

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. IN
QUALITÀ DI MANDATARIA DELLA 2WORLDS SRL contro [REDACTED]
Ruolo Generale: n. 199/2019

Giudice: dott. Alberto Cappellini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. Ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI

fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.
via a. vici n.20, 06034 foligno - pg
tel/fax 0742 326257
p.iva 02054770546
mail: info@fabricamus.com
www.fabricamus.com

**Indice**

- A. Premessa
- B. Operazioni peritali
- C. Relazione

pag. 3

pag. 8

pag. 9



A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

in data 17 febbraio 2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Alberto Cappellini**, nel procedimento promosso da **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. IN QUALITÀ DI MANDATARIA DELLA 2WORLDS SRL** (difesa dall'avvocato SARA MAZZOCCANTI) nei confronti di [REDACTED], dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di CASCIA**, così come integralmente riportati nell'atto di pignoramento:

A. Quota 1/2 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

- 1) **fabbricato** sito in Cascia, viale Cavour snc, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 53, particella 199, Sub 5, Categoria C1;
- 2) **terreno** sito in Cascia, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 53, particella 107;
- 3) **terreni** siti in Cascia distinti al Catasto terreni di detto Comune e, precisamente:
 - al foglio 53, particella 240, classe 2;
 - al foglio 53, particella 246, classe 2;
 - al foglio 53, particella 249, classe 2;
 - al foglio 53, particella 252, classe 2;
 - al foglio 53, particella 256, classe 2;
 - al foglio 53, particella 545, classe 2.

B. Quota 1/2 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

- 4) **fabbricato** sito in Cascia, viale Cavour snc, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 53, particella 466, sub 2, Categoria F1;

C. Quota 1/3 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

- 5) Terreni, tutti siti in Cascia, distinti al Catasto Terreni di detto Comune e, precisamente:
 - al foglio 53, particella 544, Sub AA, classe 2;
 - al foglio 53, particella 544, Sub AB, classe 2;
 - al foglio 53, particella 546, SUB AA, classe 2;
 - al foglio 53, particella 546, Sub AB, classe 2;
 - al foglio 53, particella 547, classe 2;
 - al foglio 53, particella 549, classe 2;

- al foglio 53, particella 550, classe 2;
- al foglio 53, particella 647, Sub AA, classe 1;
- al foglio 53, particella 647, Sub AB, classe 2;
- al foglio 53, particella 647, Sub AC, classe 2.

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 1) "verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
 - 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, Vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze,

accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

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

convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B. Operazioni peritali

17 febbraio 2023 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Con Decreto di Nomina (ex art. 568 c.p.c.) il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, nomina il sottoscritto ing. Federico Berti Piras quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati.

20 febbraio 2023 – GIURAMENTO DEL CTU

In data odierna il sottoscritto presta giuramento di rito accettando l'incarico.

28 GIUGNO 2023 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU ha preso visione e copia degli elaborati urbanistici relativi agli ultimi precedenti autorizzati dal Comune di Cascia, degli immobili oggetto di pignoramento.

14 luglio 2023 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, senza poterci accedere, come da verbale redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie e controfirmato dal sottoscritto (allegato 01)

06 settembre 2023 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, facendo rilievi metrici e fotografici e acquisendo, dove possibile, quanto necessario per poter redigere un'accurata perizia, come richiesto dalla S.V.I.

(allegato 02)

C. Relazione

La perizia di stima riguarda alcune unità immobiliari (fabbricati e terreni così come da atto di pignoramento redatto dall'avv. Sara Mazzocanti, ricadenti nel Comune di Cascia, e che suddivideremo in **LOTTI** come segue:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82

LOTTO 2: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo

LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto

LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto

LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

LOTTO 15 (diviso in 3 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 647 sub AA** classe 1 mq 535, reddito dominicale € 0,33 e agrario € 0,25 – pascolo
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 647 sub AB** classe 2 mq 129, reddito dominicale € 0,07 e agrario € 0,04 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 647 sub AC** classe 2 mq 408, reddito dominicale € 0,74 e agrario € 0,74 – seminativo arborato

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82

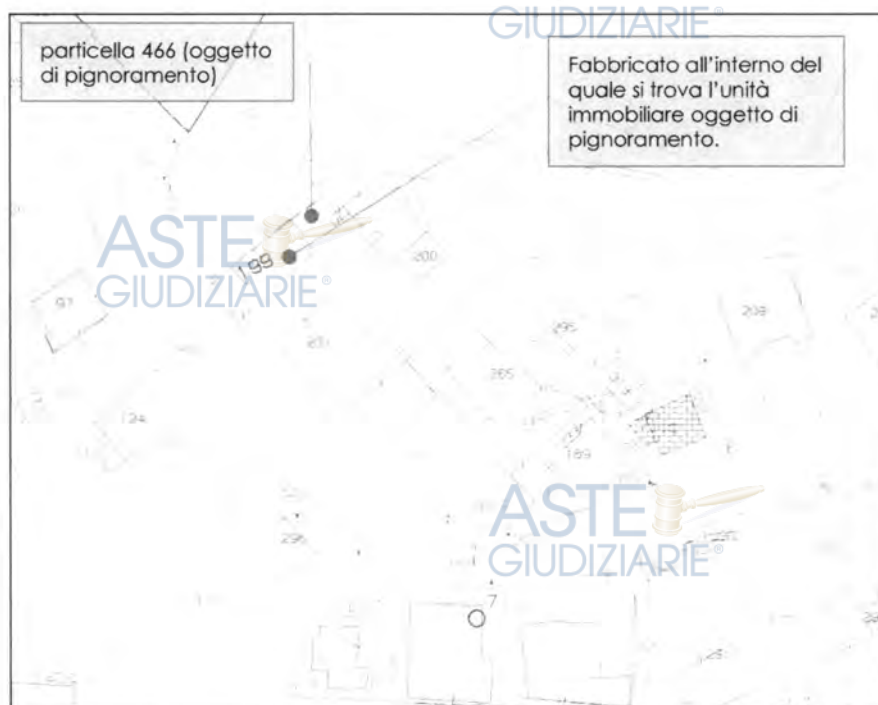
L'immobile individuato come **LOTTO 1** di questa perizia è al piano interrato di un fabbricato sito nel Comune di Cascia via Camillo Benso Conte di Cavour n. 1. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani. Tre fuori terra destinati ad attività ricettiva denominata Hotel Il Quadrifoglio e non oggetto di pignoramento. Il piano interrato si riferisce all'unità immobiliare della procedura esecutiva.



vista aerea



sovrapposizione della vista aere con il catastale



stralcio tipo mappale foglio 53 particella 199 – Comune di Cascia

LOTTO 2: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato

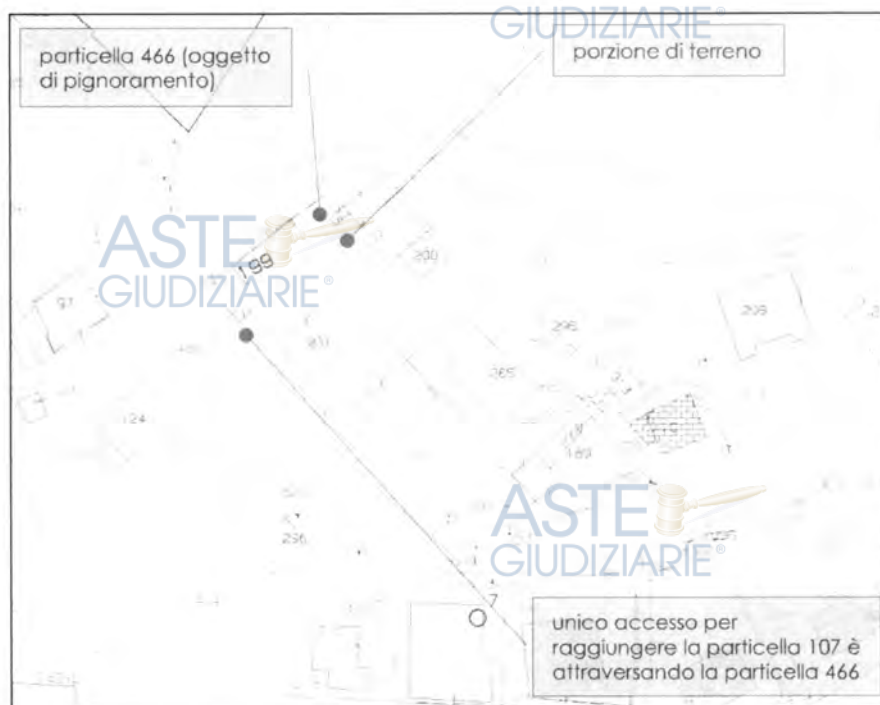
L'immobile individuato come **LOTTO 2** di questa perizia è un terreno di 92 mq di tipo seminativo. Risulta essere una particella interclusa poiché la sua accessibilità è consentita soltanto attraversando la particella 466 (cat. F/1 area urbana) che è anch'essa oggetto di pignoramento.



