

TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONTENZIOSO CIVILE
REGISTRO GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 2200/2022

(Derivante da Esecuzione immobiliare R.g.e. n. 78/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE®

tra:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTORE

e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONVENUTI

Giudice Dott. Alberto Cappellini

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Stefano Rosati

con studio in Spoleto (Perugia) Via del Tessino, 34

telefono: 0743261025

cellulare: 3393715558

email: studio.stefanorosati@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Stefano Rosati, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 720 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – Via del Tessino, 34, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice l'incarico per rispondere ai seguenti quesiti:

“il CTU confermi ovvero aggiorni, ove reputato necessario, la propria CTU già redatta in sede esecutiva e allegata agli atti di causa (RGE n. 78/2021), con riguardo alla stima del compendio immobiliare da dividere, e alla conformità edilizia e urbanistica dei fabbricati; poi, dica altresì se il complesso di beni sia comodamente divisibile e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura, ovvero se esistano alternative possibilità divisionali che prevedano conguagli; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita”

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali nel proprio Ufficio in Spoleto in data 21/02/2024, come indicato dal Giudice nell'udienza del 14/02. Successivamente, effettuava sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi, nonché l'accesso ai competenti uffici per le altre verifiche richieste. Le parti non hanno comunicato la nomina di C.T.P. L'accesso agli immobili è avvenuto in data 28/03/2024 in presenza del signor _____, delegato dal comproprietario _____.

Lo scrivente, a tal punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

- 1. AGGIORNAMENTO/CONFERMA DELLA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI**
- 2. VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI**
- 3. INDICAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**



I. AGGIORNAMENTO/CONFERMA DELLA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI.

In conformità con quanto riportato nella perizia iniziale, tenendo conto del titolo e della quota di proprietà detenuta dai singoli soggetti, si suddivide l'aggiornamento del valore degli immobili in tre lotti distinti. Infatti, nonostante i due appartamenti oggetto di stima siano funzionalmente complementari e costituiscano un unico bene commercialmente inteso, essi sono però detenuti da soggetti diversi e per quote di proprietà non omogenee tra i due immobili. Il soggetto esecutato detiene un mezzo del lotto 1 e un sesto del lotto 2.

Inoltre il lotto tre costituisce area di sedime e pertinenza di altro fabbricato, di altri proprietari, i quali soli potrebbero manifestare interesse all'acquisto dell'area in quanto il titolo di proprietà esclusivo delle particelle potrebbe tornare loro utile in una ipotetica ricostruzione dell'edificio.

Dal nuovo sopralluogo effettuato per valutare lo stato degli immobili si è potuto rilevare che l'immobile non riceve da anni alcun intervento di manutenzione, benchè minima, e che alcune componenti edilizie (porte e finestre) non garantiscano più un'adeguata protezione dagli agenti atmosferici. Tale situazione era stata riscontrata anche in sede di primo sopralluogo. Nonostante gli effetti negativi tendano a sommarsi, **si ritiene di confermare il valore di mercato espresso precedentemente nell'ambito della Esecuzione immobiliare n. 78/2021.** Al contempo si ribadisce la conformità edilizia e urbanistica dei fabbricati

Di seguito si ripropone, in maniera più sintetica rispetto all'iniziale elaborato, la perizia di stima allo stato attuale.



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - CONTENZIOSO CIVILE R.G. 2200/2022

LOTTO 1

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a Giano dell'Umbria Via Carlo E. Buscaglia 9-11, frazione Bastardo, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (...). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 2°, ha un'altezza interna di P.T.: 3,10 m; P.2°: 3,10 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 2 particella 918 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via C. E. Buscaglia, piano: T - 2, intestato a (...)
(Pg) (...) derivante da Frazionamento e fusione del 10/11/2003 pratica n. 340479 in atti dal 10/11/2003 (n. 10743.1/2003)
- 1 foglio 2 particella 918 sub. 12 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: Via C. E. Buscaglia, piano: T-1-2, derivante da Variazione toponomastica del 18/08/2014 pratica n. Pg0213058 in atti dal 18/08/2014 variazione di toponomastica (n. 97032.1/2014)
Accesso, vano scale e corte comune ai sub 8, 9, 10 e 11. Particella graffata con la n. 288
- 1 foglio 2 particella 367 (catasto terreni), partita Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2, qualità/classe Area, superficie 140, derivante da Variazione del 18/11/2013 Pratica n. PG0234319 in atti dal 18/11/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 12158.1/2013)
Trattasi di area di pertinenza comune ai vari subalterni della particella 918

