

SCHEDA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio del Giudice Delegato ai Fallimenti

Fallimento N. 26/2019

~~GIEMME S.p.A. di Nazario Mendocelli~~

G.D.: Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore: Dott. Luca Baldoni

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Buono

Compendio immobiliare suddiviso in n. 3 LOTTI distinti:

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

VENDUTO

Andrea Buono Geometra

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

Specializzato in:

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

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 26/2019

~~GIEMME Snc, di viale Mazzini 10, 06100 Spoleto (Sp)~~
C.F. ~~02174550547~~

G.D.: Dott.ssa Sara Trabalza

Curatore: Dott. Luca Baldoni

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Andrea Buono

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

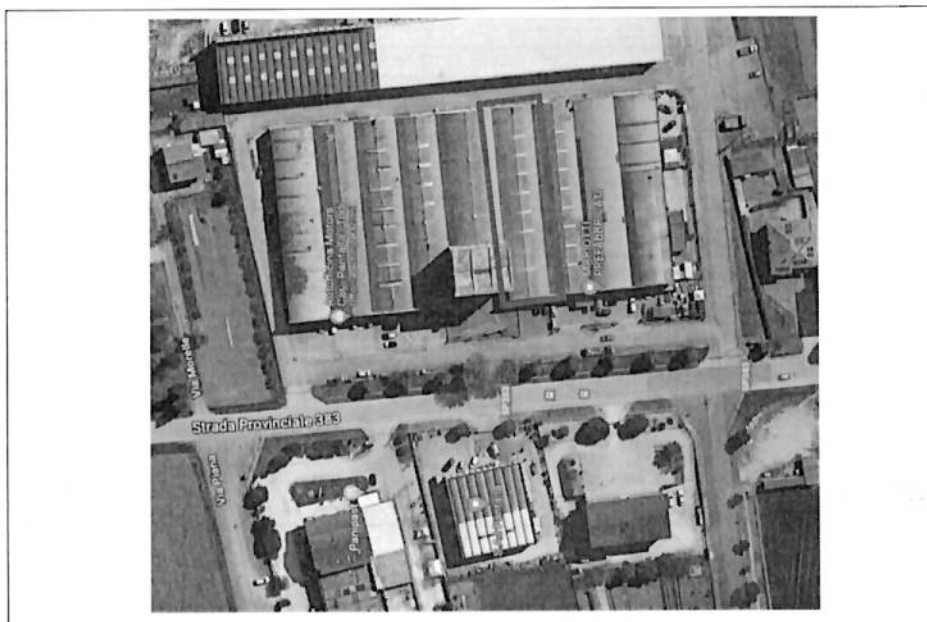
.1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DA STIMARE

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

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

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

VENDUTO



Ubicazione immobile

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

Comune di Todi

Catasto	Fabbricati	proprietà esclusiva					
Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
1137	1137	1137	1137		1137	proprietà	1/1
1137	1137	1137	1137		1137	proprietà	1/1
aree esterne in comproprietà con gli altri fruitori							
1137	1137		area urbana			comproprietà	
1137	1137		area urbana			comproprietà	
1137	1137		area urbana			comproprietà	
1137	1137		area urbana			comproprietà	

[illegible]

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

Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
85	1050	8	1050	121 mq.	4.000	proprietà	1/2

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



Ubicazione immobile

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

Comune di Montecastello di Vibio

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
4	1000		100	90mq.	250,00 €	proprietà	1/3

Catasto TERRENI

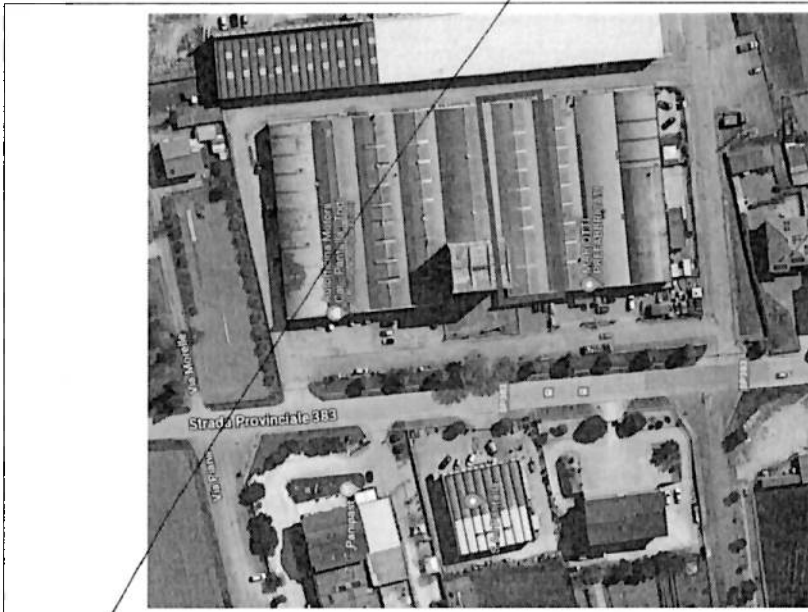
Foglio	Particella	superf	Qualità	reddito domenicale	diritto	quota
4	1000	1000	sem/uliveto	15,32	proprietà	1/3
4	1000	1000	semin arbor	0,71	proprietà	1/3
4	1000	1000	semin arbor	0,05	proprietà	1/3
4	1000	1000	semin arbor	0,01	proprietà	1/3
4	1000	1000	semin arbor	0,06	proprietà	1/3
4	1000	1000	semin arbor	0,04	proprietà	1/3

VENDUTO

LOTTO n. 1

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 1

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



Ubicazione immobile

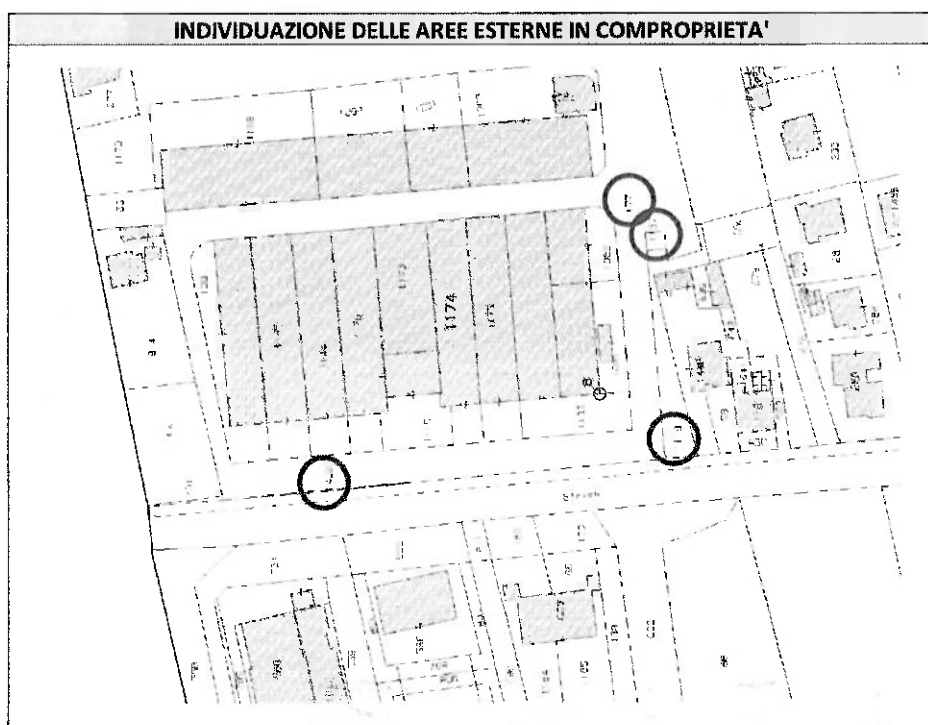
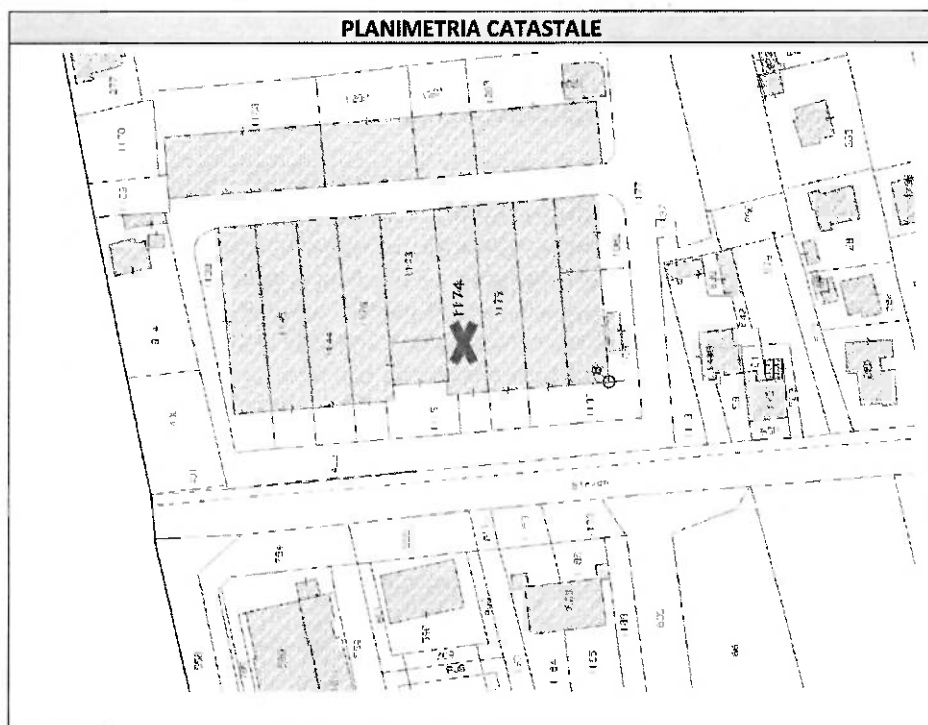
Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Todi	Loc. Pantalla Voc. Piana	T

