

TRIBUNALE DI SPOLETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2020 PROMOSSA**

**CONTRO**

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

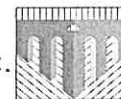
**PREMESSA**

La sottoscritta Geom. Valentina Velieri, con studio in Spoleto alla Via Francesca Morvillo n.41, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5197, veniva nominata, dal Giudice delle esecuzioni Dott. Simone Salcerini, quale esperto per l'esecuzione immobiliare n. 130 del 2020 (presso il tribunale di Spoleto) promossa da

Alla stessa veniva conferito l'incarico e le venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul





bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.t.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

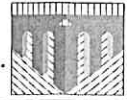
7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

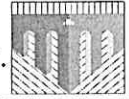
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;





- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni





matrimoniali particolarati (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

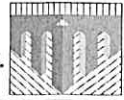
14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto





suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

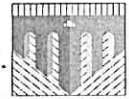
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".





**Premessa:**

Con raccomandate a.r. e mail-PEC del 17 settembre 2021 notificavo sia ai

l'inizio delle operazioni peritali e relativo sopralluogo per la data del **05 Ottobre 2021**.

**Inizio operazioni:**

Alla data prefissata, alle ore 9.00, in presenza del signori locatari degli immobili, si è potuto accedere alle unità immobiliari, effettuando le opportune misurazioni e fotografie, valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche, verificando lo stato di conservazione dell'immobile.

**Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

*Fabbricati siti nel Comune di Campello sul Clitunno Loc. Pissignano Via Franceschini n. 25, distinti al N.C.E.U. del predetto Comune al:*

*foglio 21, p.lla 1270 sub. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, piano S1;*

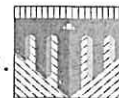
*foglio 21, p.lla 1270 sub. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, piano T;*

*foglio 21, p.lla 1270 Bene Comune Non Censibile ai Sub. 1-2.*

*Terreno sito nel Comune di Campello sul Clitunno Loc. Pissignano Via Franceschini, distinto al C.T. del predetto Comune al:*

*foglio 21, p.lla 400, qualità uliveto, Cl. 3, sup. ha 00.05.90.*





I beni elencati sono riferiti:

- a n.2 unità immobiliari (sub. 1 e 2), adibite ad abitazioni e poste una al piano Terra e l'altra al piano Seminterrato, il tutto facenti parte di un unico corpo di fabbrica accessibili da area urbana censita come bene comune (sub. 3);
- terreno destinato catastalmente ad uliveto, dove attualmente insistono solo 2/3 olivi.

I beni sopra descritti sono siti in Località Pissignano Via Franceschini n. 25 e sono accessibili da una strada secondaria.

*Data la consistenza, la disposizione dei beni e la distinta individuazione catastale, viene individuato il valore economico in n. 3 lotti.*

- **lotto n. 1:** Unità immobiliare censita come abitazione, posta al piano terra e così strutturata, pranzo/soggiorno, cucina con piccolo soppalco, 2 camere da letto e bagno. Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno al foglio 21, p.IIa 1270 sub. 2. Quota parte indivisa pari al 50% del B.C.N.C. distinto al N.C.E.U. del Comune di Campello sul Clitunno al foglio 21 p.IIa 1270 Sub.3;
- **lotto n. 2:** Unità immobiliare censita come abitazione, posta al piano primo sottostrada e così strutturata, cucina, disimpegno, camere da letto,ripostiglio e bagno. Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campello sul Clitunno al foglio 21, p.IIa 1270 sub. 1. Quota parte indivisa pari al 50% del B.C.N.C. distinto al N.C.E.U. del Comune di Campello sul Clitunno al foglio 21 p.IIa 1270 Sub.3;
- **lotto n. 3:** terreno catastalmente individuato come uliveto, ma attualmente non utilizzato come tale in quanto non presenti alberi di olivo, lo stesso è distinto al Catasto Terreni del Comune di Campello sul Clitunno al Foglio 21 Particella 400, qualità uliveto classe 3, avente consistenza di ha. 00.05.90.

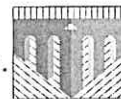
In fede.

Spoletto, 15 Novembre 2021

Il C.T.U.

Geom. Valentina Velieri





**LOTTO n. 1**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima che costituiscono il lotto si riferiscono a:

- una unità immobiliare singola posta al piano terra, avente destinazione d'uso abitativa e costituita da pranzo/soggiorno, cucina con piccolo soppalco, 2 camere da letto e bagno.