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nella sua interezza:	€ 23.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 19/05/2021 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 12804 di repertorio, trascritto il 25/06/2021 a Spoleto ai nn. 2213 del Reg. Part., a favore di **Spoleto**, derivante da atto di precetto

- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Spoleto per la quota di 1/2, in forza di Successione ereditaria (dal 06/01/2018), con atto stipulato il 06/01/2018, registrato il 14/12/2018 a Spoleto ai nn. 749 vol. 9990, trascritto il 26/02/2019 a Spoleto ai nn. 579 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al foglio 2 mappale 918 sub.9

Spoleto per la quota di 1/2, in forza di Successione ereditaria (dal 06/01/2018), con atto stipulato il 06/01/2018, registrato il 14/12/2018 a Spoleto ai nn. 749 vol. 9990, trascritto il 26/02/2019 a Spoleto ai nn. 579 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al foglio 2 mappale 918 sub.9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Spoleto per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione e atto di compravendita (fino al 03/01/2006), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di denuncia di successione, registrato il 18/12/1997 a Spoleto ai nn. 24 vol. 524, trascritto il 19/02/1998 a Spoleto ai nn. 484 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile riportato al foglio 2 mappale 918 sub.1 e sub. 2 ora sub. 11 e sub. 9 e del terreno al foglio 2 mappale 367; per la quota di 1/1 di proprietà del terreno al foglio 2 mappale 217 ora 1179.

Atto di compravendita in data 23 gennaio 1998 rep. 135602, a rogito Notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto dalla e trascritta a Spoleto il 19 febbraio 1998 al n. 488 di formalità

..... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 29/12/2003), con atto stipulato il 28/04/1984 a firma di Notaio Carlo Angelini Rota ai nn. 57017 di repertorio, trascritto il 28/04/1984 a Spoleto ai nn. 1249 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile in Giano dell'Umbria riportato al foglio 2 mappali 918 sub. 1, 2 e 3 e mappale 288 graffati attuale sub.11 e sub. 9

