

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 48/2024 R.G.E.

UDIENZA:

GIUDICE ES. Dr. Alberto CAPPELLINI

Promossa da :

“ [REDACTED] ”

Rappresentata e difesa da

[REDACTED].

[REDACTED], Via Barberini, 47 – 00187 Roma

Pec: federica.apollonio@ordineavvocatiterni.it ; pierluigi.boscia@ordineavvocatiterni.it

CONTRO

Sig.ra [REDACTED], residente in [REDACTED]

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



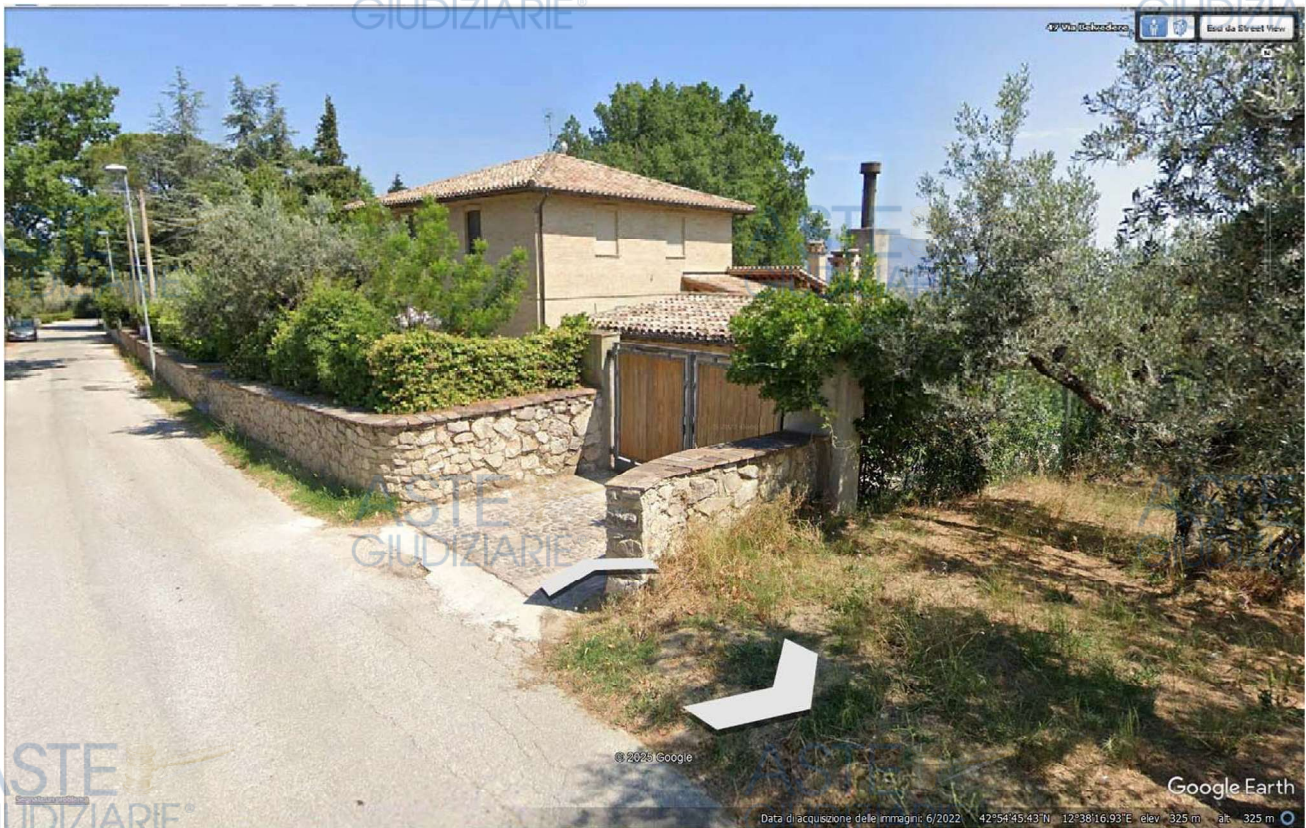
MANDATO

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Francesco, con studio in Marsciano (PG) – 06072 Fraz. San Biagio della Valle – voc. Caccia, 46 - iscritto all'Albo professionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 746 , veniva incaricato in data 10/07/2024 , quale Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo dott. Alberto Cappellini del Tribunale di Spoleto , Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n.48/2024 , promossa da [REDACTED], iscritta presso l'elenco delle società veicolo di cartolarizzazione tenuto ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017 al n. 48439.4, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in Via Curatone, n.3, Roma, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma 16405591005, e per essa la procuratrice speciale [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], iscritta al Registro delle imprese di Roma, C.F. e P.Iva 15294811003, giusta procura speciale del 11/07/2023 autenticata dall'Avv. Sandra de Franchis Notaio in Roma n. 20806 rep e registrata alla agenzia delle entrate di Roma - -Ufficio di Roma 4 il 12/07/2023 al n.24041 serie 1T, in persona del legale [REDACTED] nato a Terni il 28 ottobre 1973 (C.F. DGLLSN73R28L117B), rappresentata e difesa, giusta procura generale alle liti del 13/04/2021 autenticata dal notaio Elio Bergamo, rep. 23092-racc.11366, registrata all'agenzia delle Entrate di Roma 2 il 14/04/2021 al n.12109 serie IT, dagli avv.ti [REDACTED] presso lo studio dei quali in [REDACTED] elegge Domicilio. Ai fini delle notifiche, degli avvisi e comunicazioni di rito si dichiara che gli stessi dovranno essere effettuati presso la casella di posta elettronica certificata pierluigi.boscia@ordineavvocatiterni.it e presso la casella di posta elettronica certificata federica.apollonio@ordineavvocatiterni.it L'incarico conferito è afferente la stima di beni immobili di piena proprietà della sig. [REDACTED] ubicati in comune di Montefalco(PG), Loc. Montepennino voc. Belvedere, n 47 e precisamente beni censiti al Catasto fabbricati al fg. 2 part 68 e catasto terreni fg.2 part. 68, 208, 205, 207, 206, 209, 210 e 67 .





Ortofoto dei beni immobili pignorati siti in Montefalco in loc. Montepennino fg.2 part.Ile 68, 208, 205, 207, 206, 209, 210 e 67



CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vista da google street view

Il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento di rito “ *Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la Verità*” e quindi l’Ill.mo Giudice incaricava il C.T.U di rispondere ai seguenti 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;*
- 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 urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni 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;*