L'immobile ha l'accesso da piccola porzione esterna, non di proprietà esclusiva, ma in comune con l'abitazione posta al piano primo sottostrada. Il fabbricato ha carattere residenziale è sito in Via Franceschini n. 25 loc. Pissignano nel Comune di Campello sul Clitunno;

- quota parte indivisa pari al 50% di terreno adibito catastalmente a B.C.N.C., di modeste dimensioni, distinto al N.C.E.U. del Comune di Campello sul Clitunno al Foglio 21 particella 1270 Sub.3.

**Descrizione Analitica dei beni:**

Il Lotto si sviluppa con i seguenti beni:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione facente parte di un edificio residenziale il quale si sviluppa in n. 2 livelli, lo stesso è composto da più abitazioni. Il corpo di fabbrica affaccia su strada pubblica.

L'abitazione oggetto di stima è posta al piano terra.

La struttura portante è in muratura con solai inclinati con travi in legno e tavolato, ad eccezione del vano bagno e disimpegno che risultano controsoffittati.

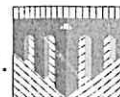
Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, esternamente troviamo persiane in legno.

I pavimenti sono in gres, di intonaci e tinteggiature sono in buone condizioni. Gli impianti sono recenti e conformi alla normativa vigente.

L'abitazione risulta composta da: pranzo/soggiorno, cucina nella quale nella massima altezza è stato ricavato un soppalco







con destinazione ripostiglio accessibile con una scala in ferro e legno, un disimpegno, due camere da letto e un bagno.

L'edificio risulta libero su tre lati, vi si accede da piccola area scoperta pavimentata e delimitata con recinzione metallica, la quale affaccia su strada pubblica. Detta area non è di proprietà esclusiva, bensì Bene Comune Non Censibile ai sub. 1 e 2.

Da un'approfondita visione dello stato dei luoghi, l'unità è in buono stato di conservazione e non sono necessari lavori di manutenzione.

La **superficie netta**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie Calpestabile	Altezza media	Esposizione	Condizioni
<i>PIANO TERRA</i>				
Abitazione				
Pranzo/Soggiorno	13,95	3,25	Nord/est	buone
Cucina	7,44	3,25	nord	buone
Disimpegno	4,18	2,50	-	buone
Bagno	4,32	2,50	-	buone
Letto	12,21	3,25	est	buone
Letto	14,96	3,25	Sud/est	buone
Totale	57,06			

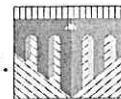
La **superficie netta calpestabile** dell'Unità Immobiliare in esame destinata ad **abitazione** è di mq **57,06**

#### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

In base alle ricerche effettuate dalla sottoscritta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno, si è potuto reperire il Permesso di Costruire n.16/09 del 05 marzo 2009 presentato per "Ristrutturazione di edificio per civile abitazione ai sensi delle Leggi Regionali n.31/1997 e 11/2005". Lo stesso è una Variante al Permesso di Costruire n.70/07 del 05 dicembre 2007. In data 08 luglio 2009 è stata presentata presso gli uffici competenti del Comune di Campello sul Clitunno l'Autocertificazione per attestazione di Agibilità.

Dagli elaborati tecnici allegati al Permesso di Costruire n.16/09/ del 05 marzo 2009 si è riscontrato che il soppalco realizzato nel vano cucina non è presente negli elaborati tecnici.





### **Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie il bene sopra descritto risulta di proprietà della ditta esecutata per le seguenti quote:

- Foglio 21 Particelle 1270 Sub.2 quota pari a 1/2 e  
1/2

Le variazioni catastali e la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

### **RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

#### **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAMPELLO SUL CLITUNNO:**

#### **Certificato storico per immobile del foglio 21 part. 1270 sub. 2**

intestato ai signori (proprietà per 1/2) e

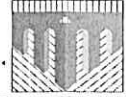
(proprietà per 1/2) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 14/05/2010 protocollo n. PG0155854 in atti dal 14/05/2010 Variazione di Classamento (n.8424.1/2010);
- Variazione del 05/06/2009 protocollo n. PG0200113 in atti dal 05/06/2009 Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni – Ristrutturazione (n.11698.1/2009);
- Variazione del 01/0/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il tutto come da visura storica che si allega alla presente.

### **CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**





L'unità immobiliare del foglio 21 particella 1270 sub.2 del Comune di Campello sul Clitunno intestate alla ditta esecutata, sono pervenute anteriormente al ventennio:

**Precisazioni catastali:**

Al Catasto Urbano le unità immobiliari in corso di ricerca derivano, in seguito a denuncia di variazione n.11698 del 05.06.2009, dalla soppressione del Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5.