..... per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 29/12/2003 fino al 06/01/2018), con atto stipulato il 29/12/2003 a firma di Notaio Carlo Angelini Rota ai nn. 149426 di repertorio, trascritto il 26/01/2004 a Spoleto ai nn. 310 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà dell'immobile in Giano dell'Umbria riportato al foglio 2 mappale 918 sub.9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto CTU all' Ufficio tecnico del comune di Giano dell'Umbria e tendente a rilevare la presenza di titoli edilizi riguardanti gli immobili pignorati ha dato esito negativo. La ricerca è stata ampliata a tutti i soggetti che si sono succeduti nel tempo nel possesso dell'abitazione ma come già detto non sono state rintracciate pratiche relative al fabbricato in oggetto. Tale risultato era comunque stato ipotizzato a partire dal sopralluogo dei beni effettuato dal sottoscritto, in quanto si rilevava un'età presunta dello stabile ben precedente all'anno 1967, data a partire dalla quale si rendeva obbligatorio per i comuni l'emissione dei titoli autorizzativi per le nuove edificazioni; inoltre lo stato dei luoghi denotava un abbandono pluridecennale e non si evidenziavano tracce di interventi modificativi e ristrutturazioni di cui si sarebbe dovuto trovare prova negli archivi comunali. Dall'analisi dell'Ortofotocarta storica 1954-56 consultata sul portale Umbriageo della Regione Umbria è stato possibile inoltre rilevare inequivocabilmente l'esistenza del fabbricato già alla data di quel volo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 4 del 31/01/2006, l'immobile ricade in zona B4: Zona B di Completamento ad alta densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone sono ammessi i seguenti interventi: a) nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni; b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) f), g), della L.R.n.1/2004; c) demolizione e ricostruzione di interi comparti edilizi con recupero del volume, superfici, altezze e distanze esistenti, finalizzati a riqualificare l'immagine della città costruita e migliorare i parametri ecologici dell'area interessata, realizzando compiuti isolati urbani, valorizzando gli spazi liberi come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinando compiutamente la rete viaria e gli spazi di sosta. Indici: Indice di utilizzazione fondiario Uf 1,00 Altezza massima H max 10.50 mt. Indice di permeabilità fondiario Ipf 30%. Per gli edifici in zona "B4", già esistenti alla data dell'11.06.1975, è consentito, in deroga all'Uf massimo ammesso, un aumento pari al 30% della Suc urb ammissibile in base al lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sulla base dell'esame dello stato dei luoghi, dalle interviste effettuate ai comproprietari, dal colloquio con i tecnici dello Suape del comune di Giano dell'Umbria e dall'analisi delle aerofotogrammetrie storiche del luogo si ritiene con sufficiente certezza che la costruzione dell'edificio risalga decisamente prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di richiedere un'autorizzazione edilizia comunale per la realizzazione di nuovi edifici a partire dal 01/09/1967 (giorno di entrata in vigore della Legge n. 765/1967).

Non essendo dotatosi il comune all'epoca di un Regolamento edilizio, per prassi la destinazione d'uso e la consistenza dell'immobile viene definita dalla planimetria catastale presentata a suo tempo ai competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. **L'immobile è conforme.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,00	0,00	23.100,00	11.550,00
				23.100,00 €	11.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova: € 23.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.465,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento: **€ 365,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile intero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - CONTENZIOSO CIVILE R.G. 2200/2022

LOTTO 2

GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Appartamento a Giano dell'Umbria via C. E. Buscaglia 9-11, frazione Bastardo, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di P. 2°: 3,10 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 2 particella 367 (catasto terreni), partita Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2, qualità/classe Area, superficie 140, derivante da Variazione del 18/11/2013 pratica n. Pg0234319 in atti dal 18/11/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 12158.1/2013) Trattasi di area di pertinenza comune ai vari subalterni della particella 918
- 1 foglio 2 particella 918 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154.94 Euro, indirizzo catastale: Via C. E. Buscaglia, piano: 2, intestato a [redacted] Tribunale di Spoleto (n. 21/09/2015) derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- 1 foglio 2 particella 918 sub. 12 (catasto fabbricati), partita Speciale A - Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via C. E. Buscaglia, piano: T-1°-2°, derivante da Variazione toponomastica del 18/08/2014 pratica n. Pg0213058 in atti dal 18/08/2014 variazione di toponomastica (n. 97032.1/2014)
Vano scala, accesso e corte comune ai sub 8, 9, 10 e 11. Graffata alla particella 288
- 1 foglio 2 particella 1179 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 140, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a [redacted] Tribunale di Spoleto (n. 21/09/2015) derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Ed. [redacted] Tribunale di Spoleto (n. 13/06/1984, 1984)
Pr. [redacted] Tribunale di Spoleto (n. 13/06/1984, 1984)
2° [redacted] Tribunale di Spoleto (n. 13/06/1984, 1984), derivante da Frazionamento del 25/09/2003 Pratica n. 261837 in atti dal 25/09/2003 (n. 5117.1/2003)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Pagina 8

ASTE
GIUDIZIARIE

Data della valutazione:

10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rileva che nell'atto di pignoramento è riportato erroneamente il dato riguardante la quota di proprietà in capo all'esecutato relativa all'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Giano dell'Umbria al foglio 2 particella 918 sub 11. Tale quota nel pignoramento è indicata pari ad 1/2 (un mezzo) mentre in realtà tale quota corrisponde ad 1/6 (un sesto) sulla base dei titoli di provenienza acquisiti. Il Valore di mercato viene calcolato in quota e diritto accertato dal sottoscritto.:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
Pignoramento, stipulato il 19/05/2021 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 12804 di repertorio, trascritta il 25/06/2021 a Spoleto ai nn. 2213 del Reg. Part., a favore di [redacted] in [redacted] atto di precetto [redacted] derivante da [redacted]
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

... la quota di 1/6, in forza di Successione ereditaria (dal 06/01/2018), con atto stipulato il 06/01/2018, registrato il 14/12/2018 a Spoleto ai nn. 749 vol. 9990, trascritto il 26/02/2019 a Spoleto ai nn. 579 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al foglio 2 mappale 918 sub.11 e del terreno al foglio 2 mappale 1179;

Gli altri comproprietari sono ... per la quota di 1/6; ... per la quota di 6/54;

... ciascuno per la quota di 4/54;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 29/12/2003), con atto stipulato il 28/04/1984 a firma di Notaio Carlo Angelini Rota ai nn. 57017 di repertorio, trascritto il 28/04/1984 a Spoleto ai nn. 1249 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile in Giano dell'Umbria riportato al foglio 2 mappali 918 sub. 1, 2 e 3 e mappale 288 graffiati attuale sub.11 e sub. 9

... successione e atto di compravendita (fino al 03/01/2006), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di decesso, registrato il 18/12/1997 a Spoleto ai nn. 34 vol. 524, trascritto il 19/02/1998 a Spoleto ai nn. 484 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile riportato al foglio 2 mappale 918 sub.1 e sub. 2 ora sub. 11 e sub. 9 e del terreno al foglio 2 mappale 367; per la quota di 1/1 di proprietà del terreno al foglio 2 mappale 217 ora 1179.

Atto di compravendita in data 23 gennaio 1998 rep. 135602, a rogito Notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto dalla proprietà ... e trascritta a Spoleto il 19 febbraio 1998 al n. 488 di formalità

... in forza di atto di donazione (dal 29/12/2003 fino al 03/01/2006), con atto stipulato il 29/12/2003 a firma di Notaio Carlo Angelini Rota ai nn. 149426 di repertorio, trascritto il 26/01/2004 a Spoleto ai nn. 311 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 2/4 indiviso dell'immobile riportato al foglio 2 mappale 918 sub.11

... in forza di Successione ereditaria (dal 03/01/2006 fino al 06/01/2018), con atto stipulato il 03/01/2006, registrato il 07/12/2006 a Spoleto ai nn. 13 vol. 589, trascritto il 12/02/2007 a Spoleto ai nn. 522 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/3 indiviso dell'immobile riportato al foglio 2 mappale 918 sub.11 e dei terreni al foglio 2 mappale 1179 e 368 ora mappali 1509, 1510 e 1512

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto CTU al Ufficio tecnico del comune di Giano dell'Umbria e tendente a rilevare la presenza di titoli edilizi riguardanti gli immobili pignorati ha dato esito negativo. La ricerca è stata ampliata a tutti i soggetti che si sono succeduti nel tempo nel possesso dell'abitazione ma come già detto non sono state rintracciate pratiche relative al fabbricato in oggetto. Tale risultato era comunque stato ipotizzato a partire dal sopralluogo dei beni effettuato dal sottoscritto, in quanto si rilevava un'età presunta dello stabile ben precedente all'anno 1967, data a partire dalla quale si rendeva obbligatorio per i comuni l'emissione dei titoli autorizzativi per le nuove edificazioni; inoltre lo stato dei luoghi denotava un abbandono pluridecennale e non si evidenziavano tracce di interventi modificativi e ristrutturazioni di cui si sarebbe dovuto trovare prova negli archivi comunali. Dall'analisi dell'Ortofotocarta storica 1954-56 consultata sul portale Umbriageo della Regione Umbria è stato possibile inoltre rilevare inequivocabilmente l'esistenza del



