



TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 1/2025

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alberto Cappellini**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: [REDACTED]



III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Alberto Cappellini

Con provvedimento del 28 gennaio 2025 l'III.mo Giudice delle Esecuzioni Dr. Alberto Cappellini nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati, il sottoscritto Per. Agrario [REDACTED] libero professionista e valutatore immobiliare iscritto all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Spoleto (*All. 1 nomina*), alla data del 18 febbraio 2025 il CTU provvedeva al deposito presso la cancelleria del tribunale di Spoleto la propria accettazione dell'incarico e relativo giuramento.

In data 14 aprile 2025 si procedeva all'inoltro, tramite PEC e raccomandata ar, all'esecutato ed al creditore procedente la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali (*All. 2*); in pari data si presentava istanza all'AgE inerente la richiesta di accesso agli atti per la verifica dell'esistenza di contratto/i d'affitto (*All. 3*); in data 17 aprile 2025 si riceveva risposta alla richiesta con indicazione dell'assenza di contratti in essere (*All. 4*)

In data 17 aprile 2025 procedevano le operazioni peritali mediante richiesta telematica per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. 5*) stante il fatto che il pignoramento riguardava dei terreni.

In data 3 maggio 2025 si procedeva all'accesso nei luoghi (terreni) oggetto di pignoramento nonostante l'assenza dell'esecutato che non ha però inficiato la possibilità del completo e corretto sopralluogo

OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico amministrativa e di seguito procedeva ai sopralluoghi tecnici, nel corso dei quali procedeva all'esecuzione dei rilievi fotografici necessari.



Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti ipo-catastali. Quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 09 gennaio 2025 dal Dott. Giuseppe Boemi, notaio in Perugia, aggiornate alla data odierna (*All. 6 relazione notarile*)

Elenco dei beni pignorati

a) Beni immobili di proprietà di [REDACTED], censiti nel Catasto dei terreni del Comune di Spello –PG- al Fg. n. 56 p.lle 260, 346, 734, 929, 930

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 03/05/2025 mediante raccomandata a/r. (*All. 2*)

Al momento del sopralluogo si è potuto accedere all'immobile in quanto trattandosi di terreni gli stessi risultavano liberamente accessibili

Previo esame dell'immobile staggito, eseguivo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito assegnato, quindi procedevo alle ricerche immobiliari, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato, per poi chiudere le operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla



vendita in unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute

Cap.		Pagina
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
1.1	Ubicazione	
1.2	Identificazione catastale	
1.3	Coerenze	
2	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	
2.1	Estremi dell'atto di pignoramento	
2.1.2	Conformità dei dati catastali con il pignoramento	
2.1.3	Descrizione del contesto di zona	
2.2	Descrizione immobiliare	
2.3	Misurazioni delle consistenze	
3	RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE	
3.1	Precisazioni catastali nel ventennio	
4	STATO DI POSSESSO	
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
5.1	Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	
5.2	Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura	
6	VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	
7	VINCOLI DI NATURA DEMANIALE ED USO CIVICO	
7.1	Vincoli demaniali	
7.2	Usi civici	
8	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA – CATASTALE	



8.1	Conformità urbanistico edilizia	
8.2	Conformità catastale	
9	STIMA IMMOBILIARE	
9.1	Base della valutazione	
9.2	Indagini di mercato	
9.3	Dichiarazione dell'approccio di valutazione	
9.4	Comparazioni esaminate	
9.5	Conteggi e stima	
10	Determinazione del prezzo di base d'Asta	
	ALLEGATI	



LOTTO UNICO

BENI IN COMUNE DI SPELLO (TERRENI EDIFICABILI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo seminativo destinato urbanisticamente ad area edificabile come da risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica, ubicato in Comune di Spello (PG),

1.2 Identificazione catastale

a) Beni immobili di proprietà [REDACTED] censiti nel
Catasto dei terreni del Comune di Spello (A//. 7)

Foglio	Part.	Qualità e Classe	Superficie mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €
56	260	Seminativo Arborato 1°	3250	25,18	18,46
56	346	Seminativo Arborato 1°	14330	111,01	81,41
56	734	Seminativo Arborato 1°	295	2,29	1,68
56	929	Seminativo Arborato 1°	7767	60,17	44,12
56	930	Seminativo Arborato 1°	1638	12,69	9,31
		SOMMANO	27820	211,34	154,98



