
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Massetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le Case	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le case.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 119.706,35	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 56.151,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le Case	27
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le case	28

INCARICO

All'udienza del 16/07/2025, il sottoscritto Per. Massetti Francesco, con studio in Vocabolo Caccia, 46 - 06055 - Marsciano (PG), email fmassetti@live.it, PEC francesco.masseti@pec.enpaia.it, Tel. 392 3068071, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le Case
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le case

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TODI (PG) - VOCABOLO LE CASE

Terreno sito in Pantalla di Todi al fg. 2 part. 103 e 619, ricadenti in parte AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D). L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria, non ci sono parcheggi e illuminazione tuttavia, i servizi principali si trovano al vicino Centro abitato di Pantalla che dista circa 1,5 km.

La vendita del bene 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 EDIFICABILE UBICATO A TODI (PG) - VOCABOLO LE CASE

Terreno sito in Pantalla di Todi al fg. 2 part. 621, ricadenti in parte AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D). L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria, non ci sono parcheggi e illuminazione tuttavia, i servizi principali si trovano al vicino Centro abitato di Pantalla che dista circa 1,5 km.

La vendita del bene 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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le Case

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta quindi che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattandosi di una società non viene allegato certificato anagrafico

CONFINI

I beni pignorati confinano a Nord ovest con proprietà Regione dell'Umbria,a Ovest con Enel e con terreni di proprietà della ditta esecutata, a sud con Lotto 2, a est con strada vocabolo le case, a nord con proprietà Pepparoni Giovanna (fg. 41 Collazzone).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	11500,00 mq	11500,00 mq	1	11500,00 mq	0,00 m	

Terreno agricolo	4110,00 mq	4110,00 mq	1	4110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15610,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15610,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno edificabile : Catasto terreni del comune di Todi fg. 2 part. 619/parte - AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI (APA) (zona omogenea D).

Terreno agricolo: Catasto terreni del comune di Todi fg. 2 part. 103/parte e 619/parte - Zona agricola, zona boscata (zona omogenea E). Catasto terreni del comune di Todi fg. 2 part. 619/parte - SISTEMA DELLA MOBILITA', VIABILITA' CARRABILE (zona omogenea F)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1976 al 11/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 129 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 47590 Reddito dominicale € 331,80 Reddito agrario € 258,07
Dal 24/03/1976 al 16/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 103 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3170 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 0,98
Dal 11/04/1994 al 23/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 233 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 13200 Reddito dominicale € 92,03 Reddito agrario € 71,58
Dal 23/12/1995 al 16/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 619 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12440 Reddito dominicale € 86,73 Reddito agrario € 67,46
Dal 16/03/2007 al 11/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 619 Qualità Seminativo arborato

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 12440 Reddito dominicale € 86,73 Reddito agrario € 67,46
Dal 16/03/2007 al 11/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 103 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3170 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 0,98
Dal 11/02/2010 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 619 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12440 Reddito dominicale € 86,73 Reddito agrario € 67,46
Dal 11/02/2010 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 103 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3170 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 0,98

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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	Graffato
2	103				Pascolo	2	3170	1,64 €	0,98 €	
2	619				Seminativo arborato	1	12440	86,43 €	67,46 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si rilevano elementi significativi.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta arato e sono presenti le sistemazioni idraulico agrarie.

PARTI COMUNI

Non si rilevano elementi significativi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che è presente una strada poderale a sud della particella 619 che conduce alle particelle 22 e 620 di proprietà della stessa ditta esecutata. Si segnala che la particella 22 e i fabbricati ad essa graffiati hanno accesso anche da altra via pubblica. Non risulta trascritto tuttavia alcun diritto di passaggio a favore delle particelle 22 e 620.