fabbricato già alla data di quel volo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 4 del 31/01/2006, l'immobile ricade in zona B4: Zona B di Completamento ad alta densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone sono ammessi i seguenti interventi: a) nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni; b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) f), g), della L.R.n.1/2004; c) demolizione e ricostruzione di interi comparti edilizi con recupero del volume, superfici, altezze e distanze esistenti, finalizzati a riqualificare l'immagine della città costruita e migliorare i parametri ecologici dell'area interessata, realizzando compiuti isolati urbani, valorizzando gli spazi liberi come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinando compiutamente la rete viaria e gli spazi di sosta. Indici: Indice di utilizzazione fondiario Uf 1,00 Altezza massima H max 10.50 mt. Indice di permeabilità fondiario Ipf 30%. Per gli edifici in zona "B4", già esistenti alla data dell'11.06.1975, è consentito, in deroga all'Uf massimo ammesso, un aumento pari al 30% della Suc urb ammissibile in base al lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sulla base dell'esame dello stato dei luoghi, dalle interviste effettuate ai comproprietari, dal colloquio con i tecnici dello Suape del comune di Giano dell'Umbria e dall'analisi delle aerofotogrammetrie storiche del luogo si ritiene con sufficiente certezza che la costruzione dell'edificio risalgia decisamente prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di richiedere un'autorizzazione edilizia comunale per la realizzazione di nuovi edifici a partire dal 01/09/1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967).

Non essendo dotatosi il comune all'epoca di un Regolamento edilizio, la destinazione d'uso e la consistenza dell'immobile viene definita dalla planimetria catastale presentata a suo tempo ai competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. **L'immobile è conforme.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	21.000,00	3.500,00
				21.000,00 €	3.500,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova: € 21.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.150,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento € 150,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile intero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - CONTENZIOSO CIVILE R.G. 2200/2022

LOTTO 3

GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Area di sedime e pertinenza fabbricato a Giano dell'Umbria Via del Mercato, frazione Bastardo, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

F. Identificazione catastale:

- 1 foglio 2 particella 1512 (catasto terreni), qualità/classe Prato U, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a **...** derivante da Frazionamento del 16/06/2011 Pratica n. PG0246238 in atti dal 16/06/2011 presentato il 15/06/2011 (n. 246238.1/2011)
- 1 foglio 2 particella 1515 (catasto terreni), qualità/classe Relitto stradale, superficie 24, intestato a **...** derivante da Frazionamento del 16/06/2011 Pratica n. PG0246238 in atti dal 16/06/2011 presentato il 15/06/2011 (n. 246238.1/2011)
- 1 foglio 2 particella 1520 (catasto terreni), qualità/classe Relitto acque esente, superficie 8, intestato a **...** derivante da Frazionamento del 16/06/2011 Pratica n. PG0246238 in atti dal 16/06/2011 presentato il 15/06/2011 (n. 246238.1/2011)
- 1 foglio 2 particella 1521 (catasto terreni), qualità/classe Relitto acque esente, superficie 64, intestato a **...** derivante da Frazionamento del 16/06/2011 Pratica n. PG0246238 in atti dal 16/06/2011 presentato il 15/06/2011 (n. 246238.1/2011)
- 1 foglio 2 particella 1522 (catasto terreni), qualità/classe Relitto acque esente, superficie 2, intestato a **...** derivante da Frazionamento del 16/06/2011 Pratica n. PG0246238 in atti dal 16/06/2011 presentato il 15/06/2011 (n. 246238.1/2011)
- 1 foglio 2 particella 1509 (catasto terreni), qualità/classe Prato U, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a **...**

ASTE GIUDIZIARIE

Catasto terreni, foglio 2 particella 1510 (catasto terreni), qualità/classe Prato U, superficie 71, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a **FRANZINI GIOVANNI** nato a **Giano dell'Umbria** (PG) il **21/01/1950**, derivante da Frazionamento del **16/06/2011** Pratica n. PG0246238 in atti dal **16/06/2011** presentato il **15/06/2011** (n. 246238.1/2011)