Comune di Todi

Catasto	Fabbricati	proprietà esclusiva			rendita	diritto	quota
Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.			
4	1234	1	123		12345 €	proprietà	1/1
4	1234	2	123		12345 €	proprietà	1/1

Catasto	Fabbricati	aree esterne in comproprietà con gli altri fruitori				
4	1234		area urbana			comproprietà
4	1234		area urbana			comproprietà
4	1234		area urbana			comproprietà
4	1234		area urbana			comproprietà

OK



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

Dom. 15.10.2019 - u. T12008 - Kuchedezke B7C34R71Y16D633G

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

Dichiarazione protettiva n. 000162008 del 27/11/2003
 Firmatario di cui a n. 10 in Copia di Toda

CIV 727/AS

[illegible]

Group 2 also did

SAVED.

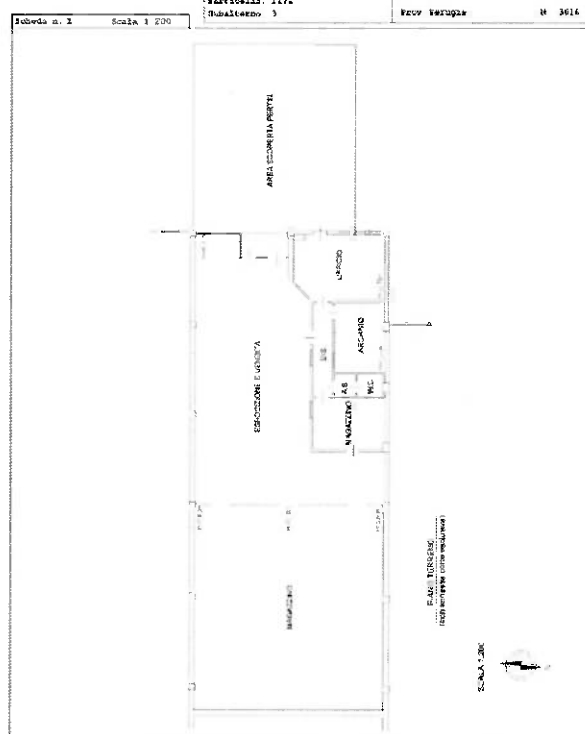
Nicola Salvano

Page: 1

YACHTS 211-2
Dwight

Isola n. 1	Scala 1 200
------------	-------------

Scale 1 200



Data: 11-10-2019 u 11:20:08 Eschadente: BNL7NDL7IT1eD6130

Totale schede 1 - Formato di registrazione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

~~Stylus planum in m-~~

28240-361 febbraio - Situazione, al 11/02/2019, al termine del 1° ciclo di 1754. Subalterno 3)

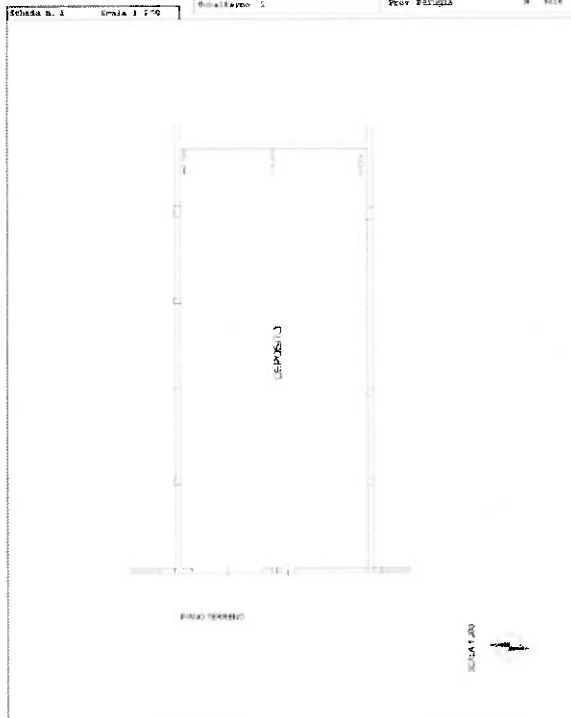
LOTTO 1 - PLANIMETRIA CATASTALE - SUBALTERNO 4

Data 11/10/2019 - n. TI/2007 - Esclusione B0020000111604510

Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Descrizione catastale: B0020000111604510 Planimetria di n. 1 in Comune di Todi Percorso: Pubblica	
Descrizione del terreno: Foglio 1 Particella: 1174 Subalterno: 4	Descrizione del terreno: Foglio 1 Particella: 1174 Subalterno: 4

Scala n. 1 - Scala 1:500



Data 11/10/2019 - n. TI/2007 - Esclusione B0020000111604510
 Totale scheda 1 - Foglio di acquisizione A00100297 - Foglio stampa richiesto A00200420
 Ufficio planimetria catastale

Ufficio del Territorio - Comune di Todi (PG) - Ufficio Provinciale di Perugia - Foglio 1 - Particella 1174 - Subalterno 4 -
 Via del Territorio 1 - 05100 Todi (PG) - Tel. 075/2007 - Fax 075/2007

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 1



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizio Catastale

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

Data: 11/10/2019 - Ora: 08:22:10
Visura n. 16447 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta
Denominazione: **GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184**
Irrerenti e fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA

Soggetto individuato
GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184

1. Unità immobiliare sita nel Comune di TODI (c. codice L.188) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Alt.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo
1	Urban.	1	1		Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.

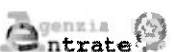
Immobile 1: Rilevato. 1 Atto post-tagli informatizzati non esistenti.

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONEROSI
1	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
2	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
3	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
4	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
5	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
6	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)

DATI DERIVANTI DA: SCHEMI DI P.R. 13 del 11/10/2019 prot. n. 1000/2019 (P.R. 13 del 11/10/2019) - Registro n. 4000 - Regione: CARLOTTA MARCHELLI (MI) - 5014507 - Registro n. 11 - Sede: MI - 5014507 - 11/10/2019 - 11/10/2019 - 11/10/2019 - 11/10/2019 - 11/10/2019 - 11/10/2019

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 2



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio

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

Data: 11/10/2019 - Ora: 08:22:10
Visura n. 16447 Pag. 2

Segue

2. Unità immobiliare sita nel Comune di TODI (c. codice L.188) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Alt.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo
1	Urban.	1	1		Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.
2	Urban.	1	1		Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.

Immobile 2: Rilevato. 1 Atto post-tagli informatizzati non esistenti.

Totale: n° 9022 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONEROSI
1	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
2	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
3	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
4	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
5	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
6	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)

DATI DERIVANTI DA: SCHEMI DI P.R. 13 del 11/10/2019 prot. n. 1000/2019 (P.R. 13 del 11/10/2019) - Registro n. 4000 - Regione: CARLOTTA MARCHELLI (MI) - 5014507 - Registro n. 11 - Sede: MI - 5014507 - 11/10/2019 - 11/10/2019 - 11/10/2019 - 11/10/2019 - 11/10/2019 - 11/10/2019

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 3



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio

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

Data: 11/10/2019 - Ora: 08:22:10
Visura n. 16447 Pag. 3

Segue

3. Unità immobiliare sita nel Comune di TODI (c. codice L.188) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Alt.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo
1	Urban.	1	1		Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.	Urban.

