

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 83/2024

Promossa da

GROGU SPV SRL

contro

Giudice: Dott. ALBERTO CAPPELLINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato:

Dott. Lisa DE IACO

Agronomo

Tel 392/8933319

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it

PEC: l.de_iaco@conafpec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di esperto per la stesura di una relazione tecnico- estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 83/2024, promossa da **GROGU SPV SRL**, (creditore procedente) contro [REDACTED] (parte debitrice).

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono situati nel Comune di Montefalco (PG), censiti al Catasto come segue:

N.C.T del Comune di Montefalco

foglio 62 part 139 ha 0,0 910, RD 3,76- RA € 1,86- OLIVETO
foglio 62 part 531 ha 0,00 40 RD € 0.16, RA € 0.18- SEMIN ARB
foglio 61 part 186 ha 0,0290 , RD € 1.55, RA € 1,42- SEMIN ARB
foglio 37 part 139 porzione AA ha 0,1500 RD € 1.32, RA € 0.46- BOSCO MISTO
foglio 37 part 139 porzione AB ha 0,0090, RD € 0.05, RA € 0.02 BOSCO CEDUO
foglio 61 part 24 ha 0,0270 RD € 1.11, RA € 1.07 SEMINATIVO
foglio 62 part 42 ha 0,1740 RD € 6.76, RA € 8,09 SEMINATIVO
foglio 62 part 112 porzione AA ha 0,990 RD € 3.53, RA € 4,23 SEMINATIVO
foglio 62 part 112 porzione AC ha 0,990 RD € 3.75 RA € 1.88 OLIVETO
foglio 62 part 112 porzione AB ha 0,1112 RD € 6.75 RA € 5.46 VIGNETO
foglio 62 part 137 ha 0,1210 RD € 10.87 RA € 7.19 SEMIN IRRIGUO
foglio 62 part 227 porzione AA ha 0,0081 AREA RURALE
foglio 62 part 227 porzione AB ha 0,0341 RD € 1.41, RA € 1.59 SEMINATIVO
foglio 62 part 46 porzione AA ha 0,5060 RD € 19,65 RA € 23,52 SEMINATIVO
foglio 62 part 46 porzione AB ha 0,4500 RD € 18,57 RA € 9,30 OLIVETO
foglio 62 part 127 porzione AA ha 0,1377 RD € 5.35 RA € 6.40 SEMINATIVO
foglio 62 part 127 porzione AB ha 0,0083 RD € 0.34 RA € 0.17 OLIVETO
foglio 62 part 143 ha 0,4120 RD € 16, RA € 19,15 SEMINATIVO
foglio 61 part 187 ha 0,0120 RD € 0.68 RA € 0.62 SEMINATIVO
foglio 61 part 565 ha 0,1765 RD € 9,43, RA € 8,66 SEMINATIVO ARBORATO
foglio 62 part 62 ha 1,4990 RD € 9.43 RA € 8.66 SEMINATIVO ARBORATO
foglio 62 part 122 ha 1,7670 RD € 68.63 RA € 82.13 SEMINATIVO
foglio 62 part 63 ha 0,2400 RD € 9.32 RA € 11.16 SEMINATIVO
foglio 62 part 120 ha 0,1050. RD € 4,08 RA € 4.88 SEMINATIVO

In seguito alla nomina del 29/07/2024, la sottoscritta depositava telematicamente il giuramento di rito impegnandosi a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, ai sensi dell'ex art. 567 c.c., la scrivente comunicava alla parte debitrice a mezzo raccomandata a.r., a mezzo PEC al legale del

creditore procedente, e agli intervenuti, la data per il sopralluogo fissato per il giorno 18/10/2024 alle ore 10,30.

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, l'Ufficio del Catasto, inoltrando anche la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Montefalco per la richiesta del CDU, in quanto trattasi solamente di terreni.

FATTI SUCCESSIVI

Il giorno stabilito per il sopralluogo la sottoscritta si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento per effettuare il sopralluogo.