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili a 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: superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq ; 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano, e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 cd i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 13) 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 di 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;
- 14) 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;

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 15) 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);
- 16) 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;
- 17) 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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) determini il valore dell' immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
- 19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota :
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo 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 anche 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;
- 20) 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;
- 21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.

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;

In riferimento alla documentazione tecnica presente nel fascicolo, si conferma l'idoneità della documentazione prodotta dal creditore procedente **ex art. 567 c.p.c.** . È presente il certificato notarile a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano –Notaio in Corleone(PA), le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e la provenienza ventennale.

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;

DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-CATASTALE

Il CTU ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'immobile censito al catasto urbano.

I permessi edilizi secondo i quali è stato costruito l'edificio sono:

- DIA n. 101/06 del 20/04/2006;

-DIA n.12/2012 del 18/01/2012.

Vengono allegati i grafici di progetto depositati in comune.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a reperire copia dell'atto di provenienza al debitore dell'immobile pignorato individuato al nr. 42313/9944. L'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario, è individuato al rep. 25471 raccolta 13862 del 03/10/2022 notaio Elisabetta Carbonari di Foligno(PG).

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 urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitu', uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

INDIVIDUAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In base alle indagini svolte presso l'ufficio di Pubblicità immobiliare di Perugia, di cui si allega la relativa visura, è emerso che sull'immobile in oggetto, non gravano pregiudizievoli rispetto a quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè :

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE NN. 3698/2532 del 05/08/2004** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da accertamento di diritti reali del 23/07/2004 numero di repertorio 2621/1 emesso da TRIBUNALE DI SPOLETO sede di Spoleto (PG). A favore di [REDACTED] nato il 25/06/1953 a FOLIGNO (PG) codice fiscale [REDACTED] (richiedente: [REDACTED]), contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (PG) codice fiscale [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PG) Codice Fiscale [REDACTED]. Grava su Montefalco Foglio 2 Particella 68, Montefalco Foglio 2 particella 205 Particella 206 particella 207 particella 208 particella 209 particella 210 particella 67 particella 68.

