



# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 135/2022 R.G.E.

**UDIENZA:**

GIUDICE ES. Dr. Alberto CAPPELLINI

Promossa da :

“La Azzurra 2001 – Società cooperativa Edilizia a r.l. Liquidazione Coatta  
Amministrativa”“

Rappresentata e difesa da

Avv. Benedetto Gargani , Viale di Villa Grazioli n.15 – Roma (RM)

Pec: [francesco.bua@pct.pecopen.it](mailto:francesco.bua@pct.pecopen.it)

**CONTRO**

Sig. BIONDINI Tonino, residente in Gualdo Cattaneo(PG), Torri, Via del Polverone n. 12

---

*CTU Perito Agrario Masetti 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 16/03/2023 , quale Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo dott. Alberto Cappellini del Tribunale di Spoleto , Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n.135/2022 , promossa da La Azzurra 2001 – Società Cooperativa Edilizia a r.l. in Liquidazione Coatta Amministrativa, in persona del Commissario Liquidatore dott. Claudio Chiori, rappresentata e difesa dall'Avv.to Benedetto Gargani (Cod.fisc. GRGBDT57T21Z614E – PEC: benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it – FAX 06.42.00.69.77), elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, viale di villa Grazioli n.15, per delega allegata all'atto di precetto. L'incarico conferito è afferente la stima di beni immobili di piena proprietà del sig. Biondini Tonino ubicati in comune di Gualdo Cattaneo (PG), Loc. Torri e precisamente:

- Catasto terreni : Fg. 77, part.ile 813, 814, 815, 170, 816, 817, 818;
- Catasto fabbricati: fg. 77 part. 169 sub.
- 2 cat. A/3, fg 77 part. 169 sub.3 cat. C/6



Ortofoto dell'immobile pignorato sito in Gualdo Cattaneo loc. Torri fg. 77 part.ile 169, 170, 813, 814, 815, 816, 817, 818

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



Vista da 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;*
- 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) *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;*
- 9) *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;*
- 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di*

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



terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

- 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;
- 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;
- 13) 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;
- 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);
- 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;
- 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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;
- 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;
- 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

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



- 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;*
- 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;*
- 20) *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 della Dott.ssa Alessandra Ciocetti – Notaio in Roma (RM), 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 fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 ed è rispondente alle planimetrie catastali allegate.

Si precisa che l'unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati comune di Gualdo cattaneo, fg. 77 part. 69 sub 3, non trova corrispondenza al catasto terreni non essendo riportato in mappa.

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



Il sottoscritto CTU ha provveduto a reperire copia dell'atto di provenienza al debitore dell'immobile pignorato. Trattasi di accettazione espressa di eredità di BIONDINI TONINO rep. n. 66555/24287 del 10 febbraio 2022 e registrata a Perugia il 16 febbraio 2022 ai n. 702 gen. 530 part.

**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 :

#### **PIGNORAMENTO TRASCritto IL 13 dicembre 2022 ai nn. 6020 gen.le e 4631part.**

- A favore di: AZZURRA 2001 – SOCIETA COOPERATIVA A R.L. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, con sede in Roma (RM), CF: 06551381004
- Contro: BIONDINI TONINO, nato il 12/09/1963 a Foligno (PG), CF: BNDTNN63P12D653Z giusta provvedimento emesso dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Spoleto in data 9 novembre 2022, rep. N. 778. Si precisa che dal quaro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "si precisa: che l'atto di pignoramento è stato notificato in data 09/11/2022, ai sensi dell'art.140 c.p.c.; che il pignoramento immobiliare è stato eseguito per il recupero del credito di euro 84.127,81 oltre a interessi e spese." Grava su : a) terreni censiti nel NCT di detto Comune al: Foglio77 part. 813, 814, 815, 170, 816, 817, 818, Fabbricati censiti a comune di Gualdo Cattaneo fg. 77 part. 169 sub. 2 cat. A/3, fg 77 part. 169 sub.3 cat. C/6

#### **Ipoteca giudiziale iscritta in data 31 marzo 2021 ai nn. 1343 gen.le e 112 part.**

- A favore: AZZURRA 2001 – SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, con sede in Roma (RM) e domicilio ipotecario eletto in Roma Viale di Villa Grazioli C/O Avv.to B.Gargani, C.F.: 06551381004; Contro: BIONDINI TONINO, nato il 12/09/1963 a Foligno (PG), CF: BNDTNN63P12D653Z giusta decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 17 luglio 2019, rep. N. 32535/2019, iscritta per la complessiva somma di Euro 85.300,00 di cui Euro 78.400,00 per capitale, Euro 900,00 per interessi ed Euro 6.000,00 per spese. Grava su: terreni censiti nel NCT di detto Comune al:

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



Foglio 77 part. 813, 814, 815, 170, 816, 817, 818, Fabbricati censiti a comune di Gualdo Cattaneo  
fg. 77 part. 169 sub. 2 cat. A/3, fg 77 part. 169 sub.3 cat. C/6

4) **accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. C.c.);**

Non ci sono spese condominiali insolte.