1.3 Coerenze

La p.lla 260 confina con strade su più lati e con la part.lla 13 dello stesso foglio intestata catastalmente a [REDACTED] per ½ ciascuno; le altre particelle confinano tutte con strada su più lati e la 929 e la 346 con la 279 (salvo altre) catastalmente intestata alla Provincia di Perugia.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Trattasi di terreno agricolo (seminativo semplice), non risultano impianti di irrigazione in essere, leggermente acclive, di media fertilità presenta buone sistemazioni idraulico-agrarie; la particella 260 presenta presenza di alberi costituenti un boschetto. Al momento del sopralluogo l'immobile coltivato a foraggiere, ma non si è potuto rinvenire l'utilizzatore stante l'assenza dell'esecutato nonché di altri soggetti della zona. Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spello (All. 10), si evince che tali terreni risultano essere urbanisticamente destinati a:

- MACROZONA "MF" nella parte strutturale: AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO;
- MACROZONA "MR" nella parte strutturale: AREE ASSOGGETTATE A PARTICOLARI CONDIZIONI DI RISPETTO: zone destinate alla salvaguardia delle visuali da e verso i centri storici ed i beni culturali, alla protezione delle infrastrutture lineari;
- NUOVA STRADA nella parte strutturale;

DESCRIZIONE MACROZONE PARTE OPERATIVA

- NUOVA STRADA nella parte operativa;
- SOTTOZONA "FC" nella parte operativa: zone destinate ad attrezzature per attività dei servizi commerciali: centri commerciali, insediamenti commerciali, centri di vendita al dettaglio, ecc. con superficie di vendita compresa fra i 150 ed i 1500 mq. L'attuazione dei comparti f, avviene di norma mediante Piani Urbanistici Unitari di comparto delle aree di trasformazione, il tutto rispettando i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:



tale aspetto sarà tenuto in primaria considerazione per le corrette valutazioni di mercato

2.1 Estremi dell’atto di pignoramento (All. 8 pignoramento)

L’atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Spoleto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/12/2024 al n. 37177del registro generale e 28024 del registro particolare a favore di [redacted] per la quota di intera proprietà contro [redacted] per la quota di 1/1 in forza di decreto ingiuntivo gravante sui seguenti beni:

Beni immobili di intera proprietà, censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Spello
Eg. n. 56 - Particelle nr: 260, 734, 346, 929, 930

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona agricola.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e Secondaria, vicinanza di centro commerciali, servizi, terziario e artigianale
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente edificate con presenza di edifici ad uso commerciale/artigianale/produttivo;
<i>Collegamenti pubblici:</i>	Ferrovia (km 5); aeroporto (km 35).



2.2 Descrizione immobiliare

Terreno agricolo leggermente acclive di tipo seminativo semplice, di cui però una parte risulta popolata da soprassuolo forestale di tipo spontaneo. Presenta buone sistemazioni idraulico agrarie, confina su più lati con strade e con altre particelle agricole di diverse proprietà (vedasi capitolo delle coerenze).

2.3 Misurazioni delle consistenze

Dati catastali	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Stato d'occupazione	Superficie mq	Coefficiente	Superficie parametrata
Fg 56 p.IIa 260	Seminativo arborato	STRADA-FC- VRA-Viale	Terreno arborato	3250	1	3250
Fg 56 p.IIa 346	Seminativo arborato	FC-FM	Terreno nudo	14330	1	14330
Fg 56 p.IIa 734	Seminativo arborato	STRADA	Già sede stradale	295	1	295
Fg 56 p.IIa 929	Seminativo arborato	FC-Viale AlberatoSTR ADA	Terreno Nudo	7767	1	7767
Fg 56 p.IIa 930	Seminativo arborato	Viale Alberato- STRADAFc	Già sede stradale	1638	1	1638

3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

3.1. Provenienza Beni riferiti all'intero lotto

Precedenti proprietari (*All. 6 relazione notarile*) gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria relativa all'intero lotto:



dal 29 marzo 2007 con atto a Rogito Noto Antonio Fabi Rep. n. 65852 e dal 31 agosto 2007 con atto a Rogito Noto Antonio Fabi Rep. n. 67319 di proprietà di [REDACTED]
Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto

3.4 Aggiornamenti ipotecari

Il sottoscritto ha proceduto agli aggiornamenti delle visure ipocatastali nelle quali non sono state individuate nuove pregiudizievoli.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato , a seguito di successivi sopralluoghi si è evidenziato u osato d'uso del terreno stesso (sono state eseguite opere di fienagione), ma non risultano in essere contratto d'affitto, l'utilizzatore non è stato individuato stante l'assenza dell'esecutato e della presenza di persone che, delle vicinanze, avrebbero potuto dare informazioni utili

