

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Bonifazi Meffe Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

Codice fiscale: 00283510170

V. MOLINO N 4

25078 - VESTONE (BS)

contro

[REDACTED]

VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

06035 - GUALDO CATTANEO (PG)

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	9
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	11
Confini	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	12

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	16
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	19

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti.....	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI.....	37
Stima / Formazione lotti.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto Unico	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.....	47
Lotto Unico	47

Va infine evidenziato che pur in assenza dell'Esecutato è stato comunque possibile entrare all'interno del fabbricato principale in quanto sia il cancello all'ingresso, sia i vari portoni dell'edificio erano privi di chiusura e quindi facilmente apribili. Il sopralluogo è stato effettuato insieme all'Addetto dell'IVG ed ha permesso al sottoscritto di ispezionare l'intero edificio ad eccezione dell'ultimo piano privo ancora di una scala di accesso sicura. Nell'occasione è stato possibile scattare foto interne ed esterne, effettuare misurazioni e quanto altro necessario per rispondere ai quesiti. Sulla base di questa verifica si può preliminarmente riferire che il fabbricato principale, realizzato in epoca remota, ha elementi architettonici di pregio, quali:

- tipologia tipica delle case coloniche padronali;
- uso di materiali locali come pietra e mattoni;
- tecniche costruttive tradizionali (muri molto spessi, solai in legno, solai a volta, manto di copertura in coppi antichi, infissi in legno massello corredati da scuretti interni senza infissi esterni, sporto di gronda con zampini in legno e piastrelle di cotto, ecc.).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto Terreni foglio [REDACTED], part. [REDACTED]. Terreno circostante posto in continuità con i terreni e i fabbricati oggetto di pignoramento. Il terreno è raggiungibile ad est dalla particella [REDACTED].

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto Terreni foglio [REDACTED], part. [REDACTED]. Terreno agricolo/forestale attualmente incolto e per questa ragione è ricoperto da vegetazione arbustiva ed arborea. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale SP 421

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto Terreni Foglio 111 part. 111 bosco. Il terreno è raggiungibile ad est dalla particella 111e 111 (pignorate).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto Terreni Foglio 111, part. 111 Terreno boschivo circostante il fabbricato raggiungibile ad est dalla particella 111e 111 (pignorate).

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto Terreni foglio 111 part. 111 Terreno incolto limitrofo l'abitazione che trae accesso direttamente dalla strada provinciale SP 421.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

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

- # [REDACTED]
[REDACTED]
VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
06035 - GUALDO CATTANEO (PG)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
06035 - GUALDO CATTANEO (PG)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

- # [REDACTED]
[REDACTED]
VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
06035 - GUALDO CATTANEO (PG)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

- # [REDACTED]
[REDACTED]
VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
06035 - GUALDO CATTANEO (PG)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
06035 - GUALDO CATTANEO (PG)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

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

VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
06035 - GUALDO CATTANEO (PG)

CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Stessa proprietà (il debitore) su più lati. Strada (Provincia di Perugia)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Strada (Provincia Perugia), Strada (Provincia Perugia), stessa proprietà (Debitore) su più lati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Stessa proprietà (il debitore) su più lati; lato nord-est Mancini Remigio

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Stessa proprietà (debitore) su tutti i lati

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Stessa proprietà (Debitore) su tutti i lati

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Strada (Provincia Perugia), stessa proprietà (debitore) su più lati

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Altezza	Piaggio
magazzini-cantine-rimesse-depositi	309,31 mq	390,30 mq	0,5	195,15 mq	3,50 m	Terra
Abitazione	263,35 mq	304,08 mq	1	304,08 mq	3,50 m	Primo
Abitazione	59,14 mq	85,55 mq	1	85,55 mq	3,20 m	Secondo

Terrazza	12,06 mq	12,06 mq	0,25	3,02 mq	8,00 m	primo
N° 2 terrazze	19,24 mq	19,24 mq	0,25	4,81 mq	0,00 m	Secondo
Fabbricata agricola	70,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	4,00 m	Tercia
Fabbricato agricolo	12,00 mq	17,00 mq	0,30	10,20 mq	4,00 m	Quarta
Totale superficie convenzionale:				642,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				642,81 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9580,00 mq	9580,00 mq	1	9580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9580,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3560,00 mq	3560,00 mq	1	3560,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3560,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	910,00 mq	910,00 mq	1	910,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	910,00 mq
---------------------------------------	-----------

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1020,00 mq	1020,00 mq	1	1020,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1020,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1020,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				600,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	##	Catasto Terreni Superficie (ha are ca) 2260

I dati catastali corrispondono con quelli reali con la precisazione che in data 24/03/2017 è stato fatto il seguente inserimento: VOLTURA D'UFFICIO del 24/03/2017 - INSERIMENTO C.F. PER CENSIMENTO F.R. Voltura n. 4223.1/2017 - Pratica n. PG0035341 in atti dal 24/03/2017.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni [REDACTED] Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 9580 Reddito dominicale € 7,42 Reddito agrario € 2,97

I dati catastali corrispondono con quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni [REDACTED] Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 1453 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 0,59
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni [REDACTED] Qualità Bosco misto Superficie (ha are ca) 2107 Reddito dominicale € 1,85 Reddito agrario € 0,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni [REDACTED] Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 910 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,19

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni [REDACTED] Qualità Bosco misto Superficie (ha are ca) 1020 Reddito dominicale € 0,90

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni [REDACTED] Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,01
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni [REDACTED] Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 364 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,17

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie # ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]				0,22,80 mq			con la part. 13

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie e	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato

						ha are ca	le		
				Pascolo	2	9580 mq	10,83 €	4,21 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Griffato
			AA		Busco misto		2107 mq	1,95 €	8,44 €	
			AB		Pascolo arborato		1458 mq	1,35 €	0,53 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Griffato
					Busco ceduo	1	0,09,10 mq	0,8 €	0,19 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
					Bosco misto	1	0,10,20 mq	0,9 €	0,21 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
			AA		Pascolo	2	00,0564 mq	0,44 €	0,17 €	
			AB		Pascolo arborato		36 mq	0,03 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI ***

L'intero edificio è stato completamente consolidato da circa 10 anni a seguito dell'evento sismico del 26/09/1997 e successivi. I lavori sono stati eseguiti con Permesso di Costruire n. 130 del 05/11/2008 e con Permesso di Costruire in Variante n. 49 del 21/06/2011. A seguito dell'ultimazione dei lavori, come si evince nella nota del comune di Gualdo Cattaneo n° 9018 del 15/07/2025, indirizzata al sottoscritto CTU, si è proceduto all'erogazione del saldo dei contributi relativi al sisma del 26/09/1997.

