

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

- TRIBUNALE DI SPOLETO -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE - 2 WORLDS SRL/

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. n. 166/2019 - G.E.I. Dott. Simone

Salcerini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

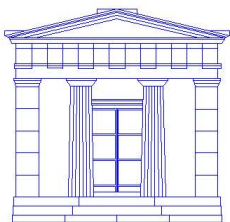
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029

Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -



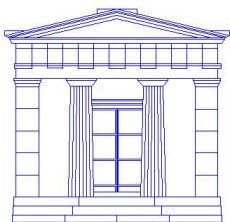
PREMESSO

Il giorno 23 gennaio 2020, il sottoscritto Massimiliano GALLI, geometra libero professionista, ha prestato giuramento assumendo l'incarico di esperto per la redazione della perizia di stima di cui l'esecuzione immobiliare in epigrafe, davanti al G.E. Dott. Simone Salcerini. Prendendo atto dei quesiti di cui al Decreto di nomina dell'esperto datato 06 novembre 2019 (**all. 1**), dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, ai fini di rispondere a quanto richiesto nel predetto decreto, ha iniziato come di seguito le operazioni peritali.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- in data 20 febbraio 2020, ho inviato all'esecutato e al Legale della Parte procedente Avv. Francesco Paganelli, la comunicazione per l'accesso agli immobili ricompresi nell'Esecuzione Immobiliare da effettuarsi in data 09 marzo 2020. Le comunicazioni sono state ricevute regolarmente solo dal Legale della parte procedente in quanto l'esecutato non ha ritirato la raccomandata (**all. 2**);
- visto il mancato accesso per la data prefissata, in data 06 aprile 2020, ho comunicato al Giudice l'impossibilità di accedere alle unità immobiliari oggetto di stima per l'assenza dell'esecutato (*la raccomandata all'Esecutato non è stata ritirata ed è ritornata al mittente Esperto*) e contestualmente ho chiesto la nomina del Custode;
- poiché lo scrivente riceveva solleciti per la presentazione dell'elaborato peritale, ma il provvedimento di Custodia non era stato emesso dal Giudice e pertanto non era possibile accedere agli immobili, in data 31 maggio 2021, rinnovavo la richiesta di nomina del Custode per poter poi accedere ai beni oggetto di stima;
- a seguito dell'avvenuta successiva nomina del Custode (IVG di Perugia) in data 21 giugno 2021, lo stesso fissava per il giorno 17 dicembre 2021 alle ore 14:30, l'accesso ai beni pignorati. Essendo presente l'esecutato, l'accesso è avvenuto e si sono svolte di tutte le operazioni di rilevazione plano-altimetrica e fotografica dei beni e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza delle





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

unità immobiliari oggetto di stima, come da verbale (all. 3);

- in data 07 aprile 2022, è stata inviata la richiesta di accesso agli atti urbanistici al Comune di Marsciano, prot. n. 10591 in data 08 aprile 2022, (all. 4);
- in data 20 maggio 2022, acquisivo la documentazione urbanistica presente agli atti del Comune (all. 4);
- in data 02 settembre 2022, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni al Comune di Marsciano, certificato rilasciato in data 26 settembre 2022, n. 135/2022 (all. 5);
- in più fasi ho effettuato le visure ipo-catastali dei beni all'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, ho effettuato varie comunicazioni di proroga dei termini per la presentazione dell'elaborato peritale, anche a fronte della pandemia, il tutto necessario per rispondere esattamente ai quesiti posti dal Giudice in sede di giuramento dell'incarico;

P E R T A N T O

esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e a seguito di un esame approfondito della documentazione in possesso, espongo come segue il risultato del mio lavoro.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Marsciano - Loc. Papiano, Voc. Casenove n. 4, tutti in zona agricola e consistono in:

- porzione di edificio abitativo cielo terra, costituita da un piano terra dove sono ubicati una cantina ed un magazzino, un piano primo adibito ad abitazione non abitabile per il suo stato di conservazione, avente l'accesso al piano con scala esclusiva;
- fabbricato accessorio con corte esclusiva, costituito da un unico piano terra, destinato a rimessa attrezzi, stalle e forno;
- terreni agricoli di varia natura, che si sviluppano per ha. 02.94.50

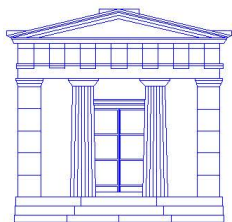
PROPRIETA':

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029

Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- , nato a il ,
proprietaria per 1/1, c.f.
Per gli edifici, vengono sotto elencati gli identificativi
catastali.