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //
- Atti di asservimento urbanistico: Atto unilaterale d'obbligo a Rogito Notaio Giuseppe Boemi di Perugia del 01/10/2015 Rep. N. 57659, gravante sulle particelle 260, 346 e 929 del foglio 56**

** tale atto non risulta presso la competente conservatoria di Perugia; fatto emerso a seguito di ispezione ipotecaria di aggiornamento per cui non si da seguito alle sue eventuali pregiudizievoli

- Altro: //



5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Attiva: *(All. 6 relazione notarile)*

- iscritta il 20/04/2023 al nr. 1276 del registro particolare per € 500.000,00 di cui € 128.000,00 di capitale derivante da ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] il gravame si riferisce all'intero lotto.

Ipoteca Legale – Attiva //

=====

Ipoteca Giudiziale - Attiva //

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare – Attivo *(All. 8 relazione notarile)*

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Spoleto il 6 dicembre 2024 e trascritto il 27 dicembre 2024 al n. 2448/2024 a Perugia;

il gravame si riferisce all'intero lotto.



6. Vincoli di natura condominiale

Nulla è stato rinvenuto circa l'amministrazione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese straordinarie di gestione immobile, deliberate ma non ancora scadute: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Vincoli o dotazioni condominiali: //

7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici

Il Comune di Spello non ha effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia //

8.1.1 Difformità edilizie riscontrate

Si evidenzia come le particelle 734 e 930, frazionate come da evidenze catastali, risultano essere totalmente occupate dalla strada, come osservabile dal CDU, ancorchè intestate al proprietario esecutato [REDACTED]. Ai fini della presente perizia si valutano sulla scorta dei valori medi riscontrati, poichè non risulta ancora essere stato dato seguito all'atto di esproprio.

8.2 Conformità catastale

Nessuna

9. STIMA IMMOBILIARE

9.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti,



interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m² commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/m²);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

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

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel



Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

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 di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

L'esiguità dei comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana), in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato emerga un numero elevato di dati.

A causa dell'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables, nonché della disomogeneità nei prezzi stessi, si è deciso di adottare un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.



Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

9.4 Comparazioni esaminate

Qualità terreno	PREZZO	SUP MQ	COEFF. DI COMPARAZIONE	PREZZO NORMALIZZATO
edificabile	85.000,00	800	0.3	€ 31,86
edificabile	75.000,00	505	0.2	€ 44,55
edificabile	90000	2090	0.3	€ 12,91
TOTALE		3395		€ 89.32
		VALORE AL MQ		€ 24,83
Agenzia Entrate				Nessun dato presente
CCIAA PG				Nessun dato presente
Professionisti del settore operanti in zona		15-25,00 Euro/Mq non urbanizzato		€ 20,00
		40 €/mq urbanizzato		€ 40,00
		VALORE AL MQ CALCOLATO (24,83+20)/2		€ 22,41
		VALORE AL MQ ADOTTATO IN CONSIDERAZIONE DELL'ESTENSIONE DEL COMPENDIO		€ 22,00

9.5 Conteggi di stima

Superficie parametrata mq 27280	€/mq	Valore
Terreno edificabile	22,00	545.600,00



10. Determinazione del prezzo di base d'Asta

Valore di stima	€ 545.600,00		
Detrazioni	Coeff.te		Importo
Assenza di garanzia per vizi	5%		27.280,00
Totale detrazioni			€ 27.280,00
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni			€ 518.320,00
Prezzo a base d’asta proposto			€ 520.000,00

Spoletto, 23 giugno 2025

Con osservanza

Per. Agrario [REDACTED]



Allegati

- All. 1 nomina
- All. 2 Lettere inizio operazioni peritali
- all. 3 PEC acceso atti AgE
- All. 4 risposta AgE
- All. 5 CDU
- All. 6 relazione notarile
- All. 7 visura catastale
- All. 8 pignoramento
- All. 9 documentazione fotografica
- All. 10 certificato di destinazione urbanistica
- All. 11 planimetria catastale
- All. 12 foto aerea sovrapposta al catasto