(1)

Dal ventennio al 20.02.2006

- Di proprietà \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per la piena proprietà, ad essa pervenuti con i seguenti atti:

**n.787 del 18.04.1975 – Successione per legge**

(Ufficio registro di Spoleto denuncia 28 volume 304)

Contro:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ivi deceduta il \_\_\_\_\_

A favore di:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

(coniuge, per 1/3 di usufrutto)

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

(figli, per la 1/2 ciascuno della proprietà)

**-Piena proprietà** su fabbricato di civile abitazione posto in Campello S.C., Località Pissignano, Via Francesconi, distinto al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5** -(altri immobili non riguardanti omissis)

**n.2854 del 05.11.1980 – Successione per legge**

(Ufficio registro di Spoleto denuncia 7 volume 324, ad integrazione della precedente denuncia)

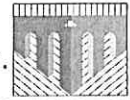
Contro:

\_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ivi deceduta il \_\_\_\_\_

A favore di:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_





(coniuge, per 1/3 di usufrutto)

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

(figli, per la 1/2 ciascuno della proprietà)

**-Piena proprietà** su terreno posto in Campello S.C., distinto al Catasto Terreni

**Foglio 21 p.IIa 400**

**n.1917 del 21.07.1980 – Divisione**

(Atto a rogito dott.Carlo Angelini Rota di Spoleto in data 27.06.1980 rep.41418)

A favore e contro:

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**Premesso che:**

-I suddetti componenti sono comproprietari in parti uguali, con l'usufrutto uxorio spettante al padre \_\_\_\_\_, di terrei e fabbricato urbano posti in Campello S.C., ad essi pervenuti per successione legittima a \_\_\_\_\_ deceduta il \_\_\_\_\_;

-Volendo i componenti sciogliere lo stato di comunione esistente si assegnano ed attribuiscono le seguenti quote:

**A \_\_\_\_\_**

-Porzione di piccolo fabbricato inabitabile, fatiscente in tutte le sue strutture, sito in Campello S.C., Loc.Pissignano, con corte e spazio annesso, il tutto della superficie complessiva di mq.700, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIe 263, 400 di mq.770**

-Terreni sito ove sopra, della superficie reale di mq.4000, sul quale terreno

-(altri immobili non riguardanti omissis)

**A \_\_\_\_\_**

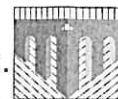
-(altri immobili non riguardanti omissis)

Valore ciascuna quota £.16.500.000

Liberi da gravami

**N.B:** In data 21.03.1981 è deceduto il sig. \_\_\_\_\_ e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.





**n.3257 del 25.10.2001 – Compravendita**

(Atto a rogito dott.Marco Pirone di Spoleto in data 27.09.2001 rep.47321)

Contro:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

A favore di:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**-Piena proprietà** su porzione di fabbricato in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, costituita da appartamento posto al piano terreno e primo sottostrada con annessi corte estesa mq. 180 e terreno esteso mq. 590 il tutto distinto al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIe 263 di mq.180**

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

La vendita viene fatta ed accettata senza riserve, con ogni diritto , accessioni, pertinenza, servitù attiva e passiva, relativi all'immobile che ne è oggetto.

Libero da gravami.

Prezzo lire 19.000.000 già pagato.

L'immobile oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 01.09.1957, viene allegato al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campello sul Clitunno in data 10.04.2001.

La signora \_\_\_\_\_ dichiara di essere vedova.

\_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugati, in comunione dei beni, ma che il bene alienato è bene personale.

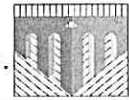
**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal ventennio al 20.02.2006**

**(non risultano)**

(2)

Dal 21.02.2006 al 21.10.2021





- Di proprietà nato a il e  
nata a il , per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in  
regime di comunione legale dei beni, ad essi pervenuti con i seguenti atti:

**n.597 del 21.02.2006 – Compravendita**

(Atto a rogito dott. Angelo Frillici di Foligno in data 06.02.2006 rep.204090)

Contro:

nata a il

A favore di:

nato a il

nata a il

(coniugi in regime di comunione legale dei beni)

-**Piena proprietà** su porzione di fabbricato da cielo a terra, costituita da appartamento al piano terra e sottostrada, con annessi corti esclusive gli immobili son posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIe 263 di mq.180**

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

Quanto sopra è venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, e ben noto alla parte acquirente , a corpo e non a misura , con ogni annesso e connesso , accessioni, ed accessori, usi, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti.

Liberò da gravami.

La parte venditrice dichiara che Il fabbricato contenente le porzioni immobiliari in contratto è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967 .

Prezzo 10.000,00 già pagato.