vista aerea



sovrapposizione della vista aere con il catastale



stralcio tipo mappale foglio 53 – Comune di Cascia

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 – seminativo

LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 – vigneto

LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 – seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 – seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 – vigneto

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

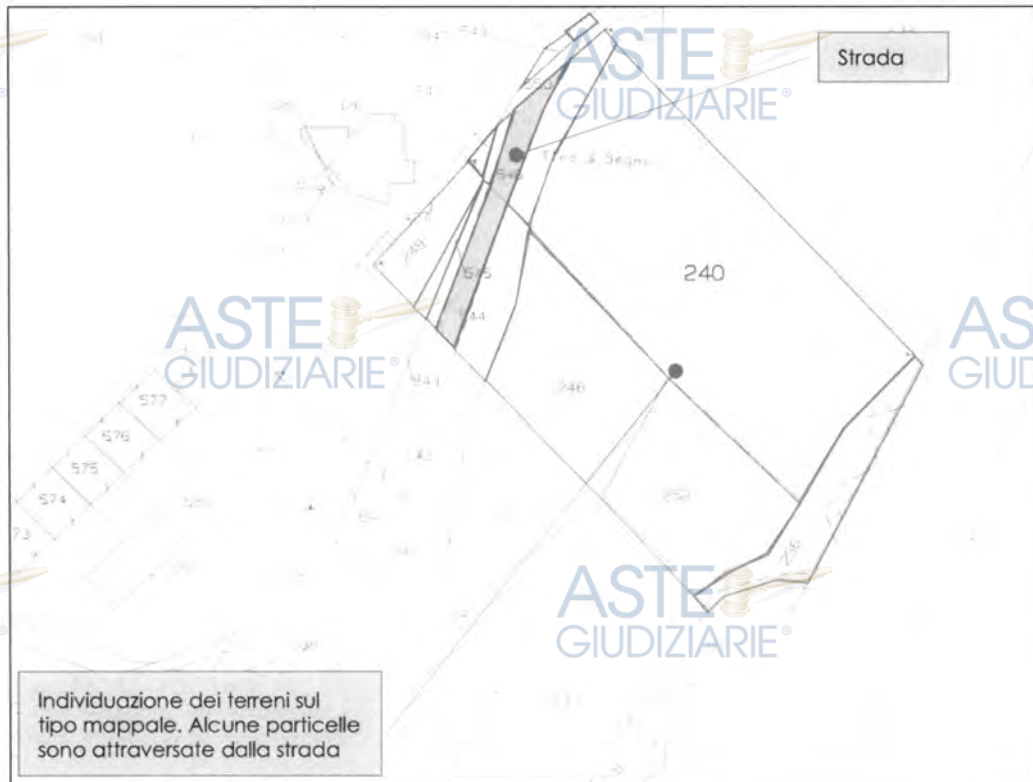
LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

I seguenti terreni così suddivisi in lotti, sono di varie tipologie e tutti ricadenti nel Comune di Cascia in un'area a sud est rispetto al centro storico della città (zona periferica).



vista aerea



tipo mappale – stralcio foglio 53



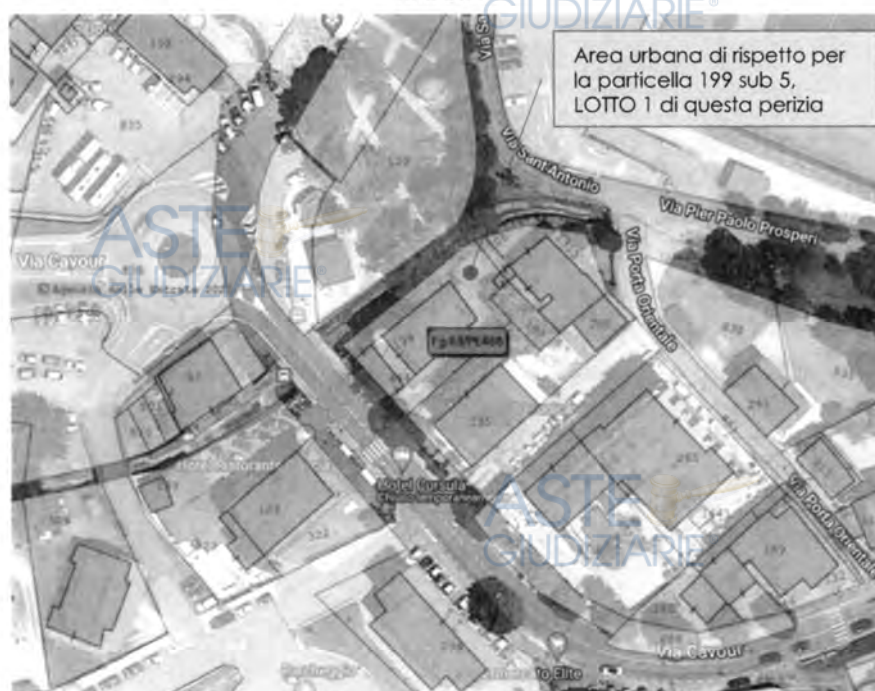
sovrapposizione della vista aere con il catastale

LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

L'immobile individuato come **LOTTO 9** di questa perizia è un'area urbana che costituisce non solo la corte ma anche l'unica particella tramite la quale è possibile accedere alla particella 199 foglio 53 e individuata come **LOTTO 1** di questa perizia; e la particella 107 del foglio 53, individuata come **LOTTO 2** di questa perizia.



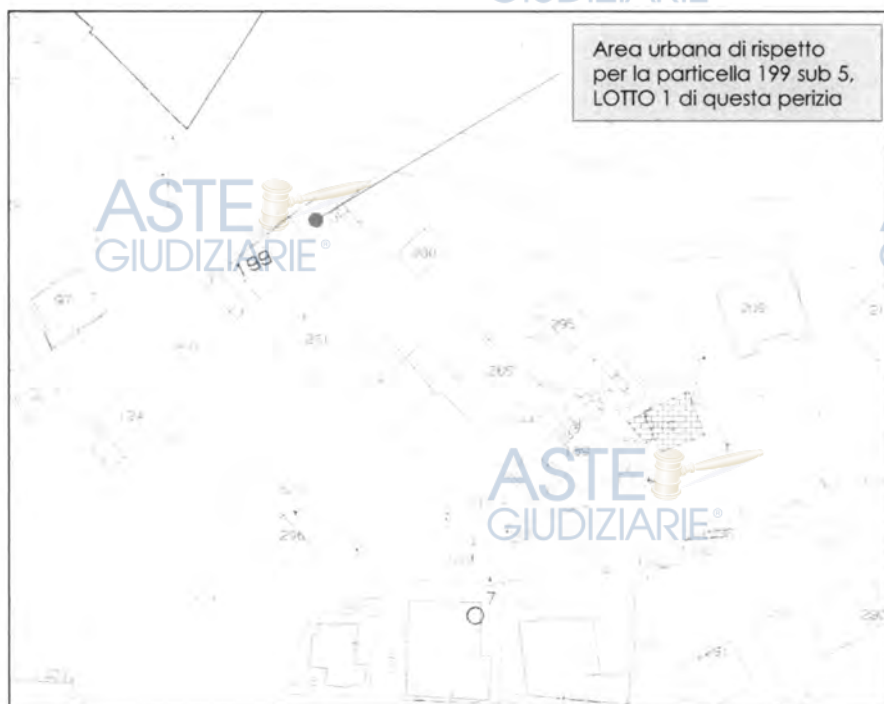
vista aerea



sovrapposizione della vista aerea con il catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



stralcio tipo mappale foglio 53 – Comune di Cascia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

