella n. 17, Qualità seminativo arborato, mq. 705.

Terreno di forma a trapezio rettangolare con giacitura pianeggiante.

L) Foglio n. 160, Particella n. 130, Qualità seminativo, mq. 5.330.

Terreno di forma a trapezio rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante.

M) Foglio n. 160, Particella n. 405, Qualità uliveto/seminativo, mq. 251.



Piccola e stretta particella di terreno di forma a trapezio rettangolare allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante.

N) Foglio n. 171, Particella n. 3, Qualità seminativo, mq. 3.360.

Terreno di forma a trapezio rettangolare allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante.

Lotto n. 2

Il presente lotto si compone come qui di seguito:

O) Foglio n. 61, Particella n. 152, Qualità bosco ceduo, mq. 13.520.

Terreno di forma irregolare allungata in direzione est - ovest con giacitura collinare e pendenza verso ovest.

Lotto n. 3

Il presente lotto si compone come qui di seguito:

P) Comune di Spello, Foglio n. 19, Particella n. 29, Qualità seminativo irriguo, mq. 1.050.

Terreno di forma rettangolare disposto in direzione nord est - sud ovest con giacitura pianeggiante.

Lotto n. 4

Il presente lotto si compone come qui di seguito:

Q) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 211, Qualità uliveto, mq. 1.370.

Terreno di forma pressoché rettangolare disposto in direzione nord est - sud ovest con giacitura collinare e pendenza verso ovest.

R) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 298, Qualità pascolo arborato, mq. 60.

Piccola rata di terreno di forma a parellogramma con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest.

S) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 304, Qualità uliveto, mq. 240.



Terreno di forma pressoché rettangolare molto allungata con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest.

T) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 300, Qualità uliveto, mq. 970.

Terreno di forma pressoché rettangolare molto allungata con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest.

U) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 305, Qualità uliveto, mq. 4.260.

Terreno di forma quadrangolare con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest.

V) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 301, Qualità uliveto, mq. 600.

Terreno di forma trapezoidale allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura lievemente collinare e pendenza verso sud ovest.

3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari risultano proprietari dell'intera quota di 1/1 i coniugi in regime di comunione legale.

Il bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Assisi al Foglio n. 171 e p.lla n. 3 per la quota di 1/2 pignorata risultano proprietari per metà il Sig.ra ' e per metà la coniugi in regime di comunione legale, la restante quota di 1/2 non pignorata risulta in piena proprietà come bene personale alla (vedi Certif. Notarile All. n. 17).

4) Verificare il titolo di possesso.

Attualmente, alla data della presente, gli immobili appartenenti ai Lotti n. 1 e n. 4 risultano in possesso del Sig. in virtù di una locazione ultranovennale trascritta al n. 2732 di formalità in data 14/02/2013, avente ad oggetto un contratto di affitto di azienda ai fini agrituristici stipulato il 16/01/2013 al rep. n. 254778 racc. n. 54013 e valido fino al 15/01/2028. Il presente



contratto avente data di stipula anteriore alla data del pignoramento immobiliare, risulta quindi opponibile alla procedura esecutiva (All. n. 18).

La particella n. 152 del Foglio n. 61, censita al catasto terreni del comune di Assisi e appartenente al Lotto n. 2, al momento della data del soprallugo è in possesso dei

La particella n. 29 del Foglio n. 19 censita al Catasto Terreni del Comune di Spello e appartenente al Lotto n. 3 al momento della data del soprallugo è in possesso e utilizzata dalla Sig.ra _____ senza alcun titolo.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari e dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Assisi e del comune di Spello, alla data della presente, risultano sui lotti i seguenti:

5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Da premettere che su tutto il territorio di Assisi vige il *vincolo paesaggistico* con D.M. 25/05/1954 – Gazz. Uff. n. 173/1954, Ambiti di tutela dei beni paesaggistici (D.lgs. 42/2004, art 136, c. 1, lett. C e lett. D).

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Assisi emergono i seguenti vincoli ambientali:

- Lotto n. 1: il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Assisi, al Foglio n. 171 e p.lla n. 3, ricade sia su un'area a basso rischio idraulico per quanto concerne il sistema paesaggistico ambientale e sia sulla Linea Ferroviaria con relativa fascia di rispetto di trenta metri, il tutto secondo l'elaborato denominato Ep.03.d del quadrante sudovest del PRG Parte Strutturale (All. n. 19).
- Lotto n. 2: il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Assisi, al Foglio n. 61 e p.lla n. 152, ricade su un'area sottoposta a vincolo idrogeologico e in parte a medio rischio geologico per quanto concerne il sistema paesaggistico ambientale secondo l'elaborato denominato Ep.03.b del quadrante nord-est del PRG Parte Strutturale (All. n. 20).



- Lotto n. 3: il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Spello, al Foglio n. 19 e p.lla n. 29, ricade su Ambiti soggetti a rischio idraulico fascia “C” o fascia “P1” ai sensi delle delibere n. 57-58 della Conferenza Istituzionale Permanente Autorità di Bacino Appennino Centrale e su Ambiti soggetti al vincolo di cui alla ex L. 431/85 per corsi d’acqua (All. n. 32).

- Lotto n. 4 presenta i seguenti vincoli:

il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Spello, al Foglio n. 10 e p.lla n. 211, ricade su Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 3267/23; su Aree di studio (D.G.R. n.61/98 – art. 17 L.R. n.27/2000 PUT); su Ambiti soggetti a vincolo per aree ad elevata diversità flogistico vegetazionale, aree in sottoclasse 4a di cui all’art. 36 PTCP e su Area in facies detritica ad acclività maggiore del 25% (All. n. 32).

Il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Spello, al Foglio n. 10 e p.lla n. 298, ricade su Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 3267/23 e su Ambiti soggetti a conoidi detritici attivi (All. n. 32).

Il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Spello, al Foglio n. 10 e p.lla n. 300, ricade su Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 3267/23; su Ambiti soggetti a conoidi detritici attivi SU PARTE e su Area in facies detritica ad acclività maggiore del 25% SU PARTE (All. n. 32).

Il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Spello, al Foglio n. 10 e p.lla n. 301, ricade su Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 3267/23 e su Area in facies detritica ad acclività maggiore del 25% (All. n. 32).

Il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Spello, al Foglio n. 10 e p.lla n. 304, ricade su Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 3267/23 e su Ambiti soggetti a conoidi detritici attivi (All. n. 32).

Il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Spello, al Foglio n. 10 e p.lla n. 305, ricade su Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 3267/23; su Ambiti soggetti a conoidi detritici attivi SU PARTE e su Area in facies detritica ad acclività maggiore del 25% SU PARTE (All. n. 32).



5.2 Vincoli ed oneri a carico della procedura

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano invece sui beni oggetto di pignoramento le seguenti:

Iscrizioni

1) **Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo trascritto al n. 12657 del 06/08/2013** (atto giudiziario del Tribunale Civile – Ufficio Fallimentare di Perugia in data 05/06/2013 rep. 234/2013) a favore della massa dei Creditori del Concordato Preventivo di

- cespiti sottoposti a decreto di ammissione al concordato preventivo:

(beni di proprietà dei signori _____):

Comune di Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, Catasto Fabbricati Foglio n. 99 part.Illa n. 1094 sub 2, cat. C/6, mq. 93; Foglio n. 99 part.Illa n. 1094 sub 3, cat. A/7, vani 10; Comune di Spello, Catasto Terreni, Foglio n. 19 part.Ile nn. 307, 29, 498 e 80;

(beni di proprietà dei signori _____):

Comunedi Assisi, frazione Capodacqua, Catasto Fabbricati Foglio n. 171 part.Illa n. 630, cat. C/2, mq. 85, Foglio n. 171, part.Illa n. 631, cat. C/2, mq. 85; Foglio n. 171, part.Ile nn. 34 sub 5 – 400 (graffate), cat. D/2; Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 160, part.Ile nn. 130, 169, 405, 443; Foglio n. 171, part.Ile nn. 227, 286, 3, 386, 399, 560, 629; Foglio n. 172, part.Ile nn. 14, 15, 16, 17, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698;

Comune di Collazzone, frazione Collepepe, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20 part.Illa n. 1182 sub 42, cat. A/2, vani 3, Foglio n. 20, part.Illa n. 1182 sub 10, cat. C/6, mq.21.

(bene personale di proprietà del signor _____):



Comunedì Spello, Catasto Terreni, Foglio n. 172, part.lla nn. 455, 690.

(beni personale di proprietà della signora [redacted])

Comune di Spello, Catasto Terreni, Foglio n. 10, part.lla nn. 211, 298, 300, 301, 304 e 305;

(beni di proprietà della signora [redacted] per diritti di 1/2 in comunione legale):

Comune di Assisi, frazione Capodacqua, Catasto Fabbricati, Foglio n. 171, part.lla n. 334 sub 2, cat.