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) **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 per la cancellazione di tali formalità sono:

- cancellazione ipoteca giudiziale: tassa ipotecaria €35,00 + iposta di bollo € 59,00 + imposta ipotecaria ( 0,50% x 84.127,81) **€420,64;**
- pignoramento immobiliare: tassa ipotecaria €35,00 + iposta di bollo € 59,00 + imposta ipotecaria **€294,00;**
- totale costi per la cancellazione: **€ 714,64**

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 eseguiti sono situati in frazione Torri di Gualdo cattaneo, dal centro abitato si accede da passaggi pedonali, percorrendo un tratto di strada sterrata non illuminata di circa 200 metri e passando da altre

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



proprietà. Da sud, l'accesso è difficoltoso, in quanto nella sede della strada di accesso è presente un manufatto pubblico recintato, adibito a depurazione e rilancio dell'acqua della linea pubblica; si deve pertanto deviare passando da un terreno con forte pendenza di altra proprietà (fg. 77 part. 242). I beni non sono raggiungibili con una normale autovettura, sono raggiungibili con fuoristrada o mezzi agricoli passando per altre proprietà. I terreni eseguiti che si trovano nella zona sud del fabbricato, per circa 200 mq costituiscono la corte, 400mq di oliveto non specializzato (part. 815, 816) e i restanti 420 mq sono terreno agricolo in pessimo stato di manutenzione con presenta di fitta vegetazione. L'edificio è composto da un pian terreno, primo piano e secondo piano, è costruita in muratura di pietra e angoli in laterizio, dall'esterno le finestre sembrano essere state ammodernate, così come il manto di copertura del tetto e i canali di gronda. Il tutto risulta abbandonato ed in pessimo stato di manutenzione, nell'ala nord, al sub. 3 della particella 169 del foglio 77, è crollato il tetto.

Non è stato possibile accedere all'interno in quanto c'è un'ordinanza di inagibilità pubblicata nell'albo pretorio del comune di Gualdo Cattaneo il 20/04/2018 al reg. gen. N.88.

Non essendo possibile l'accesso all'interno, per il calcolo della superficie commerciale, vengono presi in considerazione gli utilizzi dichiarati nelle planimetrie catastali.

**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%.

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

60% del garage

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





- 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
- 10% dei giardini
- 5% per le corti esclusive.

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 UNICO:**

Vani abitativi, garage e giardino			
DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRATA (COMMERCIALE) mq
Vani abitativi	98,80	1,00	<b>98,80</b>
Fondi	60,00	0,60	<b>36,00</b>
Legnaia	5,00	0,30	<b>1,50</b>
Terrazze aperte su 3 lati	4,65	0,25	<b>1,16</b>
Corte esclusiva	200,00	0,05	<b>10,00</b>
<b>TOTALI</b>	<b>368,45</b>		<b>147,46</b>
Oliveto non specializzato	<b>400</b>		
Terreno agricolo	<b>420</b>		

8) *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 in 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.

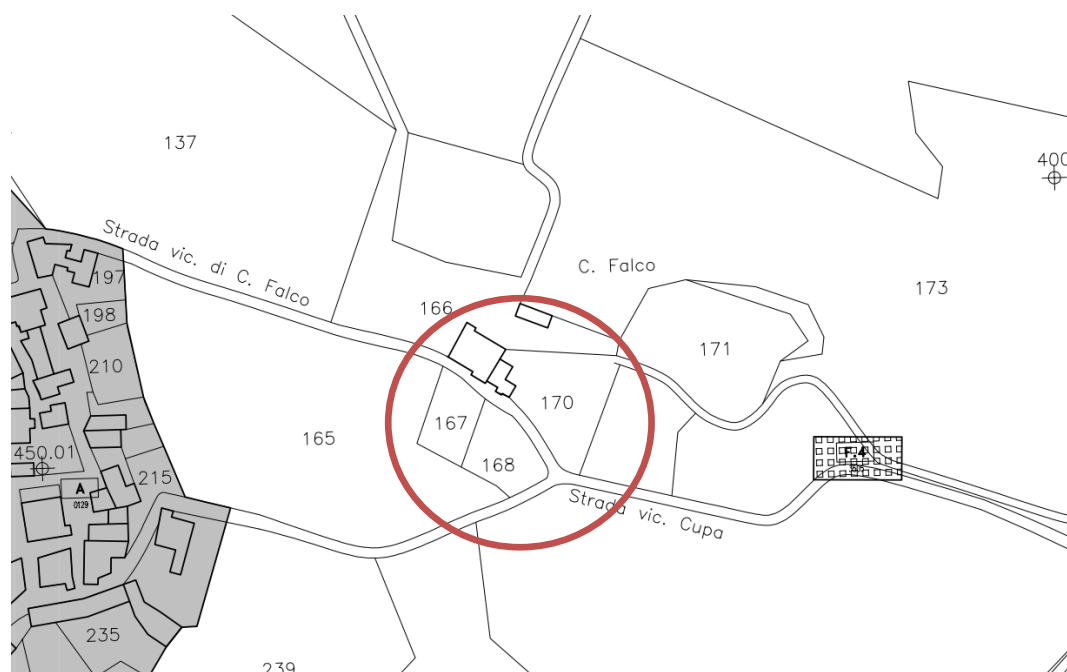
9) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

La planimetria catastale è presente.