- 1 foglio 2 particella 1510 (catasto terreni), qualità/classe Prato U, superficie 71, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a **FRANZINI GIOVANNI** nato a **Giano dell'Umbria** (PG) il **21/01/1950**, derivante da Frazionamento del **16/06/2011** Pratica n. PG0246238 in atti dal **16/06/2011** presentato il **15/06/2011** (n. 246238.1/2011)

Presenta una forma Regolare, un'orografia piana.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.040,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 700,00
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Terreno di insistenza e pertinenza di fabbricato residenziale

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rileva che nell'atto di pignoramento è riportato erroneamente il dato riguardante la quota di proprietà in capo all'esecutato relativa agli immobili censiti al catasto terreni del comune di Giano dell'Umbria al foglio 2 particelle 1509, 1510, 1512, 1515, 1520, 1521, 1522. Tale quota nel pignoramento è indicata pari ad 1/3 (un terzo) mentre in realtà tale quota corrisponde ad 1/6 (un sesto) sulla base dei titoli di provenienza acquisiti. Il Valore di mercato viene calcolato in quota e diritto accertato dal sottoscritto.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 19/05/2021 a firma di Tribunale di Spoleto ai nn. 12804 di repertorio, trascritta il 25/06/2021 a Spoleto ai nn. 2213 del Reg. Part., a favore di _____, derivante da atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/6, in forza di Successione ereditaria (dal 06/01/2018), con atto stipulato il 06/01/2018, registrato il 14/12/2018 a Spoleto ai nn. 749 vol. 9990, trascritto il 26/02/2019 a Spoleto ai nn. 579 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a terreni riportati al foglio 2 mappale 1509, 1510, 1512, 1515, 1520, 1521, 1522.

Gli altri comproprietari sono _____, ciascuno per la quota di 1/6; _____, ciascuno per la quota di 1/6; _____, ciascuno per la quota di 6/54; _____, ciascuno per la quota di 4/54;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione e atto di compravendita (fino al 03/01/2006), con atto stipulato il 24/04/1997 a firma di _____, registrato il 18/12/1997 a Spoleto ai nn. 34 vol. 524, trascritto il 19/02/1998 a Spoleto ai nn. 484 del Reg. Part.

Atto di compravendita in data 23 gennaio 1998 rep. 135602, a rogito Notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto _____ e _____ trascritta a Spoleto il 19 febbraio 1998 al n. 488 di formalità

_____ per la quota di 1/1, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 03/01/2006 fino al 06/01/2018), con atto stipulato il 03/01/2006, registrato il 07/12/2006 a Spoleto ai nn. 13 vol. 589, trascritto il 12/02/2007 a Spoleto ai nn. 522 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/1 (ricongiungimento di usufrutto) dell'immobile riportato al foglio 2 mappale 918 sub.9

_____ per la quota di 1/3, in forza di Atto di compravendita (dal 05/04/2012 fino al 06/01/2018), con atto stipulato il 05/04/2012 a firma di Notaio _____



Fabio Arrivi ai nn. 35631 di repertorio, trascritto il 18/04/2012 a Spoleto ai nn. 1348 del Reg. Part.
Il titolo è riferito solamente a per la quota di 1/3 indiviso, dei terreni in Giano dell'Umbria riportati al foglio 2 con i mappali 1515, 1520, 1521 e 1522