- **ISCRIZIONE NN. 1388/122 del 01/04/2014** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 28/03/2014 numero di repertorio 84393/31218 Notaio Fabi Antonio sede GUALDO TADINO (PG). A favore di CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. Sede TERNI codice fiscale 01943160547 (domicilio ipotecario eletto ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI PERUGIA TERITORIO DATA 17/04/2024 ORA 10:11:38 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI SPOLETO), contro [REDACTED]. Grava su Montefalco Foglio 2 Particella 68, Montefalco Foglio 2 particella 205 Particella 206 particella 207 particella 208 particella 209 particella 210 particella 67 particella 68.

N.B. A margine risulta:

***ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N485 DEL 12/12/2014** derivante da erogazione a saldo.

- **ISCRIZIONE NN. 4623/549 del 28/11/2017** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 24/11/2017 numero di repertorio 93082/37268 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA –SOCIETA' COOPERATIVA Sede di SPELLO(PG) Codice fiscale 00228700548 contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 90.000,00 Totale
€ 180.000,00 Durata 15 anni

Grava su Montefalco Foglio 2 Particella 68, Montefalco Foglio 2 particella 205 Particella 206
particella 207 particella 208 particella 209 particella 210 particella 67 particella 68.

- **TRASCRIZIONE NN. 1913/1598 del 18/04/2024** nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/04/2024 Numero di repertorio 487 emesso da
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Sede di Spoleto (PG)

A favore di [REDACTED]
[REDACTED],

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Montefalco Foglio 2 Particella 68, Montefalco Foglio 2 particella 205 Particella 206
particella 207 particella 208 particella 209 particella 210 particella 67 particella 68.

- 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.);*

Trattasi di abitazione singola e quindi non facente parte di alcun condominio.

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

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano diritti demaniali ne usi civici sull'immobile oggetto di esecuzione;

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

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano vincoli e oneri ulteriori, rispetto a quanto già riportato nel punto 3 della presente relazione .

I costi da sostenere sono € 188,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie e € 294,00 per la cancellazione del pignoramento, per totali € 582,00.

CTU Perito Agrario Massetti Francesco
Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)
tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico; scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne: superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq ; 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.);*

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

I beni oggetto di esecuzione sono un'abitazione singola con un piccolo annesso e terreni, in parte agricoli e in parte edificabili, recintati con rete metallica lungo il perimetro e con muro in pietra lungo il lato sud-ovest, sono presenti un cancello carrabile e uno pedonale in corrispondenza dell'abitazione (part. 68) . L'abitazione insiste al Fg. 2 part. 68, mentre i terreni sono individuabili al Fg. 2 part. 68, 205, 205, 206, 207, 208, 209 e 210. I terreni confinano a nord-ovest con proprietà [REDACTED] (Fg.2 part. 555 e 156), a nord-ovest, nord-est e sud-est con proprietà [REDACTED] (fg.2 part. 160, 164, fg.6 part. 31), a sud-est con proprietà [REDACTED] (fg.6 part.411) e proprietà [REDACTED] (fg.2 part. 550), a sud ovest con via Belvedere di Montepennino. Le particelle non sono state volturate dopo il decesso del coniuge [REDACTED] e l'accettazione di eredità da parte di [REDACTED], catastalmente risultano di proprietà di $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei coniugi. Per funzionalità ed utilizzo, i beni in oggetto costituiscono **due lotti**:

- **LOTTO A** costituito dalla particella 68 con sovrastante abitazione ed annesso: Si accede dagli ingressi carrabile e pedonale situati lungo via Belvedere provvisti di cancelli metallici. La corte è ampia e perimetrale alla casa, allo stato attuale non sono presenti opere divisorie con il lotto B . L'abitazione è di recente ristrutturazione, è formata da un pian terreno e un piano fuori terra; La zona giorno si trova al piano terra dove è presente un disimpegno all'ingresso, un soggiorno, un bagno, un locale lavanderia, un'ampia cucina, uno studio, un locale tecnico accessibile dall'esterno oltre a un portico situato nel lato nord-est. Al piano primo, accessibile dalla scala interna, c'è la zona notte dove si trovano tre camere e due bagni oltre al corridoio centrale. La casa è realizzata in muratura di mattoni in laterizio a faccia vista, i solai sono a voltine in acciaio e laterizio, mentre il tetto è realizzati con orditura di travi in legno e copertura in laterizio, i pavimenti sono per la maggior parte in cotto, nei bagni sono in gres porcellanato con rivestimento delle pareti e in alcune parti della zona notte è presente il parquet. Gli infissi sono in legno con doppio vetrocamera, le imposte non sono presenti. Lo stato di manutenzione generale è buono, si segnala tuttavia che sono presenti delle infiltrazioni di umidità diffuse negli angoli al piano primo, probabilmente per infiltrazioni dal manto di copertura. Si fa presente inoltre, che sono presenti delle lesioni passanti su una parete portante, in particolare in prossimità della finestra dello studio