Come detto nella medesima particella insistono due annessi elevati su un solo livello di altezza media di m 4,00 circa, rispettivamente con superficie di misura mq 80 lordi e mq 17 lordi. Questi edifici non hanno subito alcun

lavoro di consolidamento. Quello di maggiori presenta la copertura a due pendenze con il manto di copertura in tegole di laterizio. La mancanza dell'Esecutato e la folta vegetazione infestante che li ha parzialmente ricoperti e, motivi di sicurezza strutturale, non ha consentito l'accesso al loro interno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

trattasi di un terreno catastalmente qualificato come pascolo, ma ora di fatto ricoperto per la maggior parte della superficie da bosco.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Terreno boschivo sottostante il fabbricato non ancora maturo per il taglio ceduo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Terreno boschivo sottostante non ancora maturo per il taglio ceduo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Il bosco in questione non è ancora maturo per essere utilizzato a taglio ceduo

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Terreno incolto prospiciente il complesso edilizio che, insieme alla particella 13, forma la corte dell'edificio

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Non presenti

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non risultano

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non risultano

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non risultano

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non risultano.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non ci sono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Non risultano

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non risultano.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non risultano

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non risultano

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non risultano

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non ci sono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

- Fondazioni: trattandosi di un edificio di notevoli dimensioni, realizzato in epoca remota, verosimilmente le fondazioni includono principalmente pietra (come arenaria e calcare) e laterizio. In fase di ristrutturazione sono state realizzati dei consolidamenti mediante opere fondali profonde (micropali) e superficiali (sottofondazione con elementi passanti e cordolature);

- Esposizione: ottima su tutti i lati in quanto edificio isolato;

- Altezza interna utile: variabile da m 3,00 a m 4,00;

- Strutture verticali: muratura di notevole spessore realizzata in pietrame a faccia vista sull'intero complesso. Le murature sono state completamente ristrutturate da circa una decina di anni per cui sono ottime condizioni;

- Solai: sono di diverse tipologie (travi in legno, travi in ferro e laterizio, volte a crociera, ecc.). Tutti i solai sono stati completamente ristrutturati;
- Copertura: con orditura prima e secondaria in legno e con piastrelle di cotto, tutti ristrutturati;
- Manto di copertura: con coppi antichi originali completamente rifatti;
- Pareti esterne ed interne: le pareti esterne, come detto, sono in pietrame a faccia vista. Quelle interne sono rimaste allo stato grezzo non essendo ancora intonacate;
- Pavimentazione interna: non realizzata
- Infissi esterni ed interni: sono presenti solo le finestre in legno massello con ante a battente e scuretti. Alcuni di questi infissi sono stati vandalizzati mediante la rottura dei vetri, su altri sono state forzate le aperture. Le porte esterne sono in legno massello di buona fattura, alcune recuperate, altre nuove. Le porte interne sono tutte mancanti;
- Volte: sono tre al piano terra e due al piano primo, tutte in pietra e restaurate;
- Scale: interne ed esterne in muratura con gradini in piastrelle di cotto;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti mancanti, compreso le predisposizioni;
- Terreno esclusivo: sono tutti i terreni circostanti, sempre di proprietà del debitore, ed anch'essi oggetto di pignoramento;
- Posto auto: sono disponibili all'aperto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Terreno boschivo sottostante il fabbricato principale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Terreno boschivo confinante con il fabbricato per la maggior parte costituito da pascolo cespugliato ed in parte da bosco non ancora maturo per il taglio ceduo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Terreno boschivo sottostante il fabbricato, non ancora maturo per il taglio ceduo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Terreno boschivo sottostante il fabbricato non ancora maturo per il taglio ceduo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Terreno attualmente incolto, non utilizzabile per coltivazioni agrarie sia per la posizione sia per la natura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

L'immobile risulta libero

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione ma i lavori non sono stati ultimati, pertanto è libero e non abitabile

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRILICI ANGELO	25/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II	17/02/1993		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio registro	17/02/1993		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2025 al 15/10/2025		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRILICI ANGELO	25/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II	17/02/1993		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO	17/02/1993		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

BENE N° 3 - TERRENO UFFICATO A GUARDO CIVILE		Atti			
Periodo	Proprietà	COMPRAVENDITA			
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED] [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRILLICI ANGELO	25/01/1993	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II	17/02/1993	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO REGISTRO	17/02/1993	[REDACTED]	[REDACTED]		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRILLICI ANGELO	25/01/1993	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR	17/02/1993	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			

		II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO	17/02/1993		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1993 al 15/10/2025		COMPRAVENDITA			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRELLICI ANGELO	24/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA KK II	17/02/1993		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO	17/02/1993		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1993 al		COMPRAVENDITA			

15/10/2025	01985800547	Roganti	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRILLO ANGELO	25/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II	17/02/1993		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO	17/02/1993		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da contratto di finanziamento
Iscritto a Spoleto (PG) il 31/03/2020
Rogante: ROSA GIANLUCA
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Formalità a carico della procedura
Rogante: Rosa Gianluca
Data: 30/08/2020
Repertorio: 01985800547
Raccolta: 01985800547