Nel **N.C.E.U.** del Comune di MARSCIANO:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
66	175	---	A/3	3	V. 8	€. 475,14
66	606	2	C/6	4	Mq. 85	€. 158,04

La particella 606 sub 2 oltre all'edificio, è costituita anche dalla corte esclusiva, e l'intera particella è distinta anche al N.C.T sempre del detto comune, al foglio n. 66 particella 606 come Ente Urbano di mq. 800, inserito nell'atto di pignoramento.

La particella 175 ha diritti (non quantificati nella visura) alla corte particella 11 del foglio 66, sempre di proprietà dell'esecutato ed è censita al N.C.T. come Ente Urbano di mq. 130.

Per i terreni, vengono sotto elencati gli identificativi
catastali.

Nel **N.C.T.** del comune di MARSCIANO:

Foglio	Particel.	Qualità	Super. ha	Red.dom. €.	Red.agr. €.
66	9	semin.arbor.	0.51.90	24,12	21,44
66	10 AA	seminativo	0.83.38	36,60	38,76
66	10 AB	vigneto	0.46.33	46,66	28,71
66	10 AC	uliveto	0.20.59	5,85	3,19
66	170 AA	seminativo	0.72.73	31,93	33,81
66	170 AB	pascolo	0.16.37	1,18	0,59
66	171	seminativo	0.03.20	1,40	1,49

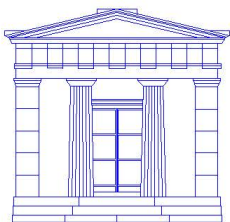
Confinanti:

- per gli edifici, residua proprietà dell'esecutato per più lati,
, strada pubblica
salvo altri;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- per i terreni, residua proprietà dell'esecutato per più lati, salvo altri.

Vengono allegate (all. 6) le visure e le planimetrie catastali esistenti in atti.

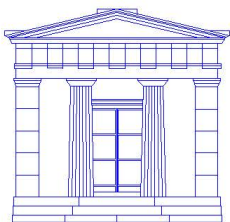
N.B. Nell'atto di pignoramento immobiliare, è inserita anche la particella 532 del foglio n. 66. Tale particella non è citata in perizia, in quanto non più esistente. Come si evidenzia anche dalla certificazione notarile presente nel fascicolo del Tribunale, detta particella è stata soppressa in data 14.09.2012, generando la particella 606 (Ente Urbano), trattata nel presente elaborato peritale.

DESCRIZIONE DEI BENI - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE

DESCRIZIONE DEI BENI.

Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, i beni consistono in:

- **Porzione di edificio abitativo** cielo terra, costituita da un piano terra dove insistono una cantina ed un magazzino, ciascun locale con accesso indipendente dall'esterno. Con una scala interna avente accesso esclusivo dall'esterno, si accede al piano primo dove troviamo una cucina, un soggiorno, quattro camere da letto, un bagno, un corridoio e un balcone esterno. La porzione immobiliare non risulta abitabile per il suo stato di conservazione molto scadente. La struttura dell'unità immobiliare è prettamente in muratura di tufo, priva dell'impianto di riscaldamento, mentre è presente l'impianto elettrico non adeguato alle specifiche norme di sicurezza. Il tetto è costituito da due falde inclinate in legno con manto di copertura in coppi. Gli infissi sono in legno ma molto fatiscenti e alcuni di essi, sono privi di vetro. Le finiture interne sono con intonaco sulle pareti, i pavimenti in graniglia ed è presente un controsoffitto, costituito da travi in ferro e tavelle. La porzione è priva di qualsiasi certificazione di conformità degli impianti. Come già detto, l'unità immobiliare non è abitabile per la mancanza di tutti gli elementi essenziali che la potrebbero rendere agibile, venendo a mancare anche la salubrità degli ambienti e le condizioni igienico-sanitarie imposte dalle normative vigenti.