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



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



Come da stralcio del vigente piano regolatore del comune di Gualdo Cattaneo, i beni oggetto di esecuzione si trovano in zona agricola, al di fuori delle aree residenziali. A destra si nota contrassegnata la zona F.4 "Aree per attrezzature tecnologiche di interesse collettivo" che sbarrata la strada di accesso.

**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;**

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967, esternamente risulta corrispondente con l'accatastamento del 14/09/2004. Internamente non è stato possibile accedere in quanto esiste un'ordinanza di inagibilità del 20/04/2018 pubblicata nell'albo pretorio del comune di Gualdo Cattaneo che ne preclude l'accesso.

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



**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 non è occupato.

**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;**

Lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere l'estratto di riassunto per l'atto di matrimonio di Biondini Tonino.

**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 è stato possibile verificare l'esistenza degli impianti perché non si può accedere all'interno.

**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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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;**

**CTU Perito Agrario Massetti Francesco**

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

**tel.3923068071**



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 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**

Per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione, il tecnico incaricato ritiene opportuno applicare il procedimento di stima per valore di trasformazione, determinato sottraendo al valore di mercato del bene trasformato i costi di trasformazione, ovvero detraendo dal più probabile valore di mercato al nuovo (basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona) tutti i costi delle opere da eseguire. Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima, lo scrivente ha reperito i dati dalla consultazione di atti di compravendita di anni precedenti di immobili comparabili per caratteristiche a quelli in oggetto e ubicati in aree limitrofe e dai dati di mercato presso professionisti, studi tecnici e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito ai dati metrici e valutativi utili ai fini della stima. Sono poi stati analizzati i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA, i dati OMI e i dati del borsino immobiliare, confrontando e riparametrando poi da ultimo i dati così ottenuti con quelli già in possesso dallo scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato commerciale come calcolato al precedente punto 7). 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 500,00 €/mq, di € 2,00/mq per oliveti non specializzati e di €1,00 per terreni agricoli .

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:

**Valore di mercato al nuovo(abitativo): 147,46 mq x € 500,00 €/mq = € 73.730,00**

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



Considerando che sull'edificio grava un'ordinanza di inagibilità, che il proprietario acquirente non avrà diritto alla contribuzione per la ricostruzione in quanto il pignoramento del 3 novembre 2022 è successivo agli eventi sismici del 2016, come stabilito dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 19 del 07/04/2017, (recante “*Misure per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016*”) art. 11, comma 5 “*possono chiedere il contributo anche i nuclei familiari che abbiano acquisito la proprietà dell'immobile danneggiato dal sisma per effetto di aggiudicazione o assegnazione in una procedura di pignoramento immobiliare, purché l'atto di pignoramento sia stato trascritto prima della data degli eventi sismici*”.si ritiene opportuno che il valore di mercato medio della zona al nuovo, venga ridotto del 50% :

$€76.730,00 - 50\% = € 36.865,00$

Valore di mercato oliveto :  $400 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = € 800,00$

Valore di mercato terreno agricole:  $420 \text{ mq} \times € 1,00 \text{ €/mq} = € 420,00$

Valore di mercato lotto unico : € 38.085,00

Tendendo conto infine dello stato di conservazione e manutenzione, dell'assenza di un accesso carrabile, dei costi per sanare eventuali irregolarità interne non rilevabili ad oggi, l'assenza di garanzia vizi occulti, il tecnico ritiene opportuno applicare una detrazione del 15% sul valore come sopra calcolato:

$€ 38.085,00 - 15\% = 32.372,00$

**Ne consegue che il valore di base d'asta sarà di 32.372,00**

**Arrotondato a : 32.400,00 (diconsi euro trentaduemilaquattrocento/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;*

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



- *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 stati rilevati immobili abusivi .

#### **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), 04/11/2023

il C.T. U. Perito Agrario Massetti Francesco



ALLEGATI n. 9

- 1) Documentazione fotografica ;
- 2) Lettera inizio operazioni peritali;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Ordinanza di inagibilità;
- 5) Planimetrie catastali;
- 6) Estratto di mappa catastale;

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



- 7) Ispezione ipotecaria;
- 8) Visure catastali;
- 9) Mappa esplicativa dell'area.

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