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 20/04/2025

[REDACTED]

Quota: INTERA

A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

Contro ##IL [REDACTED] ##

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura va calcolato con il seguente criterio:

PIGNORAMENTO	totale pignoramento	€ 294,00
IPOTECA LEGALE	su valore dell'ipoteca 0,50% 262.500,00	€ 1.312,50
	in più € 35,00 e 59,00 35,00 + 59,00	€ 94,00
	totale Ipoteca	€ 1.406,50

TOTALE GENERALE € 1.700,50

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da contratto di finanziamento

Iscritto a Spoleto (PG) il 31/03/2020

[REDACTED]

Importo: € 150.000,00

A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Rogante: Rosa Gianluca

Data: 30/08/2020

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Spoleto il 20/04/2025

Rogante: [REDACTED]
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Contro ##IL [REDACTED] ##

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura va calcolato con il seguente criterio:

PIGNORAMENTO	totale pignoramento	€ 294,00
IPOTECA LEGALE	su valore dell'ipoteca 0,50% 262.500,00	€ 1.312,50
	in più € 35,00 e 59,0035,00 +59,00	€ 94,00
	totale ipoteca	€ 1.406,50
TOTALE GENERALE		€ 1.700,50

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da contratto di finanziamento
Iscritto a Spoleto (PG) il 31/03/2020
[REDACTED]
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
[REDACTED] #
Formalità a carico della procedura
Rogante: Rosa Gianluca
Data: 30/08/2020
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: 72 [REDACTED]

Trascrizioni

- pignoramento**
Trascritto a Spoleto il 20/04/2025
[REDACTED]
Quota: INTERA

A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Contro ##[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura va calcolato con il seguente criterio:

PIGNORAMENTO	totale pignoramento	€ 294,00
IPOTECA LEGALE	su valore dell'ipoteca 0,50% 262.500,00	€ 1.312,50
	in più € 35,00 e 59,00 35,00 + 59,00	€ 94,00
	totale Ipoteca	€ 1.406,50
TOTALE GENERALE		€ 1.700,50

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da contratto di finanziamento
Iscritto a Spoleto (PG) il 31/03/2020
[REDACTED]
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Formalità a carico della procedura
Rogante: Rosa Gianluca
Data: 30/08/2020
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Spoleto il 20/04/2025
Reg. gen. 2079/1653 - Reg. part. 2079/1653
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Contro ##IL [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura va calcolato con il seguente criterio:

PIGNORAMENTO	totale pignoramento	€ 294,00
IPOTECA LEGALE	su valore dell'ipoteca 0,50% 262.500,00	€ 1.312,50
	in più € 35,00 e 59,0035,00 +59,00	€ 94,00
	totale Ipoteca	€ 1.406,50
TOTALE GENERALE		€ 1.700,50

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da contratto di finanziamento
Iscritto a Spoleto (PG) il 31/03/2020
P. [REDACTED]
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Contro # [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Rosa Gianluca
Data: 30/08/2020
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Spoleto il 20/04/2025
P. [REDACTED]
Quota: INTERA
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Contro # [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura va calcolato con il seguente criterio:

PIGNORAMENTO totale pignoramento € 294,00

IPOTECA LEGALE su valore dell'ipoteca 0,50% 262.500,00 € 1.312,50
in più € 35,00 e 59,0035,00 +59,00 € 94,00
totale Ipoteca € 1.406,50

TOTALE GENERALE € 1.700,50

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da contratto di finanziamento
Iscritto a Spoleto (PG) il 31/03/2020
[REDACTED]
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Contro ## [REDACTED] ##
Formalità a carico della procedura
Rogante: Rosa Gianluca
Data: 30/08/2020
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Spoleto il 20/04/2025
[REDACTED]
Quota: INTERA
A favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Contro ## [REDACTED] ##

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura va calcolato con il seguente criterio:

PIGNORAMENTO totale pignoramento € 294,00

IPOTECA LEGALE su valore dell'ipoteca 0,50% 262.500,00 € 1.312,50
in più € 35,00 e 59,00 35,00 +59,00 € 94,00
totale Ipoteca € 1.406,50

TOTALE GENERALE € 1.700,50

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Da un punto di vista urbanistico occorre precisare che l'intero complesso è stato completamente consolidato da circa 15 anni a seguito dell'evento sismico del 26/09/1997 e successivi. I lavori sono stati eseguiti con Permesso di Costruire n. 130 del 05/11/2008 e con Permesso di Costruire in Variante n. 49 del 21/06/2011. A seguito dell'ultimazione dei lavori, come si evince nella nota del comune di Gualdo Cattaneo n° 9018 del 15/07/2025, indirizzata al sottoscritto CTU, si è proceduto all'erogazione del saldo dei contributi relativi al sisma del 26/09/1997. Non risultano altri titoli edilizi né richieste relative all'agilità. Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella [] del foglio [] dove sorge il fabbricato, ricade:

- parte Operativa: "Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
- parte Strutturale: -Area agricola, parte;
-Insedimenti ex art. 21 comma 1 lettera e) L.R. 1/2025, parte;
- prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923;
-Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte);
-Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte);

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade:

- parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
-Area agricola parte;

Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade:

- parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
-area agricola, parte;

- parte Strutturale: -Area agricola, parte;
-Area boscata parte;
- prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923;
-Area ad alta esposizione panoramica;
-Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte);
-Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte);
-Area in frana quiescente di scorrimento,, parte;;
-Area boscate ex art 142 comma 1, lettera g) D.lgs 42/2004 (parte);

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade:

- parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
-area agricola, parte;
- parte Strutturale: -Area agricola, parte;
-Area boscata parte;
-Insediamenti ex art. 21 comma 1 lettera e) L.R. 1/20215, parte;
-Zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti, parte;
- prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923;
-Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte);
-Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte);
-Area boscate ex art 142 comma 1, lettera g) D.lgs 42/2004 (parte);