C/6, mq. 174, Foglio n. 171, part.lla n. 334 sub 3, cat. A/2, vani 7;

(beni personali di proprietà della signora [redacted])

Comune di Collazzone, frazione Collepepe, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20 part.lla n.

1182 sub 40, cat. A/2, vani 4,5; Foglio n. 20 part.lla 1182 sub 4, cat. C/6, mq. 24;

(beni della signora [redacted] in regime di separazione dei beni):

Comune di Collazzone, frazione Collepepe, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20 part.lla n.

1182 sub 39, cat. A/2, vani 3,5; Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 20, cat. C/6, mq.20;

(beni di proprietà della signora [redacted]):

Comune di Collazzone, frazione Collepepe, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20, part.lla n.

1182 sub 41, cat. A/2, vani 4,5, Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 5, cat. C/6, mq. 26;

Comune di Assisi, frazione Capodacqua, Catasto Fabbricati, Foglio n. 171, part.lla n. 176 sub 4, cat.

A/2, vani 7,5;

(bene di proprietà della [redacted]):

Comune di Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, via Ermini, Catasto Fabbricati, Foglio n. 99,

part.lla n. 1148 sub 10, cat. D/8.

A margine del sopradescritto Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo si rilevano i seguenti annotamenti:

n. 1193 del 29/03/2018 - Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, via Martiri delle Foibe, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 99,



part.lla n. 1094 sub 9, cat. A/7 (ex part.lla n. 1094 sub 3), Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 7, cat. C/6 (ex part.lla n. 1094 sub 3), con i proporzionali diritti pro quota sui beni comuni censiti al Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 1 e part.lla n. 1094 sub 5 (ex part.lla n. 1094 sub 2)

n. 1199 del 29/03/2018 - Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, via Martiri delle Foibe, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 11, cat. A/7 (ex part.lla n. 1094 sub 3), Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 8, cat.C/6 (ex part.lla n. 1094 sub 2), Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 6, cat. C/6 (ex part.lla n. 1094 sub 4), Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 10, cat.A/7 (ex part.lla n. 1094 sub 4); con i proporzionali diritti pro quota sui beni comuni censiti al Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 1 e part.lla n. 1094 sub 5 (ex part.lla n. 1094 sub 2).

2) Locazione ultranovennale trascritta al n. 2732 del 14/02/2013 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi il 16/01/2013 rep. 254778/54013) a favore del signor

, avente ad oggetto:

- contratto di affitto di azienda ai fini agrituristici fino al 15/01/2028: Comune di Assisi, frazione Capodacqua, Catasto Fabbricati, Foglio n. 171, part.lla nn. 34 sub 5 – 400 (graffate), cat. D/2; Comune di Assisi, frazione Capodacqua, Catasto Fabbricati, Foglio n. 171, part.lla 630, cat. C/2, mq. 85, Foglio n. 171, part.lla n. 631, cat. C/2, mq. 85; Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 171, part.lla nn. 34, 400, 560, 561, 286, 3, 629, 227, 386, 399; Foglio n. 172, part.lla nn. 14,15,16, 17, 692, 694, 698, 696, 697, 695, 693, 691, 690; Foglio n. 160, part.lla nn. 455, 405, 443, 169, 130; Comune di Spello, Catasto Terreni, Foglio n. 10, part.lla nn. 298, 300, 301, 304, 305 e 211 (nel detto atto presa integrale visione di quanto sopra, dichiara di prestare il suo più ampio ed incondizionato assenso all'atto medesimo).

3) Ipoteca Giudiziale n. 671 del 07/03/2013 (atto giudiziario del Tribunale di Perugia in data 26/02/2013 rep. 537/2013) a favore della società Piero Gargaglia srl con sede in Perugia ed a carico



del signor _____, per euro 200.000,00 di cui euro 221.701,18
per sorte derivante da decreto ingiuntivo.

Beni colpiti:

diritti di 1/2 di piena proprietà su:

Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 171, part.lla n. 286 di mq. 9.280, Foglio n. 172 part.lla n. 14 di mq. 2.700, Foglio n. 172 part.lla n. 15 di mq.1.212, Foglio n. 172 part.lla n. 17 di mq.705, Foglio n. 172 part.lla n. 698 di mq. 85, Foglio n. 171, part.lla n. 227 di mq. 10.302, Foglio n. 171 part.lla n. 629 di mq. 12.553, Foglio n. 172, part.lla n. 16 di mq. 865, Foglio n. 172, part.lla n. 696 di mq. 10, Foglio n. 160, part.lla n. 405 di mq. 251, Foglio n. 160, part.lla n. 443 di mq. 5, Foglio n. 160, part.lla n. 130 di mq. 5.330, Foglio n. 160, part.lla n. 169 di mq. 240, Foglio n. 61, part.lla n. 152 di mq. 13.520;

Comune di Spello, Catasto Terreni, Foglio n. 10, part.lla n. 298 di mq. 60, Foglio n. 10, part.lla n. 300 di mq. 970, Foglio n. 10, part.lla n. 301 di mq. 600, Foglio n. 10, part.lla n. 304 di mq. 240, Foglio n. 10, part.lla n. 305 di mq. 4.260, Foglio n. 10, part.lla n. 211 di mq. 1.370;

Comune di Collazzone, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20 part.lla n. 1182 sub 10, cat. C/6, mq. 21, Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 42, cat. A/2, vani 3;

Comune di Spello, Loc. Capitan Loreto, via S. Andrea, Catasto Fabbricati, Foglio n. 19, part.lla n. 307 sub 2, p. T-1, cat. C/6, mq. 26, Foglio n. 19 part.lla n. 307 sub 3, p. T-1, cat. A/3, vani 5,5, Foglio n. 19, part.lla n. 307 sub 4, p. T-1, cat. C/2, mq.138 ed al Catasto Terreni, Foglio n. 19, part.lla n. 307 ente urbano di mq. 555;

diritti di 1/4 di piena proprietà su:

Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 171, part.lla n. 3 di mq. 3.360.

4) Ipoteca Giudiziale n. 2293 del 20/08/2014 (atto giudiziario del Tribunale del Tribunale di Perugia in data 16/06/2014 rep. 1801) a favore del Consorzio Agrario di Ravenna soc. coop. arl con sede Cotignola (RA) ed a carico dei signori



, per euro 730.978,45 di

cui euro 550.978,45 per sorte derivante da decreto ingiuntivo.

Beni colpiti:

(beni di proprietà () per 1/2 ciascuno):

Comune di Assisi, frazione capodacqua, Catasto Fabbricati, Foglio n. 171, part.III n. 630, cat. C/2, mq. 85, Foglio n. 171, part.III n. 631, cat. C/2, mq. 85, Foglio n. 171, part.III nn. 34 sub 5 – 400 (graffate), cat. D/2;

Comune di Collazzone, Frazione di Collepepe, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20, part.III n. 1182, sub 42, cat. A/2, vani 3, Foglio n. 20, part.III n. 1182 sub 10, cat. C/6, mq. 21.

Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 160, part.III n. 130 di mq. 5.330, Foglio n. 160, part.III n. 169 di mq. 240, Foglio n. 160, part.III n. 405 di mq. 251, Foglio n. 160, part.III n. 443 di mq. 5, Foglio n. 171, part.III n. 227 di mq. 10.302, Foglio n. 171, part.III n. 286 di mq. 9.280, Foglio n. 171, part.III n. 386 di mq. 140, Foglio n. 171, part.III n. 399 di mq. 343, Foglio n. 171 part.III n. 560 di mq. 956, Foglio n. 171, part.III 629 di mq. 12.553, Foglio n. 172, part.III n. 14 di mq. 2.700, Foglio n. 172, part.III n. 15 di mq. 1.212, Foglio n. 172, part.III n. 16 di mq. 865, Foglio n. 172, part.III n. 17 di mq. 705, Foglio n. 172, part.III n. 691 di mq. 545, Foglio n. 172, part.III n. 692 di mq. 645, Foglio n. 172, part.III n. 693 di mq. 230, Foglio n. 172, part.III n. 694 di mq. 68, Foglio n. 172, part.III n. 695, di mq. 45, Foglio n. 172, part.III n. 696 di mq. 10, Foglio n. 172 part.III n. 697 di mq. 220, Foglio n. 172, part.III n. 698 di mq. 85; Comune di Spello, Catasto Terreni, Foglio n. 10, part.III n. 211 di mq. 1.370, Foglio n. 10, part.III n. 298 di mq. 60, Foglio n. 10, part.III n. 300 di mq. 970, Foglio n. 10, part.III n. 301 di mq. 600, Foglio n. 10, part.III n. 304 di mq. 240, Foglio n. 10, part.III n. 305 di mq. 4.260;

Comune di Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, Catasto Fabbricati, Foglio n. 99, part.III n. 1094 sub 2, cat. C/6, mq. 93, Foglio n. 99, part.III n. 1094 sub 36, cat. A/7, vani 10, Foglio n. 99, part.III n. 1094 sub 4, cat. A/7, vani 8;



Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 61, part.lla n. 152 di mq. 13.520;

Comune di Spello, traversa di Ponte Sant'Andrea, Catasto Fabbricati, Foglio n. 19, part.lla n. 307 sub 2, cat. C/6, mq. 26, Foglio n. 19, part.lla n. 307 sub 3, cat. A/3, vani 5,5, Foglio n. 19, part.lla n. 307 sub 4, cat. C/2, mq. 138;

Comune di Spello, Catasto Terreni, Foglio n. 19, part.lla n. 80 di mq. 3.675, Foglio n. 19, part.lla 498 di mq. 55 e Foglio n. 19, part.lla n. 29 di mq. 1.050.