Il lotto è attraversato dalla linea elettrica a bassa tensione fuori terra, e si segnala la presenza di nr. 6 pali, esiste quindi una servitù di fatto non trascritta nei pubblici registri immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La particella 103 è occupata da una fascia boscata presente anche nelle mappe della parte strutturale del PRG che vengono allegate, e ha una superficie di mq 3.170, la particella 619 ha invece una fascia che corre a est della particella e confinante con la strada "vocabolo Le case" ricadente in zona agricola con superficie di mq 940 e la parte centrale ricadente in AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI - PREVALEMENTEMENTE PER ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENA D) per mq 11.500. Secondo la tabella A art. 25 "QUADRO DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' NEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA" della parte operativa del PRG del comune di Todi, l'indice di fabbricabilità delle zone APA è di 0,50 mq/mq . Nelle note della tabella vi è riportato quanto segue : "gli indici delle zone omogenee espressi in mc/mq sono stati convertiti in mq/mq applicando un'altezza virtuale di m 3,2; il valore risultante è stato ridotto proporzionalmente alla consistenza dell'indice, secondo l'intervallo stabilito all'art. 115 delle NTA - Parte strutturale". Secondo il comma 5 art. 115 delle NTA parte strutturale, stabilisce le distanze minime non inferiori a m8 e le altezze massime non superiori a m10. Secondo le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Todi, non è presente il piano di lottizzazione e la convenzione urbanistica. Lo strumento urbanistico prevede per le aree APA una cessione per le strade e per gli standard minimi di legge del 30% della superficie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo i terreni sono arati e presumibilmente destinati ad una coltura primaverile/estiva come girasoli o foraggi, dall'accesso agli atti dell'agenzia delle entrate non risulta registrato alcun titolo di conduzione su detti terreni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1976 al 16/03/2007	**** Omissis ****	NON REPERIBILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2007 al 11/02/2010	**** Omissis ****	DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		REGIONE UMBRIA	16/03/2007	2424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		perugia	17/04/2007	12674	7343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Perugia	16/03/2007		
Dal 11/02/2010 al 30/05/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lemmi Vincenzo	11/02/2010	40293	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Perugia	22/02/2010	4833	2927

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a PERUGIA il 11/11/2013
Reg. gen. 25521 - Reg. part. 3251
Importo: € 1.180.900,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 590.450,07
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 830
N° raccolta: 8013
Note: Annotazione n. 56 del 13/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA A GARANZIA DEBITO
Iscritto a PERUGIA il 27/09/2017
Reg. gen. 24271 - Reg. part. 3718
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.751,00
Rogante: LEMMI VINCENZO
Data: 22/09/2017
N° repertorio: 43932
N° raccolta: 12560
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PERUGIA il 26/10/2021
Reg. gen. 28874 - Reg. part. 3681
Importo: € 638.238,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 319.119,38
Data: 25/10/2025
N° repertorio: 3500
N° raccolta: 8021
Note: Annotazione n. 1 del 02/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PERUGIA il 30/05/2025
Reg. gen. 15309 - Reg. part. 11335
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/06/2025 con validità di un anno dalla data del rilascio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sussistono fabbricati sui terreni oggetto di causa.

Non sussistono fabbricati sui terreni oggetto di causa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si rilevano elementi significativi.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le case

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta quindi che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I beni pignorati confinano a Nord con Lotto 1, a Ovest con terreni di proprietà della ditta esecutata, a sud con proprietà Regione dell'Umbria, a est con Comune di Todi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	5508,00 mq	5508,00 mq	1	5508,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5508,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5508,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno edificabile : Catasto terreni del comune di Todi fg. 2 part. 621 - AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI (APA) (zona omogenea D).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1976 al 03/03/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 13860 Reddito dominicale € 96,63 Reddito agrario € 75,16
Dal 03/03/1989 al 05/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 13300 Reddito dominicale € 92,73 Reddito agrario € 72,12
Dal 05/04/1994 al 23/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 239 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 10180 Reddito dominicale € 70,97 Reddito agrario € 55,20
Dal 23/12/1995 al 16/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 257 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6910 Reddito dominicale € 48,18 Reddito agrario € 37,47
Dal 16/03/2007 al 11/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 621 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5508 Reddito dominicale € 38,40 Reddito agrario € 29,87
Dal 11/10/2010 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 621 Qualità Seminativo Cl.1