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade:

- parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
- parte Strutturale: -Area agricola, parte;
-Area boscata parte;
- prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923;
-Area della fascia di rispetto di m 35 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte);
-Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m)

D.lgs 42/2004 (parte);

- Area in frana quiescente di scorrimento;
- Area boscate ex art 142 comma 1, lettera g) D.lgs 42/2004 (parte);

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade:

- parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
- parte Strutturale: -Area agricola, parte;
-Area boscata parte;
- prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923;
-Area ad alta esposizione panoramica;
-Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte);
-Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte);
-Area in frana quiescente di scorrimento, parte;;
-Area boscate ex art 142 comma 1, lettera g) D.lgs 42/2004 (parte);

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade:

- parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
-Area agricola parte;
- Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade:
- parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
- parte Strutturale: -Insediamenti ex art 21 comma 1 lett. e) L.R. 1/2015
- prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923;
-Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte);
-Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

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

FABBRICATO PRINCIPALE

- Permesso di Costruire n. 130 del 05/11/2008 relativo a: "riparazione e miglioramento sismico di un edificio ad uso civile abitazione danneggiato dall'evento sismico del 26/09/1997 e successivi.
- Permesso di Costruire n. 49 del 21/06/2011 per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 130 del 05/11/2008. A seguito dell'ultimazione dei lavori, come si evince nella nota del comune di Gualdo Cattaneo n° 9018 del 15/07/2025, indirizzata al sottoscritto CTU, si è proceduto all'erogazione del saldo dei contributi relativi al sisma del 26/09/1997.

FABBRICATI RURALI (ANNESSI)

Per questi fabbricati già descritti negli altri punti non è stato ritrovato alcun titolo edilizio. Una possibile spiegazione è che si tratta di fabbricati che, per quanto è stato possibile sommariamente accertare non sono stati oggetto di recenti interventi edilizi. Dalla verifica delle foto storiche, purtroppo non chiarissime, si può invece desumere con un buon grado di certezza che le stesse erano presenti antecedentemente al 01/09/1967.

Si precisa infine che nei pressi degli edifici suddetti è rimasto posizionato un container che sicuramente era al servizio del cantiere edile. Dal momento che lo stesso è semplicemente appoggiato sul terreno potrà essere caricato su un camion ed essere trasferito altrove.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda l'esterno c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'allegato all'ultimo Permesso di Costruire n. 49 del 21/06/2011. Per quanto riguarda l'interno, allo stato, non essendo completati i lavori di finitura non è possibile effettuare questa verifica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Trattasi di terreni liberi da strutture, pertanto non è necessario effettuare questa verifica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Trattasi di terreni liberi da strutture, pertanto non è necessario effettuare questa verifica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Trattasi di un terreno privo di strutture.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Trattasi di terreni liberi da strutture, pertanto non è necessario effettuare questa verifica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Trattasi di terreni liberi da strutture, pertanto non è necessario effettuare questa verifica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FRAZIONE GRUTTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GUALDO CATTANEO (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le notevoli dimensioni del fabbricato principale ed il fatto che sia edificato su più livelli consentirebbe di realizzare più unità abitative, quindi più lotti. In realtà però, la particolare tipologia dell'edificio e la mancanza di una identificazione al catasto fabbricati, renderebbe necessario effettuare dei frazionamenti catastali per la creazione di nuove unità. Inoltre è stato tenuto conto del fatto che l'immobile ha elementi architettonici di pregio:

-uso di materiali locali come pietra e mattoni;

-tecniche costruttive tradizionali (muri molto spessi, solai in legno, manto di copertura in coppi antichi, infissi in legno corredati da scuretti interni, senza infissi esterni, sporto di gronda con zampini in legno e planelle di cotto, ecc.).

Considerato che si tratta di un ampio fabbricato rurale di pregio, ha le potenzialità per essere trasformato, in tutto o in parte, in attività come l'agriturismo o attività di tipo extra alberghiero.

Sulla base di quanto precede la sua frammentazione in lotti inciderebbe negativamente sulla tipologia originaria del bene, determinando una perdita di valore dell'intero compendio, pertanto si formerà un unico lotto (fabbricato più terreni).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti Catasto terreni foglio 11, part. 11. Trattasi di un fabbricato di notevoli dimensioni, ristrutturato, ma ancora mancante di tutte le finiture interne. L'immobile dispone di un'ampia superficie circostante che necessita tuttavia di essere ripulita dalle infestanti che sono cresciute a seguito della mancanza di alcun tipo di manutenzione. All'interno della medesima particella 11 sono presenti due fabbricati rurali elevati su un solo livello. Purtroppo la mancanza dell'Esecutato e la folta vegetazione infestante che li ha parzialmente ricoperti, non ha consentito l'accesso al loro interno. Per quanto è stato possibile visionare dall'esterno si riferisce che i fabbricati sono in pessimo stato di conservazione e necessitano certamente di una manutenzione straordinaria. Le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali da cui si evince che il fabbricato più grande è in muratura con pareti intonacate e con manto di copertura in tegole di laterizio. Presenta una pianta rettangolare e misura mq 80 lordi. L'edificio più piccolo, anch'esso a pianta rettangolare misura mq 17 lordi. Pertanto tutti i fabbricati, non essendo ancora accatastrati al Catasto Fabbricati non sono identificabili separatamente in quanto risultano tutti al Catasto terreni al foglio 11, part. 11. Ai fini dell'accesso occorre precisare che l'ingresso ai fabbricati avviene dalla strada provinciale SP 421 attraverso il tracciato della vecchia strada comunale (foglio 11 particella 11 intestata al comune di Gualdo Cattaneo come Relitto Stradale). Va infine evidenziato che pur in assenza dell'Esecutato è stato comunque possibile entrare all'interno del fabbricato principale in quanto sia il cancello all'ingresso, sia i vari portoni dell'edificio erano privi di chiusura e quindi facilmente apribili. Il sopralluogo è stato effettuato insieme all'Addetto dell'IVG ed ha permesso al sottoscritto di ispezionare l'intero edificio ad eccezione dell'ultimo piano privo ancora di una scala di accesso sicura. Nell'occasione è stato possibile scattare foto interne ed esterne, effettuare misurazioni e quanto altro necessario per rispondere ai quesiti. Sulla base di questa verifica si può preliminarmente riferire che il fabbricato principale, realizzato in epoca remota, ha elementi architettonici di pregio, quali: - tipologia tipica delle case coloniche padronali; - uso di materiali locali come pietra e mattoni; - tecniche costruttive tradizionali (muri molto spessi, solai in legno, solai a volta, manto di copertura in coppi antichi, infissi in legno massello corredati da scuretti interni senza infissi esterni, sporto di gronda con zampini in legno e planelle di cotto, ecc.).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 11. Graffiato con la part. 11 Valore di stima del bene: € 385.686,00