(beni di proprietà dei signori]

Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 171, part.lla n. 3 di mq. 3.360.

(beni di proprietà di ' :)

Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 172, part.lla n. 455 di mq. 2.910, Foglio n. 172, part.lla n. 690 di mq. 970;

(beni di proprietà della signora

Comune di Assisi, frazione Capodacqua, Catasto Fabbricati, Foglio n. 171, part.lla n. 334 sub 2, cat. C/6, mq. 174, Foglio n. 171, part.lla n. 334 sub 3, cat. A/2, vani 7;

(beni personali di proprietà della signora):

Comune di Collazzone, frazione Collepepe, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 40, cat. A/2, vani 4,5; Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 4, cat. C/6, mq. 24;

(beni di proprietà della signora):

Comune di Assisi, frazione Capodacqua, Catasto Fabbricati, Foglio n. 171, part.lla n. 176 sub 4, cat. A/2, vani 7,5;

(beni di proprietà della signora

Comune di Collazzone, frazione Collepepe, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 41, cat. A/2, vani 4,5; Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 5, cat. C/6, mq. 26;

(beni di proprietà della signora):



Comune di Collazzone, frazione Collepepe, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 39, cat. A/2, vani 3,5; Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 20, cat. C/6, mq. 20;

Amargine della sopra descritta ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti:

n. 1197 del 29/03/2018 - Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, via Martiri delle foibe, censiti al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 9, cat. A/7 (ex part.lla n. 1094 sub 3), Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 7, cat. C/6 (ex part.lla n. 1094 sub 3); con i proporzionali diritti pro quota sui beni comuni censiti al Foglio n. 99, part.lla n. 1094, sub 1 e part.lla n. 1094 sub 5 (ex part.lla n. 1094 sub 2).

n. 1203 del 29/03/2018 - Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, via Martiri delle foibe, censiti al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 11, cat. A/7 (ex part.lla 1094 sub 3), Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 8, cat. C/6 (ex part.lla n. 1094 sub 2), Foglio n. 99, part.lla 1094 sub 6, cat. C/6 (ex part.lla 1094 sub 4), Foglio n. 99, part.lla 1094 sub 10, cat. A/7 (ex part.lla 1094 sub 4); con i proporzionali diritti pro quota sui beni comuni censiti al Foglio n. 99, part.lla 1094 sub 1 e part.lla 1094 sub 5 (ex part.lla n. 1094 sub 2).

n. 4467 del 26/09/2023 - Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, censiti al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 171, part.lla nn. 34 sub 5 – 400 (graffate), cat. D/2 e al Catasto Terreni al Foglio n. 171, part.lla n. 399 di mq.343.

n. 13 del 03/01/2024 - Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, censiti al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 171, part.lla nn. 334 sub 3, p. T, cat A/2, vani 7, Foglio n. 171, part.lla n. 334 sub 2, p. T, cat C/6, mq. 174, (con i diritti spettanti sul bene comune, Foglio n. 171, part.lla n. 334 sub 1).

5) Ipoteca Giudiziale n. 997 del 09/04/2015 (atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Bologna in data 30/04/2014 rep. 3343) a favore di Unipolsai Assicurazioni spa con sede Bologna ed a carico del Signor _____, per euro 26.189,70 di cui euro 18.030,15 per sorte derivante da decreto ingiuntivo.



Beni colpiti, diritti di 1/2 di piena proprietà su:

Comune di Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, Catasto Fabbricati, Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 2, cat. C/6, mq. 93, Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 4, cat. A/7, vani 8, Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 171, part.lla n. 286 di mq. 9.280, Foglio n. 172, part.lla n. 14 di mq. 2.700, Foglio n. 172, part.lla n. 15 di mq. 1.212, Foglio n. 172, part.lla n. 17 di mq. 705, Foglio n. 172, part.lla n. 691 di mq. 545, Foglio n. 172 part.lla n. 692 di mq. 645, Foglio n. 172 part.lla n. 693 di mq. 230, Foglio n. 172, part.lla n. 694 di mq. 68, Foglio n. 172, part.lla n. 697 di mq. 220, Foglio n. 172 part.lla n. 698 di mq. 85, Foglio n. 160, part.lla n. 405 di mq. 251, Foglio n. 160, part.lla n. 443 di mq. 5, Foglio n. 61, part.lla n. 152 di mq. 13.520; Comune di Assisi, Loc. Capodacqua, Catasto Fabbricati, Foglio n. 171, part.lla n. 630, p.T, cat. C/2, mq. 85, Foglio n. 171, part.lla n. 631, p.T, cat. C/2, mq. 85, Foglio n. 171 part.lla n. 34 sub 5 - 400 (graffate), cat.D/2; Comune di Assisi, Catasto Terreni, Foglio n. 172, part.lla n. 16 di mq. 865, Foglio n. 172, part.lla n. 695 di mq. 45, Foglio n. 172, part.lla n. 696 di mq. 10, Foglio n. 160, part.lla n. 130 di mq. 5.330, Foglio n. 160, part.lla n. 169 di mq. 240, Foglio n. 171, part.lla n. 560 di mq. 956, Foglio n. 171, part.lla n. 629 di mq. 12.553, Foglio n. 171, part.lla n. 227 di mq. 10.302, Foglio n. 171, part.lla n. 386 di mq. 10.040, Foglio n. 171, part.lla n. 399 di mq. 343; Comune di Collazzone, via Tiberina, Catasto Fabbricati, Foglio n. 20, part.lla n. 1182 sub 10, cat. C/6, mq. 21, Foglio n. 20 part.lla n. 1182 sub 42, cat. A/2, vani 3;

Comune di Spello, traversa di Ponte Sant'Andrea, Catasto Fabbricati, Foglio n. 19, part.lla n. 307 sub 2, cat. C/6, mq. 26, Foglio n. 19, part.lla n. 307 sub 3, cat. A/3, vani 5,5, Foglio n. 19, part.lla n. 307 sub 4, cat.C/2, mq. 138;

Comune di Spello, Catasto Terreni, Foglio n. 19, part.lla n. 80 di mq. 3.675, Foglio n. 19, part.lla n. 498 di mq. 55 e Foglio n. 19, part.lla n. 29 di mq. 1.050.

A margine della sopra descritta ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti:

n. 1198 del 29/03/2018 – Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, via Martiri delle foibe, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 99,



part.lla n. 1094 sub 9, cat. A/7 (ex part.lla n. 1094 sub 3), Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 7, cat. C/6 (ex part.lla n. 1094 sub 3); con i proporzionali diritti pro quota sui beni comuni censiti al Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 1 e part.lla n. 1094 sub 5 (ex part.lla n. 1094 sub 2).

n. 1204 del 29/03/2018 - Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, via Martiri delle foibe, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 11, cat. A/7 (ex part.lla n. 1094 sub 3), Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 8, cat. C/6 (ex part.lla n. 1094 sub 2) Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 6, cat. C/6 (ex part.lla n. 1094 sub 4) Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 10, cat. A/7 (ex part.lla n. 1094 sub 4); con i proporzionali diritti pro quota sui beni comuni censiti al Foglio n. 99, part.lla n. 1094 sub 1 e part.lla n. 1094 sub 5 (ex part.lla n. 1094 sub 2).

n. 4468 del 26/09/2023 - Annotamento di restrizione di beni con il quale vengono svincolati i beni posti in Comune di Assisi, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 171, part.lla 34 sub 5 - 400 (graffate), cat. D/2 e al Catasto Terreni al Foglio n. 171, part.lla n. 399 di mq. 343.