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 4 del 31/01/2006, l'immobile ricade in zona B4: Zona B di Completamento ad alta densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone sono ammessi i seguenti interventi: a) nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni; b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) f), g), della L.R.n.1/2004; c) demolizione e ricostruzione di interi comparti edilizi con recupero del volume, superfici, altezze e distanze esistenti, finalizzati a riqualificare l'immagine della città costruita e migliorare i parametri ecologici dell'area interessata, realizzando compiuti isolati urbani, valorizzando gli spazi liberi come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinando compiutamente la rete viaria e gli spazi di sosta. Indici: Indice di utilizzazione fondiario Uf 1,00 Altezza massima H max 10.50 mt. Indice di permeabilità fondiario Ipf 30%. Per gli edifici in zona "B4", già esistenti alla data dell'11.06.1975, è consentito, in deroga all'Uf massimo ammesso, un aumento pari al 30% della Suc urb ammissibile in base al lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Area di sodime e				
A	pertinenza	180,00	0,00	5.040,00	840,00
	fabbricato				
				5.040,00 €	840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova: €. 5.040,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 756,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento €. - 84,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile intero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **4.200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **700,00**

data 09/04/2024



2. VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Premesso che il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dell'art.720 cod.civ., postula, **sotto l'aspetto strutturale**, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, **sotto l'aspetto economico-funzionale**, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, si è valutata la possibilità di dividere il compendio immobiliare al fine di identificarne le parti corrispondenti alle quote dei comproprietari.

L'unità immobiliare in oggetto deriva già dalla suddivisione di un appartamento ricavato al piano 2° di un edificio che per dimensioni e organizzazione doveva ospitare un'abitazione per piano. L'ulteriore suddivisione in due unità immobiliari distinte, una per ogni quota di proprietà (1/2 ciascuno), è da ritenersi quindi funzionalmente e fisicamente improponibile.

Si ritiene pertanto non praticabile una comoda divisibilità del bene nelle due parti rappresentanti le due quote di proprietà in cui risultano detenuti.

Si ipotizza, quindi, la vendita dell'immobile nella sua interezza e l'attribuzione al debitore convenuto della spettante quota del prezzo ricavato dalla vendita.

LOTTO 2

Quanto detto a proposito della divisibilità del Lotto 1 si ripete ed applica all'immobile del Lotto 2, con l'aggiunta della comproprietà di tale bene detenuta, in questo caso, da 8 soggetti diversi. **La suddivisione dell'immobile è da ritenersi quindi funzionalmente e fisicamente improponibile.** **Si ipotizza, quindi, la vendita dell'immobile nella sua interezza e l'attribuzione al debitore convenuto della spettante quota del prezzo ricavato dalla vendita.**

LOTTO 3

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un'area di sedime e pertinenza di fabbricato e **la suddivisione del bene tra gli 8 comproprietari è da ritenersi funzionalmente e fisicamente improponibile.** **Si ipotizza, quindi, la vendita dell'immobile nella sua interezza e l'attribuzione al debitore convenuto della spettante quota del prezzo ricavato dalla vendita.**



3. INDICAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Sulla base del procedimento estimativo sora riportato il sottoscritto C.T.U. ha attribuito all'intero compendio immobiliare descritto nel Lotto n. 1 detenuto in comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dal Signor F. dal Signor , il **valore di vendita giudiziaria dell'immobile intero** al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, di **euro 20.000,00**. Tale compendio è oggetto di divisione giudiziale in quanto **la quota di $\frac{1}{2}$** è detenuta appunto dal Signo, convenuto e debitore eseguito nell'esecuzione immobiliare iniziale da cui discende il presente procedimento.

Valore dell'intero compendio immobiliare da dividere: euro 20.000,00

Quote dei condividenti sul valore totale del compendio da dividere:

- proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ pari a € 10.000,00
- proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ pari a € 10.000,00

LOTTO 2

Sulla base del procedimento estimativo sora riportato il sottoscritto C.T.U. ha attribuito all'intero compendio immobiliare descritto nel Lotto n. 2 detenuto in comproprietà per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno dal Signo, dal Signor F. dalla Signora, dalla signora A., e per la quota di $\frac{6}{54}$ la signora, e per la quota di $\frac{4}{54}$ ciascuno il signor, il Signor T. e la Signora, il **valore di vendita giudiziaria dell'immobile intero** al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, di **euro 18.000,00**. Tale compendio è oggetto di divisione giudiziale in quanto **la quota di $\frac{1}{6}$** è detenuta appunto dal Signo, convenuto e debitore eseguito nell'esecuzione immobiliare iniziale da cui discende il presente procedimento.