La valutazione tiene conto, oltre che di tutti i fabbricati (edificio principale e i due annessi) insistenti sulla particella di terreno 11, anche della sua superficie, pari a mq 2.260, che costituisce a tutti gli

effetti la corte esclusiva.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore del complesso edilizio in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni similari, delle peculiarità architettoniche, della richiesta di fabbricati rurali caratteristici. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ovvero privi di tutte le finiture interne.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del III trimestre 2025, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia per località vicine comparabili e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2025, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti
Catasto Terreni foglio 10, part. 10. Terreno circostante posto in continuità con i terreni e i fabbricati oggetto di pignoramento. Il terreno è raggiungibile ad est dalla particella 12 (pignorata).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 10. Qualità Pascolo. Valore di stima del bene: € 19.160,00
Questo terreno è confinante e sottostante al complesso edilizio pignorato con il quale formano un unico lotto. Questa caratteristica conferisce ai terreni medesimi un valore aggiunto in quanto offre la possibilità di avere maggiori spazi e riservatezza per i residenti.
Pertanto il metodo di stima, pur essendo basato sul criterio sintetico comparativo, tiene conto anche dei seguenti aspetti:
 - il loro valore unitario non è stato attribuito in ragione della sola destinazione agricola/forestale ma in funzione delle potenzialità che trasferisce ai fabbricati;
 - il contesto in cui si trova attualmente l'appezzamento;
 - la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore del comune di Gualdo Cattaneo ed opportunamente descritta ai punti precedenti e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato;
 - degli accessi e della contiguità con gli altri immobili pignorati con i quali forma un unico corpo.
 - il terreno è classificato catastalmente "pascolo" ma di fatto è un bosco per la quasi totalità della superficie pertanto è stato tenuto conto della composizione arborea, della pendenza, dell'età delle piante, della massa legnosa ritraibile e della viabilità utilizzabile per lo svolgimento delle operazioni di smacchio, successive al taglio.Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II trimestre 2025, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2025, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.
La valutazione tiene altresì conto dello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
Catasto Terreni foglio 10, part. 10. Terreno agricolo/forestale attualmente incolto e per questa ragione è ricoperto da vegetazione arbustiva ed arborea. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale SP 421.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 10. Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 10, Part. 10. Porz. AB, Qualità Pascolo arborato. Valore di stima del bene: € 10.680,00
Questo terreno è adiacente al complesso edilizio pignorato con il quale forma un unico lotto. Questa

caratteristica conferisce ai terreni in parola un valore aggiunto in quanto offre la possibilità di avere maggiori spazi e riservatezza per i residenti. Per questo motivo il loro valore unitario non è stato attribuito in ragione della sola destinazione agricola/forestale ma in funzione delle potenzialità che trasferisce ai fabbricati.

Pertanto il metodo di stima, pur essendo basato sul criterio sintetico comparativo, tiene conto anche dei seguenti aspetti:

- il loro valore unitario non è stato attribuito in ragione della sola destinazione agricola/forestale ma in funzione delle potenzialità che trasferisce ai fabbricati;
- il contesto in cui si trova attualmente l'appezzamento;
- la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore del comune di Gualdo Cattaneo ed opportunamente descritta ai punti precedenti e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato;
- degli accessi e della contiguità con gli altri immobili pignorati con i quali forma un unico corpo.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II trimestre 2025, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2025, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI**
Catasto Terreni Foglio 7 part. bosco. Il terreno è raggiungibile ad est dalla particella 1 e 2 (pignorate).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1 Qualità Bosco ceduo Valore di stima del bene: € 1.820,00
Questo terreno costituisce un unico corpo con gli altri terreni e con il complesso edilizio pignorato con i quali forma un unico lotto. Questa caratteristica conferisce ai terreni medesimi un valore aggiunto in quanto offre la possibilità di avere maggiori spazi e riservatezza per i residenti. Per questo motivo il loro valore unitario non è stato attribuito in ragione della sola destinazione agricola/forestale ma in funzione delle potenzialità che trasferisce ai fabbricati.