Trascrizioni contro pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto il 10 giugno 2025 al n. 11964 di formalità (atto giudiziario repertorio n. 2284/2025 a favore del FALLIMENTO PIERO GARGAGLIA S.R.L. con sede in Perugia codice fiscale 00313050544 ed a carico dei signori

per la piena proprietà dei cespiti descritti ai punti da 1 a 13 del certif. notarile (con la precisazione che non sono indicate le particelle 630 e 631 del foglio n. 171 del Catasto Terreni indicate al punto 1), ed a carico dei signori

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti

Niente da riportare, in quanto nessuna unità immobiliare rientra in un condominio.



7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi.

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sui beni in oggetto:

a) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalle seguenti unità:

- p.lla n. 630 e p.lla n. 631, censite al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 171;

- p.lla n. 630 e p.lla n. 631, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 171;

ante ventennio era già di proprietà dei signori

, ad essi

pervenuti in parte a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 28/12/1989 rep. 63447/10653, trascritto a Perugia il 25/01/1990 al n. 1626 di formalità ed in parte a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 16/12/1991 rep. 86120, trascritto a Perugia il 15/01/1992 al n. 1695 di formalità (All. n. 21).

b) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalla:

- p.lla n. 629, censita al Catasto Terreni al Foglio n. 171;

ante ventennio era già di proprietà dei signori

ad essi

pervenuto a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 28/12/1989 rep. 63447/10653, trascritto a Perugia il 25/01/1990 al n. 1626 di formalità (All. n. 22).

c) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalla:

- p.lla n. 227, censita al Catasto Terreni al Foglio n. 171;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a



seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 11/06/1986 rep. 29699/6145, trascritto a Perugia il 09/07/1986 al n. 8130 di formalità (All. n. 23).

d) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalla:

- p.lla n. 286, censita al Catasto Terreni al Foglio n. 171;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 07/05/1986 rep. 28567/6040, trascritto a Perugia il 03/06/1986 al n. 6487 di formalità (All. n. 24).

e) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalla:

- p.lla n. 560, censita al Catasto Terreni al Foglio n. 171;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 16/12/1991 rep. 86120, trascritto a Perugia il 15/01/1992 al n. 1695 di formalità (All. n. 21).

f) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalle:

- particelle nn. 14, 15, 17, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 172;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 07/05/1986 rep. 28567/6040, trascritto a Perugia il 03/06/1986 al n. 6487 di formalità (All. n. 24).

g) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalla:

- particella n. 16, censita al Catasto Terreni al Foglio n. 172;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data



23/03/1990 rep. 66686/11028, trascritto a Perugia il 21/04/1990 al n. 5566 di formalità (All. n. 25).

h) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalle:

- particelle nn. 130, 169, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 160;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 16/12/1991 rep. 86120, trascritto a Perugia il 15/01/1992 al n. 1695 di formalità (All. n. 21).

i) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalla:

- particella n. 405, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 160;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 28/12/1989 rep. 63448/10654, trascritto a Perugia il 25/01/1990 al n. 1625 di formalità (All. n. 26).

j) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalla:

- particella n. 152, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 61;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 11/04/2002 rep. 187036, trascritto a Perugia il 09/05/2002 al n. 7994 di formalità (All. n. 27).

k) Il Cespite posto nel Comune di Spello e costituito dalla:

- particella n. 211, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 10;

ante ventennio già di proprietà dei signori

, ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 16/12/1991 rep. 86121, trascritto a Perugia il 15/01/1992 al n. 1696 di formalità (All. n. 28).



l) Il Cespite posto nel Comune di Spello e costituito dalle:

- particelle nn. 298, 300, 301, 304, 305, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 10;

ante ventennio già di proprietà dei signori []

[], ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 16/12/1991 rep. 86120, trascritto a Perugia il 15/01/1992 al n. 1695 di formalità (All. n. 21).

m) Il Cespite posto nel Comune di Spello e costituito dalla:

- particella n. 29, censita al Catasto Terreni al Foglio n. 19;

ante ventennio già di proprietà dei signori

[] ad essi pervenuto a

seguito di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 11/04/2002 rep. 187036, trascritto a Perugia il 09/05/2002 al n. 7994 di formalità (All. n. 27).

n) Il Cespite posto nel Comune di Assisi e costituito dalla:

- particella n. 3, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 171;

ante ventennio già di proprietà dei signori

[] ad essi pervenuto: quanto ai diritti di 1/2 della

signora []

[] presentata all'Ufficio del

Registro di Perugia Den. 64 Vol. 739, trascritta a Perugia in data 03/01/1991 al n. 148 di formalità (si evidenzia che presso la Conservatoria di Perugia non risultano trascrizioni di accettazione di eredità a seguito del decesso di []

[] di Atto di Compravendita a rogito del Dott.

Paolo Maria Pettinacci Notaio in Assisi in data 16/12/1991 rep. 86120, trascritto a Perugia il 15/01/1992 al n. 1695 di formalità (All. n. 29 e 21).



8) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

Da indagini effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi è stato accertato quanto segue:

- con la pratica edilizia n. 551/2003 si dava inizio alla procedura che permetteva di ottenere il permesso di costruzione n. 186 del 16/10/2003 con protocollo n. 24773/03, riguardante la realizzazione di due serre tipo "b" in Loc. Capodacqua, foglio n. 171, p.lle nn. 630 e 631 (All. n. 30);

- I due manufatti non sono dotati di alcuna agibilità.

Le porzioni immobiliari A) parte, B) parte, C) parte, D) parte, F) e G) parte del lotto n. 1 in oggetto, secondo il Piano Regolatore Generale dello Strumento Urbanistico del Comune di Assisi, Parte Strutturale, ricadono nelle aree ad ambito monofunzionale puntale ricettivo "Ar. 15", come da Tav. Ep.02.d e come rappresentato a pagina n. 65 nelle schede delle NTA Tav. Ep.01.b (All. n. 31).

Le porzioni immobiliari A) parte, B) parte, C) parte, D) parte, E), G) parte, H), I), J), K), L), M) e N) del lotto n. 1 in oggetto, secondo il Piano Regolatore Generale dello Strumento Urbanistico del Comune di Assisi, Parte Strutturale, sono inserite in zona agricola e più precisamente "AP4.4 – Zone agricole comprese nel paesaggio agrario della pianura irrigua dell'Ose e del Renaro" e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio "C4" secondo l'art. n. 1.5.4. comma n. 3 lettera c, come da Tav. Ep.02.d (All. n. 31).

La porzione immobiliare O) del lotto n. 2 in oggetto, secondo il Piano Regolatore Generale dello Strumento Urbanistico del Comune di Assisi, Parte Strutturale, è inserita in zona agricola e più precisamente "AP2.2 – Zone agricole comprese nel paesaggio agrario della pianura irrigua dell'alta valle e media valle del Chiascio" e nel contesto paesaggistico dell'alta collina "C2" e in parte come area boscata "AE1" secondo l'art. n. 1.5.4. comma n. 3 lettera c, come da Tav. Ep.02.b (All. n. 31).

La porzione immobiliare P) del lotto n. 3 in oggetto, secondo il Piano Regolatore Generale dello Strumento Urbanistico del Comune di Spello, Variante Strutturale Parziale al Vigente PRG, è



inserita in zona agricola e più precisamente “Epr – Aree agricole pregiate” secondo gli artt. n. 42-53 delle NTA, come da Tav. 6-TAV-1 (All. n. 32).

Le porzioni immobiliari Q), R), S), T), U) e V) del lotto n. 4 in oggetto, secondo il Piano Regolatore Generale dello Strumento Urbanistico del Comune di Spello, Variante Strutturale Parziale al Vigente PRG, sono inserite in zona agricola e più precisamente “Enpl – Aree Naturali Protette di Interesse Locale” secondo l’artt. n. 42-53 delle NTA, come da Tav. 6-TAV-1 (All. n. 32).

Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trovano oggi le unità immobiliari A) e B) del Lotto n. 1, emerge quanto segue:

a) nel progetto presentato, il Comune di Assisi ha autorizzato la realizzazione di due serre, gli eseguiti hanno invece convertito i due manufatti in due rimesse macchine e attrezzi agricoli utilizzando una copertura con pannelli coibentati che non lasciano passare la luce. Inoltre le altezze al colmo e in gronda risultano maggiori in quanto il piano di campagna è stato abbassato per permettere di ottenere un più ampio spazio interno.

b) tra i due manufatti inoltre è stato ricavato un locale avendo chiuso la parete sud ovest e coperto con pannelli coibentati il tetto, lasciando la parete opposta (lato nord est) aperta in modo da consentire l’accesso delle macchine operatrici.

Le difformità non sono sanabili quindi è necessario rimuovere i pannelli di copertura e montare i pannelli semirigidi trasparenti tipo vetro (ideale è il pannello in policarbonato trasparente), rimuovere i pannelli di copertura del locale ricavato tra le due serre e riportare il pavimento al piano di campagna in modo da ripristinare lo stato iniziale.