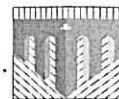
La venditrice dichiara di esse5e vedova, la parte acquirente dichiara die ssere coniugi in regime di comunione legale dei beni

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal ventennio al 20.02.2006:**

**n.202 del 17.04.2013 – Ipoteca Volontaria**

(Atto a rogito dott. Fabio Di Russo di Spoleto in data 10.04.2013 rep.25385)





Ipoteca €.400.000,00

Capitale €.200.000,00

Durata anni 10

A favore di:

Contro: nato a il

nata a il

**-Piena proprietà** su immobili posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 1270/1 A/2 vani 3,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/2 A/2 vani 4,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/3 Bene comune**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

n.165 del 10.04.2018 – Ipoteca Giudiziale

**(non riguarda i beni in corso di ricerca)**

**n.3296 del 23.11.2020 – Pignoramento**

(Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Spoleto il 13.10.2020 rep.908)

A favore di:

Contro:

nato a il

nata a il

**-Piena proprietà** su immobili posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 1270/1 A/2 vani 3,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/2 A/2 vani 4,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/3 Bene comune**

Ed al Catasto Terreni al

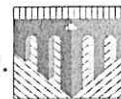
**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

**Stato Civile dell'esecutato**

Il Signor risulta unito in matrimonio con la signora

dalla data del





### **Vincoli o oneri di natura condominiale**

Le Unità Immobiliari in oggetto non fanno parte di un complesso condominiale.

### **Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni**

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza si è individuata l'esistenza di contratto di locazione.

*Si allega documentazione dell'Agenzia delle Entrate.*

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari quarto trimestre anno 2020 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

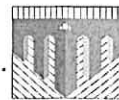
Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto la localizzazione dei beni, si può assegnare un valore di 1.400,00 €/mq (euro millequattrocento/00).

Il valore verrà moltiplicato per la superficie lorda dell'Unità Immobiliare.







**Valore del bene**

**Foglio 21 Part. 1270 Sub.2**

Abitazione mq 57,06 x 1.400,00 € ..... **79.884,00 €**

**Il Lotto ha un valore totale pari ad € 79.884,00**

In fede.

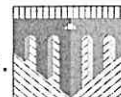
Spoletto, 14 gennaio 2022



**Si allega alla presente:**

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Copie Autorizzazioni Edilizie;
4. Inizio Operazioni Peritali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Certificazione Contratti di Locazione;
7. Estratto per riassunto di Matrimonio.





## LOTTO n. 2 RELAZIONE DI STIMA

### Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima che costituiscono il lotto si riferiscono a:

- una unità immobiliare singola posta al piano primo sottostrada, avente destinazione d'uso abitativa e costituita da cucina/soggiorno, camera da letto, ripostiglio e bagno.

L'immobile ha l'accesso da piccola porzione esterna, non di proprietà esclusiva, ma in comune con l'abitazione posta al piano terra. Il fabbricato ha carattere residenziale è sito in Via Franceschini n. 25 nel Comune di Campello sul Clitunno;

- quota parte indivisa pari al 50% di terreno adibito catastalmente a B.C.N.C., di modeste dimensioni, distinto al N.C.E.U. del Comune di Campello sul Clitunno al Foglio 21 particella 1270 Sub.3.

### Descrizione Analitica dei beni:

Il Lotto si sviluppa con i seguenti beni:

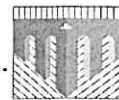
- unità immobiliare destinata a civile abitazione facente parte di un edificio residenziale il quale si sviluppa in n. 2 livelli, lo stesso è composto da più abitazioni. Il corpo di fabbrica affaccia su strada pubblica.

L'abitazione oggetto di stima è posta al piano primo sottostrada.

La struttura portante è in muratura con solai con travi in legno e tavolato.

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, esternamente troviamo persiane in legno.





I pavimenti sono in gres, di intonaci e tinteggiature sono in buone condizioni. Gli impianti sono recenti e conformi alla normativa vigente.

L'abitazione risulta composta da: soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto, ripostiglio e un bagno.

L'edificio risulta libero su 2 lati, vi si accede da piccola stradina in pendenza che conduce ad un'area scoperta pavimentata.

Quanto sopra non è di proprietà esclusiva, bensì Bene Comune Non Censibile ai sub. 1 e 2.

Da un'approfondita visione dello stato dei luoghi, l'unità è in buono stato di conservazione, si sono potute riscontrare evidenti zone interessate da umidità.