Pertanto il metodo di stima, pur essendo basato sul criterio sintetico comparativo, tiene conto anche dei seguenti aspetti:

- il contesto in cui si trova attualmente l'appezzamento;
- la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore del comune di Gualdo Cattaneo ed opportunamente descritta ai punti precedenti e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato;
- degli accessi e della contiguità con gli altri immobili pignorati con i quali forma un unico corpo.
- essendo bosco è stato tenuto conto della composizione arborea, della pendenza, dell'età delle piante, della massa legnosa ritraibile e della viabilità utilizzabile per lo svolgimento delle operazioni di smacchio, successive al taglio.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II trimestre 2025, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2025, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
Catasto Terreni Foglio [redacted] part. [redacted] Terreno boschivo circostante il fabbricato raggiungibile ad est dalla particella [redacted] e [redacted] (pignorato).
Identificato al catasto Terreni - Fg. [redacted], Part. [redacted], Qualità Bosco misto Valore di stima del bene: € 2.040,00
Questo terreno costituisce un unico corpo con gli altri terreni e con il complesso edilizio pignorato con i quali forma un unico lotto. Questa caratteristica conferisce ai terreni medesimi un valore aggiunto in quanto offre la possibilità di avere maggiori spazi e riservatezza per i residenti. Per questo motivo il loro valore unitario non è stato attribuito in ragione della sola destinazione agricola/forestale ma in funzione delle potenzialità che trasferisce ai fabbricati.
Pertanto il metodo di stima, pur essendo basato sul criterio sintetico comparativo, tiene conto anche dei seguenti aspetti:
 - il contesto in cui si trova attualmente l'appezzamento;
 - la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore del comune di Gualdo Cattaneo ed opportunamente descritta ai punti precedenti e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato;
 - degli accessi e della contiguità con gli altri immobili pignorati con i quali forma un unico corpo.
 - trattandosi di un bosco è stato tenuto conto della composizione arborea, della pendenza, dell'età delle piante, della massa legnosa ritraibile e della viabilità utilizzabile per lo svolgimento delle operazioni di smacchio, successive al taglio.
 Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II trimestre 2025, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2025, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.
La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
Catasto Terreni foglio [redacted] part. [redacted] Terreno incolto limitrofo l'abitazione che trae accesso direttamente dalla strada provinciale SP 421.
Identificato al catasto Terreni - Fg. [redacted], Part. [redacted], Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. [redacted], Part. [redacted], Porz. AB, Qualità Pascolo arborato Valore di stima del bene: € 1.800,00
Questo terreno è posto nelle vicinanze del complesso edilizio pignorato ed è separato nella planimetria catastale dal percorso della vecchia strada comunale (foglio 75 particella 459 intestata al comune di Gualdo Cattaneo come Relitto Stradale). Del percorso originario, dismesso da oltre 40 anni, rimangono poche tracce visibili in quanto è stato completamente occupato dall'area di cantiere sorta per la ristrutturazione dei fabbricati. Attualmente il vecchio tracciato della comunale funge da unica via di accesso ai fabbricati pignorati. Si precisa infine che l'attuale percorso, ora strada provinciale SP 431, è stato spostato verso est rispetto a quello originario. Di tutto ciò si tenuto conto ai fini della valutazione.
Pertanto il metodo di stima, pur essendo basato sul criterio sintetico comparativo, tiene conto anche dei seguenti aspetti:
 - il loro valore unitario non è stato attribuito in ragione della sola destinazione agricola/forestale ma in funzione delle potenzialità che trasferisce ai fabbricati;
 - il contesto in cui si trova attualmente l'appezzamento;
 - la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore del comune di Gualdo Cattaneo ed opportunamente descritta ai punti precedenti e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato;
 - degli accessi e della contiguità con gli altri immobili pignorati con i quali forma un unico corpo.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II trimestre 2025, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare, 1 semestre 2025, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complessu immobiliare Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	642,81 mq	600,00 €/mq	€ 385.685,00	100,00%	€ 385.685,00
Bene N° 2 - Terreno Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	9580,00 mq	2,00 €/mq	€ 19.160,00	100,00%	€ 19.160,00
Bene N° 3 - Terreno Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	3560,00 mq	3,00 €/mq	€ 10.680,00	100,00%	€ 10.680,00
Bene N° 4 - Terreno Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	910,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.820,00	100,00%	€ 1.820,00
Bene N° 5 - Terreno Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	1020,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.040,00	100,00%	€ 2.040,00
Bene N° 6 - Terreno Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI	600,00 mq	€ 3,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
				Valore di stima	€ 421.186,00