I costi per la regolarizzazione ammontano complessivamente a circa €. 10.000,00, sono così suddivisi:

- pannelli in policarbonato: €. 4.500,00
- manodopera: €. 5.500,00

9) Proceda alla formazione dei lotti.



Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza dei beni immobili pignorati, siti in due comuni e costituiti, come detto, da due rimesse agricole (due serre), da diversi appezzamenti coltivati a seminativi, da uliveti e da un bosco, la vendita sarà fatta in quattro lotti distinti.

10) Descrizione analitica del lotto.

Lotto n. 1

Descrizione generale beni A) e B)

Il complesso immobiliare è costituito da due manufatti (rimesse agricole) posti in località Capodacqua d'Assisi che si sviluppano con un unico ambiente, realizzati con struttura portante composta da un'orditura di travi e pilastri che formano un intelaiatura in metallo tubolare ancorata al suolo mediante una cordolatura in C.A., mentre la copertura è costituita da pannelli coibentanti che poggiano su una serie di travi che percorrono la serra sia senso longitudinale che trasversale e la tamponatura realizzata con pannelli invece semirigidi tipo vetro, parte trasparente e parte oscurante, la struttura presenta una altezza al colmo di mt. 3,80 ed in gronda di mt. 3,35. Le due serre sono dotate di un muretto perimetrale di base per il contenimento del terreno coltivabile.

I due manufatti presentano, le grondaie e i pluviali in metallo verniciato. Il tetto è a due falde, che si sviluppano in direzione nord est – sud ovest. Gli accessi sono assicurati da due ampie porte scorrevoli a due ante.

A) Rimessa agricola, foglio n. 171, p.lla n. 630 (Planimetria castale - All. n. 33), a cui vi si accede da nord est dalla corte esterna prospiciente realizzata sulla p.lla n. 629 della medesima proprietà, l'accesso è consentito da una porta a due ante scorrevole costituita dello stesso materiale delle tampanature verticali, essa permette l'ingresso all'ampio vano di circa m. 14,90 X 5,70 utilizzato per il ricovero delle macchine operatrici e delle trattrici agricole.

La struttura ha un pavimento realizzato in massetto di cemento lasciato al grezzo, l'unità immobiliare è dotata di prese e punti luce. Per un totale computato di 84,93 mq. calpestabili circa e una superficie commerciale di circa 91,00 mq..



Lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone (Foto n. da 1 a 4 e 8).

B) Rimessa agricola, foglio n. 171, p.lla n. 631 (Planimetria castale - All. n. 34), a cui vi si accede da nord est dalla corte esterna prospiciente realizzata sulla p.lla n. 629 della medesima proprietà, l'accesso è consentito da una porta a due ante scorrevole costituita dello stesso materiale delle tampanature verticali, essa permette l'ingresso all'ampio vano di circa m. 14,90 X 5,70 utilizzato come officina meccanica e magazzino.

La struttura ha un pavimento realizzato in massetto di cemento lasciato al grezzo, l'unità immobiliare è dotata di prese e punti luce. Per un totale computato di 84,93 mq. calpestabili circa e una superficie commerciale di circa 91,00 mq..

Lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone (Foto n. da 4 a 8).

Descrizione generale beni C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M) e N).

C) *Foglio n. 171, Particella n. 629, Qualità seminativo, mq. 12.553.*

Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante. Esso rappresenta allo stato attuale per un terzo il centro aziendale, infatti sulla sua superficie è stato realizzato un recinto per cavalli con una tettoia in legno che poggia sulle due rimesse agricole prospicienti, una corte esterna in cemento a servizio dei due manufatti, un orto, una zona parcheggio macchine e attrezzature agricole e un utile spazio per conservare le rotoballe in paglia disposte su un lato dell'appezzamento (Foto n. 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18).

Infine su una ridotta superficie è stato realizzato un ricovero proprio sullo spazio che separa le due rimesse, esso risulta coperto e chiuso su tre lati (Foto n. 17 e 18) con una superficie calpestabile di circa 25,54 mq. (lato di 4,48 X 5,70 mt).

Al momento del sopralluogo il terreno per due terzi è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 9 e 10).

D) *Foglio n. 171, Particella n. 227, Qualità seminativo arborato, mq. 10.302.*

Terreno di forma pressoché trapezoidale allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura



pianeggiante è separato dalla p.lla n. 629 da una strada interpodereale e da due fossi laterali. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 21, 22, 23, 24).

E) Foglio n. 171, Particella n. 286, Qualità seminativo arborato, mq. 9.280.

Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante. E' in prolungazione con la p.lla n. 629 con la quale forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 19, 20).

F) Foglio n. 171, Particella n. 560, Qualità seminativo arborato, mq. 956.

Terreno di forma pressoché rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante. Un tempo coltivato a vite, al momento del sopralluogo il terreno risulta lasciato a prato (Foto n. 25, 26, 27).

G) Foglio n. 160, Particella n. 169, Qualità seminativo arborato, mq. 240.

Piccola rata di terreno di forma pressoché trapezoidale con giacitura pianeggiante. Un tempo coltivato a vite in continuità con la p.lla n. 560, al momento del sopralluogo il terreno risulta lasciato a prato (Foto n. 33, 34).

H) Foglio n. 172, Particella n. 14, Qualità seminativo arborato, mq. 2.700.

Terreno di forma pressoché simile ad un parallelogramma con giacitura pianeggiante. Insieme con le p.lle nn. 15, 16 e 17 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 41, 42, 46).

I) Foglio n. 172, Particella n. 15, Qualità seminativo arborato, mq. 1.212.

Terreno di forma pressoché rettangolare con giacitura pianeggiante. Insieme con le p.lle nn. 14, 16 e 17 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 41, 42, 46).

J) Foglio n. 172, Particella n. 16, Qualità seminativo arborato, mq. 865.



Terreno di forma irregolare con giacitura pianeggiante. Insieme con le p.lle nn. 14, 15 e 17 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 43, 44, 46).

K) Foglio n. 172, Particella n. 17, Qualità seminativo arborato, mq. 705.

Terreno di forma a trapezio rettangolare con giacitura pianeggiante. Insieme con le p.lle nn. 14, 15 e 16 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 43, 44, 45, 46).

L) Foglio n. 160, Particella n. 130, Qualità seminativo, mq. 5.330.

Terreno di forma a trapezio rettangolare allungato in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante e confinante con la p.lla n. 405 con la quale forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 35, 36, 37, 38, 39, 40).

M) Foglio n. 160, Particella n. 405, Qualità uliveto/seminativo, mq. 251.

Piccola e stretta particella di terreno di forma a trapezio rettangolare allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante e confinante con la p.lla n. 130 con la quale forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 35, 36, 37, 38, 39, 40).

N) Foglio n. 171, Particella n. 3, Qualità seminativo, mq. 3.360.

Terreno di forma a trapezio rettangolare allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura pianeggiante. Al momento del sopralluogo il terreno è destinato alla coltivazione di seminativi in asciutta (Foto n. 28, 29, 30, 31, 32).

Lotto n. 2

Descrizione generale bene O)

O) Foglio n. 61, Particella n. 152, Qualità bosco ceduo, mq. 13.520.

Terreno di forma a poligono irregolare allungata in direzione est - ovest con giacitura collinare con



pendenza verso ovest. Al momento del sopralluogo il terreno è investito a bosco ceduo di carpino (Foto n. 93).

Lotto n. 3

Descrizione generale bene P)

P) Comune di Spello, Foglio n. 19, Particella n. 29, Qualità seminativo irriguo, mq. 1.050.

Terreno di forma rettangolare disposto in direzione nord est - sud ovest con giacitura pianeggiante, protetto da una rete di recinzione metallica. Al momento del sopralluogo sul terreno insiste un impianto di piante tartufigine e mantenuto a prato sfalciato (Foto n. da 47 a 55).

Lotto n. 4

Descrizione generale beni Q), R), S), T), U), V), e Z).

Q) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 211, Qualità uliveto, mq. 1.370.

Terreno di forma pressoché rettangolare disposto in direzione nord est - sud ovest, isolato rispetto alle altre p.lle che formano il lotto, ha giacitura collinare con pendenza verso ovest. Al momento del sopralluogo sul terreno insiste un uliveto produttivo costituito da circa 40 piante allevate a vaso, l'impianto si mostra bisognoso di potature per riportare la vegetazione ad un giusto equilibrio (Foto n. da 83 a 86; 87 e 88 strada di accesso).

R) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 298, Qualità pascolo arborato, mq. 60.