La **superficie netta**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

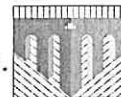
Destinazione	Superficie Calpestabile	Altezza media	Esposizione	Condizioni
<i>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</i>				
Abitazione				
Cucina/Soggiorno	13,57	2,75	Sud/est	discrete
Disimpegno	6,75	2,55	-	discrete
Letto	13,20	2,67	Est	discrete
Ripostiglio	7,50	2,33	Est	discrete
Bagno	12,21	3,25	est	discrete
Totale	53,23			

La **superficie netta calpestabile** dell'Unità Immobiliare in esame destinata ad **abitazione** è di mq **53,23**

### Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate dalla sottoscritta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno, si è potuto reperire il Permesso di Costruire n.16/09 del 05 marzo 2009 presentato per "Ristrutturazione di edificio per civile abitazione ai sensi delle Leggi Regionali n.31/1997 e 11/2005". Lo stesso è una Variante al Permesso di Costruire n.70/07 del 05 dicembre 2007. In data 08 luglio 2009 è stata presentata presso gli uffici competenti del Comune di Campello sul Clitunno l'Autocertificazione per attestazione di Agibilità.





### **Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie il bene sopra descritto risulta di proprietà della ditta esegutata per le seguenti quote:

- Foglio 21 Particelle 1270 Sub.1 quota pari a 1/2 e 1/2

Le variazioni catastali e la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

### **RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

#### **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAMPELLO SUL CLITUNNO:**

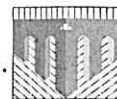
#### **Certificato storico per immobile del foglio 21 part. 1270 sub. 1**

intestato ai signori : (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 14/05/2010 protocollo n. PG0155854 in atti dal 14/05/2010 Variazione di Classamento (n.8424.1/2010);
- Variazione del 05/06/2009 protocollo n. PG0200113 in atti dal 05/06/2009 Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni – Ristrutturazione (n.11698.1/2009);
- Variazione del 01/0/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il tutto come da visura storica che si allega alla presente.





**CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A  
DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO  
ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

L'unità immobiliare del foglio 21 particella 1270 sub.2 del Comune di Campello sul Clitunno intestate alla ditta esecutata, sono pervenute anteriormente al ventennio:

**Precisazioni catastali:**

Al Catasto Urbano le unità immobiliari in corso di ricerca derivano, in seguito a denuncia di variazione n.11698 del 05.06.2009, dalla soppressione del Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5.

(1)

Dal ventennio al 20.02.2006

- Di proprietà \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per la piena proprietà, ad essa pervenuti con i seguenti atti:

**n.787 del 18.04.1975 – Successione per legge**

(Ufficio registro di Spoleto denuncia 28 volume 304)

Contro:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ivi deceduta il \_\_\_\_\_

A favore di:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

(coniuge, per 1/3 di usufrutto)

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

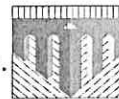
(figli, per la 1/2 ciascuno della proprietà)

**-Piena proprietà** su fabbricato di civile abitazione posto in Campello S.C., Località Pissignano, Via Francesconi, distinto al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5** -(altri immobili non riguardanti omissis)

**n.2854 del 05.11.1980 – Successione per legge**





(Ufficio registro di Spoleto denuncia 7 volume 324, ad integrazione della precedente denuncia)

Contro:

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ivi deceduta il \_\_\_\_\_

A favore di:

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

(coniuge, per 1/3 di usufrutto)

ato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

(figli, per la 1/2 ciascuno della proprietà)

**-Piena proprietà su terreno posto in Campello S.C., distinto al Catasto Terreni**

**Foglio 21 p.IIa 400**

**n.1917 del 21.07.1980 – Divisione**

(Atto a rogito dott.Carlo Angelini Rota di Spoleto in data 27.06.1980 rep.41418)

A favore e contro:

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**Premesso che:**

-I suddetti componenti sono comproprietari in parti uguali, con l'usufrutto uxorio spettante al padre \_\_\_\_\_, di terreni e fabbricato urbano posti in Campello S.C., ad essi pervenuti per successione legittima a \_\_\_\_\_, deceduta il \_\_\_\_\_

-Volendo i componenti sciogliere lo stato di comunione esistente si assegnano ed attribuiscono le seguenti quote:

**A \_\_\_\_\_**

-Porzione di piccolo fabbricato inabitabile, fatiscente in tutte le sue strutture, sito in Campello S.C., Loc.Pissignano, con corte e spazio annesso, il tutto della superficie complessiva di mq.700, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

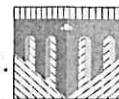
**Foglio 21 p.IIe 263, 400 di mq.770**

-Terreni sito ove sopra, della superficie reale di mq.4000, sul quale terreno

-(altri immobili non riguardanti omissis)

**A \_\_\_\_\_**





-(altri immobili non riguardanti omissis)

Valore ciascuna quota £.16.500.000

Liberi da gravami

**N.B:** In data 21.03.1981 è deceduto il sig. \_\_\_\_\_ e l'usufrutto ad esso spettante si è riunito alla nuda proprietà.