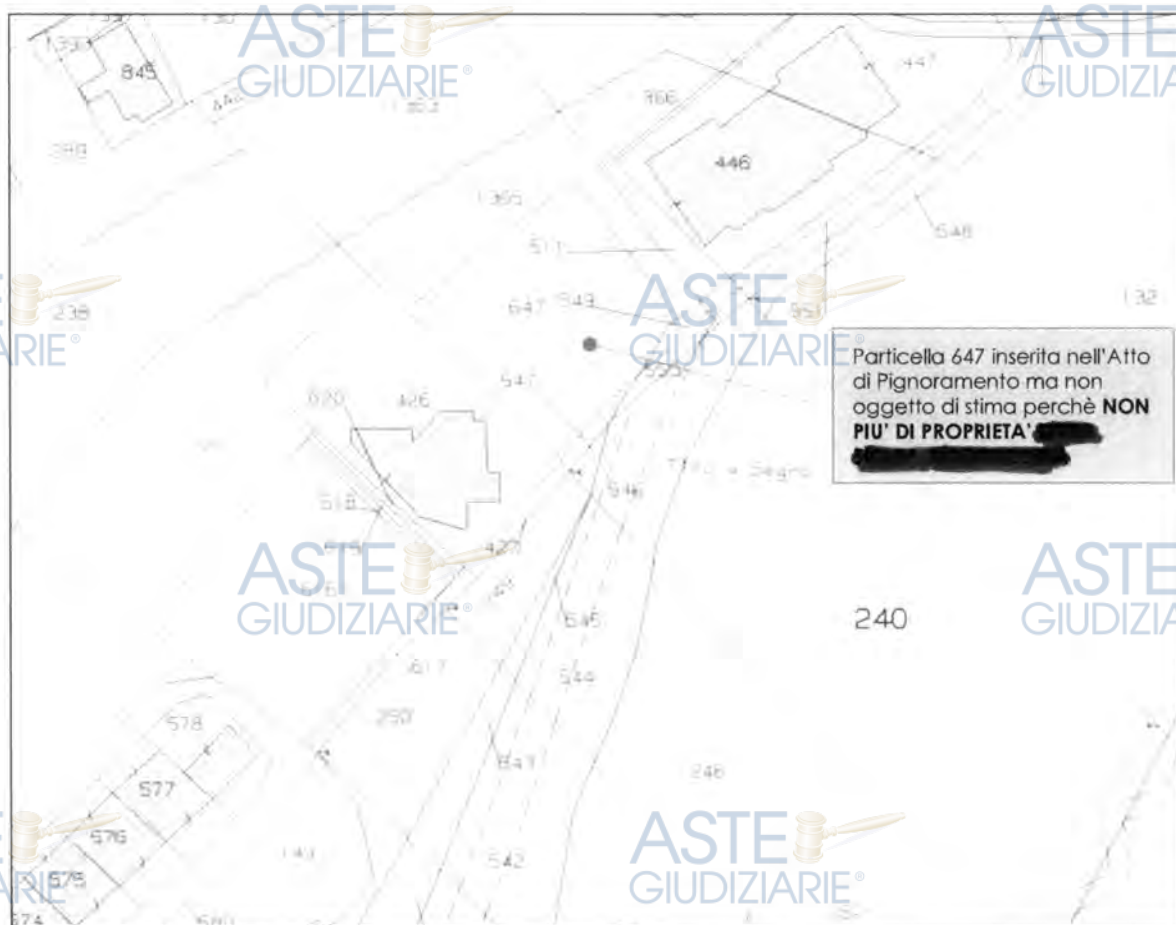
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 15 (diviso in 3 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 647 sub AA** classe 1 mq 535, reddito dominicale € 0,33 e agrario € 0,25 – pascolo
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 647 sub AB** classe 2 mq 129, reddito dominicale € 0,07 e agrario € 0,04 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 647 sub AC** classe 2 mq 408, reddito dominicale € 0,74 e agrario € 0,74 – seminativo arborato

L'immobile individuato come **LOTTO 15** di questa perizia non verrà preso in considerazione nella stima in quanto non è di proprietà della debitrice sig.ra Picchi Carla. Da una ricerca catastale si è potuto riscontrare che con atto a rogito dott. Ruggero Imbellone, Notaio in Narni, rep. 22.677 del 16/02/1993 (allegato 03), i sig.ri [REDACTED]; ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intero, vendono ai sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED], l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Cascia e identificato al N.C.T. di detto Comune al foglio 53 part. 647.



stralcio tipo mappale foglio 53 – Comune di Cascia



sovrapposizione della vista aere con il catastrale

RISPOSTE AI QUESITI:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale e della sua integrazione, entrambi redatti dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone. Ma tali elaborati risultano mancanti delle **visure catastali** degli immobili oggetto di pignoramento. Documenti fondamentali in quanto forniscono:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
- i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- atti di aggiornamento catastale.

- 2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
 1) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;* 2) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I., il Consulente allega quanto segue:

- ✓ visure catastali di tutti gli immobili (allegato 04);
- ✓ planimetrie catastali ed elaborati planimetrici dei fabbricati (allegato 05);
- ✓ tipo mappale (allegato 06);
- ✓ copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento (allegato 07);

- 3) *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi; i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di*

asservimento della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);

PROVENIENZA VENTENNALE:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Pirone Marco, Notaio in Spoleto del 22/08/2013 rep. 79909/18712, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Spoleto il 20/09/2013 al n. 4053/2803 di formalità; **a favore** di [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; **contro** [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, per 1/3 di piena proprietà ciascuno.
- Atto notarile pubblico di Divisione, a rogito Dott. Ruggero Imbellone, Notaio in Narni, del 16/12/1987 rep. 9201/2758 trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 13/01/1988 al n. 176/147 di formalità; **a favore** di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 8c.f.: [REDACTED] in regime di separazione dei beni; **contro** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) in regime di comunione legale con il signor [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) coniugi in regime di comunione legale.

LOTTO 2: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Pirone Marco, Notaio in Spoleto del 22/08/2013 rep. 79909/18712, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Spoleto il 20/09/2013 al n. 4053/2803 di formalità; **a favore** di [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; **contro** [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) in regime di separazione dei

beni, [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) quale bene personale, per 1/3 di piena proprietà ciascuno.

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del registro di Spoleto il 13/04/1987, trascritta presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 03/02/1988 al n. 496/398 di formalità; **a favore** di [redacted] [redacted] [redacted] (c.f.: [redacted]) per 1/3 di piena proprietà, [redacted] (c.f.: [redacted]) e [redacted] per 1/3 di piena proprietà ciascuno; **contro** [redacted] per 1/1 di piena proprietà.

(risulta trascritta il 30/12/2019 ai nn. 5231/4020, accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notar marco Pirone del 22/08/2013).

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 – seminativo

LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 – vigneto

LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 – seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 – seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 – vigneto

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Pirone Marco, Notaio in Spoleto del 22/08/2013 rep. 79909/18712, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Spoleto il 20/09/2013 al n. 4053/2803 di formalità; **a favore** di [redacted] (c.f.: [redacted]) per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; **contro** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in regime di separazione dei beni, [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]) in regime di separazione dei beni, [redacted] (c.f.: [redacted]) quale bene personale, per 1/3 di piena proprietà ciascuno.
- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del registro di Spoleto il 13/04/1987, trascritta presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 03/02/1988 al n. 496/398 di formalità; **a favore** di [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

(c.f.: [redacted]) per 1/3 di piena proprietà [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]) e [redacted] (c.f.: [redacted]) per 1/3 di piena proprietà ciascuno; **contro** [redacted] nata [redacted] il [redacted], per 1/1 di piena proprietà.

(risulta trascritta il 30/12/2019 ai nn. 5231/4020, accettazione tacita di eredità nascente da atto in Nota marco Pironi del 22/08/2013).