Piccola rata di terreno di forma a parellogramma con giacitura lievemente collinare con pendenza verso sud ovest che insieme alle p.lle nn. 300, 301, 304 e 305 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo sull'intero corpo insiste un uliveto produttivo semintensivo costituito da circa 80 piante allevate a vaso (Foto n. 77; 79 strada di accesso).

S) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 304, Qualità uliveto, mq. 240.

Terreno di forma pressoché rettangolare molto allungata con giacitura lievemente collinare con pendenza verso sud ovest che insieme alle p.lle nn. 298, 300, 301 e 305 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo sull'intero corpo insiste un uliveto produttivo semintensivo costituito da



circa 80 piante allevate a vaso (Foto n. 75, 78, 81; 79 strada di accesso).

T) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 300, Qualità uliveto, mq. 970.

Terreno di forma pressoché rettangolare molto allungata con giacitura lievemente collinare con pendenza verso sud ovest che insieme alle p.lle nn. 298, 301, 304 e 305 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo sull'intero corpo insiste un uliveto produttivo semintensivo costituito da circa 80 piante allevate a vaso (Foto n. 68, 73, 74, 76, 81; 82 strada di accesso).

U) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 305, Qualità uliveto, mq. 4.260.

Terreno di forma quadrangolare con giacitura lievemente collinare con pendenza verso sud ovest che insieme alle p.lle nn. 298, 300, 301 e 304 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo sull'intero corpo insiste un uliveto produttivo semintensivo costituito da circa 80 piante allevate a vaso (Foto n. 69, 70, 71, 72).

V) Comune di Spello, Foglio n. 10, Particella n. 301, Qualità uliveto, mq. 600.

Terreno di forma trapezoidale allungata in direzione nord est – sud ovest con giacitura lievemente collinare con pendenza verso sud ovest che insieme alle p.lle nn. 298, 300, 304 e 305 forma un unico corpo. Al momento del sopralluogo sull'intero corpo insiste un uliveto produttivo semintensivo costituito da circa 80 piante allevate a vaso (Foto n. 67, 69; 82 strada di accesso).

11) Valutazione.

Misurazione delle consistenze immobiliari

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai modelli, dettati dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

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 (la superficie, il volume, il vano utile, ect.).

In particolare i seguenti criteri:

- Di misurazione: Superficie esterna Lorda (SEL) – Codice delle valutazioni Immobiliari



- Di calcolo: D.P.R. 23/03/1998 n. 138

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni, vengono computati per intero, fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Criteria di stima

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio **sintetico comparativo**, con stima a metro quadrato cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili, oggetto di recenti compravendite o valutazioni.

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

La definizione del valore di mercato adottato è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, dove 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 (compratore e venditore) 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.

Nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza;
- della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia;
- dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
- della disponibilità.

E di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso delle compravendite di beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche simili a quelle in oggetto.

Nel determinare il valore di stima lo scrivente ha avuto accesso alle seguenti fonti di informazione: Aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia e la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Passo successivo è stato quello di apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al



fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

Infatti, si è cercato di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da arrivare all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

Determinazione dei valori immobiliari

LOTTO N. 1 – Comune di Assisi: Catasto Fabbricati: Foglio n. 171, part.lle nn. 630, 631; Catasto terreni: Foglio n. 171, 227, 629, 560, 286, 3; Foglio n. 160, p.lle nn. 169, 130, 405; Foglio n. 172, p.lle nn. 14, 15, 16, 17.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della posizione all'interno della zona agricola della Località Capodacqua di Assisi, dello stato di conservazione generale delle due rimesse, dalla destinazione urbanistica dei terreni e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene e dei valori agricoli medi (OMI), i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Le seguenti particelle appartengono al Foglio n. 171:

Rimessa macchina agricole, p.lla n. 630

Mq. 91,00 x 100,00 €. /mq. = €. 9.100,00

Rimessa destinata a Officina e magazzino, p.lla n. 631

Mq. 91,00 x 100,00 €. /mq. = €. 9.100,00

Porzione di terreno con destinazione urbanistica ambito ricettivo - AR.15, p.lla n. 227

Mq. 3.740,00 x 10,00 €. /mq. = €. 37.400,00



Porzione di terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 227

Mq. 6.562,00 x 2,00 €./mq. = €. 13.124,00

Porzione di terreno con destinazione urbanistica ambito ricettivo - AR.15, p.lla n. 629

Mq. 1.399,00 x 10,00 €./mq. = €. 13.990,00

Porzione di terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 629

Mq. 11.154,00 x 2,00 €./mq. = €. 22.308,00

Terreno con destinazione urbanistica ambito ricettivo - AR.15, p.lla n. 560

Mq. 956,00 x 10,00 €./mq. = €. 9.560,00

Terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 286

Mq. 9.280,00 x 2,00 €./mq. = €. 18.560,00

Terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 3 per i diritti di
1/2

Mq. 3.360,00 x 2,00 €./mq. = €. 6.720,00/2 = €. 3.360,00

Le seguenti particelle appartengono al Foglio n. 160:

Porzione di terreno con destinazione urbanistica ambito ricettivo - AR.15, p.lla n. 169

Mq. 60,00 x 10,00 €./mq. = €. 600,00

Porzione di terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 169

Mq. 180,00 x 2,00 €./mq. = €. 360,00

Terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 130

Mq. 5.330,00 x 2,00 €./mq. = €. 10.660,00

Terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 405

Mq. 251,00 x 2,00 €./mq. = €. 502,00

Le seguenti particelle appartengono al Foglio n. 172:

Terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 14



Mq. 2.700,00 x 2,00 €./mq. = €. 5.400,00

Terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 15

Mq. 1.212,00 x 2,00 €./mq. = €. 2.424,00

Terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 16

Mq. 865,00 x 2,00 €./mq. = €. 1.730,00

Terreno a seminativo con destinazione urbanistica agricola AE2 - AP. 4.4, p.lla n. 17

Mq. 705,00 x 2,00 €./mq. = €. 1.410,00

Totale lotto n. 1 = €. 159.588,00

Per quanto riguarda il LOTTO N. 1, al valore determinato occorre detrarre l'importo descritto nel paragrafo 8), relativo alle spese necessarie per ripristinare le condizioni iniziali delle due serre, che sono pari ad un importo complessivo di circa €. 10.000,00, cosicché il valore diviene pari a: €. 159.588,00 - €. 10.000,00 = €. 149.588,00.

Il valore venale del LOTTO N. 1 diviene quindi pari a **€. 149.588,00**.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 1, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/2, spettanti a _____ pari a €. 74.794,00, comprendente la quota di piena proprietà di 1/4 pari ad €. 1.680,00 inerente la p.lla n. 3;
- Quota diritti di piena proprietà di 1/2, spettanti a _____ pari a €. 74.794,00, comprendente la quota di piena proprietà di 1/4 pari ad €. 1.680,00 inerente la p.lla n. 3;

sui seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Assisi, Foglio n. 171, part.lle 630 e 631, Catasto Terreni, Comune di Assisi, Foglio n. 171, p.lle nn. 629, 227, 286, 560, 3 (diritti di 1/2); Foglio n. 160, p.lle nn. 130, 169 e 405; Foglio n. 172, p.lle nn. 14,15, 16 e 17.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di **€. 149.588,00 (Diconsi euro centoquarantanovemilacinquecentottantotto/00)**.

LOTTO N. 2 – Comune di Assisi, Catasto terreni:: Foglio n. 61, part.lla n. 152.



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione all'interno della zona agricola della Località Pian Della Pieve di Assisi, dalla destinazione urbanistica del terreno e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene e dei valori agricoli medi (OMI), i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Le seguenti particelle appartengono al Foglio n. 61:

Porzione di terreno con destinazione urbanistica agricola - AP. 2.2, p.lla n. 152

Mq. 100,00 x 1,50 €. /mq. = €. 150,00

Por Mq. 13.420,00 x 0,20 €. /mq. = €. 2.684,00

zione di terreno a bosco con destinazione urbanistica agricola - AE1, p.lla n. 152

Totale lotto n. 2 = €. 2.834,00

Il valore venale del LOTTO N. 2 diviene quindi pari a **€. 2.834,00**.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 2, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/2, spettanti a pari a €. 1.417,00;
- Quota diritti di piena proprietà di 1/2, spettanti a pari a €. 1.417,00;

sul seguente immobile: Catasto Terreni, Comune di Assisi, Foglio n. 61, p.lle n. 152.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà eseguita da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di **€. 2.834,00 (Diconsi euro duemilaottocentotrentaquattro/00)**.

LOTTO N. 3 – Comune di Spello, Catasto terreni: Foglio n. 19, part.lla n. 29.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione all'interno della zona agricola della Località Capitan Loreto di Spello, dalla destinazione urbanistica del terreno e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene e dei valori agricoli medi (OMI), i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.