**n.3257 del 25.10.2001 – Compravendita**

(Atto a rogito dott.Marco Pirone di Spoleto in data 27.09.2001 rep.47321)

Contro:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

A favore di:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**-Piena proprietà** su porzione di fabbricato in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, costituita da appartamento posto al piano terreno e primo sottostrada con annessi corte estesa mq. 180 e terreno esteso mq. 590 il tutto distinto al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIe 263 di mq.180**

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

La vendita viene fatta ed accettata senza riserve, con ogni diritto , accessioni, pertinenza, servitù attiva e passiva, relativi all'immobile che ne è oggetto.

Liberi da gravami.

Prezzo lire 19.000.000 già pagato.

L'immobile oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 01.09.1957, viene allegato al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campello sul Clitunno in data 10.04.2001.

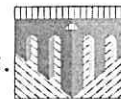
La signora \_\_\_\_\_ dichiara di essere vedova.

\_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugati, in comunione dei beni, ma che il bene alienato è bene personale.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal ventennio al 20.02.2006**

**(non risultano)**





(2)

Dal 21.02.2006 al 21.10.2021

- Di proprietà \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a  
nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ , per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in  
regime di comunione legale dei beni, ad essi pervenuti con i seguenti atti:

**n.597 del 21.02.2006 – Compravendita**

(Atto a rogito dott.Angelo Frillici di Foligno in data 06.02.2006 rep.204090)

Contro:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

A favore di:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

(coniugi in regime di comunione legale dei beni)

**-Piena proprietà** su porzione di fabbricato da cielo a terra, costituita da appartamento al piano terra e sottostrada, con annessi corti esclusive gli immobili son posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIe 263 di mq.180**

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

Quanto sopra è venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, e ben noto alla parte acquirente , a corpo e non a misura , con ogni annesso e connesso , accessioni, ed accessori, usi, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti.

Libero da gravami.

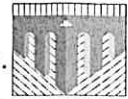
La parte venditrice dichiara che Il fabbricato contenente le porzioni immobiliari in contratto è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967 .

Prezzo 10.000,00 già pagato.

La venditrice dichiara di esse5e vedova, la parte acquirente dichiara die ssere coniugi in regime di comunione legale dei beni







**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal ventennio al 20.02.2006:**

**n.202 del 17.04.2013 – Ipoteca Volontaria**

(Atto a rogito dott. Fabio Di Russo di Spoleto in data 10.04.2013 rep.25385)

Ipoteca €.400.000,00

Capitale €.200.000,00

Durata anni 10

A favore di: |

Contro: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**-Piena proprietà** su immobili posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 1270/1 A/2 vani 3,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/2 A/2 vani 4,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/3 Bene comune**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

n.165 del 10.04.2018 – Ipoteca Giudiziale

**(non riguarda i beni in corso di ricerca)**

**n.3296 del 23.11.2020 – Pignoramento**

(Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Spoleto il 13.10.2020 rep.908)

A favore di:

|

Contro:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**-Piena proprietà** su immobili posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 1270/1 A/2 vani 3,5**

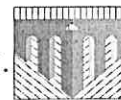
**Foglio 21 p.IIa 1270/2 A/2 vani 4,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/3 Bene comune**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**





### **Stato Civile dell'esecutato**

Il Signor \_\_\_\_\_ risulta unito in matrimonio con la signora \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dalla data del \_\_\_\_\_

### **Vincoli o oneri di natura condominiale**

Le Unità Immobiliari in oggetto non fanno parte di un complesso condominiale.

### **Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni**

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza si è individuata l'esistenza di contratto di locazione.

*Si allega documentazione dell'Agenzia delle Entrate.*

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

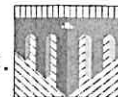
Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari quarto trimestre anno 2020 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto la localizzazione dei beni, si può assegnare un valore di 1.150,00 €/mq (euro millecentocinquanta/00).

Il valore verrà moltiplicato per la superficie lorda dell'Unità Immobiliare.





## Valore del bene

### **Foglio 21 Part. 1270 Sub.1**

Abitazione mq 53,23 x 1.150,00 € .....61.214,50 €

***Il Lotto ha un valore totale pari ad € 61.214,50***

In fede.