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONEROSI
1	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
2	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
3	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
4	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
5	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)
6	GI.M.M. S.p.A. di Perugia - C.R. 02580150184	02580150184	(1) Proprietà per 100% (100%)

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 4



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio

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

Data: 11/10/2019 - Ora: 08:22:11

Segue

Visura n. 16437 Pag. 4

4. **Tutta l'immobilità sita nel Comune di TODI (c. 188) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altezza	Conservat.	Superficie catastrale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da: S.M. ADDEBITO PIANI A. 22/7/01 art. 432 giuris. T. VARIAZIONI TERRITORIALE A. 24/11/08 art. 214 per. 24/11/08 art. 214 11/08/2014 VARIAZIONE DI TERRITORIALE A. 24/11/08 art. 214
1									Euro 1.720,00	

Informazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE OVER REALI
1	GIUSEPPE ANGELO DI MARIANO E MARIANO ANGELO Dati derivanti da: 11/08/2014 VARIAZIONE DI TERRITORIALE A. 24/11/08 art. 214	01/08/2014	11/08/2014

5. **Tutta l'immobilità sita nel Comune di TODI (c. 188) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Altezza	Conservat.	Superficie catastrale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da: S.M. ADDEBITO PIANI A. 22/7/01 art. 432 giuris. T. VARIAZIONI TERRITORIALE A. 24/11/08 art. 214 per. 24/11/08 art. 214 11/08/2014 VARIAZIONE DI TERRITORIALE A. 24/11/08 art. 214
1									Euro 1.720,00	

LOTTO 1 - VISURA CATASTALE - Pag. 5



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio

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

Data: 11/10/2019 - Ora: 08:22:11

Fine

Visura n. 16437 Pag. 5

Informazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE OVER REALI
1	GIUSEPPE ANGELO DI MARIANO E MARIANO ANGELO Dati derivanti da: 11/08/2014 VARIAZIONE DI TERRITORIALE A. 24/11/08 art. 214	01/08/2014	11/08/2014

Totale Generale: m² 9040 Rendita: Euro 3.442,00

Immobili matricolati n. 6

Totale rendita: Euro 3.442,00

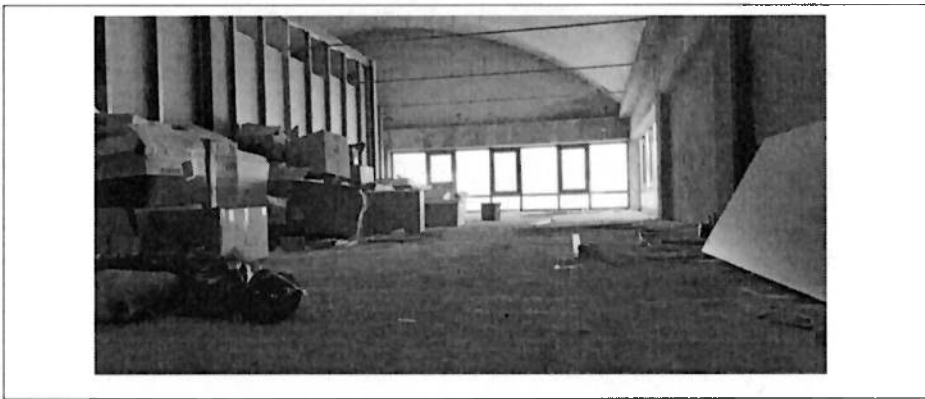
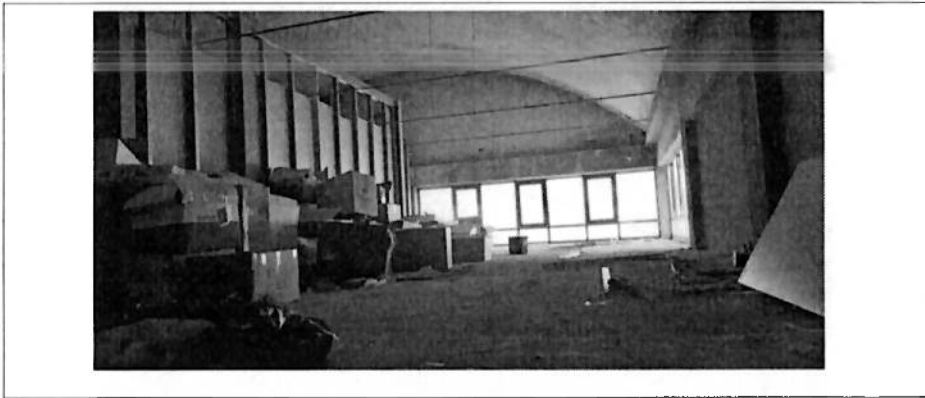
Autore informazione

* Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

LOTTO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 1

LOTTO 1

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

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

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

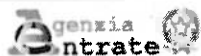
Sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi riguardanti soprattutto l'intero complesso industriale, nello specifico per la porzione oggetto della presente valutazione non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

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

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

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



Ispesione Ipotecaria

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

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

Ispesione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispesione n. T445326 del 19/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TODI (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella ~~1004~~ - Subalterno 4
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

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

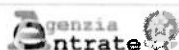
Elenco immobili

- Comune di TODI (PG) Catasto Fabbricati
- | | | | | |
|--|------------------|------------------------|----------------------------|-----------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 1004 | Particella 1004 | Subalterno - |
| Comune di TODI (PG) Catasto Fabbricati | | | | |
| 2. | Sezione urbana - | Foglio 1004 | Particella 1004 | Subalterno 0003 |

Elenco sintetico delle formalità

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

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



Ispezione Ipotecaria

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

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

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T445326 del 19/01/2023

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

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

5

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

6

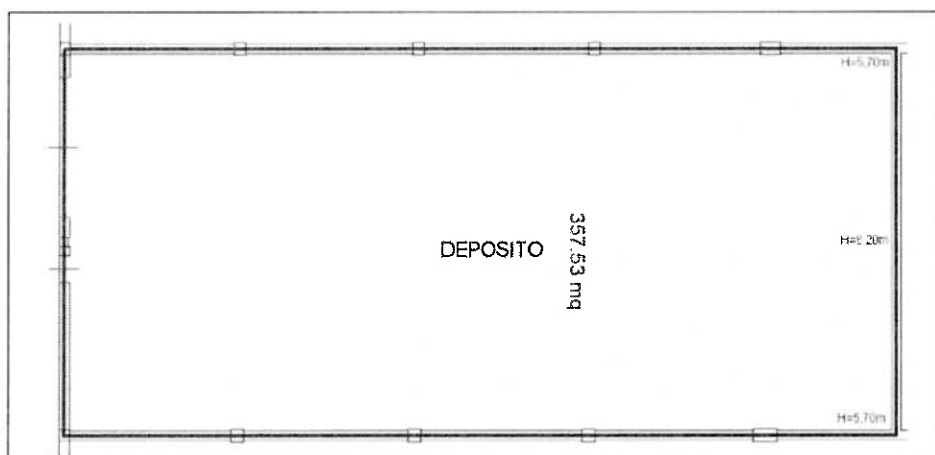
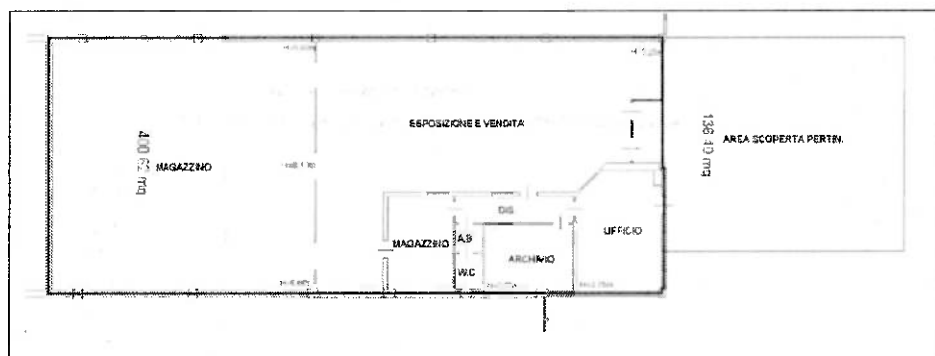
Atto amministrativo	Atto Giudiziario					
	Nota di iscrizione del	04/12/2020	Reg. gen.	27251	Reg. part.	18788
Oggetto	Sentenza dichiarativa di fallimento					
A favore	Massa dei creditori del Fallimento Giemme Snc					
Contro	Giemme Snc di Ignazi e Mencarelli e Mencarelli Marcello.					
Gravante su immobili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

Atti di provenienza dei beni immobili

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

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

SVILUPPO DELLE SUPERFICI – LOTTO 1



Lotto n. 1 - Sviluppo delle superfici lorde interne

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

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie lorda int. mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
LOTTO n. 1			
Subalterno 3: espos e magazz	400,62	100%	400,62
Subalterno 4: deposito	357,53	90%	321,78
area scoperta pertinenziale	136,40	10%	13,64
	sommano mq.		736,04