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Ruggero Imbellone, Notaio in Narni, del 16/12/1987 rep. 9201/2758, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 13/01/1988 al n. 177/148 di formalità; **a favore** di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) e [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) in regime di comunione legale con il signor [redacted] per 1/2 di piena proprietà ciascuno; **contro** [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f.: [redacted]) e [redacted] (c.f.: [redacted]) coniugi per 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del registro di Spoleto il 13/04/1987, trascritta presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 03/02/1988 al n. 496/398 di formalità; **a favore** di [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) [REDACTED] e [REDACTED] (figlia) nata a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per 1/3 di piena proprietà ciascuno; **contro** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.
(risulta trascritta il 30/12/2019 ai nn. 5231/4020, accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notar marco Pirone del 22/08/2013).

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca giudiziale n. 2551/252 del 01/07/2014 **a favore** di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN A.S con sede in Spoleto (PG) c.f.: 019597200549, domicilio ipotecario eletto: avv. Sara Mazzocanti Corso Tacito n. 101 Terni; **contro** [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]); per € 70.000,00 di cui € 39.959,76, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Terni, in data 21/05/2014 rep. 616.
- Ipoteca giudiziale n. 2551/252 del 01/07/2014 **a favore** di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN A.S con sede in Spoleto (PG) c.f.: 019597200549, domicilio ipotecario eletto: avv. Sara Mazzocanti Corso Tacito n. 101 Terni; **contro** [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]); per € 30.000,00 di cui € 26.711,99, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Terni, in data 05/06/2014 rep. 663.
- Pignoramento n. 4699/3625 del 25/11/2019 **a favore** di 2WORLDS S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f.: 04946290261; contro [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]); notificato dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Spoleto il 17/10/2019.

Come da certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, trascritta dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone. Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82

Unità Immobiliare facente parte di un unico fabbricato con più unità immobiliari in cui coesistono parti di proprietà esclusiva con parti di proprietà comune. Ad oggi non risultano oneri o vincoli di natura condominiale e neanche spese condominiali insolute.



LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

Area urbana NON indentificata catastalmente come Bene Comune Non Censibile, quindi privata ad uso esclusivo e unico accesso al **LOTTO 1**, quindi, come tale, non può essere considerata facente parte di condominio.



I LOTTI restanti e in particolare:

- LOTTO 2:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato
- LOTTO 3:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo
- LOTTO 4:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto
- LOTTO 5:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo
- LOTTO 6:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo
- LOTTO 7:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

sono terreni e quindi non possono avere oneri o vincoli di tipo condominiale

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

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali per nessuno dei LOTTI oggetto di pignoramento,

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

Le formalità di seguito riportate NON risultano opponibili all'acquirente:

ipoteca giudiziale n. 2551/252 del 01/07/2014 a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN A.S con sede in Spoleto (PG) c.f.: 019597200549, domicilio ipotecario eletto: avv. Sara Mazzocanti Corso Tacito n. 101 Terni; **contro** [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per € 70.000,00 di cui € 39.959,76, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Terni, in data 21/05/2014 rep. 616.

ipoteca giudiziale n. 2551/252 del 01/07/2014 **a favore** di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN A.S con sede in Spoleto (PG) c.f.: 019597200549, domicilio ipotecario eletto: avv. Sara Mazzocanti Corso Tacito n. 101 Terni; **contro** [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]); per € 30.000,00 di cui € 26.711,99, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Terni, in data 05/06/2014 rep. 663.

- Pignoramento n. 4699/3625 del 25/11/2019 **a favore** di 2WORLDS S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f.: 04946290261; contro [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]); notificato dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Spoleto il 17/10/2019.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile¹;
- imposta di bollo di € 59,00²;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00³.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

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

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82

¹ decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

² decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegata A - TARIFFA (Parte II) art. 3

³ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 1** di questa perizia di stima è costituito da una **unità immobiliare** al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di Cascia via Camillo Benso Conte di Cavour n. 1. E' un fabbricato isolato costituito da quattro piani di cui:

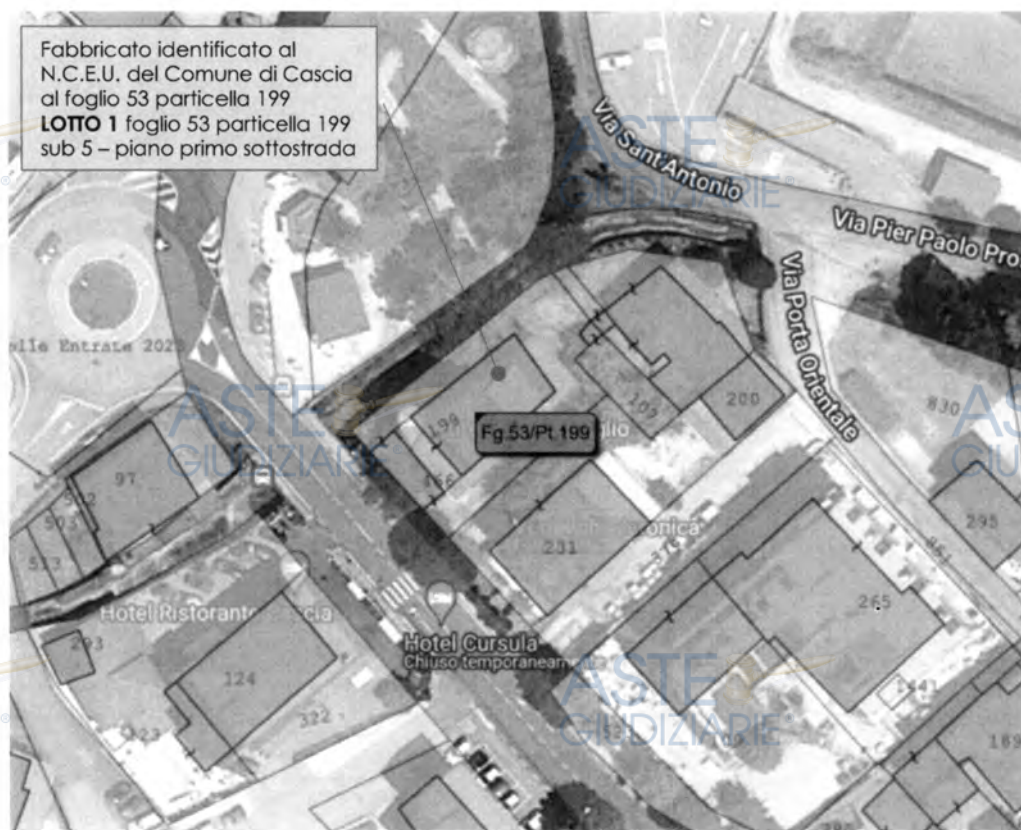
- piano primo sottostrada occupato dall'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**LOTTO 1**);
- piano terra, primo e secondo di proprietà della società "IL QUADRIFOGLIO S.A.S. DI GIACOMINI MARIA E. C., destinati ad attività ricettiva, (come da elaborato planimetrico)