		Superficie (ha are ca) 5508 Reddito dominicale € 38,40 Reddito agrario € 29,87
--	--	--

DATI CATASTALI

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	Graffato
2	621				Seminativo	1	5508	38,4 €	29,87 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi corrisponde rispetto alle risultanze catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si rilevano elementi significativi.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta arato e sono presenti le sistemazioni idraulico agrarie.

PARTI COMUNI

Non si rilevano elementi significativi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto è attraversato dalla linea elettrica a bassa tensione fuori terra, e si segnala la presenza di nr. 1 palo, esiste quindi una servitù di fatto che non trascritta nei pubblici registri immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

la particella 621 ricade in AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI - PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENA D) per mq 5.5080. Secondo la tabella A art. 25 "QUADRO DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' NEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA" della parte operativa del PRG del comune di Todi, l'indice di fabbricabilità delle zone APA è di 0,50 mq/mq . Nelle note della tabella vi è riportato quanto segue : "gli indici delle zone omogenee espressi in mc/mq sono stati convertiti in mq/mq applicando un'altezza virtuale di m 3,2; il valore risultante è stato ridotto proporzionalmente alla consistenza dell'indice, secondo l'intervallo stabilito all'art. 115 delle NTA - Parte strutturale". Secondo il comma 5 art. 115 delle NTA parte strutturale, stabilisce le distanze minime non inferiori a m8 e le altezze massime non superiori a m10. Secondo le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Todi, non è presente il piano di lottizzazione e la convenzione urbanistica. Lo strumento urbanistico prevede per le aree APA una cessione per le strade e per gli standard minimi di legge del 30% della superficie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo i terreni sono in parte arati e presumibilmente destinati ad una coltura primaverile/estiva come girasoli o foraggi e in parte coltivato con colture invernali (brassicacee). Dall'accesso agli atti dell'agenzia delle entrate non risulta registrato alcun titolo di conduzione su detti terreni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1976 al 16/03/2007	**** Omissis ****	NON REPERIBILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		REGIONE UMBRIA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2007 al	**** Omissis ****	DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE			

11/02/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		REGIONE UMBRIA	16/03/2007	2424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		perugia	17/04/2007	12674	7343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Perugia	16/03/2007		
Dal 11/02/2010 al 30/05/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lemmi Vincenzo	11/02/2010	40293	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Perugia	22/02/2010	4833	2927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a PERUGIA il 11/11/2013
Reg. gen. 25521 - Reg. part. 3251
Importo: € 1.180.900,14

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 590.450,07

Data: 07/11/2013

N° repertorio: 830

N° raccolta: 8013

Note: Annotazione n. 56 del 13/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA A GARANZIA DEBITO

Iscritto a PERUGIA il 27/09/2017

Reg. gen. 24271 - Reg. part. 3718

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 44.751,00

Rogante: LEMMI VINCENZO

Data: 22/09/2017

N° repertorio: 43932

N° raccolta: 12560

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PERUGIA il 26/10/2021

Reg. gen. 28874 - Reg. part. 3681

Importo: € 638.238,76

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 319.119,38

Data: 25/10/2025

N° repertorio: 3500

N° raccolta: 8021

Note: Annotazione n. 1 del 02/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PERUGIA il 30/05/2025

Reg. gen. 15309 - Reg. part. 11335

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/06/2025 con validità di un anno dalla data del rilascio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sussistono fabbricati sui terreni oggetto di causa.

