



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 65/2024 R.G.E.

UDIENZA:

GIUDICE ES. Dr. Alberto CAPPELLINI

Promossa da :

“SAN BARTOLOMEO SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE“

Rappresentata e difesa da

Avvocato Francesco Bricca con studio in via Perugia via G.B. Pontani n. 14

Pec: francesco.bricca@avvocatiperugiapec.it

CONTRO

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

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

tel.3923068071



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 07/06/2024 , quale Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo dott. Alberto Cappellini del Tribunale di Spoleto , Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n.65/2024 , promossa da **SAN BARTOLOMEO SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE**, C.F. 03799290543 con sede in Piegara(PG) –Vocabolo Fibbino 50, in persona del legale rappresentante Ferdinandi Ludovica nata a Castiglione del Lago il 26/12/1990, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Bricca (BRCFNC84M21G478D – Fax n. 075/5729082) – francesco.bricca@avvocatiperugiapec.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Perugia Via G.B. Pontani n.14. L'incarico conferito è afferente la stima di beni immobili di piena proprietà

, ubicati in comune di Marsciano(PG) censiti al Catasto terreni fg.74 part. 1, 4, 5, 7, 87 e 88 .



Ortofoto dei beni immobili pignorati siti in Marsciano fg.74 part.1, 4, 5, 7, 87, 88.

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



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;*
- 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;*

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



- 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 ed 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;
- 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

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



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 congruaggi 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.

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. Niccolò Tiecco –Notaio in Perugia(PG), 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;**

E' presente negli allegati l'atto di conferimento dei terreni nella società esecutata, stipulato dal Notaio Dott. Paolo Efisio Anedda Angioy il 09/03/2006 rep. 156057/6323.

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



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:

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:

- **Ipoteca volontaria n.3685 dell'11/05/2006** a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società cooperativa con sede in Arezzo (domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Calamandrei n.255); ed a carico

; per Euro 6.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 3.000.000,00; durata anni 20; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Alessandro Baldesi, Notaio in Arezzo, del 03/05/2006 rep. 14084; gravante su: - beni

a) – la piena proprietà dei terreni posti in Comune di Marsciano, censiti nel catasto terreni al Foglio 74, particella 1, di mq.13.680; particella4, di mq. 14.240; particella 5, di mq. 35.080; particella 7, di mq 2.460; particella 87, di mq. 39.560; particella88 di mq 360; (oltre a molti altri immobili posti in comune di Piegara e Perugia, non riguardanti che si omettono);

risulta a margine della presente:

- Annotazione di Modifica Piano di Ammortamento di Mutuo per Sospensione del debito della PMI annotata il 10/08/2010 al n.3811 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Michele Iannucci, notaio in Montepulciano, del 02/08/2010 rep. 1907/1360);
- **Ipoteca Giudiziale n.55 del 04/01/2008** a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Città della Pieve (domicilio ipotecario eletto in Perugia, via Baglioni n.10, presso l'avv.Lanfranco Bricca); ed a carico

; per Euro 150.000,00 di cui Euro 120.674,44 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Orvieto in data 30/10/2007 rep.294 gravante su:

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



a) – La piena proprietà dei terreni posti in comune di Marsciano, censiti nel catasto terreni al Foglio 74, particella 1, particella 4, particella 5, particella 7, particella 87, particella 88; (oltre a molti altri immobili posti in comune di Piegaro e Perugia, non riguardanti, che si omettono) ;

- **Pignoramento immobiliare n.12508 del 17/07/2009** a favore di Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Città della Pieve (domicilio ipotecario eletto in Perugia, via Baglioni n.10, presso l'Avv. Lanfranco Bricca); ed a carico _____ ; atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Perugia in data 26/06/2009 rep.non indicato; gravante su:

- Beni

a) – La piena proprietà dei terreni posti in comune di Marsciano, censiti nel catasto terreni al Foglio 74, particella 1, particella 4, particella 5, particella 7, particella 87, particella 88; (oltre a molti altri immobili posti in comune di Perugia, non riguardanti, che si omettono) ;

② - **Locazione ultranovennale n.8187 dell'08/05/2017** a favore _____

_____ scrittura privata con sottoscrizione autenticata dalla Dott.ssa Eleonora Lucattelli, Notaio in Passignano sul Trasimeno, in data 03/05/2017 rep. 1979/1387; atto con il quale la società ha concesso in affitto dalla data del 3 maggio 2017 al 10 novembre 2046

_____ i terreni posti in comune di Marsciano, Località Pianello, censiti nel catasto terreni al Foglio 74, particella 1, di mq.13.680; particella 4, di mq. 14.240; particella 5, di mq. 35.080; particella 7, di mq 2.460; particella 87, di mq. 39.560; particella 88 di mq 360; (oltre a molti altri immobili posti in comune di Piegaro e Perugia, non riguardanti che si omettono);