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

METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 1

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

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

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

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

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO – LOTTO 1

Determinazione del valore di stima

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

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

Valore stimato arrotondato 306.000,00 €

STATO OCCUPAZIONALE – LOTTO 1

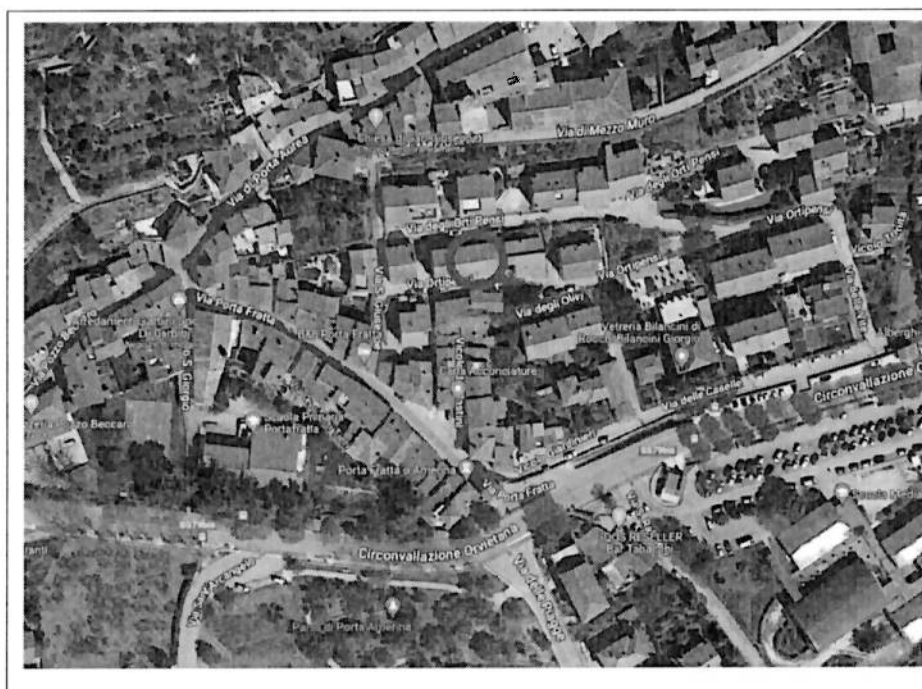
La porzione di immobile costituente il LOTTO n. 1 è libera non risulta ceduta in locazione. Sono presenti all'interno materiali da ferramentista e scaffalature varie.

LOTTO n. 2

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

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 2

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



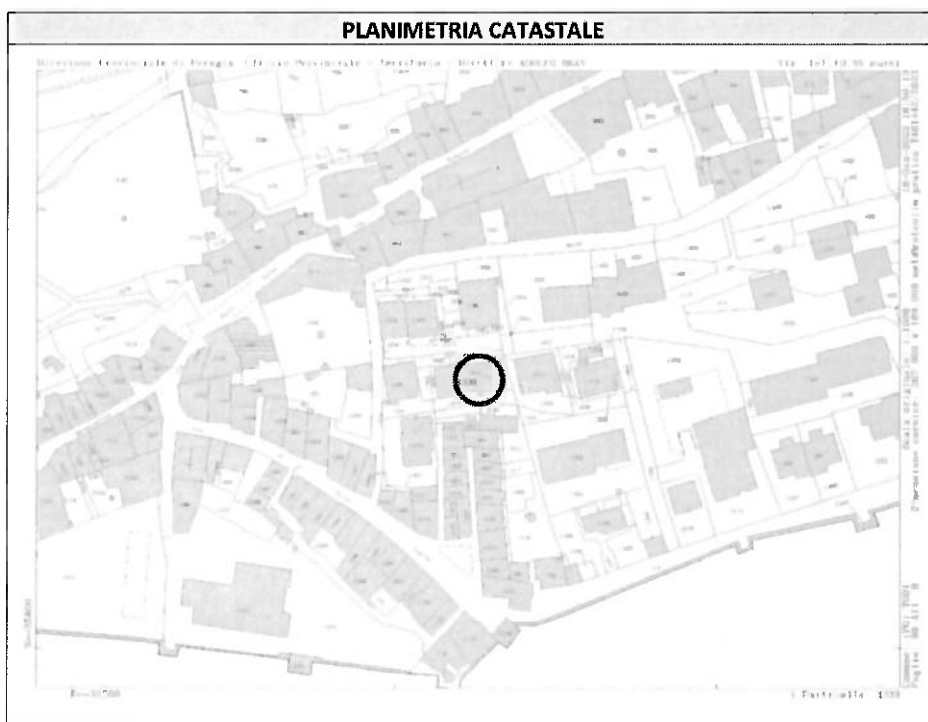
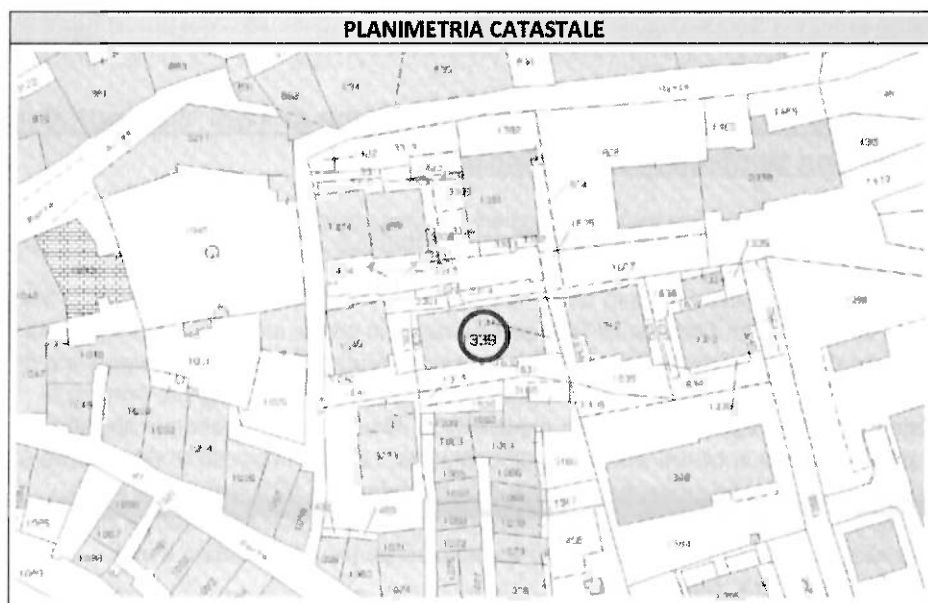
Ubicazione immobile

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

Comune di Todi

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
				121 mq.	418,50 €	proprietà	1/2



LOTTO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE - SUBALTERNO 8

Data 27/07/2022 - n. T117470 - Richiedente BNUNDR71T16D6530

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Distenzione prototipo n. PG010/926 del 31/10/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Todi

Via Delle Caselle

civ. M

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 1339

Subalterno: 8

Compilata da:

Lanfalone Mauro

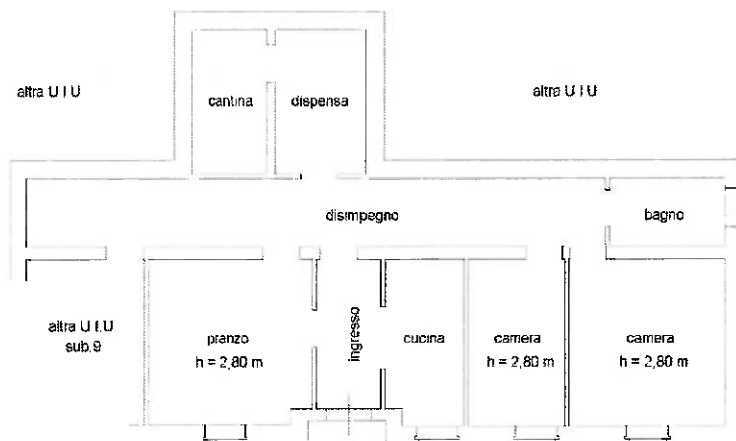
Inscritto all'albo:

Geometri

Prov. Perugia

N. 2887

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atto

Data 27/07/2022 - n. T117470 - Richiedente BNUNDR71T16D6530

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

Catasto dei Fabbricati - Sezione al 27/07/2022 - Comune di TODI (1881) - Foglio 96 - Particella 1339 - Subalterno 8 - VIA DELLE CASELLE n. M Piano I

LOTTO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE - SUBALTERNO 9

Data: 20/01/2021 n. T176572 Richiedente: HN(INDR711416550)

**Agenzia delle Entrate
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione prototipo n. PG0107928 del 31/10/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Todi

Via Delle Caselle

civ. M

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 1339

Subalterno: 9

Compiata da:

Lanfaloni Mauro

Iscritto all'albo:

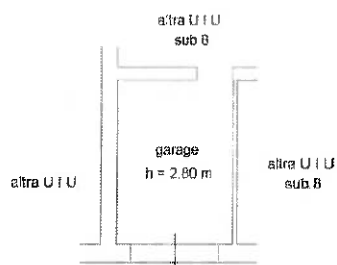
Geometri

Prov. Perugia

N. 2887

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2021 n. T176572 Richiedente: HN(INDR711416550)

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

Catasto dei Fabbricati - Sezione di Todi (180) - Foglio 96 - Particella 1339 - Subalterno 9 - Via Delle Caselle n. M Piano T



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

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

Dati identificativi: Comune di TODI (L.188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TODI (L.188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339

Classamento:

Rendita: Euro 22,31

Categoria: 001 - Classe: 07 - Consistenza: 14 m²

Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 9

Indirizzo: VIA DELLE CASELLE n. 10 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 14 m²