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- **Fabbricato accessorio con corte esclusiva**, costituito da un unico piano terra, destinato a rimessa attrezzi, stalle e forno. La struttura è in tufo e la copertura in legno con tegole marsigliesi. Anche tale edificio è fatiscente e non utilizzabile, non avendo le caratteristiche di sicurezza che possano garantire una normale fruibilità per la specifica destinazione d'uso esistente.
- **Terreni agricoli di varia natura**, principalmente seminativi non irrigui, anche se all'interno della loro estensione è presente un pozzo. Come detto, una gran parte degli stessi sono seminativi, sulla restante porzione è impiantato un vigneto, un uliveto e una piccola porzione è destinata a pascolo. La loro posizione è semi-collinare e sono suddivisi in due corpi poco distanti tra di loro.

Per quanto riguarda le superfici delle unità immobiliari e dei terreni, si rimanda al successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato" e alle planimetrie reali, scaturite da un accurato rilievo plano-altimetrico sui luoghi (**all. 7**). Viene allegata alla presente perizia un'ampia documentazione fotografica dei beni, (**all. 8**).

ASPETTI CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda tale capitolo, non vi è nulla da segnalare se non quanto previsto dalla normativa civilistica in materia. Infatti la porzione di edificio abitativa, come detto nella *descrizione dei beni*, è "cielo terra" contigua con un'altra porzione di fabbricato di altra proprietà. Lo spazio esterno scoperto che circonda la porzione immobiliare è di proprietà dell'esecutato, non oggetto di procedura esecutiva, ma la porzione di edificio abitativa vanta diritti su tale area come indicato anche nella visura catastale del N.C.T. particella 175. Il fabbricato accessorio è circoscritto dalla corte esclusiva esterna scoperta, confinante con la via pubblica e pertanto indipendente essendo un edificio singolo.

CONFORMITA' URBANISTICA.

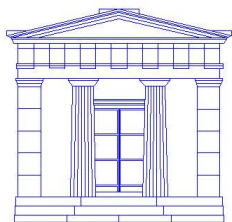
Per quanto concerne l'argomento della "CONFORMITA' URBANISTICA", dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Marsciano, è risultato che:

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029

Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

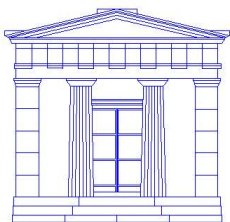
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- a) la porzione di edificio abitativa è stata edificata prima del **01 settembre 1967**, e dall'accesso effettuato non risultano agli atti del Comune di Marsciano, titoli abilitativi che hanno interessato la porzione di edificio;
- b) il fabbricato accessorio, risulta essere edificato con nulla-osta, pratica **172/63** rilasciato in data **03 luglio 1964**, per miglioramenti fondiari.

A seguito dell'esame della documentazione acquisita è emerso quanto segue.