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulla parete sud-est al piano terra. Le lesioni sono ben visibili sia dall'interno che dall'esterno. È presente anche un piccolo annesso adibito a rimessa attrezzature, situato a sud-est dell'abitazione a pochi metri di distanza da questa, è realizzato anch'esso in muratura e con le medesime tecniche costruttive, l'interno si presenta allo stato grezzo.

- **LOTTO B** costituito da particelle 67, 205, 206, 207, 208, 209 e 210 per complessivi mq. 7.030, è formato da terreni edificabili, zona di rispetto stradale e terreni agricoli. Per l'accesso al lotto B, se il soggetto aggiudicatario sarà diverso da quello del lotto A, occorrerà aprire un ingresso carrabile lungo il muro in pietra che costeggia via Belvedere (presentando apposita pratica al SUE del Comune di Montefalco) o, in alternativa, essere autorizzato al passaggio dall'aggiudicatario del lotto A. Il lotto è formato da una corte pianeggiante di 1.100 mq dove sono presenti degli olivi e delle querce (part 67, 209 e 210), e da una parte coltivata ad olivi (part. 205, 206, 207 e 208) con pendenza ed esposizione verso nord-est, qui si trovano circa 50 piante di olivo ben curate ed in produzione per una superficie di mq 5.930. Come risultante dal certificato di destinazione urbanistica e dalla tavola 1 A del PRG, l'area di rispetto stradale (510 mq) è quella nelle immediate vicinanze della pubblica via (particelle 67/p e 210/p) , spostata più a nord-est c'è la zona "B1" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO e RISTRUTTURAZIONE (1340 mq, part. 67/p, 207p, 208/p, 209 e 210/p) con indice di edificabilità di mc 1.00/mq. Nella parte a nord-est c'è la zona "E1" DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO (part. 205, 206, 207/p e 208/p)

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale: Per il computo della superficie commerciale, destinata ad uso residenziale si assume la metodologia basata sul sistema di calcolo della "superficie commerciale" , redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari" (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate*) che prevede :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali salvo se l'immobile è indipendenti e/o monofamiliari la percentuale passa al 100%.

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il computo delle superfici scoperte ed accessorie non abitative sono utilizzati i seguenti criteri di

ponderazione:

60% dei garage

25% dei balconi e terrazze scoperti;

40% balconi e terrazze chiusi su 3 lati;

30% della soffitta h media < m 2,40 e cantina;

35% porticati;

15% dei locali tecnici;

20% dei locali accessori non collegati ai vani principali;

10% per giardini e corti di pertinenza di "ville e Villini" fino a 25mq, l'eccedenza al 2%.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. E' stata inoltre evidenziata in tabella anche la superficie interna calpestabile di ogni vano, determinata al netto dei muri sia perimetrali che divisorii interni.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE DEL LOTTO A:

Vani abitativi, locali accessori e corte			
DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRATA (COMMERCIALE) mq
Vani abitativi P.T.	119,56	1,00	119,56
Vani abitativi P.I.	86,00	1,00	86,00
Locali tecnici	5,00	0,15	0,75
Portico	25,60	0,35	8,96
Locali accessori	27,00	0,20	5,40
Giardini e corti fino a 25mq	25,00	0,10	2,50
Giardini e corti > 25mq	995,00	0,02	19,90
TOTALI	1283,16		243,07

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE DEL LOTTO B:

Vani abitativi, locali accessori e corte			
DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRATA (COMMERCIALE) mq
Terreni zona agricola "E1"	5180,00	1,00	5.180,00
Terreni zona residenziale "B1"	1340,00	1,00	1.340,00
Terreni zona rispetto stradale	510,00	1,00	510,00
TOTALI	7030,00		7.030,00

- 8) *Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via.*

L'immobile pignorato ha accesso dalla pubblica via.