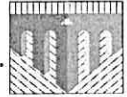
Spoletto, 14 gennaio 2022



### **Si allega alla presente:**

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Copie Autorizzazioni Edilizie;
4. Inizio Operazioni Peritali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Certificazione Contratti di Locazione;
7. Estratto per riassunto di Matrimonio.





**LOTTO n. 3**  
**RELAZIONE DI STIMA**

**Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima che costituiscono il lotto si riferiscono a:

- terreno adibito catastalmente ad uliveto, di ha 00.05.90.

**Descrizione Analitica dei beni:**

Il Lotto si sviluppa con il seguente bene:

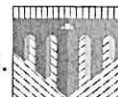
- terreno con leggera pendenza di modeste dimensioni, ha 00.05.90. avente forma regolare, destinato catastalmente ad uliveto, ma attualmente utilizzata diversamente in quanto presenti n. 3 alberature di olivo.

Lo stesso ha l'accesso esclusivamente dalla particella 1266 di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, la stessa non è stimata in quanto non oggetto di pignoramento.

Secondo le norme del PRG parte strutturale del Comune di Campello sul Clitunno, approvato con Atto di C.C. n.54 del 19/12/2016 e le norme del PRG parte operativa del Comune di Campello sul Clitunno approvato con Atto di C.C. n. 48 del 23/12/2019, la particella n.400 del Foglio 21 ricade in area agricola.

Nel CDU rilasciato dal Comune di Campello sul Clitunno non vengono riportati vincoli.





### **Individuazione dei precedenti proprietari**

Come si evince dai vari documenti prodotti e da mie indagini catastali ed ipotecarie il bene sopra descritto risulta di proprietà della ditta esegutata per le seguenti quote:

- Foglio 21 Particelle 1270 Sub.2 quota pari a 1/2 e  
1/2 .

Le variazioni catastali e la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

### **RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL' IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

#### **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAMPELLO SUL CLITUNNO:**

##### **Certificato storico per immobile del foglio 21 part. 400**

intestato ai signori (proprietà per 1/2) e

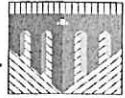
(proprietà per 1/2) risulta avere la seguente cronistoria catastale:

- Istrumento (atto pubblico) del 27/09/2001 protocollo n.349713 in atti dal 21/11/2001 Compravendita (n.339017.1/2001);
- Impianto meccanografico del 26/11/1975.

Il tutto come da visura storica ed estratto di mappa che si allegano alla presente.







Contro:

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ivi deceduta il \_\_\_\_\_

A favore di:

\_\_\_\_\_ lo nato a \_\_\_\_\_

(coniuge, per 1/3 di usufrutto)

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

(figli, per la 1/2 ciascuno della proprietà)

**-Piena proprietà su terreno posto in Campello S.C., distinto al Catasto Terreni**

**Foglio 21 p.IIa 400**

**n.1917 del 21.07.1980 – Divisione**

(Atto a rogito dott. Carlo Angelini Rota di Spoleto in data 27.06.1980 rep.41418)

A favore e contro:

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**Premesso che:**

-I suddetti componenti sono comproprietari in parti uguali, con l'usufrutto uxorio spettante al padre \_\_\_\_\_, di terreni e fabbricato urbano posti in Campello S.C., ad essi pervenuti per successione legittima a \_\_\_\_\_ deceduta il \_\_\_\_\_

-Volendo i componenti sciogliere lo stato di comunione esistente si assegnano ed attribuiscono le seguenti quote:

**A \_\_\_\_\_**

-Porzione di piccolo fabbricato inabitabile, fatiscente in tutte le sue strutture, sito in Campello S.C., Loc.Pissignano, con corte e spazio annesso, il tutto della superficie complessiva di mq.700, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIe 263, 400 di mq.770**

-Terreni sito ove sopra, della superficie reale di mq.4000, sul quale terreno

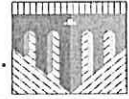
-(altri immobili non riguardanti omissis)

**A \_\_\_\_\_**

-(altri immobili non riguardanti omissis)

Valore ciascuna quota £.16.500.000





Liberi da gravami

**N.B:** In data 21.03.1981 è deceduto il sig. \_\_\_\_\_  
riunito alla nuda proprietà.

e l'usufrutto ad esso spettante si è

**n.3257 del 25.10.2001 – Compravendita**

(Atto a rogito dott.Marco Pirone di Spoleto in data 27.09.2001 rep.47321)

Contro:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

A favore di:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**-Piena proprietà** su porzione di fabbricato in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, costituita da appartamento posto al piano terreno e primo sottostrada con annessi corte estesa mq. 180 e terreno esteso mq. 590 il tutto distinto al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIe 263 di mq.180**

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

La vendita viene fatta ed accettata senza riserve, con ogni diritto , accessioni, pertinenza, servitù attiva e passiva, relativi all'immobile che ne è oggetto.