Non sussistono fabbricati sui terreni oggetto di causa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si rilevano elementi significativi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dei beni, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai immobili oggetto della stima. Considerata la situazione attuale della domanda e offerta dei terreni edificabili destinati alle attività produttive in relazione alla zona della media valle del Tevere, tenuto conto che l'area oggetto di esecuzione immobiliare ha un indice di edificabilità consistente e difficilmente un soggetto che intende intraprendere un'attività produttiva risulta interessato ad una tale volumetria, si è reso necessario formare due lotti come indicato nei punti della relazione di perizia. La vendita dei lotti è soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le Case
Terreno sito in Pantalla di Todi al fg. 2 part. 103 e 619, ricadenti in parte AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI PREVALEMENTEMENTE PER LE ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D). L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria, non ci sono parcheggi e illuminazione tuttavia, i servizi principali si trovano al vicino Centro abitato di Pantalla che dista circa 1,5 km.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 103, Qualità Pascolo - Fg. 2, Part. 619, Qualità Seminativo

arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 140.831,00

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato commerciale di superficie come sopra determinata al precedente punto. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto, è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dai primi esperimenti. Con questo procedimento si è giunti al prezzo medio di compravendita di immobili simili registrati nell'ultimo semestre, che nel caso di terreni edificabili destinati alle attività produttive ammontano ad € 24,00 al metro quadrato della superficie utile lorda, per i terreni seminativi di pianura non irrigui ammonta ad € 2,00/mq mentre per il bosco ceduo e misto ammonta ad € 0,30/mq .

Fonti di informazione:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

Si fa presente che il valore della capacità edificatoria dell'ambito in oggetto, secondo la tabella A dell'art. 25 delle NTA parte operativa del comune di Todi, ammonta a 0,50 mq/mq. Moltiplicando pertanto 11.500 mq di superficie catastale x 0,50mq/mq = mq 5.750

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale, si ottiene il valore di mercato a nuovo del compendio immobiliare oggetto di stima:

Terreno edificabile zona APA : €24,00/mq x 5.750 mq = € 138.000,00

Seminativo pianura non irriguo: € 2,00/mq x 940 mq = € 1.880,00

Bosco ceduo e misto: € 0,30 mq x 3.170 mq = € 951,00

Per un totale di € 140.831,00

Media €/mq dell'intero lotto = 140.831,00 / 15.610mq = 9,02 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Terreno edificabile Todi (PG) - Vocabolo le Case	15610,00 mq	9,02 €/mq	€ 140.831,00	100,00%	€ 140.831,00
Valore di stima:					€ 140.831,00

Valore di stima: € 140.831,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	5,00	%
Mancanza di un piano attuativo e opere di urbanizzazione a carico del lottizzante	10,00	%

Valore finale di stima: € 119.706,35

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un’accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato commerciale di superficie come sopra determinata al precedente punto. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall’interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all’andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto, è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l’asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d’offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d’asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all’assegnazione sin dai primi esperimenti. Con questo procedimento si è giunti al prezzo medio di compravendita di immobili simili registrati nell’ultimo semestre, che nel caso di terreni edificabili destinati alle attività produttive ammontano ad € 24,00 al metro quadrato della superficie utile lorda, per i terreni seminativi di pianura non irrigui ammonta ad € 2,00/mq mentre per il bosco ceduo e misto ammonta ad € 0,30/mq .

Fonti di informazione:

Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell’Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

Si fa presente che il valore della capacità edificatoria dell’ambito in oggetto, secondo la tabella A dell’art. 25

delle NTA parte operativa del comune di Todi, ammonta a 0,50 mq/mq. Moltiplicando pertanto 11.500 mq di superficie catastale x 0,50mq/mq = mq 5.750

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale, si ottiene il valore di mercato a nuovo del compendio immobiliare oggetto di stima:

Terreno edificabile zona APA : €24,00/mq x 5.750 mq = € 138.000,00

Seminativo pianura non irriguo: € 2,00/mq x 940 mq = € 1.880,00

Bosco ceduo e misto: € 0,30 mq x 3.170 mq = € 951,00

Per un totale di € 140.831,00

Media €/mq dell'intero lotto = 140.831,00 / 15.610mq = 9,02 €/mq

Tendendo conto infine dell'assenza di un piano di lottizzazione e della convenzione edile, della mancanza delle opere di urbanizzazione che sono a carico del lottizzante e 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, il tecnico ritiene opportuno applicare deprezzamenti che vengono riportati nelle relative tabelle.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le case

Terreno sito in Pantalla di Todi al fg. 2 part. 621, ricadenti in parte AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D). L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria, non ci sono parcheggi e illuminazione tuttavia, i servizi principali si trovano al vicino Centro abitato di Pantalla che dista circa 1,5 km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 621, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 66.060,00

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato commerciale di superficie come sopra determinata al precedente punto. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto, è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dai primi esperimenti. Con questo procedimento si è giunti al prezzo medio di compravendita di immobili simili registrati nell'ultimo semestre, che nel caso di terreni edificabili destinati alle attività produttive ammontano ad € 24,00 al metro quadro di capacità edificatoria.

Fonti di informazione:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

Si fa presente che il valore della capacità edificatoria dell'ambito in oggetto, secondo la tabella A dell'art. 25 delle NTA parte operativa del comune di Todi, ammonta a 0,50 mq/mq. Moltiplicando pertanto 5.508 mq di superficie catastale x 0,50mq/mq = mq 2.752,5

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale, si ottiene il valore di mercato a nuovo del compendio immobiliare oggetto di stima:

Terreno edificabile zona APA : €24,00/mq x mq 2.752,5 = € 66.060,00

Media €/mq dell'intero lotto = 66060,00 / 5.508mq = 11,99 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Todi (PG) - Vocabolo le case	5508,00 mq	11,99 €/mq	€ 66.060,00	100,00%	€ 66.060,00
Valore di stima:					€ 66.060,00

Valore di stima: € 66.060,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	5,00	%
Mancanza di piano attuazione e opere di urbanizzazione a carico del lottizzante e	10,00	%

Valore finale di stima: € 56.151,00

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche

ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato commerciale di superficie come sopra determinata al precedente punto. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Spoleto, è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dai primi esperimenti. Con questo procedimento si è giunti al prezzo medio di compravendita di immobili simili registrati nell'ultimo semestre, che nel caso di terreni edificabili destinati alle attività produttive ammontano ad € 24,00 al metro quadro di capacità edificatoria.

Fonti di informazione:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

Si fa presente che il valore della capacità edificatoria dell'ambito in oggetto, secondo la tabella A dell'art. 25 delle NTA parte operativa del comune di Todi, ammonta a 0,50 mq/mq. Moltiplicando pertanto 5.508 mq di superficie catastale x 0,50mq/mq = mq 2.752,5

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale, si ottiene il valore di mercato a nuovo del compendio immobiliare oggetto di stima:

Terreno edificabile zona APA : €24,00/mq x mq 2.752,5 = € 66.060,00

Media €/mq dell'intero lotto = 66060,00 / 5.508mq = 11,99 €/mq

Tendendo conto infine dell'assenza di un piano di lottizzazione e della convenzione edile, della mancanza delle opere di urbanizzazione che sono a carico del lottizzante e 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, il tecnico ritiene opportuno applicare deprezzamenti che vengono riportati nelle relative tabelle.

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.

Marsciano, li 20/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Massetti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza e atti di fusione
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipocatastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con mappa dei Lotti
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG e tavola NTA PO
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti AE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le Case
Terreno sito in Pantalla di Todi al fg. 2 part. 103 e 619, ricadenti in parte AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D). L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria, non ci sono parcheggi e illuminazione tuttavia, i servizi principali si trovano al vicino Centro abitato di Pantalla che dista circa 1,5 km.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 103, Qualità Pascolo - Fg. 2, Part. 619, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/06/2025 con validità di un anno dalla data del rilascio.