Valore dell'intero compendio immobiliare da dividere: euro 18.000,00

Quote dei condividenti sul valore totale del compendio da dividere:

- proprietario per la quota di $\frac{1}{6}$ pari a € 3.000,00
- proprietario per la quota di $\frac{1}{6}$ pari a € 3.000,00
- proprietaria per la quota di $\frac{1}{6}$ pari a € 3.000,00
- proprietaria per la quota di $\frac{1}{6}$ pari a € 3.000,00
- proprietaria per la quota di $\frac{6}{54}$ pari a € 2.000,00
- proprietario per la quota di $\frac{4}{54}$ pari a € 1.333,33

proprietario per la quota di 4/54 pari a € 1.333,33

a proprietaria per la quota di 4/54 pari a € 1.333,33

LOTTO 3

Sulla base del procedimento estimativo sopra riportato il sottoscritto C.T.U. ha attribuito all'intero compendio immobiliare descritto nel Lotto n. 3 detenuto in comproprietà per la quota di 1/6 ciascuno dal Signor _____, dal Signor _____, dalla Signora _____, dalla signora _____, e per la quota di 6/54 la signora _____ e per la quota di 4/54 ciascuno il signor _____, il Signor _____ e la Signora _____, il **valore di vendita giudiziaria dell'immobile intero** al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, di **euro 4.200,00**. Tale compendio è oggetto di divisione giudiziale in quanto la **quota di 1/6** è detenuta appunto dal Signor _____, convenuto e debitore esecutato nell'esecuzione immobiliare iniziale da cui discende il presente procedimento.

Valore dell'intero compendio immobiliare da dividere: euro 4.200,00

Quote dei condividenti sul valore totale del compendio da dividere:

_____ proprietario per la quota di 1/6 pari a € 700,00

_____ proprietario per la quota di 1/6 pari a € 700,00

_____ proprietaria per la quota di 1/6 pari a € 700,00

_____ proprietaria per la quota di 1/6 pari a € 700,00

_____ proprietaria per la quota di 6/54 pari a € 466,66

_____ proprietario per la quota di 4/54 pari a € 311,11

_____ proprietario per la quota di 4/54 pari a € 311,11

_____ a proprietaria per la quota di 4/54 pari a € 311,11

Lo scrivente, così come previsto dalla procedura e come disposto dall'Ill.mo Giudice, provvede a notificare alle Parti la BOZZA della Relazione Peritale da lui redatta entro il termine fissato inviando la medesima a mezzo Posta elettronica ordinaria e/o certificata.

Le stesse, così come disposto sempre dal Giudice, hanno tempo 15 giorni dal ricevimento della BOZZA per formulare eventuali osservazioni al C.T.U.

Spoletto, 15/04/2024

Il tecnico incaricato Dott. Agr. Stefano Rosati

Seguono Note conclusive

NOTE CONCLUSIVE DEL C.T.U.

(DOPO LA NOTIFICA DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI)

Lo scrivente, così come previsto dalla procedura e come disposto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto a notificare alle Parti la BOZZA della Relazione Peritale da lui redatta entro il termine fissato inviando la medesima a mezzo PEC.

Le stesse, così come disposto sempre dal Giudice, avevano tempo 15 giorni dal ricevimento della BOZZA per formulare eventuali osservazioni al C.T.U..

Nessuna delle parti ha fatto pervenire proprie Osservazioni.

Tenuto conto di quanto sopra riportato lo scrivente ritiene di CONFERMARE in toto quanto già determinato e precedentemente relazionato nella prima stesura della Consulenza Tecnica d'Ufficio e ribadito nella presente Relazione, che è stata inviata sotto forma di Bozza alle Parti.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Spoletto, 07/05/2024

L'esperto incaricato

Dott. Agr. Stefano Rosati