② - **Pignoramento immobiliare n.11246 del 29/05/2024**° favore della società “San Bartolomeo Società Agricola Semplice” con sede in Piegaro (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via G.B. Pontani n. 14, presso l'Avv. Francesco Bricca che la rappresenta e difende; si indicano per comunicazioni e notificazioni il numero di fax 075/5729082 e l'indirizzo di posta elettronica certificata francesco.bricca@avvocatiperugiapec.it); ed a carico _____

_____ atto giudiziario notificato dagli ufficiali Giudiziari di Spoleto in data 01/05/2024 rep.802/2024; gravante su:

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



- a) – La piena proprietà dei terreni posti in comune di Marsciano, censiti nel catasto terreni al Foglio 74, particella 1, particella 4, particella 5, particella 7, particella 87, particella 88;

- 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 proprietà 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 né usi civici sull'immobile oggetto di esecuzione;

- 6) *referisca 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 dell'ipoteca volontaria, lo 0,5% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca con minimo di €200,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale e €294,00 per la cancellazione del pignoramento.

- 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 terreni agricoli censiti al Fg. 74 del Comune di Marsciano part. 1(mq 13.680), 4 (mq 14.240), 5 (mq 35.080), 7 (mq 2.460), 87 (mq 39.560) e 88(mq 360). I terreni confinano a nord con Proprietà Cerati Chiara (Piegaro fg. 64 p. 29 e 43), proprietà San Bartolomeo Società Agricola semplice (Piegaro fg. 64 p. 54, 56, 49, 58 e 59) e Sciarra Maria Letizia-Sciarra Marco Ottaviano (Piegaro fg. 64 p. 62 e 64), a Est e a sud con Sciarra Maria Letizia e Sciarra Marco Ottaviano (Marsciano Fg.74 p. 6, 8, 9, 86 e 336) . Per funzionalità ed utilizzo, i beni in oggetto costituiscono un lotto unico . Per accedere al lotto, provenendo dalla frazione Cibottola di Piegaro(PG), in prossimità del castello, si

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

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

tel.3923068071



prosegue in direzione sud-ovest su vocabolo cibottola, dopo circa 300 metri si imbecca una strada sterrata privata sulla sinistra che inizia al fg. 65 del Comune di Piegaro particella 509. Si raggiunge il centro dell'appezzamento dopo aver percorso circa 1,5 km di strada sterrata che attraversa proprietà private, in particolar modo nell'ultimo tratto si presenta impervia e percorribile solo con mezzi agricoli o fuoristrada. Il fondo costituito da un corpo unico, ha una pendenza accentuata da est verso ovest ed è ricoperto per la quasi totalità da bosco ceduo e misto, salvo 9.000 mq nella parte centrale dell'appezzamento (particelle 4, 5 e 7) dove sono presenti seminativi di collina extramarginali (0,5 ettari), dove è possibile la coltivazione di sole foraggiere e un oliveto di classe C (0,4 ettari) accessibile e lavorabile meccanicamente, con sesto di impianto difforme e densità di impianto inferiore a 240 piante/ha, si presenta in buono stato di conduzione ed in produzione.

Si allega uno stralcio di foto aerea con area oggetto di esecuzione immobiliare delimitata in rosso. Al centro si nota la parte di seminativi e oliveto, più chiara rispetto all'area boschiva.



DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE DEL LOTTO :

DESTINAZIONE	SUPERFICIE PARAMETRATA (COMMERCIALE) ha
Seminativi di collina extramarginali	0,5000
Oliveti classe C	0,4000
Bosco ceduo e misto	9,6380
TOTALI	10,5380

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



- 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 non ha accesso diretto alla via pubblica; è possibile raggiungerlo tramite una strada privata che attraversa più proprietà. Provenendo da Vocabolo Cibottola in Frazione Cibottola di Piegara (PG), la strada privata passa per la proprietà di SAN BARTOLOMEO SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE (Piegara fg.64 p. 58, 75, 57, 48, 72, 36, 70, 69, 15 e 16 fg. 63 p. 102 fg.65 p. 40, 508 e 509) e GUASTELLA ENZO (Piegara fg. 65 p. 41). L'esistenza di un diritto di passaggio non è accertata.

- 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;

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;

Non ci sono fabbricati tra i beni pignorati.