- 1) Per la porzione di edificio abitativo, avendo riscontrato l'assenza di titoli abilitativi ed elaborati grafici di riferimento, la parificazione dello stato di fatto è stata effettuata con la planimetria catastale redatta nel 1994, unico documento ufficiale agli atti. Da tale confronto sono emerse modestissime difformità nella distribuzione interna dell'unità immobiliare, in particolare nel locale cantina al piano terra (demolizione di tramezzo) e al piano primo. Lo stato di fatto, è graficizzato nell'elaborato grafico (**All. 7**). Pertanto, anche se molto lievi, tali difformità ai fini di un regolare trasferimento della proprietà, devono essere sanate con un procedimento amministrativo. L'importo da sostenere per conseguire la conformità urbanistica, tra le spese/obblazioni e le competenze professionali, viene quantificato in **€. 3.100,00**, importo che sarà detratto dalla valutazione finale dei beni.
- 2) Per il fabbricato accessorio, è stato parificato lo stato attuale rilevato e graficizzato con quanto risultante agli atti di cui al nulla-osta (pratica 172/63) del 03 luglio 1964. Da tale confronto si sono riscontrate modeste differenze nelle dimensioni dell'edificio, essendo lo stato attuale di pochi metri quadrati più grande di quello legittimato. Sulla base della tipologia di abuso non è possibile il ripristino allo stato autorizzato, in quanto andrebbe a pregiudicare il già precario telaio strutturale in muratura. Pertanto ai sensi della L.R. 1/2015 Umbria, art. 144 comma 2, è possibile conseguire la legittimità dello stato di fatto, pagando una sanzione pecuniaria. Se alla sanzione vengono sommate le spese tecniche e connesse, si può stimare un importo di **€. 6.100,00**, per conseguire lo stato legittimo dell'immobile, salvo eventuali ed impreviste diverse valutazioni del Dirigente o dal Responsabile del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

competente Ufficio Comunale, come sancito dal riferimento normativo sopra citato. Anche tale importo, sarà detratto dalla valutazione finale dei beni.

N.B. la graficizzazione delle difformità del fabbricato in sovrapposizione tra lo stato di fatto e quello legittimato, con gli elementi in possesso non è fattibile. Lo stato di fatto riporta un unico edificio con configurazione planimetrica rettangolare ed omogenea. Lo schema grafico allegato al nulla-osta (pratica 172/63), lascia intendere come se fossero stati progettati tre edifici in adiacenza (forno, capanna, porcilaia), senza alcun riferimento evidente che possa permettere una sovrapposizione corretta con lo stato di fatto. Pertanto al fine di effettuare un confronto, nel file dell'all. 7, sono state inserite le planimetrie acquisite con l'accesso agli atti urbanistici del Comune a allegate al nulla-osta che ha legittimato l'intervento.

Da quanto sopra esposto, allo stato attuale, non può essere dichiarata la conformità urbanistica.

La documentazione estratta dagli atti del Comune di Marsciano citata nel presente capitolo, costituisce l'allegato (**all. 4**) della presente perizia.

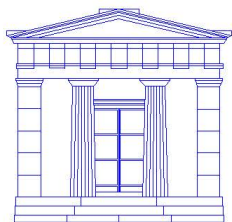
Poiché nel pignoramento e nell'istanza di vendita, tra i beni sono inseriti anche terreni agricoli di varia natura, è stato acquisito anche il **Certificato di Destinazione Urbanistica** di detti terreni, che li riporta nelle varie tipologie di zona agricola nello strumento urbanistico del Comune. Tale certificato, viene allegato (**all. 5**) al presente elaborato peritale.

CONFORMITA' CATASTALE.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza delle planimetrie catastali (**all. 6**). Per le ragioni indicate nel paragrafo della conformità urbanistica, la planimetria della porzione di edificio residenziale non è conforme allo stato di fatto. Per un regolare trasferimento della proprietà, è necessario aggiornare detta planimetria catastale dell'unità immobiliare. La spesa da sostenere per tale operazione, viene quantificata in €. 950,00, importo che sarà detratto dalla valutazione finale dei beni.

Contrariamente, la planimetria catastale del fabbricato accessorio, risulta conforme allo stato di fatto dello stabile, così come rilevato e graficizzato nell'all. 7 del presente elaborato peritale.





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

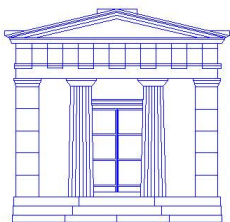
TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni relative ai beni oggetto di stima, per facile lettura vengono di seguito descritte. Sono la risultanza di quanto elencato nella certificazione "ipo-catastale storico-ventennale" in data 16.10.2019, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, e dalle visure effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nell'elencare i soggetti a favore e contro sia nelle trascrizioni che nelle iscrizioni, si omettono i dati anagrafici, in quanto già citati nella relazione notarile.