> Intestati catastali

1. ~~Adriana Fratta Todina (CF: N00010001001001)~~

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

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ~~Roberto Fratta Todina (CF: N00010001001001)~~

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

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto al 31/10/2019

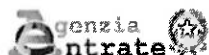
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessora

Comune di TODI (L.188) (PG)

Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 1

LOTTO 2 - VISURA CATASTALE - Pag. 2



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023
Ora: 11:18:44
Numero Pratica: T166728/2023
Pag: 2 - Segue

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

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

> Indirizzo

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

Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

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

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio ~~96~~ Particella ~~1000~~ Subalterno ~~1~~
Rendita: Lire ~~756~~
Categoria ~~200~~, Classe ~~1~~, Consistenza ~~1~~ vani
Partita: 2602

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 01/01/1992 al 31/10/2019
Immobile predecessore
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio ~~96~~ Particella ~~1000~~ Subalterno ~~1~~
Rendita: Euro 418,33
Rendita: Lire 810.000
Categoria ~~200~~, Classe ~~1~~, Consistenza ~~1~~ vani
Partita: 2602

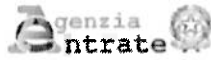
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

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

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

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

LOTTO 2 - VISURA CATASTALE - Pag. 3



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Rendita: Euro 22,31
Categoria C/6^a, Classe 5, Consistenza 12 m²

☒ dal 05/10/2020
Immobile attuale
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 1
Rendita: Euro 22,31
Categoria C/6^a, Classe 5, Consistenza 12 m²

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

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

☒ dal 09/11/2015 al 31/10/2019
Immobile predecessore
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 1
Totale: 12 m²
Totale escluse aree scoperte: 12 m²

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

☒ dal 31/10/2019
Immobile attuale
Comune di TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno 1
Totale: 14 m²

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

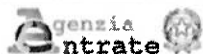
> Storia degli intestati dell'immobile

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

☒ 1. ~~CATTALINI Giovanni~~
~~(CATTALINI GIOVANNI)~~
nato a TODI (PG) il 11/05/1923
☒ dall'impianto al 28/04/2005
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)
☒ 2. ~~PROVENZANI Elisa~~
~~(PROVENZANI ELISA)~~
nata a TODI (PG) il 21/03/1927
☒ dall'impianto al 28/04/2005
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)
☒ 3. ~~CATTALINI Giovanni~~
~~(CATTALINI GIOVANNI)~~
nato a TODI (PG) il 11/05/1923
☒ dal 28/04/2005 al 29/01/2006
Diritto di Proprietà per 4/6 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

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



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

➤ **CATRIA Giovanni**
(CF: CTRPP49C19L188J)
nato a TODI (PG) il 19/03/1949
dal 28/04/2005 al 29/01/2006
Diritto di Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 2)

➤ **FRATTI FABIO** (CF: FTRFL66L188J)
nato a TODI (PG) il 29/06/1961
dal 28/04/2005 al 29/01/2006
Diritto di Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 2)

➤ **CATRIA Giovanni**
(CF: CTRPP49C19L188J)
nato a TODI (PG) il 19/03/1949
dal 29/01/2006 al 08/01/2013
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

➤ **FRATTI FABIO** (CF: FTRFL66L188J)
nato a TODI (PG) il 29/06/1961
dal 29/01/2006 al 08/01/2013
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

➤ **ANGELINI Fabia**
(CF: NGLNL66D188J)
nata a TODI (PG) il 30/04/1966
dal 08/01/2013 al 30/10/2019
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

➤ **FRATTI FABIO** (CF: FTRFL66L188J)
nato a FRATTA TODINA (PG) il 29/10/1966
dal 08/01/2013 al 30/10/2019
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TODI (L188)(PG) Foglio 96 Particella 1339 Sub. 9

➤ **ANGELINI Fabia**
(CF: NGLNL66D188J)
nata a TODI (PG) il 30/04/1966
dal 30/10/2019
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

➤ **ANGELINI Fabia**
(CF: NGLNL66D188J)
nata a FRATTA TODINA (PG) il 29/10/1966
dal 30/10/2019
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2006 - UU Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 1108 n. 88 registrato in data 28/06/2006 - SUCC. IN MORTE DI CATRIA GIOVANNI Voltura n. 11948.1/2006 - Pratica n. PG0175908 in atti dal 25/07/2006

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

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

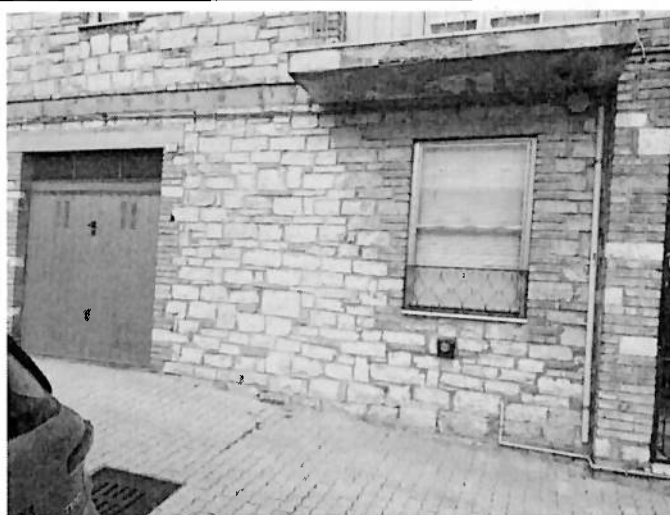
Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

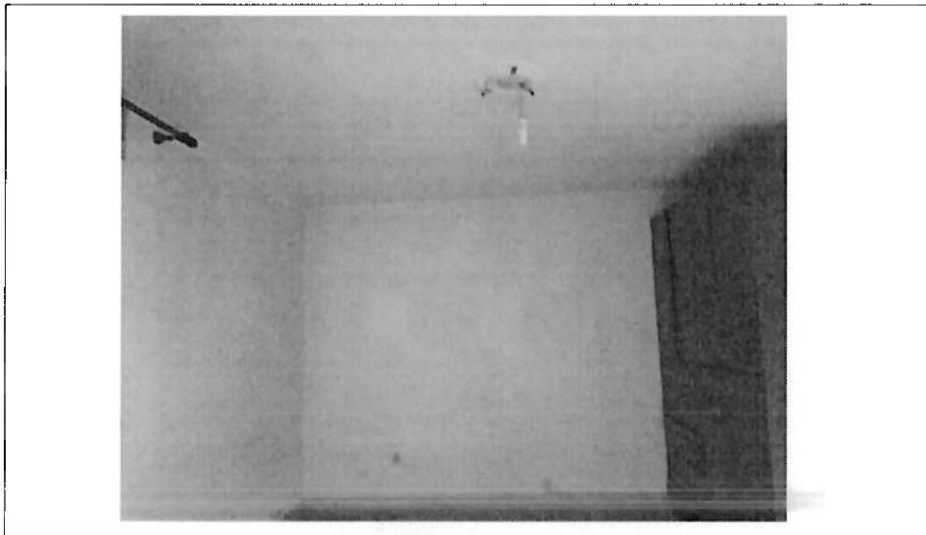
TODI (L188) (PG)
Foglio 96 Particella 1339 Subalterno