In questa circostanza era presente uno dei debitori che illustrava le varie particelle del compendio pignorato, dando l'opportunità di scattare le dovute foto.

RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art 567 c.p.c)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva la completezza della stessa.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Si è provveduto a richiedere la documentazione utile per la relazione, in particolare la certificazione di destinazione urbanistica.

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Così come indicato nella relazione notarile presente nel fascicolo informatizzato si riporta quanto segue:

“ gli immobili oggetto di attestazione risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Pignoramento Immobiliare n. 2695 del 01/07/2024 favore: GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS CODICE FISCALE 130 483 80151 VIA VALTELLNA N. 15/17 MILANO) e contro:

[REDACTED], Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Spoleto, in data 06/06/2024 rep.1135.

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

In seguito a richiesta effettuata dalla sottoscritta al SUAPe del Comune di Montefalco relativamente alle aree di cui è causa, si riporta quanto indicato nel CDU in riferimento ai vincoli presenti

VINCOLI :

ZONA DI RISPETTO STRADALE TRA GLI AZZONAMENTI 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°61 particelle: n°186/parte, n°187/parte, n°24/parte e n°565/parte; VINCOLI Su tutti i terreni come sopra individuati gravano i seguenti vincoli: a) - Vincolo SISMICO di cui alla Legge 64/74;

b) - Vincolo Stradale (fg. n. 37 part.lla n°139, fg. n. 62 part.lle n°139, n°531, n°42, n°112, n°137, n°227, n°46, n°127) ;

c) - Fasce di transizione delle zone "E2": - Foglio n° 37 part.lla: n°139/parte.

SPECIFICAZIONI a) – nei sopra citati terreni non grava il vincolo di cui all'art.1/bis di cui alla Legge 29.10.1993 n°428; b)

– il presente certificato è rilasciato ai sensi dell'art.30 del DPR n°380 del 06 giugno 2001

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI:

Non sono stati rinvenuti diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

In merito si precisa quanto segue:

- Pignoramento Immobiliare n. 2695 del 01/07/2024 favore: GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS CODICE FISCALE 130 483 80151 VIA VALTELLNA N. 15/17 MILANO)

e contro:

Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Spoleto, in data 06/06/2024 rep.1135.

7. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Montefalco, in fraz Turruta, loc Cortignano, Case Sparse, e in parte il loc Lamiano.

DESCRIZIONE:

N.C.T del Comune di Montefalco

foglio 62 part 139 ha 0,0 910, RD 3,76- RA € 1,86- OLIVETO
foglio 62 part 531 ha 0,00 40 RD € 0.16, RA € 0.18- SEMIN ARB
foglio 61 part 186 ha 0,0290 , RD € 1.55, RA € 1,42- SEMIN ARB
foglio 37 part 139 porzione AA ha 0,1500 RD € 1.32, RA € 0.46- BOSCO MISTO
foglio 37 part 139 porzione AB ha 0,0090, RD € 0.05, RA € 0.02 BOSCO CEDUO
foglio 61 part 24 ha 0,0270 RD € 1.11, RA € 1.07 SEMINATIVO
foglio 62 part 42 ha 0,1740 RD € 6.76, RA € 8,09 SEMINATIVO
foglio 62 part 112 porzione AA ha 0,990 RD € 3.53, RA € 4,23 SEMINATIVO
foglio 62 part 112 porzione AC ha 0,990 RD € 3.75 RA € 1.88 OLIVETO
foglio 62 part 112 porzione AB ha 0,1112 RD € 6.75 RA € 5.46 VIGNETO
foglio 62 part 137 ha 0,1210 RD € 10.87 RA € 7.19 SEMIN IRRIGUO
foglio 62 part 227 porzione AA ha 0,0081 AREA RURALE
foglio 62 part 227 porzione AB ha 0,0341 RD € 1.41, RA € 1.59 SEMINATIVO
foglio 62 part 46 porzione AA ha 0,5060 RD € 19,65 RA € 23,52 SEMINATIVO
foglio 62 part 46 porzione AB ha 0,4500 RD € 18,57 RA € 9,30 OLIVETO
foglio 62 part 127 porzione AA ha 0,1377 RD € 5.35 RA € 6.40 SEMINATIVO
foglio 62 part 127 porzione AB ha 0,0083 RD € 0.34 RA € 0.17 OLIVETO
foglio 62 part 143 ha 0,4120 RD € 16, RA € 19,15 SEMINATIVO
foglio 61 part 187 ha 0,0120 RD € 0.68 RA € 0.62 SEMINATIVO
foglio 61 part 565 ha 0,1765 RD € 9,43, RA € 8,66 SEMINATIVO ARBORATO
foglio 62 part 62 ha 1,4990 RD € 9.43 RA € 8.66 SEMINATIVO ARBORATO
foglio 62 part 122 ha 1,7670 RD € 68.63 RA € 82.13 SEMINATIVO
foglio 62 part 63 ha 0,2400 RD € 9.32 RA € 11.16 SEMINATIVO
foglio 62 part 120 ha 0,1050. RD € 4,08 RA € 4.88 SEMINATIVO

Le particelle: n°186/parte, e n 24 sono parte del giardino e spazio esterno privato dell'abitazione del debitore, che non è sottoposta a pignoramento, e sono particelle recitante; queste insieme alle partn°187/parte, e n°565/parte del foglio 61, si trovano in zona residenziale di completamento e ristrutturazione; le particelle 187 e 565 rispettivamente di mq 120 e mq 1765, si trovano nella parte retrostante della casa e trattasi di terreno coltivato, facilmente raggiungibile e completamente meccanizzabile.

Per quanto riguarda le part 186 e 24, essendo di piccola metratura e considerando che si trovano all'interno della recinzione dell'abitazione, che si ribadisce, non è sottoposta a pignoramento, la sottoscritta provvederà alla valutazione, tali particelle saranno inserite in un lotto a parte.

Per quanto riguarda il Foglio n°62 particelle: n°139, n°531, n°42, n°112, n°137, n°227, n°46, n°127, n°143, n°62, n°122, n°63 e n°120 trattasi di appezzamenti di terreno di diversa metratura, acclivi, ben esposti, meccanizzabili e raggiungibili da stradine interne di campagna, e accessibili liberamente.

La part 139 del fg 37 è situata in zona boschiva dove sono possibili solo interventi silvocolturali nel rispetto del regolamento vigente, e opere di ripristino di sistemazione idraulico e forestale quando necessari.

8 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento ma si segnala nuovamente che le particelle : n°186, n°24 del foglio 61, sono situate all'interno della recinzione e costituiscono la corte privata della casa di uno dei debitori; immobile che non è sottoposto a pignoramento.

9 EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

10 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

I terreni pignorati si trovano in un'area individuata nel PRG del Comune di Montefalco così come indicato nel CDU come segue:

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 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°61 particelle: n°186/parte, n°187/parte, n°24/parte e n°565/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°37 particella: n°139/parte; -

Foglio n°62 particelle: n°139, n°531, n°42, n°112, n°137, n°227, n°46, n°127, n°143, n°62, n°122, n°63 e n°120;

ZONE "E2" BOSCHIVE in cui è vietato ogni intervento di nuova edificazione, fatta eccezione per quelli destinati al recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi silvocolturali sono consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. 227/2001, alla l.r. 28/2001 nonché al Regolamento regionale n.7/2002, è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica e forestale, sui terreni appresso specificati su quelli censiti con il:

- Foglio n°37 particella: n°139/parte;

11 CONFORMITA' URBANISTICA

Trattasi unicamente di terreni, quindi si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

12 STATO DI POSSESSO DEL BENE

PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti.

13 STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che si allega, il [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED], non sono presenti annotazioni o convenzioni matrimoniali.

14 UTILIZZO ATTUALE

I terreni vengono attualmente gestiti dal debitore.

15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Trattasi di terreni, quindi il presente quesito non viene considerato.

16 FORMAZIONE DEI LOTTI

Poichè i beni oggetto di stima sono appezzamenti di terreno suddivisi in particelle, alcune delle quali anche di piccolissime dimensioni la sottoscritta ha ipotizzato la formazione di n 5 lotti, soprattutto prendendo in considerazione la localizzazione delle particelle e formando i lotti tenendo conto della funzionalità dei fondi. Tutte le particelle sono raggiungibili da strade vicinali percorribili con mezzi meccanici.

Lotto n UNO:

Formato dalle particelle del Fg 62 n 137-227-42-46-127-112-139-531

Lotto n DUE

Formato dalle particelle del Fg 62 n 120-122-143-62-63

Lotto n TRE

Formato dalla particella del Fg 37 n 139

Lotto n QUATTRO

Formato dalle particelle del fg 61 n 187 e 565

Lotto n CINQUE

Formato dalle particelle del fg 61 n 186 e 24

17 VALUTAZIONE DEI LOTTI

In linea generale, per ogni LOTTO, la sottoscritta ritiene di assegnare un valore a ettaro a secondo della zona di coltivazione, e della qualita' colturale , tenendo conto di quanto indicato nel BUR serie generale n 5 del 1/02/2023 “ quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia” in questo caso si considera la Regione Agraria n 11 (colline di Montefalco)

Considerando quanto sopra, si assegna un valore pari a :

€ 14.000,00/ ha per i seminativi

€ 25.000,00/ha per gli oliveti

€ 30.000,00/ha per i vigneti

€ 2000,00/ha per i boschi

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE **LOTTO UNO**

Il lotto UNO è formato dalle particelle del Fg 62 n 137-227-42-46-127-112-139-531

N.C.T del Comune di Montefalco : LOTTO UNO

foglio 62 part 42 ha 0,1740 RD € 6.76, RA € 8,09 SEMINATIVO

foglio 62 part 112 porzione AA ha 0,990 RD € 3.53, RA € 4,23 SEMINATIVO

foglio 62 part 112 porzione AC ha 0,990 RD € 3.75 RA € 1.88 OLIVETO

foglio 62 part 112 porzione AB ha 0,1112 RD € 6.75 RA € 5.46 VIGNETO

foglio 62 part 137 ha 0,1210 RD € 10.87 RA € 7.19 SEMIN IRRIGUO

foglio 62 part 227 porzione AA ha 0,0081 AREA RURALE

foglio 62 part 227 porzione AB ha 0,0341 RD € 1.41, RA € 1.59 SEMINATIVO

foglio 62 part 46 porzione AA ha 0,5060 RD € 19,65 RA € 23,52 SEMINATIVO

foglio 62 part 46 porzione AB ha 0,4500 RD € 18,57 RA € 9,30 OLIVETO

foglio 62 part 127 porzione AA ha 0,1377 RD € 5.35 RA € 6.40 SEMINATIVO

foglio 62 part 127 porzione AB ha 0,0083 RD € 0.34 RA € 0.17 OLIVETO

foglio 62 part 139 ha 0,0 910, RD 3,76- RA € 1,86- OLIVETO

foglio 62 part 531 ha 0,00 40 RD € 0.16, RA € 0.18- SEMIN ARB

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	€/HA	VALORE
62	42	0,17	SEMINATIVO	14.000,00 €	2.380,00 €
62	112	0,99	SEMINATIVO	14.000,00 €	13.860,00 €
62	112	0,99	OLIVETO	25.000,00 €	24.750,00 €
62	112	0,1112	VIGNETO	30.000,00 €	3.336,00 €
62	137	0,121	SEMINAT IRRIGUO	16.000,00 €	1.936,00 €
62	227	0,0081	AREA RURALE	800,00 €	6,48 €
62	227	0,0341	SEMINATIVO	14.000,00 €	477,40 €
62	46	0,506	SEMINATIVO	14.000,00 €	7.084,00 €
62	46	0,45	OLIVETO	25.000,00 €	11.250,00 €
62	127	0,1377	SEMINATIVO	14.000,00 €	1.927,80 €
62	127	0,0083	OLIVETO	25.000,00 €	207,50 €
62	139	0,091	OLIVETO	25.000,00 €	2.275,00 €
62	531	0,004	SEMINATIVO ARB	12.000,00 €	48,00 €
VALORE TOTALE LOTTO UNO					69.538,18 €