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

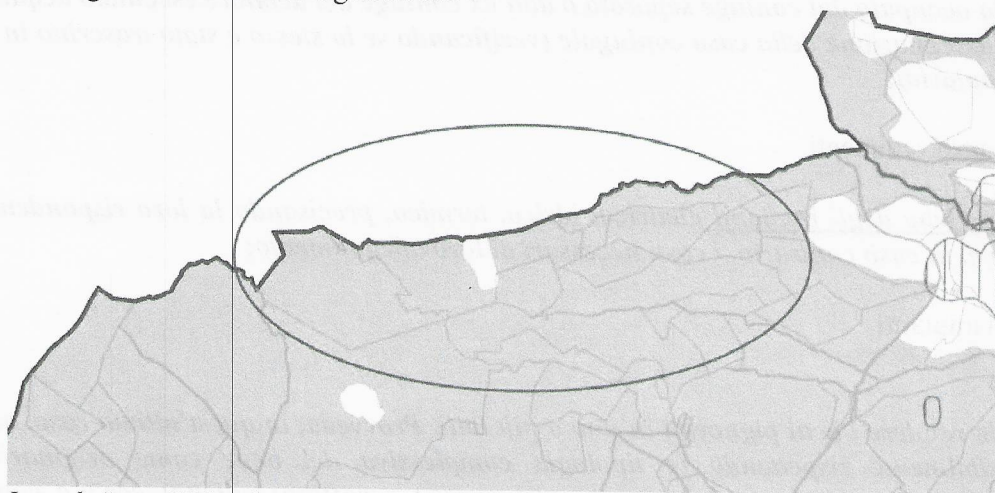
Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato del comune di Marcelliano, l'area oggetto di esecuzione viene indicata come ricadente in 2 aree:

FOGLIO	PARTICELLA/E	DESTINAZIONE PRG
74	1, 4, 7, 87, 88	Zona "EB"
74	5	Zona "EB" e Zona "EC"

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

- **Le zone "EB"**, sono aree boscate, nelle quali si applica la disciplina di cui al comma 7 art. 22 delle NTA Parte Strutturale: disciplina delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004. In caso di discordanza tra le aree boscate individuate dal PRG Parte Strutturale e le aree di cui al P.T.C.P. si applica il criterio di individuazione di cui alla D.G.R. 1098 del 6.7.05. Per destinazioni d'uso, parametri, altezze, ecc., valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/01/2015 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni.
- **Le zone "EC"**, sono aree agricole, nelle quali si applica la disciplina di cui all'art. 41 delle NTA – Parte Strutturale: azioni di conservazione e valorizzazione dello spazio rurale. Per destinazioni d'uso, parametri, altezze, ecc., valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/01/2015 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni.

Si allega uno stralcio del vigente PRG :



In verde "zona EB", in bianco "zona EC"

- 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;

Non ci sono fabbricati tra i beni pignorati.

- 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;

Risulta vigente un contratto d'affitto a favore

far data dal 3 maggio 2017 al 10 novembre 2046, autenticato dal Notaio Dott.ssa Eleonora Lucattelli in

CTU Perito Agrario Massetti Francesco

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

tel.3923068071



data 03/05/2017 rep. 1979/1387. Nel contratto di affitto sono inclusi anche terreni e un fabbricato siti in comune di Perugia non riguardanti la presente stima. Il canone di affitto è stabilito in € 3.000,00 annui per una superficie complessiva di ha 35,3098 oltre a una rimessa attrezzi di mq. 65.

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;*

Il soggetto esecutato è:

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 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;*

Non sono presenti impianti

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 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;*

In considerazione che si tratta di un'abitazione funzionale ad una sola famiglia, si ritiene che la vendita debba essere effettuata come **UNICO LOTTO**.

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*

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



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 beni 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 praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari 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 costatare 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 terreni agricoli seminativi di collina extramarginale ammontano ad € 7.000,00 /ha, per gli oliveti di classe C ammonta ad € 16.000,00/ha e per il bosco ceduo e misto ammonta ad € 3.000,00/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:

Seminativo di collina extramarginale: €7.000,00/ha x 0,5000 ha = € 3.500,00

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



Oliveti di classe C: € 16.000,00/ha x 0,4000 ha = € 6.400,00

Bosco ceduo e misto: € 3.000,00/ha x 9,6380 ha = € 28.914,00

Per un totale di € 38.814,00

Tendendo conto infine dell'assenza di uno sbocco diretto su pubblica via, del contratto di locazione vigente fino al 10 novembre 2046, 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:

€ 38.814,00 - 15% = € 32.991,90

Ne consegue che il valore di base d'asta sarà di €32.991,90

Arrotondato a : €33.000,00 (diconsi euro trentatremila/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.

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. III./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.

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



La presente perizia viene inviata alle parti.

Marsciano (PG), 20/02/2025

il C.T. U. Perito Agrario Massetti Francesco

A circular stamp with the text "FRANCESCO MASSETTI", "Agrario e Periti Agrari", and "MARSCIANO" is visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

ALLEGATI n. 8

- 1) Documentazione fotografica ;
- 2) Lettera inizio operazioni peritali;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Mappa catastale;
- 5) CDU terreni;
- 6) Contratto di affitto di fondo rustico;
- 7) Visure catastali;
- 8) Ispezione ipotecaria ultima formalità trascritta.

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