RELAZIONE AGGIORNATA E DI REPLICA ALLE OSSERVAZIONI EX ART. 173-BIS DISP. ATT. C.P.C.**PREMESSO**

Che il sottoscritto Perito Agrario [REDACTED], nominato in data 28 gennaio 2025, in data 03 maggio 2025 ha proceduto ad eseguire l'accesso presso gli immobili pignorati siti in Spello –PG-, a seguito di precedente comunicazione del 14 aprile via PEC al precedente e via Raccomandata R/R all'esecutato n. 20096038610-8;

che in tale occasione lo scrivente ha potuto accedere liberamente all'immobile pignorato trattandosi di terreno aperto all'epoca investito a coltura foraggera;

che dopo l'accesso agli atti presso il comune di Spello lo stesso riceveva Certificato di Destinazione Urbanistica senza che in esso sia specificato in particolare che tale area è stata oggetto di Piano Attuativo di iniziativa privata;

che in data 04 novembre 2025 l'Il.mo Sig. Giudice Alberto Cappellini invitava il CTU a prendere posizioni sulle osservazioni sollevate da parte esecutata pervenute in data 25 settembre 2025 ed eventualmente rideterminare la stima del compendio;

che a seguito dell'esame delle osservazioni trasmesse dal Consulente Tecnico di Parte (CTP) Ing. [REDACTED] in data 25 settembre 2025, ha proceduto a un'attenta verifica documentale e cartografica degli atti depositati, rinvenendo, durante tale attività, lo stralcio progettuale depositato al Comune di Spello, il quale tuttavia risulta incompleto ed al momento è in via di archiviazione per trascorsi termini entro i quali il proponente avrebbe dovuto integrare il progetto stesso con la documentazione che l'ufficio preposto del comune di Spello chiedeva, in particolare del pagamento degli oneri concessori;

che da un esame del documento di approvazione del detto piano attuativo si evince che nello stesso non è indicata una data di scadenza di validità, e che perciò esso è valido ed efficace almeno fino a quando non verrà redatto, approvato ed adottato un eventuale nuovo PRG;

che dall'analisi approfondita degli allegati (tra cui la Delibera di C.C. n. 28 del 12.09.2016, l'Autorizzazione Commerciale M3 n. 2020 del 06.02.2019 e i verbali espropriativi del Comune di Foligno), lo scrivente ritiene necessario **reformulare e correggere il Rapporto di Stima depositato il 23 giugno 2025**, adeguando i criteri di valutazione allo stato di diritto ed effettivo possesso del compendio immobiliare staggito.

1. REVISIONE E DETERMINAZIONE DEL PERIMETRO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**1.1 Esclusione delle aree oggetto di esproprio e sedi stradali**

In accoglimento dei rilievi sollevati dal CTP, viene riscontrata la totale occupazione fisica e la perdita di disponibilità giuridica di due particelle originariamente inserite nell'elenco dei beni pignorati:

- **Particella 734 (mq 295):** Totalmente occupata dall'allargamento di Via Acquatino.
- **Particella 930 (mq 1.638):** Già oggetto di decreto di esproprio e indennizzata nell'anno 2016 per la realizzazione della rotatoria stradale tra la Ex S.S. 316 e la Ex S.S. 75. Il legale rappresentante della società esecutata ha formalmente sottoscritto l'accettazione della cessione volontaria in data 16 marzo 2016.

Tali porzioni, non essendo più nella facoltà di disposizione del debitore esecutato, **vengono espunte dal compendio pignorato destinato alla vendita.**

[REDACTED]



1.2 Ricalcolo della consistenza del lotto unico

La reale consistenza del compendio immobiliare di proprietà di [REDACTED], sito in Comune di Spello, Località Grignano, risulta così rimodulata:

Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie Reale (mq)	Destinazione Urbanistica Attuale (PRG)
56	260	Seminativo Arborato	3.250	Sottozona "FC" - Commerciale / Trasformazione
56	346	Seminativo Arborato	14.330	Sottozona "FC" - Commerciale / Trasformazione
56	929	Seminativo Arborato	7.767	Sottozona "FC" - Commerciale / Trasformazione
TOTALE			25.347	Area Edificabile a Destinazione Commerciale

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI/COMMERCIALI

L'area in oggetto non può essere valutata come mero terreno edificabile generico non urbanizzato. Come documentato dal CTP e verificato presso gli uffici competenti, il compendio gode di un rilevante quadro programmatico e autorizzativo che ne muta radicalmente il valore intrinseco:

1. **Piano Attuativo di Iniziativa Privata:** Approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Spello n. 28 del 12.09.2016, che conferisce certezza giuridica agli indici di fabbricabilità e ai comparti di trasformazione.
2. **Progetto Architettonico:** Validato in data 17.06.2019 dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio per la costruzione dell'edificio n. 1, avente una Superficie Coperta (SC) ammessa pari a mq 7.013,52.
3. **Autorizzazione Commerciale per Grandi Strutture (M3 Superiore):** Rilasciata dal Comune di Spello in data 06.02.2019 (Aut. n. 2020), che abilita una superficie di vendita di mq 1.500 (di cui mq 1.100 settore alimentare e mq 400 settore non alimentare).

3. RIFORMULAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

3.1 Superamento del metodo del solo confronto diretto (Market Comparison Approach)

Nella prima stesura della perizia, l'esiguità dei *comparables* locali aveva indotto lo scrivente a una contrazione prudenziale del valore unitario. Tuttavia, a fronte dell'unicità del compendio (unico comparto dotato di Piano Attuativo e licenza M3 commerciale attiva sull'intero territorio comunale), si concorda con la difesa sull'impossibilità di applicare un puro metodo comparativo lineare senza considerare il "valore aggiunto" derivante dalla fase avanzata di progettazione.

3.2 Analisi dei Valori Minimi di Riferimento Comunali (IMU)

Il Comune di Spello, con Delibera di C.C. n. 25 del 03.08.2020, ha stabilito i valori minimi di mercato ai fini fiscali per le aree a destinazione "FC":

- Aree FC con sola previsione di PRG: € 35,00/mq.
- Aree FC con **Piano Attuativo approvato**: € 38,00/mq.

[REDACTED]



Tale valore di € 38,00/mq costituisce una base oggettiva e non ulteriormente comprimibile, riferita allo stato del terreno nel 2020. Ad esso va integrato il plusvalore dei titoli successivamente consolidati (Progetto architettonico esecutivo e Autorizzazione commerciale M3).

3.3 Sintesi dei Criteri di Valutazione Adottati

Per determinare il più probabile valore di mercato si adotta una sintesi integrata tra due metodologie:

- **Metodo A (Approccio Storico-Urbanistico Rigenerato):** Basato sui costi storici documentati dagli atti di acquisto del 2007 (€ 1.130.000,00) , depurati del valore della porzione espropriata (- € 55.692,00) e incrementati degli investimenti tecnici immateriali sostenuti per l'ottenimento dei titoli (pari a € 140.000,00 per la progettazione e autorizzazione M3, escludendo la quota parte del Piano Attuativo già assorbita nel valore intrinseco del suolo).

Valore A = € 1.130.000,00 - € 55.692,00 + € 140.000,00 = € 1.214.308,00

- **Metodo B (Criterio Sintetico su base IMU):** Superficie reale d'area (mq 25.347) moltiplicata per il valore tabellare comunale (€ 38,00/mq) , maggiorata del coefficiente di incidenza dei titoli edilizi attivi (si specifica a tale proposito che i titoli edilizi andranno ripresentati vista la loro decadenza come enunciato in premessa) (+ € 5,52/mq) , per un totale di **€ 43,52/mq**.

Valore B = 25.347 mq x € 43,52 = € 1.103.101,44 arrotondato in € 1.100.000,00

3.4 Giudizio Finale di Stima (Valore di Mercato Corretto)

Operando la media ponderata dei due approcci e tenuto conto dell'appetibilità commerciale del lotto posizionato in adiacenza allo svincolo della S.S. 75 "Centrale Umbra", il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare viene rideterminato in:

€ 1.200.000,00 euro

4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Ai fini della vendita giudiziaria, dal valore di mercato sopra calcolato viene applicata una detrazione cautelativa del **5%** per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza del realizzo coattivo.

- **Valore di stima aggiornato:** € 1.200.000,00
- **Detrazione per assenza di garanzia (5%):** - € 60.000,00
- **Totale depurato dalle detrazioni:** € 1.140.000,00

Prezzo a base d'asta proposto:

€ 1.140.000,00 \

CONCLUSIONI E NOTE DI REPLICA

1. Si modificano le risultanze del precedente Rapporto di Stima del 23.06.2025 , elevando il valore d'asta originario (pari a € 520.000,00) alla congrua cifra di **€ 1.140.000,00**, recependo integralmente la correzione del perimetro delle particelle (esclusione p.lle 734 e 930) e l'effettiva incidenza dei titoli urbanistico-commerciali posseduti dalla [REDACTED]



2. Al quesito del fascicolo "Punto 8.2 - Conformità Catastale: Nessuna" , si rettifica l'errore materiale di compilazione segnalato dal CTP : il testo corretto recita **"Diffformità catastali riscontrate: Nessuna"**.

Spoletto, 30 maggio 2026

Con osservanza,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Per. Agrario [REDACTED]

Si allega:

- frontespizio richiesta permesso a costruire
- richiesta completamento documentazione da Comune di Spello a [REDACTED]