Terreno con destinazione urbanistica agricola Epr, p.lla n. 29

Mq. 1.050,00 x 3,00 €./mq. = €. 3.150,00

Totale lotto n. 3 = €. 3.150,00

Il valore venale del LOTTO N. 3 è pari quindi a: **€. 3.150,00.**

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 3, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/2, spettanti a] pari a €. 1.575,00;
- Quota diritti di piena proprietà di 1/2, spettanti a] pari a €. 1.575,00;

sul seguente immobile: Catasto Terreni, Comune di Spello, Foglio n. 19, p.lle n. 29.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di **€. 3.150,00 (Diconsi euro tremilacentocinquanta/00).**

LOTTO N. 4 – Comune di Spello, Catasto terreni: Foglio n. 10, part.lle nn. 211, 298, 300, 301, 304, 305.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione all'interno della zona agricola della Località Capitan Loreto di Spello, dalla destinazione urbanistica del terreno e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene e dei valori agricoli medi (OMI), i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Le seguenti particelle appartengono al Foglio n. 10:

Terreno a oliveto con destinazione urbanistica agricola Enpl, p.lla n. 211

Mq. 1.370,00 x 1,60 €./mq. = €. 2.192,00

Terreno a oliveto con destinazione urbanistica agricola Enpl, p.lla n. 298

Mq. 60,00 x 2,00 €./mq. = €. 120,00

Terreno a oliveto con destinazione urbanistica agricola Enpl, p.lla n. 300

Mq. 970,00 x 2,00 €./mq. = €. 1.940,00



Terreno a oliveto con destinazione urbanistica agricola Enpl, p.lla n. 301

Mq. 600,00 x 2,00 €./mq. = €. 1.200,00

Terreno a oliveto con destinazione urbanistica agricola Enpl, p.lla n. 304

Mq. 240,00 x 2,00 €./mq. = €. 480,00

Terreno a oliveto con destinazione urbanistica agricola Enpl, p.lla n. 305

Mq. 4.260,00 x 2,00 €./mq. = €. 8.520,00

Totale lotto n. 4 = €. 14.452,00

Il valore venale del LOTTO N. 4 è pari quindi a **€. 14.452,00**.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 1, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/2, spettanti a _____ pari a €. 7.226,00;
- Quota diritti di piena proprietà di 1/2, spettanti a _____ pari a €. 7.226,00;

sui seguenti immobili: Catasto Terreni, Comune di Spello, Foglio n. 10, p.lle nn. 211, 298, 300, 301, 304 e 305.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di **€. 14.452,00 (Diconsi euro Quattordicimilaquattrocentocinquantadue/00)**.

12) Determinazione canone di affitto

Lo scrivente ha provveduto alla quantificazione della quota parte del canone di affitto da destinare alla locazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di esecuzione.

Tenendo conto che l'importo del canone di €. 9.600,00 annui stabilito nel 2013, così come riportato nel contratto di affitto d'azienda commerciale, comprendeva altri immobili: un fabbricato destinato ad attività di agriturismo non facente parte della presente procedura, una quota riservata ai beni strumentali, alle macchine ed attrezzature agricole, agli autoveicoli da trasporto, ai mobili e alle macchine ordinarie d'ufficio agricole;

Ben sapendo che l'affitto dei terreni agricoli ha un costo notevolmente inferiore rispetto alla



gestione di un immobile con tutta l'attività di agriturismo connessa comprensiva dell'uso delle macchine agricole e delle attrezzature;

Tenuto conto quindi che l'importo riferito ai terreni oggetto della presente procedura rappresentava certamente una modesta parte del valore totale;

Ne conviene quindi che l'individuazione del valore dei canoni di affitto attribuiti ai singoli lotti è stato ottenuto estrapolando la quota parte, circa il 12,5%, riservata appunto ad alcuni lotti oggetto della presente esecuzione:

Lotto n. 1, quota di affitto attribuita: €. 1.123,64

Lotto n. 4, quota di affitto attribuita: €. 75,00

Totale affitto annuo dei due lotti: €. 1.198,64

come da allegata tabella (All. n. 35)

13) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo di ispezione dal 11/06/2025 al 14/01/2026, non è stato reperito nessun soggetto, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene* (All. n. 36).

14) identificazione dei comproprietari per pignoramento di quota indivisa ed esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Dopo un'attenta e accurata analisi, fatte le opportune considerazioni, lo scrivente ritiene ora essere in grado di riassumere qui di seguito le proprie conclusioni. In merito al pignoramento dei beni per quota indivisa: il bene appartenente al lotto n. 1, di cui alla lettera N) della presente procedura, non può essere comodamente diviso, secondo le quote di proprietà per le seguenti motivazioni:

- a) il possibile acquirente sarebbe disposto ad acquisire il bene solo ad un valore molto inferiore a quello di stima;
- b) se si effettuasse eventualmente il frazionamento per separare le due quote, il costo



sarebbe troppo elevato per il valore dell'immobile;

dunque in definitiva il bene indiviso perderebbe la sua capacità economica, rendendolo così gravoso per la procedura.

Nell'elenco sottostante, è riportato il bene immobile per pignoramento di quota indivisa, con l'identificazione del rispettivo comproprietario.

Rilevato, che con il Pignoramento trascritto il 10 giugno 2025 al n. 11964 di formalità, presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, sono stati pignorati:

1) i diritti di 1/2 della proprietà indivisa spettanti per metà a

, su:

Terreno agricolo censito al C.T. del Comune di Assisi Fg. n. 171 e part.lla n. 3 che comproprietaria del predetto bene per la quota sotto indicata è anche:

1) ;

15) Formazione dei lotti.

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti per 1/2 a e per un 1/2 spettanti a , site nel Comune di Assisi (PG), Località Capodacqua, costituito dalle seguenti particelle:

A) Rimessa attrezzi e macchine agricole, posto al piano terra, giusto intestatari, di superficie commerciale mq. 91,00, identificata al C.F. al Foglio 171 del Comune di Assisi, p.lla 630, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 85,00, Superficie Catastale Totale 90 mq., Rendita €. 478,50. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina tutto attorno con la p.lla n. 629 della medesima proprietà degli esecutati, salvo altri.

B) Rimessa attrezzi e macchine agricole, posto al piano terra, giusto intestatari, di superficie commerciale mq. 91,00, identificata al C.F. al Foglio 171 del Comune di Assisi, p.lla 631, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 85,00, Superficie Catastale Totale 90 mq., Rendita €. 478,50.



Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina tutto attorno con la p.lla n. 629 della medesima proprietà degli esecutati, salvo altri.

C) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 171 del Comune di Assisi, p.lla 629, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 12.553 mq. Reddito Domenicale €. 72,61, Reddito Agrario €. 61,59.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina con le p.lle nn. 630 e 631 le quali risultano inglobate nella 629, a sud ovest con la p.lla n. 909 di proprietà _____ sul lato sud est con il fosso Morello e strada interpoderale, a sud ovest con la p.lla n. 286 della medesima degli esecutati, salvo altri.

D) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 171 del Comune di Assisi, p.lla 227, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 10.302 mq. Reddito Domenicale €. 59,59, Reddito Agrario €. 50,55.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 976 di proprietà _____, a nord ovest con strada interpoderale, salvo altri.

E) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 171 del Comune di Assisi, p.lla 286, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 9.280 mq. Reddito Domenicale €. 53,68, Reddito Agrario €. 45,53.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud ovest con la p.lla n. 292 di proprietà _____, a sud est con strada interpoderale, a nord est con la p.lla n. 629 della medesima proprietà esecutati, salvo altri.

F) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 171 del Comune di Assisi, p.lla 560, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 956 mq. Reddito Domenicale €. 5,53, Reddito Agrario €. 4,69.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 34 di proprietà _____, su due lati con la proprietà di _____ con le p.lle nn. 31 e 909, salvo altri.

G) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 160 del Comune di Assisi, p.lla 169, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 240 mq. Reddito Domenicale €. 1,39, Reddito Agrario €. 1,18.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 618 del Foglio n. 171 di proprietà _____, a nord est con strada vicinale, salvo altri.

H) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 172 del Comune di Assisi, p.lla 14, Qualità Seminativo



arborato, Classe 2, Superficie 2.700 mq. Reddito Domenicale €. 15,62, Reddito Agrario €. 13,25.
Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con la p.lla n. 455 di proprietà dell'esecutata , a sud ovest con strada comunale del Paduletto, salvo altri.

I) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 172 del Comune di Assisi, p.lla 15, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 1.212 mq. Reddito Domenicale €. 7,01, Reddito Agrario €. 5,95.
Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 16 della medesima proprietà degli esecutati, a sud ovest con strada comunale del Paduletto, salvo altri.

J) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 172 del Comune di Assisi, p.lla 16, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 865 mq. Reddito Domenicale €. 5,00, Reddito Agrario €. 4,24.
Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina su più lati con le p.lle nn. 15 e 17 della medesima proprietà degli esecutati. a sud ovest con strada comunale del Paduletto, a sud est con la p.lla n. 368 di proprietà] salvo altri.

K) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 172 del Comune di Assisi, p.lla 17, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 705 mq. Reddito Domenicale €. 4,08, Reddito Agrario €. 3,46.
Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina su più lati con la p.lla n. 16 della medesima proprietà degli esecutati, a sud est con la p.lla n. 368 di proprietà] a ovest con strada comunale del Paduletto, salvo altri.

L) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 160 del Comune di Assisi, p.lla 130, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5.330 mq. Reddito Domenicale €. 30,83, Reddito Agrario €. 27,53. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud est con la p.lla n. 405 della medesima proprietà degli esecutati, a nord ovest con la p.lla n. 270 di proprietà] a nord est con strada comunale del Paduletto, salvo altri.

M) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 160 del Comune di Assisi, p.lla 405, Qualità Uliveto/Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 251 mq. Reddito Domenicale €. 1,01, Reddito Agrario €. 0,79. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con la p.lla n. 130 della medesima proprietà degli esecutati, a nord est con strada comunale del Paduletto, salvo



altri.

Diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti per 1/4 a ' per 1/4 a

in regime di comunione dei beni tra loro, sulla seguente particella:

N) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 171 del Comune di Assisi, p.lla 3, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 3.360 mq. Reddito Domenicale €. 19,44, Reddito Agrario €. 17,35. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud ovest con via di Bassano, a nord est con la Ferrovia dello Stato, a nord ovest con la p.lla n. 168 di proprietà

, salvo altri.

Valore del canone annuo di affitto attribuito al lotto n. 1: €. 1.123,64.

Valore del Lotto n. 1: €. 149.588,00

Lotto n. 2

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti per 1/2 a

sull'unità immobiliare sita nel Comune di Assisi

(PG), Località Pian della Pieve, costituito dalla seguente particella:

O) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 61 del Comune di Assisi, p.lla 152, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 13.520 mq. Reddito Domenicale €. 5,59, Reddito Agrario €. 2,09. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud sudovest ocon la p.lla n. 153 di proprietà

a nord norovest con la p.lla n. 148 di proprietà salvo altri.

Valore del Lotto n. 2: €. 2.834,00

Lotto n. 3

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti per 1/2 a

e per un 1/2 spettanti a

, sull'unità immobiliare sita nel Comune

di Spello (PG), Località Capitan Loreto, costituito dalla seguente particella:

P) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 19 del Comune di Spello, p.lla 29, Qualità Seminativo



irriguo, Classe U, Superficie 1.050 mq. Reddito Domenicale €. 10,90, Reddito Agrario €. 5,97.
Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud ovest con il Rio Acqualonga, a sud est con la p.lla n. 30 di proprietà _____, a nord ovest con la p.lla n. 28 di proprietà _____, salvo altri.

Valore del Lotto n. 3: €. 3.150,00

Lotto n. 4

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti per 1/2 a _____ e per un 1/2 spettanti a _____, sulle unità immobiliari site nel Comune di Spello (PG), Località Capitan Loreto, costituito dalle seguenti particelle:

Q) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 10 del Comune di Spello, p.lla 211, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 1.370 mq. Reddito Domenicale €. 2,90, Reddito Agrario €. 1,06. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord con la p.lla n. 208 e 210 di proprietà _____, a nord est con la p.lla n. 429 di proprietà _____, salvo altri.

R) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 10 del Comune di Spello, p.lla 298, Qualità Pascolo Arborato, Classe 1, Superficie 60 mq. Reddito Domenicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,03. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con strada vicinale, a sud est con le p.lle n. 300 e 304 della medesima proprietà, salvo altri.

S) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 10 del Comune di Spello, p.lla 304, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 240 mq. Reddito Domenicale €. 0,94, Reddito Agrario €. 0,50. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con la p.lla n. 298 e a sud ovest con la p.lla n. 300 entrambe della medesima proprietà, a nord est con la p.lla n. 245 di proprietà _____, salvo altri.

T) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 10 del Comune di Spello, p.lla 300, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 970 mq. Reddito Domenicale €. 2,05, Reddito Agrario €. 0,75. Coerenze: il bene



immobile di cui in oggetto, confina a nord est con la p.lla n. 304, la p.lla n. 305 e a sud est con la p.lla n. 301 tutte della medesima proprietà, a sud ovest con la p.lla n. 52 di proprietà
salvo altri.

U) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 10 del Comune di Spello, p.lla 305, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 4.260 mq. Reddito Domenicale €. 16,72, Reddito Agrario €. 8,80. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a sud ovest con la p.lla n. 300 e a sud est con la p.lla n. 301 entrambe della medesima proprietà, a nord ovest con la p.lla n. 245 di proprietà

V) Terreno, identificato al C.T. al Foglio 10 del Comune di Spello, p.lla 301, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 600 mq. Reddito Domenicale €. 2,36, Reddito Agrario €. 1,24. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina a nord ovest con le p.lle nn. 300 e 305 entrambe della medesima proprietà, a sud con le p.lle n. 416 di proprietà
salvo altri.

Valore del canone annuo di affitto attribuito al lotto n. 4: €. 75,00.

Valore del Lotto n. 4: €. 14.452,00

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 31/01/2026

IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla



La presente relazione si compone di:

- n. 60 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Verbale sopralluogo del 01/08/2025
- All. n. 2 Verbale sopralluogo del 08/09/2025
- All. n. 3 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 171, p.lle nn. 630, 631, 629, 227, 560
- All. n. 4, 5, 6, Visure catastali
- All. n. 7 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 171, p.lla n. 286
- All. n. 8 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 160, p.lle nn. 130, 169, 405
- All. n. 9 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 172, p.lle nn. 14, 15, 16, 17
- All. n. 10 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 171, p.lla n. 3
- All. n. 11 e 12 Visure catastale
- All. n. 13 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 61, p.lla n. 152
- All. n. 14 Estratto del foglio di mappa del Comune di Spello Fg. n. 19, p.lla n. 29
- All. n. 15 Estratto del foglio di mappa del Comune di Spello Fg. n. 10, p.lla n. 211
- All. n. 16 Estratto del foglio di mappa del Comune di Spello Fg. n. 10, p.lle nn. 298, 300, 301, 304, 305
- All. n. 17 Certificazione notarile
- All. n. 18 Contratto di affitto
- All. n. 19 Estratto del PRG Elaborato Ep 03.d – quadrante sud-ovest
- All. n. 20 Estratto del PRG Elaborato Ep 03.b – quadrante nord-est
- All. n. 21 Atto di compravendita trascritto il 15/01/1992 al n. 1695 di formalità
- All. n. 22 Atto di compravendita trascritto il 25/01/1990 al n. 1626 di formalità
- All. n. 23 Atto di compravendita trascritto il 09/07/1986 al n. 8130 di formalità
- All. n. 24 Atto di compravendita trascritto il 03/06/1986 al n. 6487 di formalità
- All. n. 25 Atto di compravendita trascritto il 21/04/1990 al n. 5566 di formalità
- All. n. 26 Atto di compravendita trascritto il 25/01/1990 al n. 1625 di formalità
- All. n. 27 Atto di compravendita trascritto il 09/05/2002 al n. 7994 di formalità
- All. n. 28 Atto di compravendita trascritto il 15/01/1992 al n. 1696 di formalità



- All. n. 29 Denuncia di Successione trascritta il 03/01/1991 al n. 148 di formalità
- All. n. 30 Permesso di costruzione n. 186 del 16/10/2003
- All. n. 31 Certificato di destinazione urbanistica Comune di Assisi
- All. n. 32 Certificato di destinazione urbanistica Comune di Spello
- All. n. 33 Planimetria catastale C. F., Fg. n. 171, p.lla n. 630
- All. n. 34 Planimetria catastale C. F., Fg. n. 171, p.lla n. 631
- All. n. 35 Tabella ripartizione affitti
- All. n. 36 Visura ipotecaria
- N. 88 Fotografie;
- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- Ordinanza di vendita.



ATTESTAZIONE DI INVIO PERIZIA ALLA PARTE DEBITRICE E ALLA PARTE
CREDITRICE PROCEDENTE

Il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio, Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla, dichiara di aver proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

- parte debitrice:

- parte creditrice procedente: Fallimento Piero Gargaglia Srl in persona del curatore Rag. Angelo Lombardi

Perugia, 31/01/2026

Il C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