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

Spoleto, li 27/10/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto Interni-esterni e terreni (Aggiornamento al 25/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Comune Gualdo Cattaneo per titoli edilizi (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - dei terreni. Le planimetrie dei fabbricati non sono disponibili in quanto gli edifici non sono stati accatastrati al Catasto Fabbricati (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - P.d.C n° 130 del 05/11/2008 e P.d.C n° 49 del 21/06/2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Agenzia Entrate per affitti (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Tavole dell'ultimo progetto approvato (Aggiornamento al 21/06/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale soprallungo (Aggiornamento al 25/08/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Onorario e relative ricevute di spesa (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 25/08/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti
Catasto terreni foglio 7 part. 1. Trattasi di un fabbricato di notevoli dimensioni, ristrutturato, ma ancora mancante di tutte le finiture interne. L'immobile dispone di un'ampia superficie circostante che necessita tuttavia di essere ripulita dalle infestanti che sono cresciute a seguito della mancanza di alcun tipo di manutenzione. All'interno della medesima particella 1 sono presenti due fabbricati rurali elevati su un solo livello. Purtroppo la mancanza dell'Esecutato e la folta vegetazione infestante che li ha parzialmente ricoperti, non ha consentito l'accesso al loro interno. Per quanto è stato possibile visionare dall'esterno si riferisce che i fabbricati sono in pessimo stato di conservazione e necessitano certamente di una manutenzione straordinaria. Le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali da cui si evince che il fabbricato più grande è in muratura con pareti intonacate e con manto di copertura in tegole di laterizio. Presenta una pianta rettangolare e misura mq 80 lordi. L'edificio più piccolo, anch'esso a pianta rettangolare misura mq 17 lordi. Pertanto tutti i fabbricati, non essendo ancora accatastrati al Catasto Fabbricati non sono identificabili separatamente in quanto risultano tutti al Catasto terreni al foglio 7 part. 1. Ai fini dell'accesso occorre precisare che l'ingresso ai fabbricati avviene dalla strada provinciale SP 421 attraverso il tracciato della vecchia strada comunale (foglio 75 particella 1 intestata al comune di Gualdo Cattaneo come Relitto Stradale). Va infine evidenziato che pur in assenza dell'Esecutato è stato comunque possibile entrare all'interno del fabbricato principale in quanto sia il cancello all'ingresso, sia i vari portoni dell'edificio erano privi di chiusura e quindi facilmente apribili. Il sopralluogo è stato effettuato insieme all'Addetto dell'IVG ed ha permesso al sottoscritto di ispezionare l'intero edificio ad eccezione dell'ultimo piano privo ancora di una scala di accesso sicura. Nell'occasione è stato possibile scattare foto interne ed esterne, effettuare misurazioni e quanto altro necessario per rispondere ai quesiti. Sulla base di questa verifica si può preliminarmente riferire che il fabbricato principale, realizzato in epoca remota, ha elementi architettonici di pregio, quali: - tipologia tipica delle case coloniche padronali; - uso di materiali locali come pietra e mattoni; - tecniche costruttive tradizionali (muri molto spessi, solai in legno, solai a volta, manto di copertura in coppi antichi, infissi in legno massello corredati da scuretti interni senza infissi esterni, sporto di gronda con zampini in legno e pianelle di cotto, ecc.).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7 Part. 1 Graffato con la part 13
Destinazione urbanistica: Da un punto di vista urbanistico occorre precisare che l'intero complesso è stato completamente consolidato da circa 15 anni a seguito dell'evento sismico del 26/09/1997 e successivi. I lavori sono stati eseguiti con Permesso di Costruire n. 130 del 05/11/2008 e con Permesso di Costruire in Variante n. 49 del 21/06/2011. A seguito dell'ultimazione dei lavori, come si evince nella nota del comune di Gualdo Cattaneo n° 9018 del 15/07/2025, indirizzata al sottoscritto CTU, si è proceduto all'erogazione del saldo dei contributi relativi al sisma del 26/09/1997. Non risultano altri titoli edilizi né richieste relative all'agibilità. Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella 1 del foglio 7 dove sorge il fabbricato, ricade: - parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte; - parte Strutturale: -Area agricola, parte;
-Insediamenti ex art. 21 comma 1 lettera c) L.R. 1/2025, parte; - prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923; -Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte); -Arca di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte);
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti
Catasto Terreni foglio 7 part. 1 Terreno circostante posto in continuità con i terreni e i fabbricati oggetto di pignoramento. Il terreno è raggiungibile ad est dalla particella 1 (pignorata).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 12, Porz. AA, Qualità Pascolo

Destinazione urbanistica: Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade: - parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte; -Area agricola parte; Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade: - parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte; -area agricola, parte; - parte Strutturale: -Area agricola, parte; -Area boscata parte; - prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923; -Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte); -Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte); -Area in frana quiescente di scorrimento, parte;; -Area boscate ex art 142 comma 1, lettera g) D.lgs 42/2004 (parte);

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
Catasto Terreni foglio 75 part. 12 Terreno agricolo/forestale attualmente incolto e per questa ragione è ricoperto da vegetazione arbustiva ed arborea. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale SP 421
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 12, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 75, Part. 12, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato
Destinazione urbanistica: Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade: - parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte; -area agricola, parte; - parte Strutturale: -Area agricola, parte; -Area boscata parte; -Insediamenti ex art. 21 comma 1 lettera e) L.R. 1/20215, parte; -Zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti, parte; - prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923; -Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte); -Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte); -Area boscate ex art 142 comma 1, lettera g) D.lgs 42/2004 (parte);
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
Catasto Terreni Foglio 75 part. 12 bosco. Il terreno è raggiungibile ad est dalla particella 12 e B (pignorate).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 12, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo
Destinazione urbanistica: Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade: - parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte; - parte Strutturale: -Area agricola, parte; -Area boscata parte; - prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923; -Area della fascia di rispetto di m 35 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte); -Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) D.lgs 42/2004 (parte); -Area in frana quiescente di scorrimento; -Area boscate ex art 142 comma 1, lettera g) D.lgs 42/2004 (parte);
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
Catasto Terreni Foglio 75 part. 12 Terreno boschivo circostante il fabbricato raggiungibile ad est dalla particella 12 e B (pignorate).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 85, Qualità Bosco misto
Destinazione urbanistica: Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in questione ricade: - parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte; - parte Strutturale: -Area agricola, parte; -Area boscata parte; - prescrizioni: -Area soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923; -Area ad alta esposizione panoramica; -Area della fascia di rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte); -Area di interesse archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art

142 comma 1, lettera m) .
scorrimento, parte;;
(parte);

D.lgs 42/2004 (parte);

-Area in frana quiescente di
-Area boscate ex art 142 comma 1, lettera g) D.lgs 42/2004