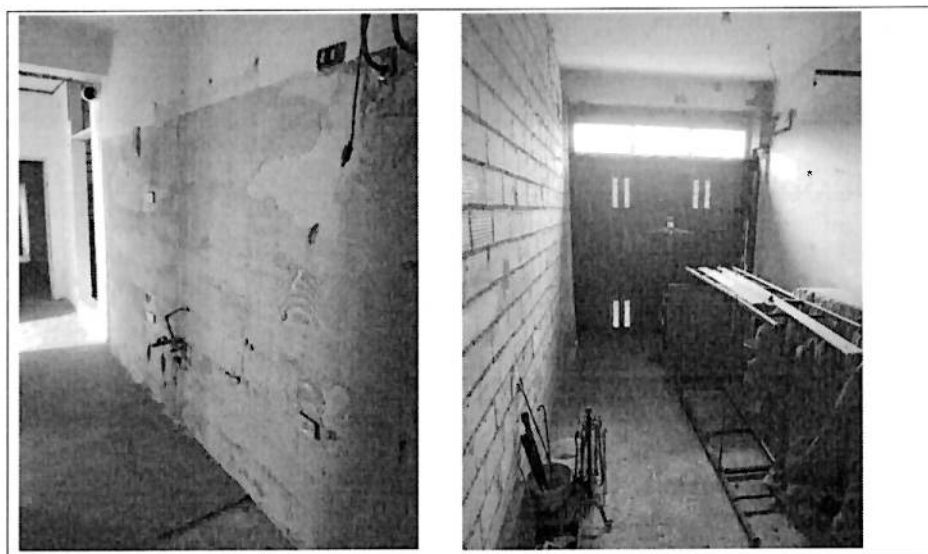
Visura telematica

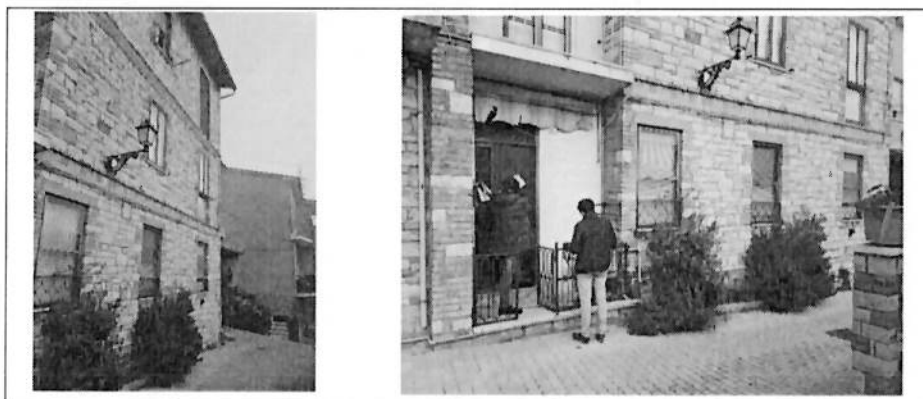
Tributi speciali: Euro 0,90

LOTTO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 1

LOTTO 2

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

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

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

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

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 2 - sub. 1



Ispezione Ipotecaria

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

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

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T440323 del 19/01/2023

Dati della richiesta

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

Situazione aggiornamento

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

Elenco immobili

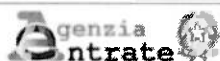
Comune di TODI (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 006 Particella 006 Subalterno 006

Elenco sintetico delle formalità

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

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 2 - sub. 1



Ispezione Ipotecaria

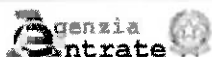
Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

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

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T440323 del 19/01/2023

1. Annotazione n. 78 del 11/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 365 Registro Generale 459
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 36634/13802 del 08/01/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 366 Registro Generale 460
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 36634/13802 del 08/01/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 367 Registro Generale 461
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 36634/13802 del 08/01/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 55 Registro Generale 462
Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio 36635/13803 del 08/01/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 02/02/2017 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2716
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 751/2016 del 19/08/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 2 - sub. 8**Ispezione Ipotecaria**

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

Data 19/01/2023 Ora 17:23:17
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T444783 del 19/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TODI (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 96 - Particella 1339 - Subalterno 8
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

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

Elenco immobili

Comune di TODI (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 004 Particella 0000 Subalterno 0000

Elenco sintetico delle formalità

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

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

9

Atto amministrativo	Atto giudiziario				
	Nota di iscrizione del	02/02/2017	Reg. gen.	2716	Reg. part. 378
Oggetto	Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo capitale 77.108,28 € totale 90.000,00 €				
A favore	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.				
Contro	Ignazi Giuseppe e Mencarelli Marcello				
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:				
	comune	catasto	foglio	particella	subaltern
	Todi	fabbricati	100	259	12
	Todi	fabbricati	100	259	15
	Monte Castello di Vibio	fabbricati	5	1003	
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1001	
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1004	
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1005	
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1069	
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1070	
	Monte Castello di Vibio	terreni	5	1074	
	Todi	fabbricati	96	1339	1
Eventuali note					

1

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

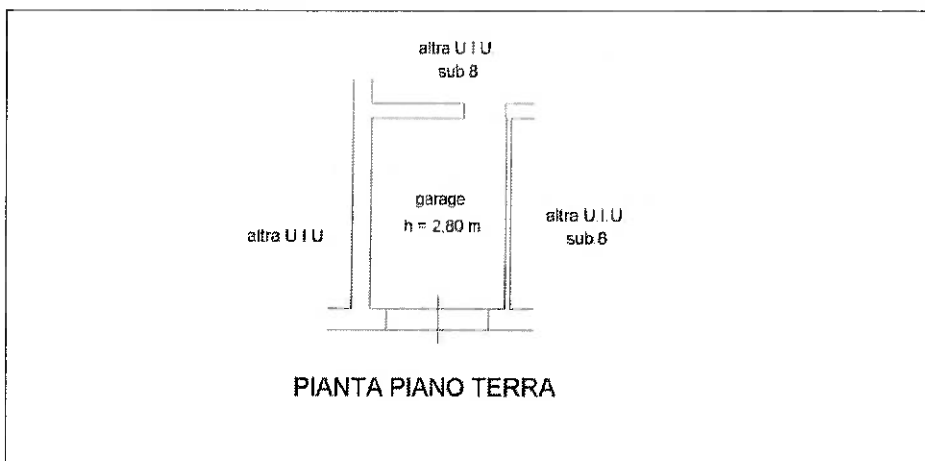
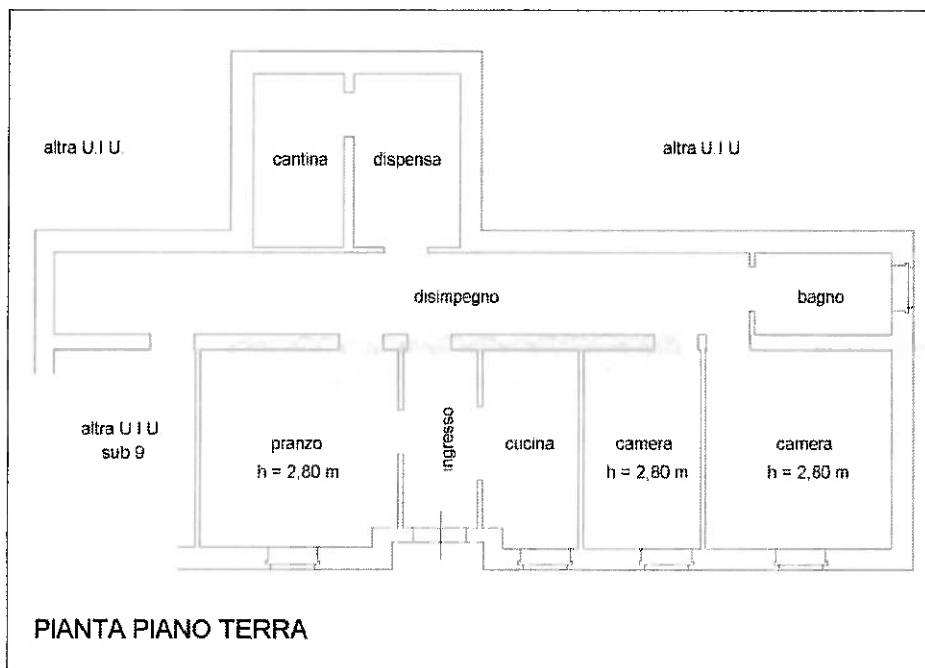
Atti di provenienza dei beni immobili