Elaborato planimetrico foglio 53 particella 199 - Comune di Cascia

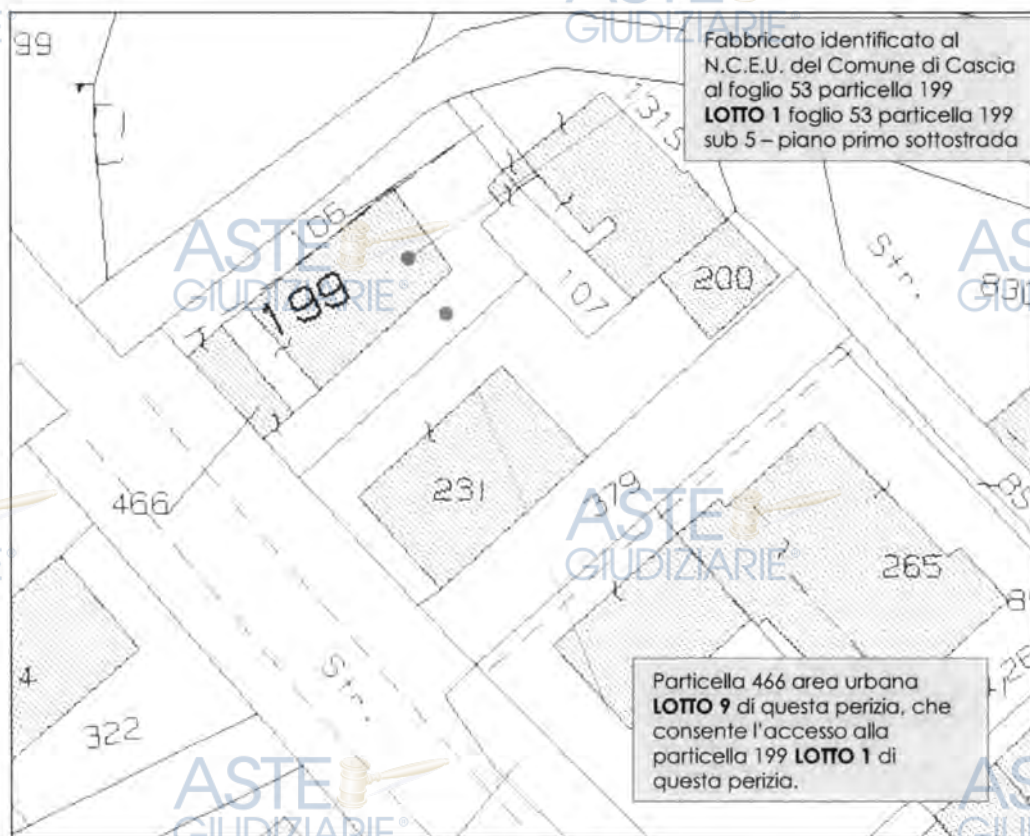
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

vista dall'alto dell'intera proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

mappale sovrapposto alla vista dall'alto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio tipo mappale foglio 53 particella 199

Il **primo aspetto** da considerare è che il **LOTTO 1** è privo di accesso diretto (lotto intercluso). L'interclusione legittima la costituzione della servitù coattiva di passaggio che oggi non è stata costituita in quanto la particella 466 che permette l'accesso alla particella 199 è di proprietà della debitrice per 1/2 e oggetto di pignoramento in questa procedura esecutiva.

Nella fase di stima prima e vendita successiva, l'interclusione può essere risolta senza costituire una servitù di passaggio, ma accorpando la particella **199 (LOTTO 1)** alla **466 (LOTTO 9)**.

Il **secondo** aspetto è che il **LOTTO 1** non è di proprietà esclusiva della debitrice sig. ra [redacted] ma ne è proprietaria solo per metà insieme alla [redacted]. La porzione della [redacted] non è oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare, come già riportato, si trova al piano primo sottostrada e è caratterizzata da: un'ampia superficie adibita ad attività commerciale; la restante a servizi (ripostiglio, disimpegno, bagno e centrale termica).

Internamente risulta intonacato e tinteggiato. Esternamente, la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento non è né intonacata né tinteggiata; mentre la restante porzione di fabbricato è intonacata e tinteggiata.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in stato di abbandono, il grado di finitura è mediocre.

Non è presente nessun impianto termico né di climatizzazione estiva e invernale.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata.

L'altezza interna dei locali è di oltre i 3.60 ml, mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ commerciale mq 227 con un'incidenza del 100%;

LOTTO 2: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato

L'immobile oggetto di pignoramento identificato come **LOTTO 2** di questa perizia di stima è costituito da un terreno che si trova nel Comune di Cascia via Camillo Benso Conte di Cavour. E' una piccola particella interclusa, il cui accesso è consentito esclusivamente attraversando la particella 466 (**LOTTO 9**). Situazione analoga alla precedente particella.

Anche in questo caso per evitare di avere lotti interclusi e quindi accessibili solo mediante la costituzione di una servitù di passaggio. La particella 107 identificata come **LOTTO 2** di questa perizia verrà accorpata al **LOTTO 1** e al **LOTTO 9** costituendo un unico blocco che chiameremo **COMPENDIO A** che quindi costituisce la proprietà per 1/2 delle particelle 199, 107 e 466)

Inoltre, il **LOTTO 2** non è di proprietà esclusiva della debitrice [redacted] ma ne è proprietaria solo per metà insieme alla sorella [redacted]. La porzione della sig. [redacted] non è oggetto di pignoramento.

Attualmente la porzione di terreno identificata catastalmente al foglio 53 particella 107 è in stato di abbandono.

Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Cascia al foglio 53 particella 107 - **LOTTO 2** di questa perizia

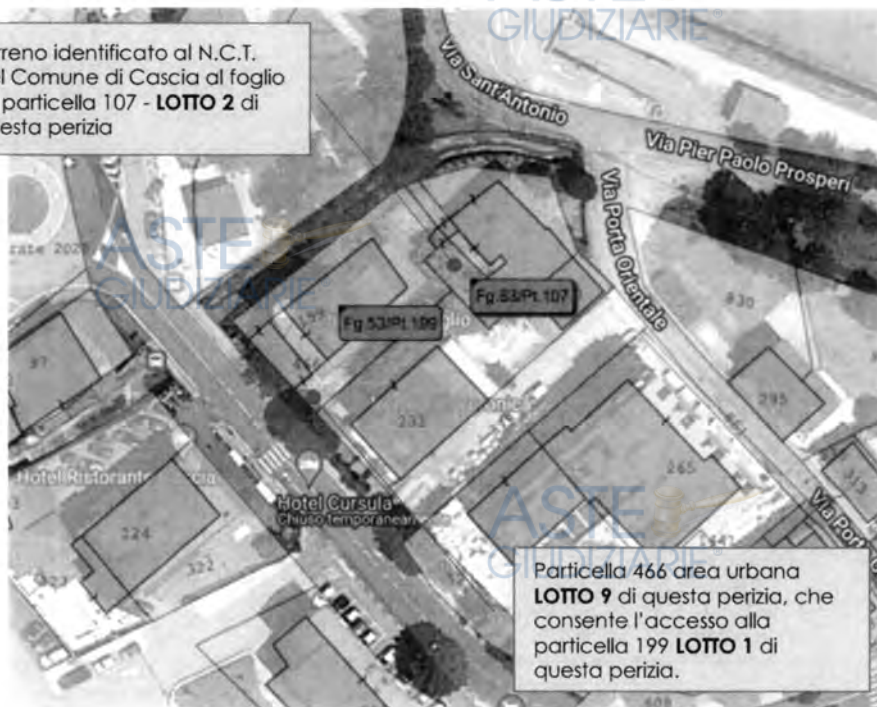


Particella 466 area urbana **LOTTO 9** di questa perizia, che consente l'accesso alla particella 199 **LOTTO 1** di questa perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreno identificato al N.C.T.
del Comune di Cascia al foglio
53 particella 107 - **LOTTO 2** di
questa perizia

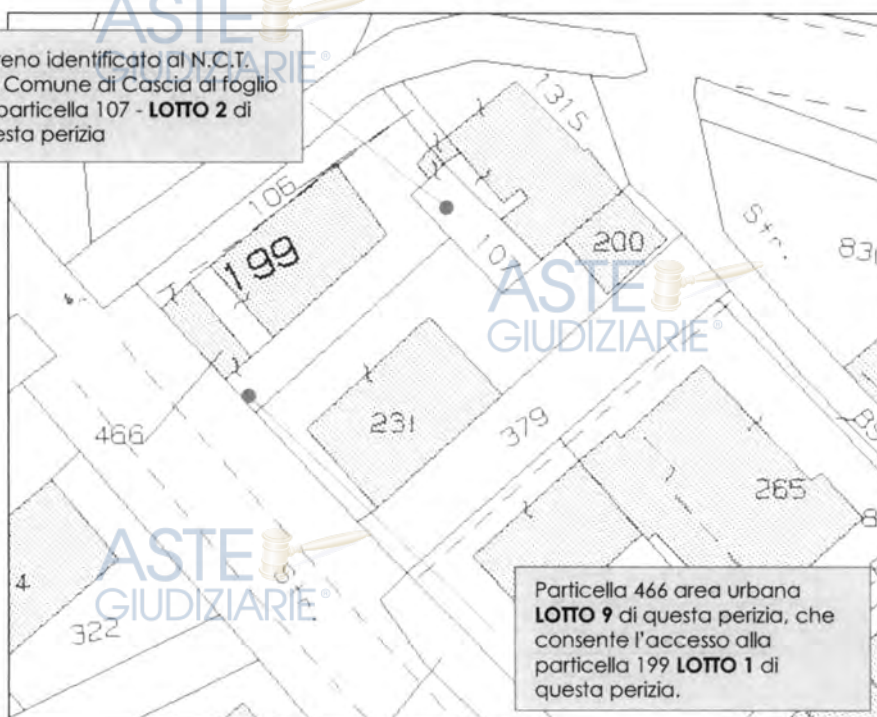


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreno identificato al N.C.T.
del Comune di Cascia al foglio
53 particella 107 - **LOTTO 2** di
questa perizia



tipo mappale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I terreni identificati in questa perizia come segue:

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 – seminativo

LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 – vigneto

LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 – seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 – seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 – vigneto

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato

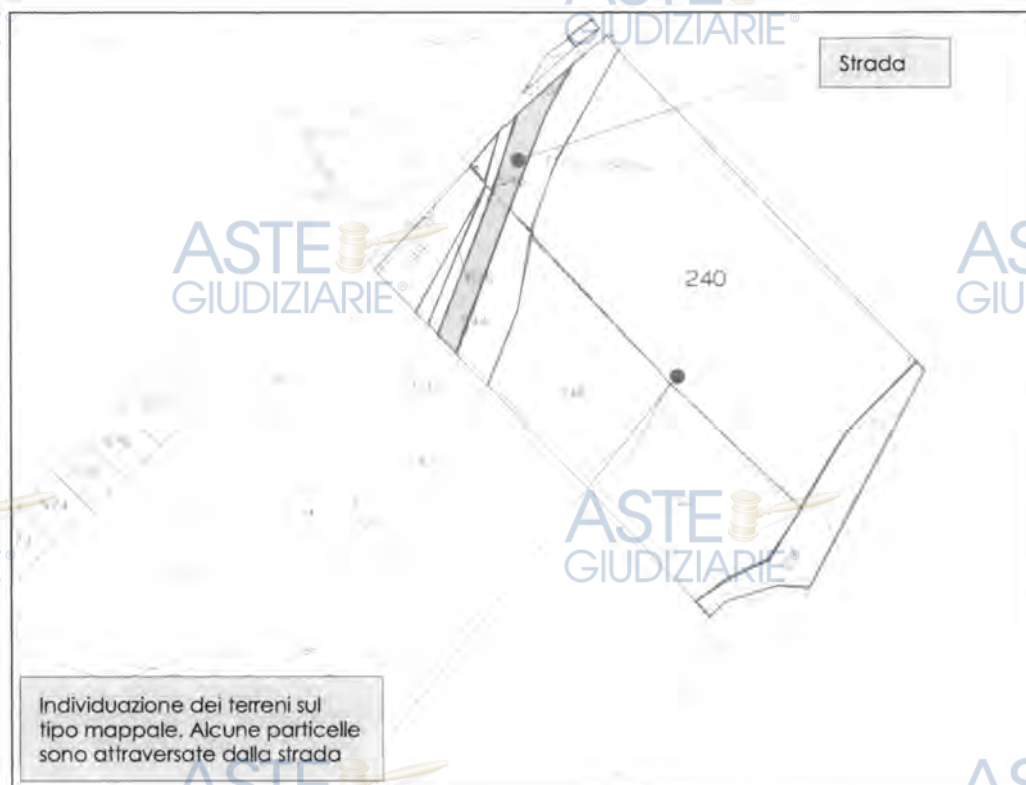
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

sono di diversa consistenza ma tutti collocati nella stessa area come da tipo mappale di seguito riportato.



I terreni sono localizzati totalmente nel Comune di Cascia (PG). Il totale delle superfici agricole è di circa 7970 mq, prevalentemente seminativi ricadenti in zona soggetta a vincoli naturali significativi, così come designate ai sensi dell'articolo 32 del Reg. (UE) n. 1305/2013.

I terreni sono divisi in due corpi dalla strada comunale in via Bartolomeo Lucangeli: a valle sono poste le particelle 240-246-253-256, mentre a monte sono collocate le restanti particelle.

Contrariamente a quanto indicato nella qualità catastale delle visure catastali, *in situ* la coltura in atto è diversa:

comune	foglio	particella	superficie	qualità catastale	uso attuale
Cascia	53	240	0,3775	seminativo	prato pascolo
Cascia	53	246	0,1230	vigneto	bosco
Cascia	53	249	0,0290	seminativo	tara
Cascia	53	252	0,1080	seminativo	prato pascolo
Cascia	53	256	0,0520	bosco ceduo	bosco
Cascia	53	545	0,0030	vigneto	relitto stradale
Cascia	53	544	0,0271	pasc arb	relitto stradale
Cascia	53	544	0,0249	vigneto	relitto stradale
Cascia	53	546	0,0183	pasc arb	relitto stradale
Cascia	53	546	0,0217	seminativo	relitto stradale
Cascia	53	547	0,0015	pasc arb	tara
Cascia	53	549	0,0080	semin arbor	relitto stradale
Cascia	53	550	0,0030	semin arbor	relitto stradale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soltanto le particelle a valle della strada hanno mantenuto la destinazione agricola, le altre sono attraversate dalla strada o sono tare ai bordi.

I prati pascoli non sono direttamente accessibili dalla strada, in quanto è presente una fitta vegetazione e un'infrastruttura elettrica.

Da un'indagine condotta attraverso le associazioni di categoria presenti sul territorio, è stato possibile appurare che le particelle 544-546-547-549-550 sono presenti nel fascicolo aziendale del [REDACTED] proprietario per 1/3 dei suddetti terreni. Il fascicolo aziendale risulta "non movimentato", vale a dire che al momento è chiuso, ma contiene le suddette particelle.

Qualora le particelle dovessero essere oggetto di compravendita, sarà necessario produrre un'istanza ad AGEA di scaricarle dal fascicolo aziendale di cui trattasi.

Dal punto di vista agronomico, i terreni a valle della strada sono esposti a Est, leggermente acclivi, ma regolari, pertanto facilmente lavorabili con i mezzi agricoli.

Il terreno sembra di medio impasto, non irriguo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

• Tutti gli immobili oggetto di pignoramento così catastalmente identificati e suddivisi in lotti come segue:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82

LOTTO 2: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo

LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto

LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto

LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

risultano ben identificati, nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. Sara Mazzocanti, nella loro consistenza catastale e ben individuati anche a livello urbanistico.

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati al N.C.E.U. del Comune di Cascia come segue:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82

LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

sono regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, come da visure catastali e tipo mappale allegati alla perizia. Inoltre, dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato attuale, non sono state riscontrate difformità.

I terreni oggetto di pignoramento e identificati al N.C.T. del Comune di Cascia come segue:

- LOTTO 2:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato
- LOTTO 3:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo
- LOTTO 4:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto
- LOTTO 5:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo
- LOTTO 6:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo
- LOTTO 7:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo
- LOTTO 8:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto
- LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):**
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato
 - terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto
- LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):**
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato
 - terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo
- LOTTO 12:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato
- LOTTO 13:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato
- LOTTO 14:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

sono regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, come da visure catastali e tipo mappale allegati alla perizia.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82
LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

Sono individuati nel Piano Regolatore vigente del Comune di Cascia come "insediamenti prevalentemente residenziali esistenti" (art. 94, R.R. 2/2015).

I LOTTI sono soggetti a due tipi di vincolo:

- fascia di rispetto dei corsi d'acqua (d.lgs 42/04, art. 142, comma 1, lett. C) – PTCP 2002;
- PAI – fascia rischio idraulico R4.



stralcio tavola 05 Piano Regolatore Vigente Comune di Todì

Da verifiche urbanistiche effettuate relativamente alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Cascia, si ritiene che la destinazione degli immobili oggetto di pignoramento sia conforme allo strumento urbanistico adottato.