- 9) *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:*

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- 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;*

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l'immobile.

- 10) *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;*

La planimetria catastale è presente.

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

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato del comune di Montefalco, l'area oggetto di esecuzione viene indicata come ricadente in 3 aree:

- ZONA "B1" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO e RISTRUTTURAZIONE in cui sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come sono definite dall'art.31 della Legge n°457/78 e

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successive modifiche nonché nuove costruzioni con indice di edificabilità di mc 1.00/mq con possibilità di intervento edilizio diretto, cioè senza un piano di lottizzazione preventivo, sui terreni appresso specificati su quelli censiti con il Foglio n°2 particelle 67/parte, 68, 208 parte, 207/parte, 209 e 210/parte;

- ZONA “E1” DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO in cui è consentito quanto dettato al titolo IV sezione III “Spazio rurale”, ai sensi della Legge Regionale n.1/2015, sui terreni appresso specificati su quelli censiti con il Foglio n°2 particelle n°208 parte, 205, 207/parte e 206;
- ZONA DI RISPETTO STRADALE di cui al D.M. 01/04/1968 di INEDIFICABILITA’ ASSOLUTA, esclusi i casi di abitazioni esistenti alla data di adozione del I° Strumento Urbanistico Comunale in cui è possibile intervenire ai sensi della L.R. n°1/2015 e ss.mm.ii., sui terreni appresso specificati su quelli censiti con il Foglio n°2 particelle n°67 parte, 210/parte.

Si allega uno stralcio del vigente PRG :



In verde “zona di rispetto stradale”, in giallo scuro “zona B1” e in giallo chiaro “zona E1”

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 cd i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Per l'abitazione presente al LOTTO A non esiste dichiarazione di agibilità. È stata inoltre rilevata una difformità che implica un aumento di volumetria rispetto all'ultimo progetto depositato. Il lato nord-est è spostato di un metro rispetto al progetto originario, per un aumento di superficie di mq 11,82 come riportato nell'immagine che segue:

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'ottenimento dell'agibilità sarà necessario presentare segnalazione certificata di agibilità tramite tecnico abilitato, effettuare un collaudo statico e verifica degli impianti, oltre ai diritti di segreteria del comune, per un costo stimato di € 6.000,00 oltre iva e oneri di previdenza sociale ove previsti.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Montefalco, la difformità risulta sanabile previo pagamento di sanzione per sanatoria di parziale difformità rispetto al permesso di costruire/SCIA alternativa o variazioni essenziali (art. 36-bis D.P.R. 380/01) pari a € 10.328,00 (fatto salvo modifiche successive alla data di deposito della presente relazione di perizia), oltre a redazione e presentazione di SCIA in sanatoria, aggiornamento catastale tramite rilievo del fabbricato ed inserimento tramite software DOCFA per un costo complessivo stimato in € 6.000,00 oltre iva e oneri di previdenza sociale ove previsti. Per il ripristino delle tre finestre chiuse in muratura, sarà necessaria la demolizione della tamponatura e l'apposizione di infisso in legno in doppio vetro camera, per una spesa stimata di € 4.000,00 oltre iva e oneri di previdenza sociale ove previsti.

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 di 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;

L'immobile risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] e dalle figlie [REDACTED].

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;

Lo scrivente CTU ha provveduto a reperire il certificato di matrimonio di [REDACTED] che risulta coniugata con [REDACTED], con matrimonio contratto in Montefalco (PG) in data 20/06/1987. Il coniuge [REDACTED], è deceduto il 07/04/2022 a Montefalco, come da certificato di morte allegato.

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);

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sono presenti provvedimenti.

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;

Caratteristiche Impianti Appartamento:

-
Antenna TV.: Presente

Citofono: Presente

Telefonico: Presente

Elettrico: presente, tensione di rete: 220 V

Idrico: Presente - apparecchi sanitari: servizi igienici in ottimo stato

Termico: Riscaldamento con gas metano. Caldaia per i servizi di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Gli impianti di base (idro-termo-elettrico), visivamente corrispondono alle vigenti normative.