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

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

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

SVILUPPO DELLE SUPERFICI – LOTTO 2



Lotto n. 2 - Sviluppo delle superfici lorde interne

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

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale

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

METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 2

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

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

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

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

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

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

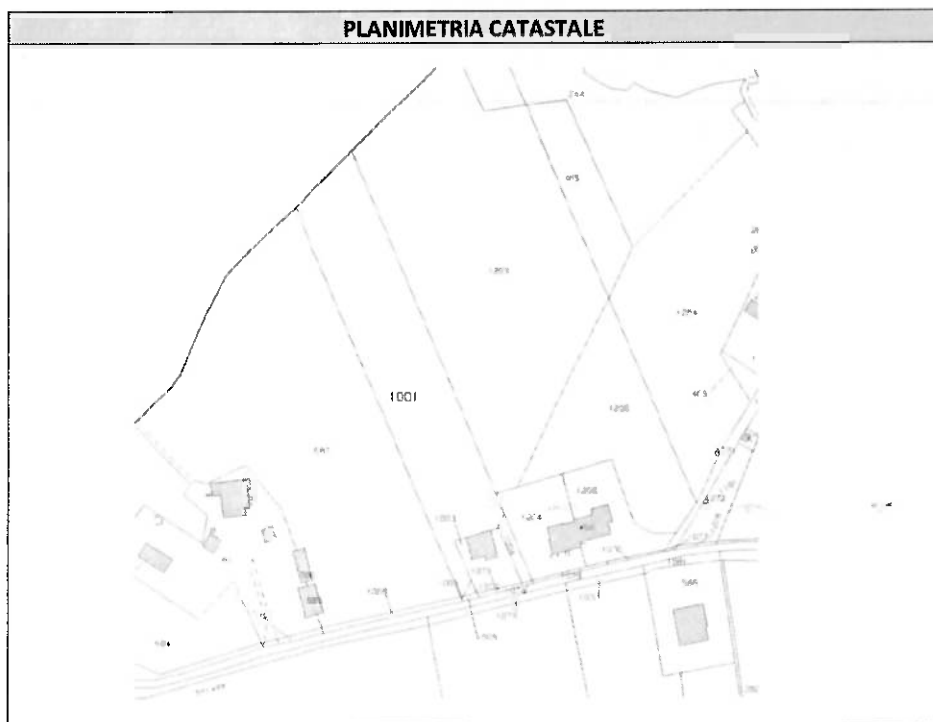
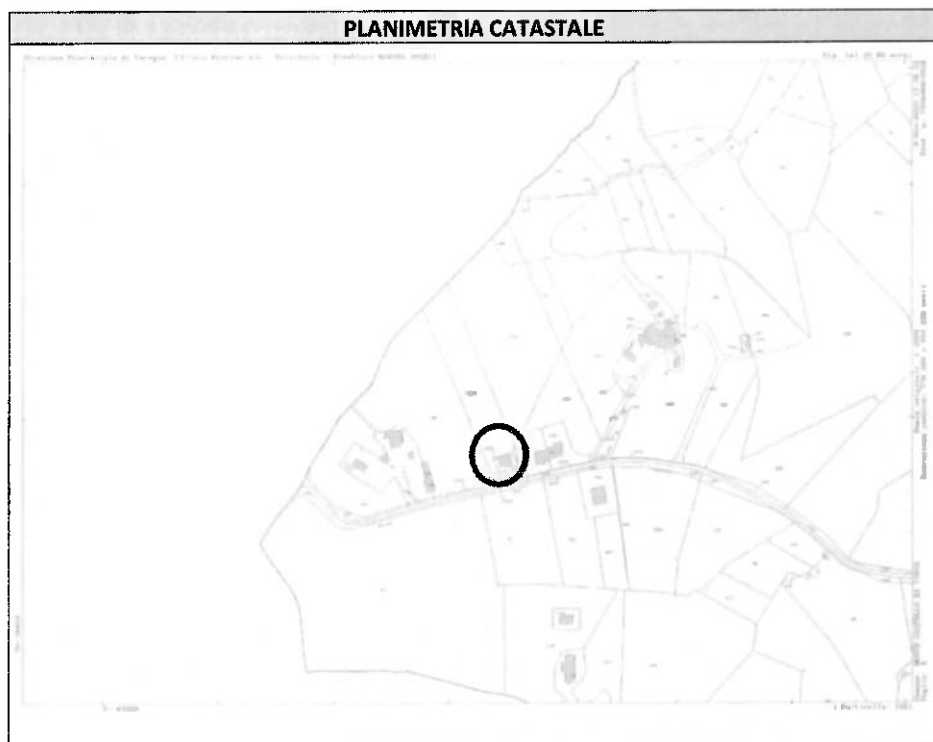
detrazioni	
Abbattimento forfettario del 20% per assenza di garanzia da vizi e difetti, per eventuali sanatorie che si rendessero necessarie e o messa in pristino e, completamento pratiche urbanistiche quali di agibilità ecc., per spese di cancellazione formalità ecc., per eventuale differenza di consistenza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

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

STATO OCCUPAZIONALE LOTTO 2.

Libero non occupato.

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



LOTTO n. 3

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

Descrizione sommaria dell'immobile - Lotto n. 3

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



Ubicazione immobile

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

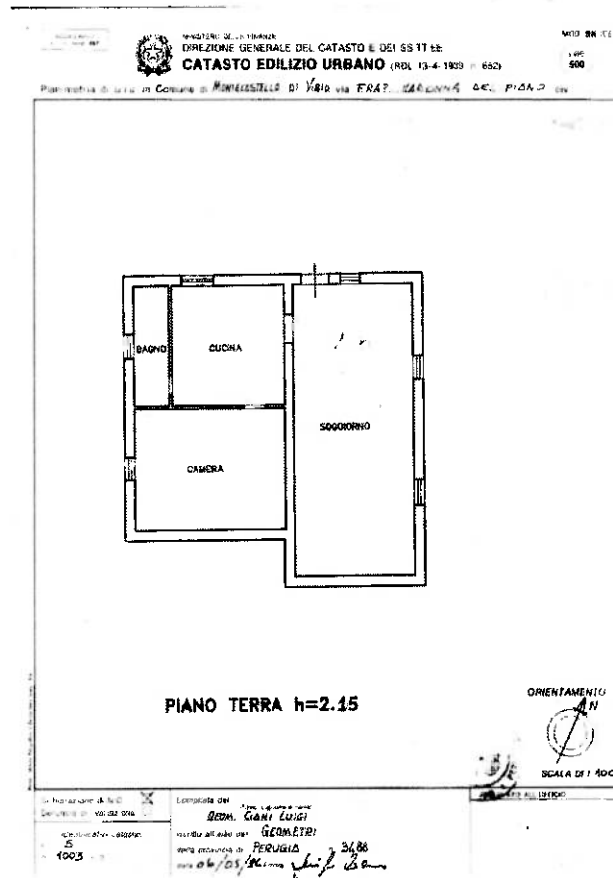
Comune di Montecastello di Vibio

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	sub	Cat.	superf.	rendita	diritto	quota
48	1283		2/2	96 mq.	230,08 €	proprietà	1/3

LOTTO 3 - PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione 14/01/1996 - Data 09/11/2023 - n. TIS2400 - Richiedente BUNDRITTI68430

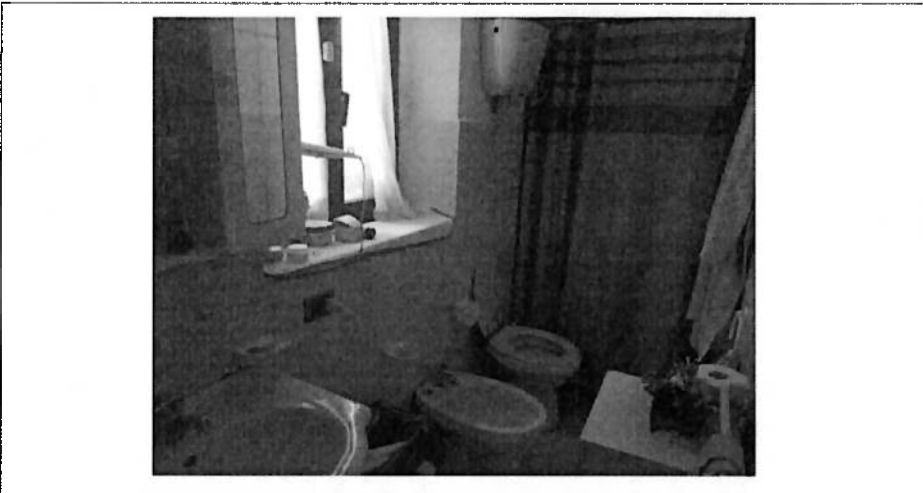


Data presentazione 14/01/1996 - Data 09/11/2023 - n. TIS2400 - Richiedente BUNDRITTI68430
Totale tributi: 1 - Formulario di acquisizione: A4210a297 - Formulario stampa planimetria: A4210a429
Stampa planimetria su sito

Lotto 3 - Planimetria catastale - Comune di MONTESILLO DI VIBO - Via FRATELLI SARACIN - Foglio 5 - Partinella di via - Piano 1

LOTTO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO LOTTO 3

LOTTO 3

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

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

Di seguito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni:



Comune di Monte Castello di Vibio
- Provincia di Perugia -

Marca da bollo € 15,00
cassa: 075/8796135
0231-420174387

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 24/2022
(D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 art. 30)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la richiesta inoltrata in data 12/09/2022 prot. 5340 e successiva integrazione del 11/10/2022 prot. 6097 del S.g.

• Geom. **ANDREA BUONO** nato a Foligno il 16/12/1971 ed in residenza c.f. BNU NOR 71116 D663D, in qualità di tecnico incaricato come C.T.U. dal Tribunale di Spoleto

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

Foglio 5 Part. II: 1001, 1004, 1005, 1009, 1070, 1074, evidenziati nella planimetria allegata alla domanda stessa.

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

VISTO il catasto comunale delle aree percolate dal fuoco istituito con D.G.C. n. 78 del 24/06/2008 ed aggiornato con D.G.C. n. 104 del 15/12/2017 e n. 114 del 28/12/2017.

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

CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche degli immobili e dei terreni situate nel Comune di Monte Castello di Vibio e censiti al Catasto come segue: Foglio 5 Part. II: 1001, 1004, 1005, 1009, 1070, 1074, evidenziati nella planimetria catastale allegata sono le seguenti:

AREE AGRICOLE: Foglio 5 Part. II: 1001, 1004, 1005, 1009, 1070, 1074.

VINCOLI SPECIFICI

- ~~Paesaggi locali (Art. 63 N.T.A.): Foglio 5 Part. II: 1001, 1004, 1005, 1009, 1070, 1074.~~
- ~~Terreni sottoposti a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923): Foglio 5 Part. II: 1001, 1004, 1005, 1009, 1070, 1074.~~
- ~~Arece di massima visibilità dal belvedere (Art. 71 N.T.A.): Foglio 5 Part. II: 1001, 1004, 1005, 1009, 1070, 1074.~~
- ~~Arece instabili ad alta pericolosità geologica (Art. 38 N.T.A.): Foglio 5 Part. II: 1001, 1004, 1005, 1009, 1070, 1074.~~
- ~~Cinelli paesaggisticamente rilevanti (Art. 35 P.T.C.P.): Foglio 5 Part. II: 1001, 1004, 1005, 1009, 1070, 1074.~~

Si ricorda che le aree del presente certificato risultano in zona dichiarata esente e quindi sottoposte alla disciplina di cui al Capo IV del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (ex Legge 64/74) e al Titolo VI Capo VI della Legge Regionale 21/01/2015 n. 1.