Per quanto riguarda i LOTTI successivi, costituiti da terreni così come di seguito riportati:

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo

LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto

LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 - bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 - pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 - vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 - pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 - seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 - pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 - seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 - seminativo arborato

È stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica, (allegato 07)

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82
LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

Il Comune di Cascia ha rilasciato per gli immobili individuati come **LOTTO 1** e **LOTTO 9** questa perizia i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 26 del 15/03/1985;
- Concessione Edilizia n. 152 del 13/08/1985 in variante alla Concessione Edilizia n. 26 del 15/03/1985;
- Concessione Edilizia n. 95 del 12/05/ in variante alla Concessione Edilizia n. 152 del 13/08/1985;
- Autorizzazione di Agibilità prot. n. 12216/98. (allegato 09)

Dal sopralluogo effettuato e dagli elaborati allegati alla documentazione urbanistica rilasciata dagli uffici tecnici preposti del Comune di Cascia, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento, non presenta alcuna difformità o abusi edilizi.

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82
LOTTO 2: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato
LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

Gli immobili individuati come **LOTTO 1**, **LOTTO 2** e il **LOTTO 9** questa perizia non risultano occupati da terzi. Non sono stati riscontrati contratti di affitto o locazione che possano essere opponibili alla vendita degli immobili.

Si riscontra che le unità immobiliari su riportate sono di proprietà di:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] Diritto di:
proprietà per 1/2;
- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto:
di proprietà per 1/2 – porzione non oggetto di pignoramento.

Derivanti Atto del 22/08/2013 Pubblico ufficiale PIRONE nata a NARNI (TR) il 12/05/1946 MARCO
 Sede SPOLETO (PG) Repertorio n. 79909 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.
 2803.4/2013 Reparto PI di SPOLETO in atti dal 20/09/2013.

Per quanto riguarda i LOTTI successivi costituiti da terreni così come di seguito riportati:

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo
LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto
LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 - bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto

Risultano di proprietà di:

- [redacted] il [redacted] Diritto di proprietà per 2/3;
- [redacted] nata a [redacted] (PG) [redacted] Diritto di proprietà per 1/3 - porzione non oggetto di pignoramento.

Derivanti da atto del 22/08/2013 Pubblico Ufficiale Pirone Marco Sede Spoleto (PG) Repertorio n. 79909 - Divisione Nota presentata come modello Unico n. 2803.5/2013 Reparto PI di Spoleto in atti dal 20/09/2013.

Da informazioni raccolte i terreni su riportati non sono occupati da terzi. Non risultano contratti di affitto o locazione che possono essere opponibile alla vendita.

Per quanto riguarda i restanti LOTTI costituiti da terreni così come di seguito riportati:

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 - pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 - vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 - pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 - seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 - pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 - seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 - seminativo arborato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risultano di proprietà di:

- [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/3;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] (PG) [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/3 – porzione non oggetto di pignoramento;
- [REDACTED] nato [REDACTED] (PG) il [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/3 – porzione non oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Derivanti DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/10/1986 - UR Sede SPOLETO (PG) Registrazione Volume 351 n. 44 registrato in data 13/04/1987 - SUCC [REDACTED] Voltura n. 4961.1/1997 - Pratica n. 365643 in atti dal 30/11/2001

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da informazioni raccolte, i terreni su riportati non sono occupati da terzi. Non risultano contratti di affitto o locazione che possono essere opponibile alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da un'indagine condotta attraverso le associazioni di categoria presenti sul territorio, è stato possibile appurare che le particelle 544-546-547-549-550 sono presenti nel fascicolo aziendale del sig. [REDACTED] dal [REDACTED] proprietario per 1/3 dei suddetti terreni. Il fascicolo aziendale risulta "non movimentato", vale a dire che al momento è chiuso, ma contiene le suddette particelle. Qualora le particelle dovessero essere oggetto di compravendita, sarà necessario produrre un'istanza ad AGEA di scaricarle dal fascicolo aziendale di cui trattasi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

13)alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82
LOTTO 2: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato
LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riscontra che le unità immobiliari su riportate sono di proprietà di:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2;
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (PG) [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 – porzione non oggetto di pignoramento.

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo

LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto

LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 - bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto

Si riscontra che i terreni su riportati sono di proprietà di:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di proprietà per 2/3;
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/3 – porzione non oggetto di pignoramento.

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

Si riscontra che i terreni su riportati sono di proprietà di:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/3;
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (PG) [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/3 – porzione non oggetto di pignoramento;
- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (PG) [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/3 – porzione non oggetto di pignoramento.

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, richiesta all'ufficio Anagrafe del Comune di Terni (**allegato 10**) risulta che:

- il giorno 06 del mese di ottobre dell'anno 1968 la [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] (TR) con [REDACTED] nato [REDACTED] a [REDACTED];
- con atto in data 04 GENNAIO 1985 a rogito del notaio ALCINI ANGELO del distretto notarile di TERNI gli sposi [REDACTED] nato in [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] anno stipulato convenzioni matrimoniali.
- In data [REDACTED] ENTRAMBI I CONIUGI hanno presentato ricorso al Tribunale di TERNI per ottenere la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

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

Non sussiste tale condizione.

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

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della sua esecuzione. È stato realizzato a vista (mediante canaline) a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Non è presente nessun impianto termico. Nella centrale termica ci sono gli attacchi per una caldaia che si ritiene sia stata rimossa e che probabilmente aveva funzione solo di produzione di acqua calda sanitaria visto che non sono stati rinvenuti terminali scaldanti (termoconvettori, radiatori, ecc.).

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità. I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

Per quanto concerne la suddivisione in più lotti, si riscontra quanto segue:

- **LOTTO 1:** L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82, ha caratteristiche distributive ed impiantistiche decisamente

ASTE
GIUDIZIARIE®

vincolanti e quindi tali per cui un frazionamento in più lotti non possa produrre un aumento del valore rispetto alla vendita unitaria. Viste anche le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che non ci siano le condizioni di divisione. Un frazionamento, legato inevitabilmente a lavori di redistribuzione interna, e riqualificazione impiantistica, porterebbe ad un deprezzamento rispetto al suo valore originario. Si riscontra inoltre che il **LOTTO 1**, allo stato attuale, è intercluso, il suo accesso è consentito solo attraversando la particella identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana) e individuata come **LOTTO 9** di questa perizia di stima che costituisce appunto l'area urbana che circonda l'unità immobiliare identificata come **LOTTO 1**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **LOTTO 2:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato. Anche questo immobile risulta un lotto intercluso, il suo accesso è consentito solo attraversando la particella identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana) e individuata come **LOTTO 9** di questa perizia di stima.

Stante quanto sopra si ritiene che i suddetti lotti non debbano essere frazionati ma bensì accorpati in quanto il loro accorpamento eviterebbe la costituzione di servitù di passaggio; e li renderebbe sicuramente più appetibili in una eventuale vendita.

Pertanto, le particelle:

LOTTO 1: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82
LOTTO 2: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato
LOTTO 9: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

saranno accorpate costituendo un unico lotto che viene identificato in questa perizia come **COMPENDIO A** e valutate come unica entità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

I restanti immobili costituiti da terreni e suddivisi come segue:

LOTTO 3: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo

LOTTO 4: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto

LOTTO 5: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo

LOTTO 6: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo

LOTTO 7: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 - bosco ceduo

LOTTO 8: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto

LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 - pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 - vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 - pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 - seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 - pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 - seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 - seminativo arborato

Risultano terreni indivisibili sia per la loro consistenza, sia per la loro morfologia. Inoltre, un aspetto rilevante, è che i terreni sopra descritti, non sono di piena proprietà della debitrice sig. ra [REDACTED]. In particolare:

• **LOTTO 3:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo

• **LOTTO 4:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto

- **LOTTO 5:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo
- **LOTTO 6:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo
- **LOTTO 7:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 - bosco ceduo
- **LOTTO 8:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 - vigneto

sono di proprietà della debitrice [REDACTED] per 2/3.

I restanti terreni così suddivisi in lotti come segue:

- **LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):**
 - terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 - pascolo arborato
 - terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 - vigneto;
- **LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):**
 - terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 - pascolo arborato
 - terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 - seminativo
- **LOTTO 12:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 - pascolo arborato
- **LOTTO 13:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 - seminativo arborato
- **LOTTO 14:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 - seminativo arborato

sono di proprietà della debitrice [REDACTED]

Per quanto sopra i **LOTTO** sopra descritti (dal **LOTTO 3** al **LOTTO 8** e dal **LOTTO 10** al **LOTTO 14**) saranno accorpati nel **COMPENDIO B** e valutati come unica entità immobiliare

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

Il **COMPENDIO A** è costituito dai seguenti lotti oggetto di pignoramento immobiliare:

- LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82
- LOTTO 2:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 – seminativo arborato
- LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

valore di stima € 35.238,00 + oneri

(trentacinquemiladuecentotrentotto/00)

Il **COMPENDIO B** è costituito dai seguenti lotti oggetto di pignoramento immobiliare:

- LOTTO 3:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 – seminativo
- LOTTO 4:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 – vigneto
- LOTTO 5:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 – seminativo
- LOTTO 6:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1.080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 – seminativo
- LOTTO 7:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo
- LOTTO 8:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 – vigneto
- LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):**
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto

LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

LOTTO 12: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

LOTTO 13: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

LOTTO 14: terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

valore di stima € 2.820,00 + oneri

(duemilaottocentoventi/00)

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono TUTTI pignorati pro-quota.

In particolare:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82
- **LOTTO 2:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 107** classe 1 mq 92, reddito dominicale € 0,19 e agrario € 13,97 - seminativo arborato
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 53 particella 466 sub. 2**, categoria F/1 (area urbana)

sono di proprietà di [REDACTED] (CF [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: proprietà per 1/2.

L'indivisibilità dei suddetti lotti come da quote di proprietà ha portato a determinarne il valore per la sua interezza. Il valore della quota è stato determinato quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

- **LOTTO 3:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 240** classe 2 mq 3.775, reddito dominicale € 5,85 e agrario € 7,80 - seminativo
- **LOTTO 4:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 246** classe 2 mq 1.230, reddito dominicale € 1,14 e agrario € 3,18 - vigneto
- **LOTTO 5:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 249** classe 2 mq 290, reddito dominicale € 0,45 e agrario € 0,60 - seminativo
- **LOTTO 6:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 252** classe 2 mq 1080, reddito dominicale € 1,67 e agrario € 2,23 - seminativo

- **LOTTO 7:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 256** classe 3 mq 520, reddito dominicale € 0,27 e agrario € 0,08 – bosco ceduo
- **LOTTO 8:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 545** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,03 e agrario € 0,08 – vigneto

sono di proprietà della debitrice [REDACTED] per 2/3.

L'indivisibilità dei suddetti lotti come da quote di proprietà ha portato a determinarne il valore per la sua interezza. Il valore della quota è stato determinato quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

- **LOTTO 10 (diviso in 2 porzioni):**

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AA** classe 2 mq 271, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,08 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 544 sub AB** classe 2 mq 249, reddito dominicale € 0,23 e agrario € 0,64 – vigneto;

- **LOTTO 11 (diviso in 2 porzioni):**

- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AA** classe 2 mq 183, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,06 – pascolo arborato
- terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 546 sub AB** classe 2 mq 217, reddito dominicale € 0,34 e agrario € 0,45 – seminativo

- **LOTTO 12:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 547** classe 2 mq 15, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01 – pascolo arborato

- **LOTTO 13:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 549** classe 2 mq 80, reddito dominicale € 0,14 e agrario € 0,14 – seminativo arborato

- **LOTTO 14:** terreno identificata al N.C.T. di detto Comune al **foglio 53 particella 550** classe 2 mq 30, reddito dominicale € 0,05 e agrario € 0,05 – seminativo arborato

sono di proprietà della debitrice [REDACTED] per 1/3.

L'indivisibilità dei suddetti lotti come da quote di proprietà ha portato a determinarne il valore per la sua interezza. Il valore della quota è stato determinato quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

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

Non sussiste tale condizione.

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

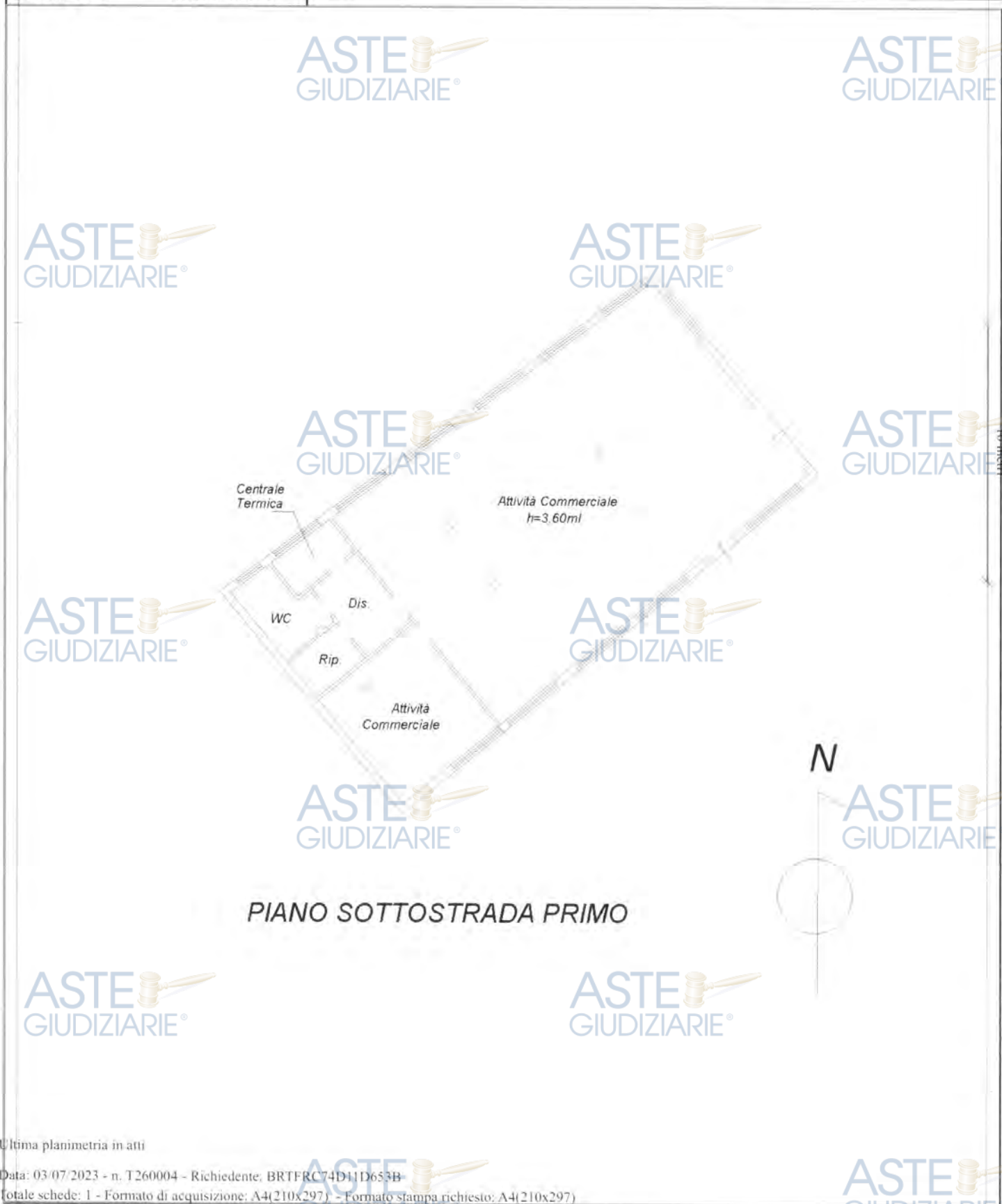
Le unità immobiliari oggetto di pignoramento identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **folio 53 particella 199 sub. 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.430,82, **LOTTO 1** di questa perizia non risulta abusiva e non presentano difformità rispetto agli ultimi precedenti edilizi rilasciati dal Comune di Cascia, tali da prevedere una pratica in sanatoria per sanarne le difformità.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 07 settembre 2023

dott. ing. federico berti piras

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	Dichiarazione protocollo n. PG0150207 del 06/08/2013		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cascia		
	Via Cavour	civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Altieri Luigi	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 53	Prov. Perugia	N. 2396
	Particella: 199		
Subalterno: 5			



Ultima planimetria in atti

Data: 03/07/2023 - n. T260004 - Richiedente: BRTERC74D11D653B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)