TRASCRIZIONI:

- trascrizione reg. part. n. 13227 del 17.08.1992, della dichiarazione di successione per morte
in data 14.07.1991, registrata a Perugia in data 14.01.1992 al n. 63 vol. 785, a favore tra altri anche dell'esecutato e contro De cuius, provenienza di alcune quote sui beni oggetto di stima; (risulta l'accettazione tacita dell'eredità trascritta il 20.03.2006 ai n. 9798/5399);
- trascrizione reg. part. n. 999 del 16.01.1995, dell'atto di compravendita, Notaio dott. Ludovici Sergio di Marsciano in data 02.01.1995, rep. 87314, a favore dell'esecutato e contro
, provenienza diritti sulla particella 175;
- trascrizione reg. part. n. 1135 del 18.01.1995, dell'atto di compravendita, Notaio dott. Ludovici Sergio di Marsciano in data 02.01.1995 rep. 87313, a favore dell'esecutato, contro
, provenienza diritti sulle particelle 9-10-170-171 e 606 (ex 196);
- trascrizione reg. part. n. 1136 del 18.01.1995, dell'atto di compravendita, Notaio dott. Ludovici Sergio di Marsciano in data 02.01.1995 rep. 87313, a favore dell'esecutato, contro
, provenienza diritti sulle particelle 9-10-170-171;
- trascrizione reg. part. n. 17314 del 08.10.2019, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 833 del 29.07.2019, a favore di 2Worlds S.r.l., contro ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI:

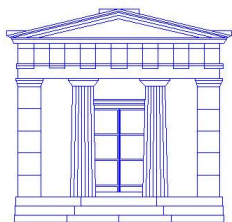
- iscrizione reg. part. 1162 del 21.02.2004, dell'atto di ipoteca volontaria di €. 250.000,00 per concessione mutuo fondiario di €. 125.000,00, in data 18.02.2004, Notaio Dott.ssa Siciliano Patrizia Sara di Marsciano, rep. 3984, a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A., contro _____, sopra la particella 175;
- iscrizione reg. part. 2351 del 20.03.2006, dell'atto di ipoteca volontaria di €. 220.000,00 per concessione mutuo fondiario di €. 110.000,00, in data 17.03.2006, Notaio Dott.ssa Siciliano Patrizia Sara di Marsciano, rep. 9103/3189, a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A., contro _____, sopra le particelle 175, 10, 532, 9, 170, 171;
- iscrizione reg. part. 2221 del 08.08.2014, dell'atto di ipoteca volontaria di €. 70.000,00 per concessione mutuo fondiario di €. 35.000,00, in data 07.08.2014, Notaio Dott.ssa Siciliano Patrizia Sara di Marsciano, rep. 16158/7523, a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A., contro _____, sopra le particelle 175, 10, 606 sub 2, 606, 9, 170, 171.

Vengono allegate le trascrizioni e le iscrizioni sopra indicate, scaturite dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (**all. 9**). La relazione notarile non viene allegata in quanto trovasi depositata all'interno del fascicolo del Tribunale.

STATO OCCUPAZIONALE - VINCOLI MATRIMONIALI

Per quanto concerne lo stato occupazionale, le unità immobiliari oggetto di stima sono libere da persone. Da ispezioni effettuate nonchè dalla dichiarazione riportata sempre nel verbale di sopralluogo (**all. 3**), sui beni pignorati non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali e, in ogni caso, l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni. Stesso discorso vale per i terreni, i quali sono liberi da eventuali contratti di affitto, come da dichiarazione resa nel predetto verbale di sopralluogo da parte dell'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché i beni dovranno essere posti in vendita nel breve periodo, i criteri di stima che si andranno ad adottare seguono i seguenti principi:

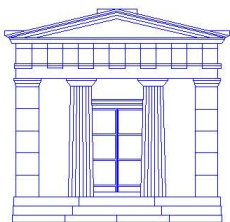
- sintetico-comparativo riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dove sono ubicati i beni;
- indagine di mercato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita sempre alla zona dove sono ubicati i beni;
- indagine effettuata attraverso l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, riferito al Comune di Marsciano;
- indagine effettuata attraverso il listino degli immobili delle Borse Immobiliari Italiane;

valori medi generici che fanno riferimento al primo semestre dell'anno 2022 per quanto riguarda gli edifici, mentre per i terreni all'ultima annualità dei valori agricoli medi (anno 2019). Più specificatamente viene di seguito dettagliato il criterio di stima adottato.

- **Porzione di edificio abitativo cielo terra, costituita da un piano terra dove sono ubicati una cantina ed un magazzino, un piano primo adibito ad abitazione non abitabile per il suo stato di conservazione, avente l'accesso al piano con scala esclusiva, si è tenuto conto dell'ubicazione ove è allocato l'edificio, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse, della loro configurazione intesa come distribuzione interna e dell'esposizione, in quanto il particolare mercato immobiliare in questo momento, pone una forte selezione di immobili da trattare sulla base anche di modesti particolari come quelli enunciati per l'immobile in esame. Inoltre si è svolta una accurata indagine di mercato nella zona attraverso vari operatori, oltre alle operazioni svolte e descritte nella prima parte del presente capitolo. Fattori questi che hanno dato allo scrivente un ottimo punto di riferimento per arrivare al**

ASTE
GIUDIZIARIE.it





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

più probabile prezzo di mercato finale. Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore è il metro quadrato di superficie lorda considerando gli spessori delle murature fino a cm. 30. Pertanto, sono stati determinati i seguenti valori unitari al metro quadrato, come segue:

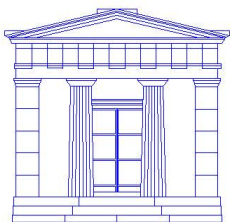
- a) per la superficie abitativa, il valore al metro quadrato è stato determinato in €. 550,00;
- b) per la superficie dei balconi e terrazzo, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del 25% circa di quanto stabilito per la superficie abitativa, €. 140,00;
- c) per la superficie non residenziale al piano terra, il valore al metro quadrato, è stato determinato in €. 275,00, pari al 50% del valore determinato per la superficie abitativa.

- **Fabbricato accessorio con corte esclusiva**, si è tenuto conto di tutte le considerazioni già espresse per la porzione di edificio abitativo. Considerando che l'edificio è circoscritto dalla corte esclusiva adiacente alla via Pubblica è stato determinato il seguente valore unitario al metro quadrato in €. 250,00.

- **Terreni agricoli di varia natura**, si è tenuto conto delle loro caratteristiche e della loro produttività media, per le specifiche colture (Regione Agraria n. 10) oltre del fatto che non sono irrigui. Inoltre, l'indagine di mercato si è estesa parificando compravendite eseguite nell'ultimo periodo per beni similari nel territorio Comunale di Marsciano. Pertanto sono stati determinati i seguenti valori unitari sempre al metro quadrato:

- a) terreni seminativi, il valore al metro quadrato è stato determinato in €. 1,30;
- b) vigneto, il valore al metro quadrato è stato determinato in €. 1,60;
- c) oliveto, il valore al metro quadrato è stato determinato in €. 2,00;
- d) pascolo, il valore al metro quadrato è stato determinato in €. 0,40.





MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Si procede nel successivo capitolo con la determinazione del più probabile valore di mercato.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare ai capitoli "criteri di stima adottati" si andrà a determinare il più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza indicata nell'allegato 7. Si riporta anche una breve descrizione dell'unico lotto che identifica i beni per una più agevole compilazione del bando di vendita.

LOTTO UNICO

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Marsciano - Loc. Papiano, Voc. Casenove n. 4, tutti in zona agricola e consistono in:

- porzione di edificio abitativo cielo terra, costituita da un piano terra dove sono ubicati una cantina ed un magazzino di mq. 113,00, un piano primo adibito ad abitazione non abitabile per il suo stato di conservazione, avente l'accesso al piano con scala esclusiva, di mq. 101,00 con balcone di mq. 4,40;
- fabbricato accessorio con corte esclusiva, costituito da un unico piano terra, destinato a rimessa attrezzi, stalle e forno, di mq. 97,28;
- terreni agricoli di varia natura, che si sviluppano per un totale di ha. 02.94.50, così individuati:

- a) seminativi ha. 02.11.21;
- b) vigneto ha. 00.46.33;
- c) uliveto ha. 00.20.59;
- d) pascolo ha. 00.16.37.

Nel N.C.E.U. del Comune di MARSCIANO:

LOTTO UNICO

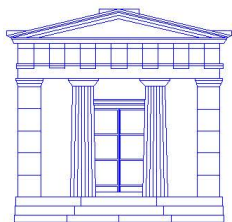
Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
66	175	---	A/3	3	V. 8	€. 475,14
66	606	2	C/6	4	Mq. 85	€. 158,04

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029

Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G - Partita Iva: 01875600544 - Pec: massimiliano.galli@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La particella 606 sub 2 oltre all'edificio, è costituita anche della corte esclusiva, e l'intera particella è distinta anche al N.C.T sempre del detto comune, al foglio n. 66 particella 606 come Ente Urbano di mq. 800.

La particella 175 ha diritti (non quantificati nella visura) alla corte particella 11 del foglio 66, sempre di proprietà dell'esecutato ed è censita al N.C.T. come Ente Urbano di mq. 130.

Per i terreni, vengono sotto elencati gli identificativi catastali.

Nel N.C.T. del comune di MARSCIANO:

Foglio	Particel.	Qualità	Super. ha	Red.dom. €.	Red.agr. €.
66	9	semin.arbor.	0.51.90	24,12	21,44
66	10 AA	seminativo	0.83.38	36,60	38,76
66	10 AB	vigneto	0.46.33	46,66	28,71
66	10 AC	uliveto	0.20.59	5,85	3,19
66	170 AA	seminativo	0.72.73	31,93	33,81
66	170 AB	pascolo	0.16.37	1,18	0,59
66	171	seminativo	0.03.20	1,40	1,49

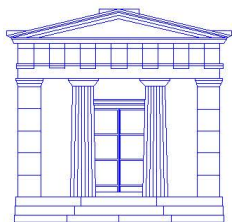
Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e nell'allegato 7, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

a) superficie non residenziale	mq. 113,00;
b) superficie abitativa	mq. 101,00;
c) superficie del balcone	mq. 4,40;
d) superficie fabbricato accessorio	mq. 97,28;
e) terreni seminativi	mq. 21121,00;
f) terreno a vigneto	mq. 4633,00;
g) terreno olivato	mq. 2059,00;
h) terreno a pascolo	mq. 1637,00

segue determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq.	113,00	x €.	275,00=	€.	31.075,00=
b) mq.	101,00	x €.	550,00=	€.	55.550,00=
c) mq.	4,40	x €.	140,00=	€.	616,00=
d) mq.	97,28	x €.	250,00=	€.	24.320,00=
e) mq.	21121,00	x €.	1,30=	€.	27.457,30=
f) mq.	4633,00	x €.	1,60=	€.	7.412,80=
g) mq.	2059,00	x €.	2,00=	€.	4.118,00=
h) mq.	1637,00	x €.	0,40=	€.	654,80=
Sommano				€.	151.203,90=

Come già specificato, verrà effettuata la detrazione relativa alle spese determinate nei paragrafi: "conformità urbanistica" (€. 9200,00) e "conformità catastale" (€. 950,00), per un importo totale di €. 10.150,00 ;

€. 151.203,90 - €. 10.150,00 = €. 141.053,90=

VALORE FINALE arr.to: €. 141.000,00=.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare i beni dell'esecutato, ricompresi nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, in **€. 141.000,00=.**

Diconsi (**centoquarantunomilaeuro/00**) .

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento dell'incarico affidatoMI.

Spoletto, 14 novembre 2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

ASTE
GIUDIZIARIE.it