Il presente certificato è nascosto in bollo unitamente alle planimetrie catastali allegate, conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e non può essere prodotto agli organi di Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Monte Castello di Vibio, 1.14/10/2022

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



Pagina 1 di 1

COMUNE DI MONTE CASTELLO DI VIBIO - AREA TECNICA UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA
orario apertura ufficio al pubblico: martedì ore 9.00 - 13.00 (martedì, giovedì e venerdì) - pomeriggio ore 15.30 - 17.30 (martedì e giovedì)
Via Biancherini, 4 - 06057 Monte Castello di Vibio (PG) - tel. 075/8780217 - fax 075/8796135
E-mail: urbanistica@montecastellovibio.pg.it - Posta certificata: comune.montecastellovibio@postacert.umbria.it
sito web: www.montecastellovibio.gov.it

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

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 3



Ispezione Ipotecaria

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

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

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T437821 del 19/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella ~~7000~~
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

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

Elenco immobili

Comune di MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella ~~01000~~ Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

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

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - lotto 3



Ispezione Ipotecaria

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

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

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNUNDR

Ispezione n. T437821 del 19/01/2023

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 02/02/2017 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2716
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 751/2016 del 19/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

4

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

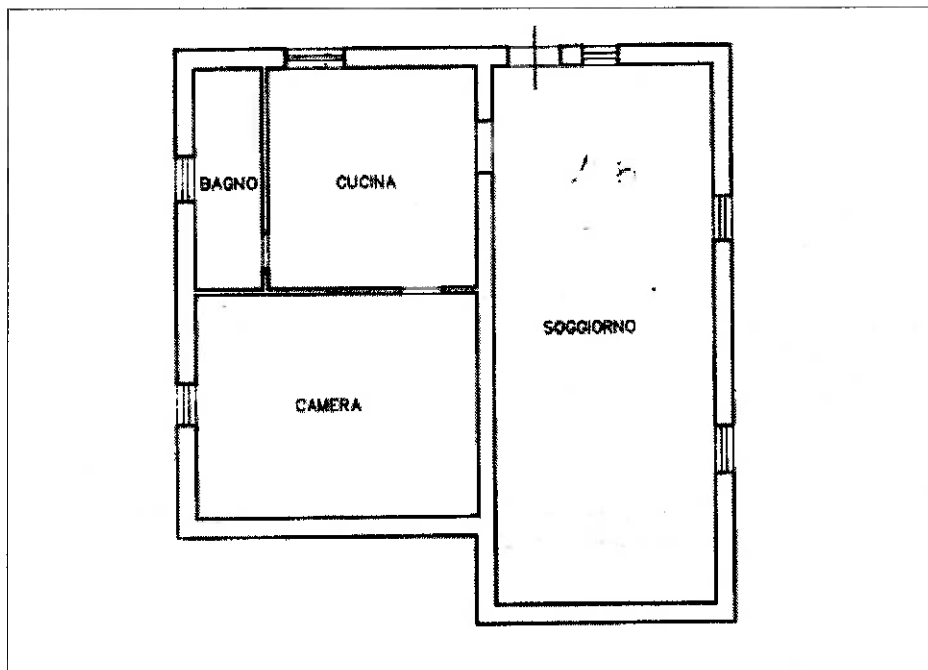
5

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

Atti di provenienza dei beni immobili

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

SVILUPPO DELLE SUPERFICI – LOTTO 3



Lotto n. 3 - Sviluppo delle superfici lorde interne

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

Determinazione della superficie convenzionale vendibile o superficie commerciale

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

METODO ESTIMATIVO IMPIEGATO – LOTTO 3

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

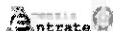
In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

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

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

Determinazione del valore di stima

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



Ufficio del territorio di PERUGIA

Data: 26.11.2019
ORA: 12.02.19

Valori Agricoli Medi della provincia

Annuale 2019

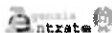
Dati Preannunciati Commissione Provinciale

Pubblicazione sul B.U.R.

n. del -

n.8 del 13/02/2019

		REGIONE AGRARIA - *				REGIONE AGRARIA - **			
		CULTURE DEL NESTORE				CULTURE DI TUTTI			
		Comuni di CITTÀ DELLA SPIGA TREGGIO				Comuni di COLLEZZOVE PRATTA TORDINA MARSILIANO MONTE PASSELLI (VIBIO) TUSCANI			
CULTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. - 8%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. - 8%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCHI PARALI	2400,00				2 300,00				
BOSCHI ALTO ALI TRICUTTI BOSCHI ALTI	4400,00				4 050,00				
BOSCHI ALTO CEDRICE CASTAGNO	4 500,00				5000,00				
BOSCHI ALTO LUNATI DIOGGIERE	1 500,00				2 800,00				
BOSCHI CEDRICE MISTO	2 500,00				4000,00				
CULTURE ARBORALI ECONOMICI SPECIALIZZATE	16000,00				19 000,00				
FRUTTE	14000,00				14 000,00				
FRUTTE TARE PRODUTTIVE	7000,00				7000,00				
OLIVETI CLASSE A	22 000,00				20 000,00				
OLIVETI CLASSE B	20 000,00				18 000,00				
OLIVETI CLASSE C	18 000,00				16 000,00				
OLIVETI NON PRODUTTIVE	10 000,00				10 000,00				
ORTI DEDICATI	8000,00			80-PIANTURA	8000,00			60-PIANTURA	



Ufficio del territorio di PERUGIA

Data: 26.11.2019
Ora: 17:02.51

Valori Agricoli Medi della provincia

Annuale 2019

Dati Pronunciamento e commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n.8 del 15.02.2019

REGIONE AGRARIA N. 9 COLLINE DEL MESTORE Comuni di CITTÀ DELLA PELLE, PEGUARO					REGIONE AGRARIA N. 10 COLLINE DI FORTI Comuni di ULLAZZONE, FRATTIA TODDICA, MARSAUANO, MONTE CASTELLO DI VIBRO, D'AR			
CULTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLI ARBORATI	4000,00				4000,00			
PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	4000,00				4000,00			
SEMINATIVI	14000,00			SI-PIANTURA	7000,00			SI-PIANTURA
SEMINATIVI COLLENA A	14000,00			I-COLLENA	13000,00			I-COLLENA
SEMINATIVI COLLENA B	11000,00			I-COLLENA	13000,00			I-COLLENA
SEMINATIVI COLLENA C	8000,00			I-COLLENA	11000,00			I-COLLENA
SEMINATIVI DI COLLENA EXTRAORDINARI	6000,00			I-COLLENA	7000,00			I-COLLENA
SEMINATIVI DEGRABILI	21000,00			SI-PIANTURA	21000,00			SI-PIANTURA
SEMINATIVI ERBOSI	22000,00			SI-PIANTURA	21000,00			SI-PIANTURA
VIGNI	10000,00				10000,00			
VIGNI DI BOTTIGLIERA CLASSI A	10000,00				10000,00			
VIGNI DI BOTTIGLIERA CLASSI B	25000,00				25000,00			
VIGNI DI BOTTIGLIERA CLASSI C	20000,00				20000,00			

Determinazione del valore dei terreni					
particella	superficie convenzionale vendibile	valore euro/mq.	valore di stima dell'intero	quota di proprietà	valore di stima finale
1001	3 707,00	1,30 €	4 819,10 €	1/3	1 606,37 €
	737,00	1,90 €	1 400,30 €	1/3	466,77 €
1004	138,00	1,30 €	179,40 €	1/3	59,80 €
1005	9,00	1,30 €	11,70 €	1/3	3,90 €
1009	1,00	1,30 €	1,30 €	1/3	0,43 €
1070	11,00	1,30 €	14,30 €	1/3	4,77 €
1074	7,00	1,30 €	9,10 €	1/3	3,03 €
sommano					2 145,07 €

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

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

STATO OCCUPAZIONALE.

Immobile occupato dai familiari del debitore.

CONCLUSIONI

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

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

VENDUTO

ALLEGATI

Allegato 1 Atto di provenienza immobile Lotto 1;

Allegato 2 Atto di provenienza immobile Lotto 2;

Allegato 3 Ispezione ipotecaria Lotto 1;

Allegato 4 Ispezione ipotecaria Lotto 2;

Allegato 5 Ispezione ipotecaria Lotto 3;

Allegato 6 Precedenti Edilizi Lotto 1;;

Allegato 7 Certificato Destinazione Urbanistica Lotto 3;

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

Trevi, 25 gennaio 2022

Il C.T.U.
Geom. Andrea Buono