Libero da gravami.

Prezzo lire 19.000.000 già pagato.

L'immobile oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 01.09.1957, viene allegato al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campello sul Clitunno in data 10.04.2001.

La signora \_\_\_\_\_ dichiara di essere vedova.

\_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugati, in comunione dei beni, ma che il bene alienato è bene personale.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal ventennio al 20.02.2006  
(non risultano)**







(2)

Dal 21.02.2006 al 21.10.2021

**- Di proprietà** ..... nato a ..... e .....  
**nata a** ....., **per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni, ad essi pervenuti con i seguenti atti:**

**n.597 del 21.02.2006 – Compravendita**

(Atto a rogito dott.Angelo Frillici di Foligno in data 06.02.2006 rep.204090)

Contro:

nata a ..... il .....

A favore di:

nato a ..... il .....

nata a ..... il .....

(coniugi in regime di comunione legale dei beni)

**-Piena proprietà** su porzione di fabbricato da cielo a terra, costituita da appartamento al piano terra e sottostrada, con annessi corti esclusive gli immobili son posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 243/1 A/5 vani 4,5**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIe 263 di mq.180**

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

Quanto sopra è venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, e ben noto alla parte acquirente , a corpo e non a misura , con ogni annesso e connesso , accessioni, ed accessori, usi, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti.

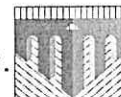
Libero da gravami.

La parte venditrice dichiara che Il fabbricato contenente le porzioni immobiliari in contratto è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967 .

Prezzo 10.000,00 già pagato.

La venditrice dichiara di esse5e vedova, la parte acquirente dichiara die ssere coniugi in regime di comunione legale dei beni





**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal ventennio al 20.02.2006:**

**n.202 del 17.04.2013 – Ipoteca Volontaria**

(Atto a rogito dott. Fabio Di Russo di Spoleto in data 10.04.2013 rep.25385)

Ipoteca €.400.000,00

Capitale €.200.000,00

Durata anni 10

A favore di:

Contro: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**-Piena proprietà** su immobili posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 1270/1 A/2 vani 3,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/2 A/2 vani 4,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/3 Bene comune**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**

n.165 del 10.04.2018 – Ipoteca Giudiziale

**(non riguarda i beni in corso di ricerca)**

**n.3296 del 23.11.2020 – Pignoramento**

(Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Spoleto il 13.10.2020 rep.908)

A favore di:

Contro:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**-Piena proprietà** su immobili posti in Campello Sul Clitunno, Frazione Passignano, distinti al Catasto Urbano al

**Foglio 21 p.IIa 1270/1 A/2 vani 3,5**

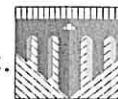
**Foglio 21 p.IIa 1270/2 A/2 vani 4,5**

**Foglio 21 p.IIa 1270/3 Bene comune**

Ed al Catasto Terreni al

**Foglio 21 p.IIa 400 di mq.590**





### **Stato Civile dell'esecutato**

Il Signor \_\_\_\_\_ risulta unito in matrimonio con la signora \_\_\_\_\_  
dalla data del \_\_\_\_\_

### **Vincoli o oneri di natura condominiale**

Il bene in oggetto non fa parte di un complesso condominiale.

### **Accertamento dello stato di possesso del bene – esistenza di eventuali locazioni**

Da ricerche eseguite presso gli enti ed uffici di competenza possiamo escludere l'esistenza di contratti di locazione.

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

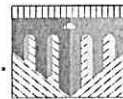
Per la valutazione dei beni, come sopra descritti, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie, dello stato di conservazione nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari quarto trimestre anno 2020 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse ed esaminando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, data l'assenza di garanzia per vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, visto la localizzazione dei beni, si può assegnare un valore di 10.000,00 €/Ha (euro diecimila/00), lo stesso valore viene indicato dall'Agenzia delle Entrate come valore medio della provincia di Perugia per oliveti non produttivi.

Il valore verrà moltiplicato per la superficie del terreno.





**Valore del bene**

**Foglio 21 Part. 400**

Terreno Ha 0,0590 x 10.000,00 € ..... **590,00 €**

**Il Lotto ha un valore totale pari ad € 590,00**

In fede.

Spoletto, 14 gennaio 2022

II C.T.U.

Geom. Valentina Velieri



**Si allega alla presente:**

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Certificato di Destinazione Urbanistica;
4. Inizio Operazioni Peritali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Estratto per riassunto di Matrimonio.