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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrajo) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrajo sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

In considerazione che si tratta di una singola abitazione con corte e terreni in parte edificabili ed in parte agricoli, si ritiene che la vendita debba essere effettuata in **DUE LOTTI:**

- **LOTTO A:** Fg2 part. 68 con abitazione singola e piccolo fabbricato annesso, con ingressi carrabile e pedonale da Via Belvedere, gli impianti ricadono all'interno del lotto.
- **LOTTO B:** FG.2 PART. 67, 205, 206, 207, 208, 209 e 210 composta da terreni agricoli zona "E1"(mq 5.180), zona "B1" residenziale di completamento e ristrutturazione con indice di edificabilità di mc 1,00/mq(mq. 1.340) e zona di rispetto stradale (mq.510) per complessivi mq 7.030, la suddivisione è visibile nella Tav. 1° del vigente PRG come al precedente quesito 11). Per l'accesso al lotto B, se il soggetto aggiudicatario sarà diverso da quello del lotto A, occorrerà aprire un ingresso carrabile lungo il manufatto in muratura che costeggia via Belvedere (presentando apposita pratica al SUE del Comune di Montefalco) o, in alternativa, essere autorizzato al passaggio dall'aggiudicatario del lotto A. Per l'apertura del passo carrabile, considerando spese di istruttoria pratica, cauzione per manomissione di suolo pubblico, onorario del tecnico, demolizione di una porzione di muro in pietra e smaltimento dei materiali di risulta, si stima una spesa di € 5.000,00 oltre iva e oneri di previdenza sociale ove previsti.

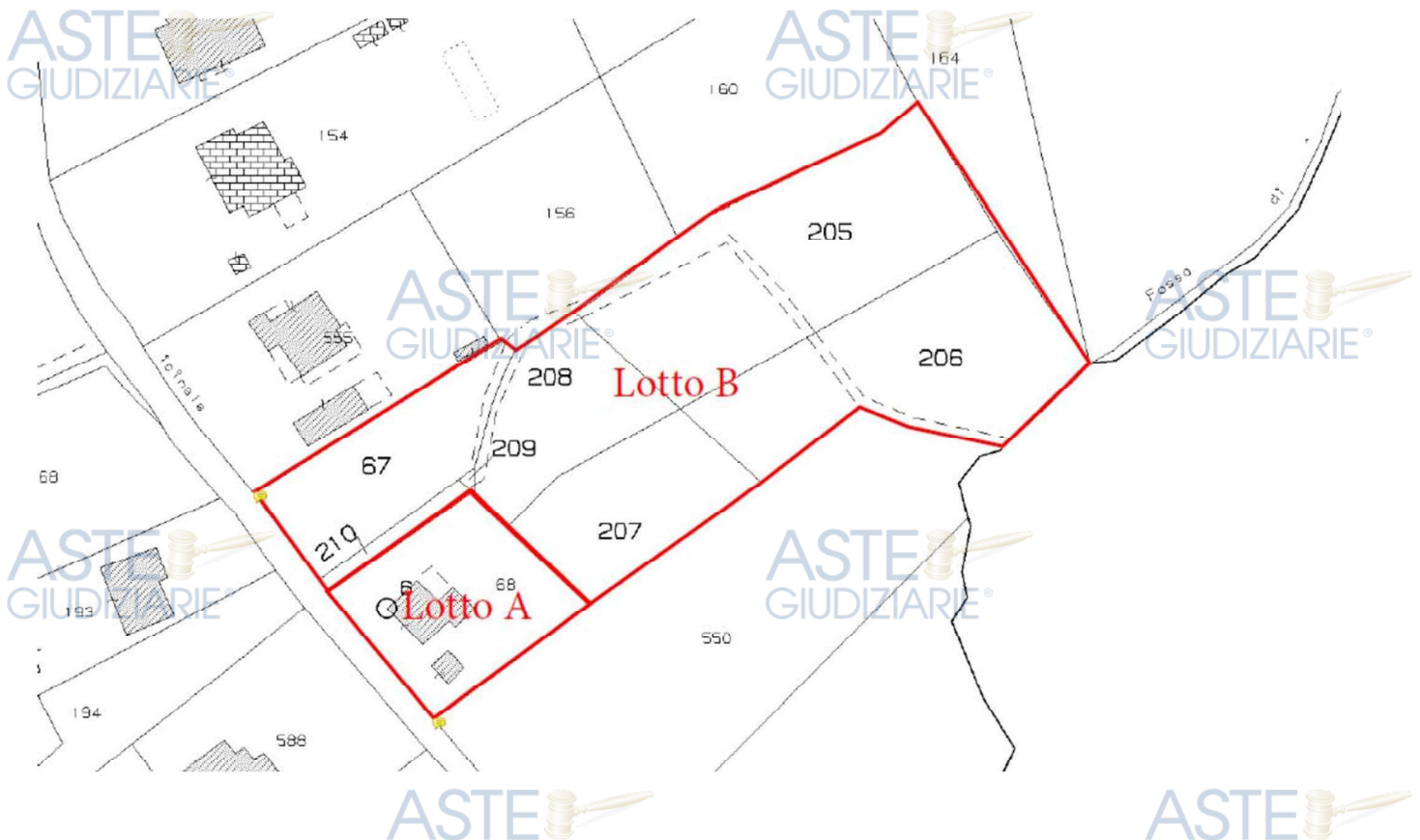
CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si allega planimetria con la suddivisione dei lotti:



- 17) *determini il valore dell' immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

PROCEDURA DI STIMA

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

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il **metro quadrato commerciale** di superficie come sopra determinata al precedente punto 7). I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

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

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dai primi esperimenti. Con questo procedimento si è giunti al prezzo medio di compravendita di immobili simili registrati nell'ultimo semestre, che nel caso di edifici residenziali con corte esclusiva su due livelli è di € 700,00 /mq, per i terreni edificabili in zona B1 di € 45,00 al mc edificabile, mentre per i terreni agricoli di € 20.000,00/ha.

Fonti di informazione:

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

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

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

LOTTO A:

Valore di mercato: $243,07\text{mq} \times € 700,00 \text{ €/mq} = € 170.149,00$

Vengono detratti i costi per l'ottenimento dell'agibilità, sanatoria difformità urbanistica, aggiornamento catastale e ripristino delle finestre al piano primo come da progetto per un totale di € 26.328,00 oltre iva e oneri di previdenza sociale ove previsti.

$€ 176.225,75 - 26.328,00 = € 143.821,00$

Tendendo conto infine dello stato di conservazione e manutenzione, l'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, il tecnico ritiene opportuno applicare un abbattimento del 15% sul valore come sopra calcolato:

$€ 143.821,00 - 15\% = € 122.247,85$

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ne consegue che il valore di base d'asta sarà di €122.247,85

Arrotondato a : €122.250,00 (diconsi euro centoventiduecentocinquanta/00)

LOTTO B:

Valore di mercato Zona "B1" e zona di rispetto stradale: $1.340\text{mc} \times € 45,00 \text{ €/mc} = € 60.300,00$

Valore di mercato Zona "E1" Agricola: $0,5180 \text{ ha} \times € 20.000/\text{ha} = € 10.360,00$

Valore di mercato totale = € 70.660,00

Vengono detratti i costi per l'apertura di un passo carraio per un totale di € 5.000,00 oltre iva e oneri di previdenza sociale ove previsti.

$€ 70.660,00 - € 5.000,00 = € 65.660,00$

Tendendo conto infine dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, il tecnico ritiene opportuno applicare un abbattimento del 10% sul valore come sopra calcolato:

$€ 65.660,00 - 10\% = € 59.094,00$

Ne consegue che il valore di base d'asta sarà di €59.094,00

Arrotondato a : €59.100,00 (diconsi euro cinquantanovemilacenti/00)

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo 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 anche 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;

L'immobile è pignorato per intero.

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Il pignoramento riguarda la piena proprietà

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

Non sono presenti immobili abusivi non sanabili.

Conclusioni:

Nel consegnare alla S.V. Ill./ma la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività e restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, in fede si firma.

La presente perizia viene inviata alle parti.

Marsciano (PG), 09/01/2025

il C.T. U. Perito Agrario Massetti Francesco

ALLEGATI n. 10

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Lettera inizio operazioni peritali;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Mappa catastale;
- 5) Grafici di progetto;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Visure catastali;
- 8) Certificato di matrimonio;
- 9) Mappa catastale con divisione lotti
- 10) CDU terreni.

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

Voc. Caccia, 46 Fraz. San Biagio d. Valle – 06072 MARSCIANO (PG)

tel.3923068071

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009