Prezzo base d'asta: € 119.706,35

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Todi (PG) - Vocabolo le case
Terreno sito in Pantalla di Todi al fg. 2 part. 621, ricadenti in parte AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D). L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria, non ci sono parcheggi e illuminazione tuttavia, i servizi principali si trovano al vicino Centro abitato di Pantalla che dista circa 1,5 km.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 621, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/06/2025 con validità di un anno dalla data del rilascio.

Prezzo base d'asta: € 56.151,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.706,35

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Todi (PG) - Vocabolo le Case		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 103, Qualità Pascolo - Fg. 2, Part. 619, Qualità Seminativo arborato	Superficie	15610,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta arato e sono presenti le sistemazioni idraulico agrarie.		
Descrizione:	Terreno sito in Pantalla di Todi al fg. 2 part. 103 e 619, ricadenti in parte AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D). L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria, non ci sono parcheggi e illuminazione tuttavia, i servizi principali si trovano al vicino Centro abitato di Pantalla che dista circa 1,5 km.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.151,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Todi (PG) - Vocabolo le case		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 621, Qualità Seminativo	Superficie	5508,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta arato e sono presenti le sistemazioni idraulico agrarie.		
Descrizione:	Terreno sito in Pantalla di Todi al fg. 2 part. 621, ricadenti in parte AMBITI AD ATTUAZIONE INDIRETTA NELLE MACROAREE URBANE E FRAZIONALI PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITA' - AMBITI DI ADDIZIONE PER ATTIVITA' (APA) (ZONA OMOGENEA D). L'area è facilmente raggiungibile dall'uscita Pantalla della E45 e dista meno di un chilometro dall'ospedale di Pantalla l'area non è urbanizzata ed è priva di opere di urbanizzazione primaria, non ci sono parcheggi e illuminazione tuttavia, i servizi principali si trovano al vicino Centro abitato di Pantalla che dista circa 1,5 km.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TODI (PG) - VOCABOLO LE CASE

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a PERUGIA il 11/11/2013
Reg. gen. 25521 - Reg. part. 3251
Importo: € 1.180.900,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 590.450,07
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 830
N° raccolta: 8013
Note: Annotazione n. 56 del 13/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA A GARANZIA DEBITO
Iscritto a PERUGIA il 27/09/2017
Reg. gen. 24271 - Reg. part. 3718
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.751,00
Rogante: LEMMI VINCENZO
Data: 22/09/2017
N° repertorio: 43932
N° raccolta: 12560
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PERUGIA il 26/10/2021
Reg. gen. 28874 - Reg. part. 3681
Importo: € 638.238,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 319.119,38
Data: 25/10/2025
N° repertorio: 3500
N° raccolta: 8021
Note: Annotazione n. 1 del 02/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PERUGIA il 30/05/2025
Reg. gen. 15309 - Reg. part. 11335

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TODI (PG) - VOCABOLO LE CASE

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a PERUGIA il 11/11/2013
Reg. gen. 25521 - Reg. part. 3251
Importo: € 1.180.900,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 590.450,07
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 830
N° raccolta: 8013
Note: Annotazione n. 56 del 13/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA A GARANZIA DEBITO
Iscritto a PERUGIA il 27/09/2017
Reg. gen. 24271 - Reg. part. 3718
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.751,00
Rogante: LEMMI VINCENZO
Data: 22/09/2017
N° repertorio: 43932
N° raccolta: 12560
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PERUGIA il 26/10/2021
Reg. gen. 28874 - Reg. part. 3681
Importo: € 638.238,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 319.119,38
Data: 25/10/2025
N° repertorio: 3500
N° raccolta: 8021
Note: Annotazione n. 1 del 02/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PERUGIA il 30/05/2025

Reg. gen. 15309 - Reg. part. 11335

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura