Firmato digitalmente da
CALENDI MARCO
CLNMRC77C25E690B
17-12-2024 13:32 UTC

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 30/2024

ALLIANZ SPA

contro

[redacted]

G. E. Dott. Alberto Cappellini

C.T.U. Dott. Agr. Marco Calendi

INDICE

1	PREMESSA
2	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
3	DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
4	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
5	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

7	VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
8	FORMAZIONE DEI LOTTI
9	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
10	VALUTAZIONE
11	ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Marco Calendi, con ordinanza di nomina del 22.04.2024, veniva nominato dal G.E. Dott. Alberto Cappellini, Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.30/2024 Allianz Spa contro [redacted].

Lo scrivente accettava l'incarico assegnatole dal G.E. tramite consegna telematica dell'atto di accettazione incarico del 18 maggio 2024 e, dopo aver preso visione del quesito, prestava il giuramento di rito.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, ***previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali***

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;

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

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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 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

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

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 ricostituire 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-

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

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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

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) alleghi, 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;

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

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: a) 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

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

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; b) 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".

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 150 giorni dopo l'inizio delle operazioni peritali (termine di consegna elaborato il giorno 22 ottobre 2024) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio della copia alle parti e il deposito presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di una "copia cartacea di cortesia" dell'intero elaborato da inserire all'interno del fascicolo.

Ricevuto l'incarico, il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 maggio 2024 alle ore 12,00 presso il proprio studio e inviava alle Parti, tramite lettera raccomandata del 19 giugno 2024, comunicazione di sopralluogo, fissato per il giorno 3 luglio 2024, alle ore 12,00 presso i beni pignorati ubicati nel Comune di Norcia (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Nella data ed ora fissata, il sottoscritto si trovava presso i beni pignorati insieme all'incaricato IVG per le dovute indagini e rilevazioni.

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

Durante tale sopralluogo è stato possibile prendere visione degli appezzamenti di terreno pignorati e scattare alcune foto in digitale che in parte vengono allegate alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi. Il giorno 22 ottobre il sottoscritto inviava istanza di proroga alla G.E. in quanto il Comune di Norcia non aveva ancora adempiuto al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto il giorno 18 giugno 2024. Il G.E. concedeva proroga per la consegna dell'elaborato al 18 dicembre 2024.

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, il perito ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, la sottoscritta C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dalla Giudice dell'Esecuzione.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e a seguito del sopralluogo effettuato, il bene pignorato può essere così distinto:

A. Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/1, spettanti a [redacted] su appezzamenti siti nel Comune di Norcia (PG), e identificati presso il Catasto Terreni del Comune di Norcia (PG) come segue:

Foglio 165, Particella 57, Vigneto, Classe 1, 470 mq.;

Foglio 165, Particella 84, Seminativo, Classe 4, 3.510 mq.;

Foglio 165, Particella 85,Vigneto, Classe 1, 1.620 mq.;

Foglio 166, Particella 213, Seminativo, Classe 3,1.150 mq.;

Foglio 167, Particella 271, Seminativo, Classe 2, 2.220 mq.;

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

Foglio 167, Particella 309, Seminativo, Classe 3, 1.110 mq;

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, nonché da quello della relazione preliminare e delle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo, si è ottenuta una prima individuazione dei terreni oggetto di esecuzione. Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che questo risulta così censito:

BENE A

UBICAZIONE: Comune di Norcia

CONSISTENZA: appezzamenti di terreno adiacenti e formanti un corpo unico per un totale di 5.600 mq ed attualmente incolti e presumibilmente non lavorati da circa 2/3 anni e con possibilità di rimessa a coltura con ordinarie operazioni colturali.

N.C.E.U. del Comune di Norcia:

– foglio n. 165 particelle n.57-84-85, intestate a [redacted] (proprietà per 1/1), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile, allegati n.2-3-4):

FOGLIO	PRTC	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
				DOMENICALE	AGRARIO
165	57	Vigneto 1	470 mq	€ 0,85	€ 1,46
165	84	Seminativo 4	3.510 mq	€ 2,72	€ 1,45
165	85	Vigneto 1	1.620 mq	€ 2,93	€ 5,02

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

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Le particelle n. 57 e 85 sono classificate come vigneto ma attualmente non vi è la presenza di nessuna pianta di vite.

I confini sono: [redacted], salvo se altri.

BENE B

UBICAZIONE: Comune di Norcia

CONSISTENZA: appezzamento di terreno attualmente incolto e presumibilmente non lavorato da circa 2/3 anni e con possibilità di rimessa a coltura con ordinarie operazioni colturali.

N.C.E.U. del Comune di Norcia:

– foglio n. 166 particelle n.213, intestato a [redacted] (proprietà per 1/1), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile, allegati n.5-6-7):

FOGLIO	PRTC	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
				DOMENICALE	AGRARIO
166	213	Seminativo 3	1.150 mq	€ 1,19	€ 1,19

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

I confini sono: [redacted], salvo se altri.

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

BENE C

UBICAZIONE: Comune di Norcia

CONSISTENZA: appezzamento di terreno attualmente incolto e presumibilmente non lavorato da circa 2/3 anni e con possibilità di rimessa a coltura con ordinarie operazioni colturali.

N.C.E.U. del Comune di Norcia:

– foglio n. 166 particelle n.271, intestato a [redacted] (proprietà per 1/1), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile, allegati n.5-8-9):

FOGLIO	PRTC	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
				DOMENICALE	AGRARIO
166	271	Seminativo 2	2.220 mq	€ 3,44	€ 4,59

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

I confini sono: [redacted], salvo se altri.

BENE D

UBICAZIONE: Comune di Norcia

CONSISTENZA: appezzamento di terreno attualmente incolto e presumibilmente non lavorato da circa 2/3 anni e con possibilità di rimessa a coltura con ordinarie operazioni colturali.

N.C.E.U. del Comune di Norcia:

– foglio n. 167 particelle n.309, intestato a [redacted] (proprietà per 1/1), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per

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

immobile, allegati n.10-11-12):

FOGLIO	PRTC	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
				DOMENICALE	AGRARIO
167	309	Seminativo 3	1.110 mq	€ 1,15	€ 1,15

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

I confini sono: [redacted] salvo se altri.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio risultano essere i seguenti:

- ante ventennio gli l'appezzamenti di terreni oggetto di attestazione risultano essere di proprietà del Sig. [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con la [redacted] per la quota di 1/2 In regime di comunione legale con [redacted], proprietari fino al 1999. Con atto di Donazione a rogito Notaio [redacted] di Spoleto in data 24 aprile 1999, Repertorio n. 140166/22207, trascritto a Spoleto il 11 maggio 1999 al n. 1226 del registro particolare, il Sig. [redacted] riceve in donazione tra l'altro, gli appezzamenti di terreno agricolo oggetto di esecuzione, identificati al NCT del Comune di Norcia al Foglio 165, Particella 57, al Foglio 165, Particella 84, al Foglio 165, Particella 85, al Foglio 166, Particella 213, al Foglio 167, Particella 271, al Foglio 167, Particella 309.

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

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 17.12.2024 (cfr. aggiornamento ipotecario, allegato n.13), a nome dell'esecutato, sul bene pignorato, risultano le seguenti formalità:

contro	Registro particolare n.1212	12.03.2024	[redacted]	ATTO DI PIGNORAMENTO

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- 1212: a favore ALLIANZ SPA – Denominazione o ragione sociale ALLIANZ S.P.A. con sede MILANO (MI) e Codice fiscale 05032630963 e contro il Sig. [redacted], atto di pignoramento sulle seguenti unità immobiliari identificate al NCT del Comune di Norcia al Foglio 165, Particella 57, al Foglio 165, Particella 84, al Foglio 165, Particella 85, al Foglio 166, Particella 213, al Foglio 167, Particella 271, al Foglio 167, Particella 309; Allianz Spa procede sino a concorrenza di euro 26.118,49 oltre a spese successive occorrende, interessi maturandi e tassa di registro, corrispondente alla somma precettata al [redacted] data 1 agosto 2023 e successivamente in data 28.12.2023. (cfr. Nota di trascrizione Registro generale n. 1212, Registro particolare n. 1000, allegati n.14).

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i seguenti:

- Atto di Pignoramento al R.G. 1212/2024 del 12.03.2024.

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

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente viene informato che sugli appezzamenti identificati catastalmente con le particelle n.57-85 del foglio n.165 del Comune di Norcia e classificati come vigneti, non vi è la presenza di piante di vite. Pertanto allo stato dei luoghi sono seminativi incolti.

7. VERIFICA URBANISTICA

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Norcia, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa certifica che i terreni distinti al Catasto di questo Comune al foglio identificati al NCT del Comune di Norcia al Foglio 165, Particella 57, al Foglio 165, Particella 84, al Foglio 165, Particella 85, al Foglio 166, Particella 213, al Foglio 167, Particella 271, al Foglio 167, Particella 309, risultano avere la seguente destinazione urbanistica in base al vigente P.R.G. (cfr. Certificato di destinazione urbanistica, allegati n.15):

1.le particelle classificate al Catasto Terreni al foglio n. 165 mappali n. 57-84-85 ricadono nello Spazio Rurale "aree di particolare interesse agricolo" (NTA art 119-121-123-PRG-PS);

2. le particelle classificate al Catasto Terreni al foglio n. 166 mappali n. 213 ricadono nello Spazio Rurale "aree di particolare interesse agricolo" (NTA art 119-121-123-PRG-PS);

3. le particelle classificate al Catasto Terreni al foglio n. 167 mappali n. 271-309 ricadono nello Spazio Rurale "aree di particolare interesse agricolo" (NTA art 119-121-123-PRG-PS);

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

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, gli appezzamenti di terreno oggetto di esecuzione, debbano formare un unico lotto. Nonostante la frammentarietà degli appezzamenti e considerando il territorio in cui ricadono i suddetti beni (area di particolare interesse agricolo) la formazione di un unico lotto porterebbe il vantaggio di diminuire la frammentarietà e di aumentare la possibilità di coltivazione dei fondi da parte di un unico soggetto evitando così il deprezzamento dei singoli appezzamenti, tenendo presente che la zona di riferimento ha un mercato di terreni agricoli molto vivace e di grande interesse.

LOTTO UNICO: appezzamenti di terreni incolti e presumibilmente non lavorati da circa 2/3 anni e con possibilità di rimessa a coltura con ordinarie operazioni colturali per una superficie totale di 10.080 mq. I beni in oggetto sono situati nel Comune di Norcia e distinti al NCT del medesimo comune al foglio n.165, particelle n.57-84-85, al foglio 166 particella n. 213 e al foglio n.167, particelle n.271-309.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione sono appezzamenti di terreno agricolo incolto dislocati nel Comune di Norcia a pochi Km dalla strada provinciale 478. Gli appezzamenti si presentano tutti come seminativi incolti, ricoperto cioè da arbusti e piante spontanee.

In particolare la rata di terreno costituita dalle particelle n.57-84-85 del foglio n.165, si presenta senza recinzione di delimitazione e senza quindi confini visibili, formando un unico corpo di circa 5.600 mq (BENE A)

Le rate di terreno che costituiscono i BENI B-C e D non sono adiacenti tra loro ma si distanziano per alcuni km, raggiungibili dalla strada provinciale 478. La superficie totale dei beni B-C-D è di circa 4.480 mq.

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

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, prima descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato. La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente.

Si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente agli immobili costituenti il **BENE A-B-C-D**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE AGRICOLO	VALORE TOTALE
Fg 165 part. 57-84-85; Fg 166 part.213, Fg 167 part. 271-309	10.080	1,05 €/mq	€ 10.584,00
		TOTALE	**€ 10.584,00**

Si stima, per il lotto identificato dai beni A-B-C-D, un valore di **€ 10.584,00** che si arrotonda a **10.500** (diconsi Euro DIECIMILACINQUECENTO)

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

1. ELENCO ALLEGATI

0) Documentazione fotografica

1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo

2) Estratto di mappa Foglio 165 particelle 57-84-85 Comune di Norcia

3) Foto aerea particelle 57-84-85 foglio 165 Comune di Norcia.

4) Visura storica per immobile particelle 57-84-85, Comune di Norcia

5) Estratto di mappa Foglio 166 particella 213 Comune di Norcia

6) Foto aerea particella 213 foglio 166 Comune di Norcia.

7) Visura storica per immobile particella 213, Comune di Norcia

8) Estratto di mappa Foglio 167 particella Comune di Norcia

9) Foto aerea particella 271 foglio 167 Comune di Norcia.

10) Visura storica per immobile particella 271, Comune di Norcia

11) Foto aerea particella 309 foglio 167 Comune di Norcia.

12) Visura storica per immobile particella 309, Comune di Norcia

13) Aggiornamento ipocatastale a tutto il 17/12/2024

14) Nota trascrizione Registro generale n. 1212, Registro particolare n. 1000;

15) Certificato Destinazione Urbanistica particelle n.57-84-85 foglio n.165, particella n. 213 foglio n.166, particelle n.27-309 foglio n. 167

——— 0 ———

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Foligno, 17/12/2024

Il CTU: Dott. Agr. Marco Calendi

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