LOTTO UNO :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione del pignoramento

Da cui segue:

€ 69.538,18 - € 6.953,81 (10%) = € 62.584,36

VALORE TOTALE LOTTO UNO: € 62.584,36

Che si approssima per difetto a **€ 62.000,00 (sessantaduemila,00 euro)**

Lotto DUE

Formato dalle particelle del Fg 62 n 120-122-143-62-63

foglio 62 part 62 ha 1,4990 RD € 9.43 RA € 8.66 SEMINATIVO ARBORATO

foglio 62 part 122 ha 1,7670 RD € 68.63 RA € 82.13 SEMINATIVO

foglio 62 part 63 ha 0,2400 RD € 9.32 RA € 11.16 SEMINATIVO

foglio 62 part 120 ha 0,1050 RD € 4,08 RA € 4.88 SEMINATIVO

foglio 62 part 143 ha 0,4120 RD € 16, RA € 19,15 SEMINATIVO

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	€/HA	VALORE
62	62	1,499	SEMIN ARB	12.000,00 €	17.988,00 €
62	122	1,767	SEMINATIVO	14.000,00 €	24.738,00 €
62	63	0,24	SEMINATIVO	25.000,00 €	6.000,00 €
62	120	0,105	SEMINATIVO	30.000,00 €	3.150,00 €
62	143	0,412	SEMINATIVO	14.000,00 €	5.768,00 €
VALORE TOTALE LOTTO DUE					57.644,00 €

LOTTO DUE :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione del pignoramento

Da cui segue:

€ 57.644,00 - € 5.764,4 (10%) = € 51.879,6

VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 51.879,6

Che si approssima per difetto a **€ 51.000,00 (cinquantunomila,00 euro)**

LOTTO TRE:

Formato dalla particella del Fg 37 n 139

foglio 37 part 139 porzione AA ha 0,1500 RD € 1.32, RA € 0.46- BOSCO MISTO

foglio 37 part 139 porzione AB ha 0,0090, RD € 0.05, RA € 0.02 BOSCO CEDUO

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	€/HA	VALORE
37	139	0,15	BOSCO MISTO	2.000,00 €	300,00 €
37	139	0,009	BOSCO CEDUO	2.000,00 €	18,00 €
VALORE TOTALE LOTTO TRE					318,00 €

LOTTO TRE :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione del pignoramento

Da cui segue:

€ 318,00 - € 31,8 (10%) = € 286,2

VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 286,2

Che si approssima per difetto a **€ 280,00 (ducentoottanta,00 euro)**

LOTTO QUATTRO

Formato dalle particelle del fg 61 n 187 e 565

foglio 61 part 187 ha 0,0120 RD € 0.68 RA € 0.62 SEMINATIVO

foglio 61 part 565 ha 0,1765 RD € 9,43, RA € 8,66 SEMINATIVO ARBORATO

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	€/HA	VALORE
61	187	0,012	SEMINATIVO	14.000,00 €	168,00 €
61	565	0,1765	SEMINATIVO ARB	12.000,00 €	2.118,00 €
VALORE TOTALE LOTTO QUATTRO					2.286,00 €

LOTTO QUATTRO :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione del pignoramento

Da cui segue:

€ 2286,00 - € 228,6 (10%) = € 2.057,40

VALORE TOTALE LOTTO QUATTR: € 2.057,40

Che si approssima per difetto a € 2000,00 (duemila,00 euro)

Lotto n CINQUE

Formato dalle particelle del fg 61 n 186 e 24

foglio 61 part 186 ha 0,0290 , RD € 1.55, RA € 1,42- SEMIN ARB

foglio 61 part 24 ha 0,0270 RD € 1.11, RA € 1.07 SEMINATIVO

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/HA	VALORE
61	186	0,029	SEMINATIVO	corte casa debitore	1.000,00 €	29,00 €
61	24	0,027	SEMINATIVO	corte casa debitore	1.000,00 €	27,00 €
VALORE TOTALE LOTTO CINQUE						56,00 €

In riferimento al Lotto n 5 si ricorda che tali particelle sono in realtà la corte della casa del debitore che non è oggetto di pignoramento, sono particelle recintate e per giusta causa sono state considerate a parte, rispetto a tutte le altre particelle.