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI
Catasto Terreni foglio 7 part 4 Terreno incolto limitrofo l'abitazione che trae accesso direttamente
dalla strada provinciale SP 421.
Identificato al catasto Terreni - Fg. Part. Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. Part. Porz. AB,
Qualità Pascolo arborato
Destinazione urbanistica: Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la
particella in questione ricade: - parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte;
-Area agricola parte; Si precisa infine che in base al PRG del comune di Gualdo Cattaneo la particella in
questione ricade: - parte Operativa: -Zone per Servizi "F" - sottozona "F5" parte; - parte
Strutturale: -Insediamenti ex art 21 comma 1 lett. e) L.R. 1/2015 - prescrizioni: -Area
soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 30/12/1923; -Area della fascia di
rispetto di m 350 dalle area ad alta esposizione panoramica (parte); -Area di interesse
archeologico accertato o con vincolo in itinere ex art 142 comma 1, lettera m) . D.lgs
42/2004 (parte).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - frazione Grutti		
Dritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 13, Graficato con la part. 13	Superficie	642,81 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio è stato completamente consolidato da circa 18 anni a seguito dell'evento sismico del 26/09/1997 e successivi. I lavori sono stati eseguiti con Permesso di Costruire n. 130 del 05/11/2008 e con Permesso di Costruire in Variante n. 49 del 21/06/2011. A seguito dell'ultimazione dei lavori, come si evince nella nota del comune di Gualdo Cattaneo n° 9818 del 15/07/2025, indirizzata al sottoscritto CTU, si è proceduto all'erogazione del saldo dei contributi relativi al sisma del 26/09/1997. Come detto nella medesima particella insistono due annessi elevati su un solo livello di altezza media di m 4,00 circa, rispettivamente con superficie di misura mq 80 lordi e mq 17 lordi. Questi edifici non hanno subito alcun lavoro di consolidamento. Quello di maggiori presenta la copertura a due pendenze con il manto di copertura in tegole di laterizio. La mancanza dell'Esecutato e la folta vegetazione infestante che li ha parzialmente ricoperti e, motivi di sicurezza strutturale, non ha consentito l'accesso al loro interno.		
Descrizione:	Catasto terreni foglio 75 part. 13. Trattasi di un fabbricato di notevoli dimensioni, ristrutturato, ma ancora mancante di tutte le finiture interne. L'immobile dispone di un'ampia superficie circostante che necessita tuttavia di essere ripulita dalle infestanti che sono cresciute a seguito della mancanza di alcun tipo di manutenzione. All'interno della medesima particella 13 sono presenti due fabbricati rurali elevati su un solo livello. Purtroppo la mancanza dell'Esecutato e la folta vegetazione infestante che li ha parzialmente ricoperti, non ha consentito l'accesso al loro interno. Per quanto è stato possibile visionare dall'esterno si riferisce che i fabbricati sono in pessimo stato di conservazione e necessitano certamente di una manutenzione straordinaria. Le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali da cui si evince che il fabbricato più grande è in muratura con pareti intonacate e con manto di copertura in tegole di laterizio. Presenta una pianta rettangolare e misura mq 80 lordi. L'edificio più piccolo, anch'esso a pianta rettangolare misura mq 17 lordi. Pertanto tutti i fabbricati, non essendo ancora accatastrati al Catasto Fabbricati non sono identificabili separatamente in quanto risultano tutti al Catasto terreni al foglio 75, part. 13. Ai fini dell'accesso occorre precisare che l'ingresso ai fabbricati avviene dalla strada provinciale SP 421 attraverso il tracciato della vecchia strada comunale (foglio 75 particella 459, intestata al comune di Gualdo Cattaneo come Relitto Stradale). Va infine evidenziato che pur in assenza dell'Esecutato è stato comunque possibile entrare all'interno del fabbricato principale in quanto sia il cancello all'ingresso, sia i vari portoni dell'edificio erano privi di chiusura e quindi facilmente apribili. Il sopralluogo è stato effettuato insieme all'Addetto dell'IVG ed ha permesso al sottoscritto di ispezionare l'intero edificio ad eccezione dell'ultimo piano privo ancora di una scala di accesso sicura. Nell'occasione è stato possibile scattare foto interne ed esterne, effettuare misurazioni e quanto altro necessario per rispondere ai quesiti. Sulla base di questa verifica si può preliminarmente riferire che il fabbricato principale, realizzato in epoca remota, ha elementi architettonici di pregio, quali: - tipologia tipica delle case coloniche padronali; - uso di materiali locali come pietra e mattoni; - tecniche costruttive tradizionali (muri molto spessi, solai in legno, solai a volta, manto di copertura in cippi antichi, infissi in legno massello corrodetti da scuretti interni senza infissi esterni, sporto di gronda con zampini in legno e pannelli di cotto, ecc.).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.t.	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno

Ubicazione:	Gualdo Cattaneo (PG) - Vocabolo Palazzo - Fr. Grutti		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 8, Qualità Pascolo	Superficie	9580,00 mq
Stato conservativo:	trattasi di un terreno catastalmente qualificato come pascolo, ma ora di fatto ricoperto per la maggior parte della superficie da bosco.		
Descrizione:	Catasto Terreni foglio 75, part. 8. Terreno circostante posto in continuità con i terreni e i fabbricati oggetto di pignoramento, il terreno è raggiungibile ad est dalla particella 12 (pignorata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 12, Porz. AA, Qualità Bosco misto - Fg. 75, Part. 12, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato	Superficie	3560,00 mq
Stato conservativo:	Terreno boschivo sottostante il fabbricato non ancora maturo per il taglio ceduo.		
Descrizione:	Catasto Terreni foglio 75, part. 12. Terreno agricolo/forestale attualmente incolto e per questa ragione è ricoperto da vegetazione arbustiva ed arborea. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale SP 421		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 83, Qualità Bosco ceduo	Superficie	910,00 mq
Stato conservativo:	Terreno boschivo sottostante non ancora maturo per il taglio ceduo.		
Descrizione:	Catasto Terreni Foglio 75, part. 83, bosco. Il terreno è raggiungibile ad est dalla particella 12 e 8 (pignorate).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 85, Qualità Bosco misto	Superficie	1020,00 mq
Stato conservativo:	Il bosco in questione non è ancora maturo per essere utilizzato a taglio rodus		
Descrizione:	Catasto Terreni Foglio 75, part. 85. Terreno boschivo circostante il fabbricato raggiungibile ad est dalla particella 13 e 9 (pignorate).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Gualdo Cattaneo (PG) - VOCABOLO PALAZZO - FR. GRUTTI		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 456, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 75, Part. 456, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato	Superficie	600,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto prospiciente il complesso edilizio che, insieme alla particella 13, forma la corte dell'edificio		
Descrizione:	Catasto Terreni foglio 75 part. 456. Terreno incolto limitrofo l'abitazione che trae accesso direttamente dalla strada provinciale SP 421.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Libero		