18 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Viene pignorata l'intera proprietà secondo i diversi diritti spettanti ai debitori come meglio dettagliato nel pignoramento.

19 VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora l'intera proprietà secondo i diritti per ciascun debitore.

20 VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

La valutazione riguarda solo i terreni indicati nel pignoramento

Spoletto 17/03/2025

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa



FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA-

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Montefalco, in fraz Turrta, loc Cortignano, Case Sparse, e in parte il loc Lamiano,

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE LOTTO UNO

Il lotto UNO è formato dalle particelle del Fg 62 n 137-227-42-46-127-112-139-531

N.C.T del Comune di Montefalco : LOTTO UNO

foglio 62 part 42 ha 0,1740 RD € 6.76, RA € 8,09 SEMINATIVO

foglio 62 part 112 porzione AA ha 0,990 RD € 3.53, RA € 4,23 SEMINATIVO

foglio 62 part 112 porzione AC ha 0,990 RD € 3.75 RA € 1.88 OLIVETO

foglio 62 part 112 porzione AB ha 0,1112 RD € 6.75 RA € 5.46 VIGNETO

foglio 62 part 137 ha 0,1210 RD € 10.87 RA € 7.19 SEMIN IRRIGUO

foglio 62 part 227 porzione AA ha 0,0081 AREA RURALE

foglio 62 part 227 porzione AB ha 0,0341 RD € 1.41, RA € 1.59 SEMINATIVO

foglio 62 part 46 porzione AA ha 0,5060 RD € 19,65 RA € 23,52 SEMINATIVO

foglio 62 part 46 porzione AB ha 0,4500 RD € 18,57 RA € 9,30 OLIVETO

foglio 62 part 127 porzione AA ha 0,1377 RD € 5.35 RA € 6.40 SEMINATIVO

foglio 62 part 127 porzione AB ha 0,0083 RD € 0.34 RA € 0.17 OLIVETO

foglio 62 part 139 ha 0,0 910, RD 3,76- RA € 1,86- OLIVETO

foglio 62 part 531 ha 0,00 40 RD € 0.16, RA € 0.18- SEMIN ARB

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	€/HA	VALORE
62	42	0,17	SEMINATIVO	14.000,00 €	2.380,00 €
62	112	0,99	SEMINATIVO	14.000,00 €	13.860,00 €
62	112	0,99	OLIVETO	25.000,00 €	24.750,00 €
62	112	0,1112	VIGNETO	30.000,00 €	3.336,00 €
62	137	0,121	SEMINAT IRRIGUO	16.000,00 €	1.936,00 €
62	227	0,0081	AREA RURALE	800,00 €	6,48 €
62	227	0,0341	SEMINATIVO	14.000,00 €	477,40 €
62	46	0,506	SEMINATIVO	14.000,00 €	7.084,00 €
62	46	0,45	OLIVETO	25.000,00 €	11.250,00 €
62	127	0,1377	SEMINATIVO	14.000,00 €	1.927,80 €
62	127	0,0083	OLIVETO	25.000,00 €	207,50 €
62	139	0,091	OLIVETO	25.000,00 €	2.275,00 €
62	531	0,004	SEMINATIVO ARB	12.000,00 €	48,00 €
VALORE TOTALE LOTTO UNO					69.538,18 €

LOTTO UNO :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione del pignoramento

Da cui segue:

€ 69.538,18 - € 6.953,81 (10%) = € 62.584,36

VALORE TOTALE LOTTO UNO: € 62.584,36

Che si approssima per difetto a **€ 62.000,00 (sessantaduemila,00 euro)**

Lotto DUE

Formato dalle particelle del Fg 62 n 120-122-143-62-63

foglio 62 part 62 ha 1,4990 RD € 9.43 RA € 8.66 SEMINATIVO ARBORATO

foglio 62 part 122 ha 1,7670 RD € 68.63 RA € 82.13 SEMINATIVO

foglio 62 part 63 ha 0,2400 RD € 9.32 RA € 11.16 SEMINATIVO

foglio 62 part 120 ha 0,1050. RD € 4,08 RA € 4.88 SEMINATIVO

foglio 62 part 143 ha 0,4120 RD € 16, RA € 19,15 SEMINATIVO

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	€/HA	VALORE
62	62	1,499	SEMIN ARB	12.000,00 €	17.988,00 €
62	122	1,767	SEMINATIVO	14.000,00 €	24.738,00 €
62	63	0,24	SEMINATIVO	25.000,00 €	6.000,00 €
62	120	0,105	SEMINATIVO	30.000,00 €	3.150,00 €
62	143	0,412	SEMINATIVO	14.000,00 €	5.768,00 €
VALORE TOTALE LOTTO DUE					57.644,00 €

LOTTO DUE :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione del pignoramento

Da cui segue:

€ 57.644,00 - € 5.764,4 (10%) = € 51.879,6

VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 51.879,6

Che si approssima per difetto a **€ 51.000,00 (cinquantunomila,00 euro)**

LOTTO TRE:

Formato dalla particella del Fg 37 n 139

foglio 37 part 139 porzione AA ha 0,1500 RD € 1.32, RA € 0.46- BOSCO MISTO

foglio 37 part 139 porzione AB ha 0,0090, RD € 0.05, RA € 0.02 BOSCO CEDUO

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	€/HA	VALORE
37	139	0,15	BOSCO MISTO	2.000,00 €	300,00 €
37	139	0,009	BOSCO CEDUO	2.000,00 €	18,00 €
VALORE TOTALE LOTTO TRE					318,00 €

LOTTO TRE :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione del pignoramento

Da cui segue:

€ 318,00 - € 31,8 (10%) = € 286,2

VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 286,2

Che si approssima per difetto a **€ 280,00 (ducentoottanta,00 euro)**

LOTTO QUATTRO

Formato dalle particelle del fg 61 n 187 e 565

foglio 61 part 187 ha 0,0120 RD € 0.68 RA € 0.62 SEMINATIVO

foglio 61 part 565 ha 0,1765 RD € 9,43, RA € 8,66 SEMINATIVO ARBORATO

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	€/HA	VALORE
61	187	0,012	SEMINATIVO	14.000,00 €	168,00 €
61	565	0,1765	SEMINATIVO ARB	12.000,00 €	2.118,00 €
VALORE TOTALE LOTTO QUATTRO					2.286,00 €

LOTTO QUATTRO :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione del pignoramento

Da cui segue:

€ 2286,00 - € 228,6 (10%) = € 2.057,40

VALORE TOTALE LOTTO QUATTR: € 2.057,40

Che si approssima per difetto a **€ 2000,00 (duemila,00 euro)**

Lotto n CINQUE

Formato dalle particelle del fg 61 n 186 e 24

foglio 61 part 186 ha 0,0290 , RD € 1.55, RA € 1,42- SEMIN ARB

foglio 61 part 24 ha 0,0270 RD € 1.11, RA € 1.07 SEMINATIVO

FG	PART	SUP	QUALITA' CATAST	QUALITA' REALE	€/HA	VALORE
61	186	0,029	SEMINATIVO ARB	corte casa debitore	1.000,00 €	29,00 €
61	24	0,027	SEMINATIVO	corte casa debitore	1.000,00 €	27,00 €
VALORE TOTALE LOTTO CINQUE						56,00 €

In riferimento al Lotto n 5 si ricorda che tali particelle sono in realtà la corte della casa del debitore che non è oggetto di pignoramento, sono particelle recintate e per giusta causa sono state considerate a parte, rispetto a tutte le altre particelle.

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. Ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto 17/03/2025

L'Esperto
Dott.Agr. De Iaco Lisa

