

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: dott. Simone Salcerini

Procedimento esecutivo Immobiliare: n. Ruolo G.E. 59/2014, 103/2014 e
105/2015

Creditore procedente: Blumen Group spa, Gruppo Padani Ortofloricoltura dei
f.lli Gazzola ss e da Banca Monte dei Paschi di Siena.

Debitore:

PERIZIA DI STIMA

Riferita ai beni siti in Comune di Marsciano

Frazione San Biagio della Valle



II CTU

Geom Luigi Altieri

SOMMARIO:

1. Mandato;
2. Premessa;
3. Svolgimento delle operazioni penali di consulenza;
4. Documentazione acquisita;
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.
 - Comunicazioni intercorse con i creditori,
 - Identificazione dei beni pignorati,
 - Verifica della regolarità edilizio-urbanistica dei beni,
 - Identificazione catastale e descrizione degli immobili;
6. Elenco allegati

1. MANDATO

Il sottoscritto geom. Luigi Altieri, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.2396, con studio professionale in Cascia via Cursula n.6, in data 09/02/2015 ha ricevuto incarico di redigere perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 59/2014, 103/2014 e 105/2015 RGE presso il Tribunale di Spoleto, promossa da : Blumen Group spa, Gruppo Padani Ortofloricoltura dei f.lli Gazzola ss e da Banca Monte dei Paschi di Siena, contro i signori .

In data 16/03/2015 il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, prestava giuramento di rito ripetendo la formula di legge, davanti al Giudice dell'esecuzione, Dott. Salcerini Simone, il quale mi formulava i quesiti riportati nel Verbale di Giuramento dell'esperto (ALLEGATO 1):

Il G.E. assegnava il termine del 45° giorno antecedente l'udienza del 19/11/2015, per il deposito della CTU.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni, attenendosi ai quesiti ed alle raccomandazioni generali, espone quanto segue:

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel seguente modo:

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA;
5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
6. ELENCO ALLEGATI;
7. ALLEGATI.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Con l'invio alla parte di opportuno avviso (ALLEGATO 2), è stato effettuato il primo accesso a luoghi in data 15/09/2015 alle ore 10:00. Il giorno ed all'orario comunicato, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Marsciano località frazione San Biagio della Valle località Selve, per adempiere all'incarico ricevuto, purtroppo non è stato possibile eseguire una corretta ricognizione dei beni vista la presenza di attrezzature, piante da coltura e massenzie all'interno dei locali. In data 23/09/2015 ho inoltrato presso il Tribunale di Spoleto istanza di proroga (ALLEGATO 3) termini, di giorni 90, per la presentazione della perizia tecnica. Il G.E. letta l'istanza depositata in cancelleria, mi ha concesso la proroga. In data 15/06/2016 ho fissato un secondo sopralluogo per il giorno 07/07/2016 alle ore 9:30 (ALLEGATO 4), avendo acquisito preliminarmente tutti gli elementi idonei e necessari ho dato inizio, una volta individuati i beni, alla ricognizione degli stessi.

Ho eseguito il sopralluogo sui fabbricati e terreni, munito di idonea strumentazione di misura, ho preso visione dei luoghi oggetto di perizia, ho effettuato un rilievo accurato degli interni, redigendo la relativa planimetria e un rilievo fotografico dettagliato (ALLEGATO 8).

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12:00 ho dichiarato concluse le operazioni relative al secondo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Marsciano, frazione San Biagio della Valle località Selve .

In precedenza ed in proseguo all'inizio delle operazioni peritali e di sopralluogo mi sono recato presso l'Agenzia del territorio di Spoleto, La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano per le verifiche del caso e presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili di che trattasi.

4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Documentazione Ipotecaria (che si allega):

Certificati per immobili in Comune di Marsciano (PG), rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Spoleto (ALLEGATI 5), estratti di mappa e planimetrie fabbricati del Comune di Marsciano, rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Spoleto (ALLEGATI 6).

Atti relativi alla proprietà:

visure catastali e planimetrie catastali, sono stati inoltre visionati tutti gli atti urbanistici giacenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano.

5. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E..

QUESITO I

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti: tre fabbricati ad uso abitazione ed annessi, un fabbricato ad uso agricolo ex pollaio, sei serre inerenti l'attività orto-florovivaistica, un fabbricato ad uso laboratorio/deposito/ ufficio ecc ecc, due tettoie, un silos per il mais, un fienile scoperto, un piccolo manufatto ad uso cella frigo, una piccola centrale idrica, un tetto fotovoltaico, e da alcuni terreni agricoli a varia coltura; pertanto si ritiene opportuno suddividere i beni in quattro lotti, il primo comprendente un abitazione con annessi, che verrà individuato come LOTTO 1 di seguito meglio descritto; il secondo comprendente un fabbricato costituito da due unità immobiliari ad uso abitazioni con antistante immobile ex pollaio, che verrà individuato come LOTTO 2 di seguito meglio descritto; il terzo comprendente le serre, il fabbricato ad uso laboratorio-ufficio-deposito, il fienile scoperto ed il tetto fotovoltaico, immobili questi dove svolgono la loro attività orto-florovivaistica che verrà individuato come LOTTO 3; il quarto comprendente tutti i terreni di varia coltura, che verrà individuato come LOTTO 4.

QUESITO 2

Da quanto potuto accertare presso gli uffici tecnici del Comune di Marsciano, lo stato degli immobili dal punto di vista urbanistico è il seguente:

1) FABBRICATO AD USO ABITAZIONE (foglio 11 particella 856)

- C.E. n. 1782/2000;
- C.E. n. 205/2001;
- variante C.E. n. 2005/2003;
- variante C.E. n. 2153/2003;
- variante DIA n.5750/2007.

2) FABBRICATO AD USO ABITAZIONE (foglio 11 particella 279)

- antecedente al 1967.

3) FABBRICATO AD USO EX STALLA (foglio 11 particella 275)

- antecedente al 1967.

4) FABBRICATI AD USO SERRE-UFFICIO-LABORATORIO-DEPOSITO-TETTOIA-SILOS MAIS-FIENILE-CENTRALE IDRICA –CELLA FRIGO-TETTO FOTOVOLTAIO (foglio 11 particella 1025)

- C.E. n. 1959/1983

- C.E. n. 1460/1984

- D.I.A. n.8821/2010

fabbricato indicato alla lettera C in
planimetria catastale

- C.E. n.776/95

- D.I.A. n. 544/2001

- D.I.A. n. 3692/2005

- P.C. n. 5880/2007

fabbricati indicati dalle lettere A-B-D-E-F-G-
H-I-L-M in planimetria catastale

Si precisa che l' INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE è stato oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n. 13182/2014, pertanto gli immobili risultano conformi alle normative urbanistiche

QUESITO 3

LOTTO 1

Diritti di proprietà pari ad 1/2 a favore di _____ e 1/2 a favore di _____, sui seguenti beni:

• fabbricato ad uso abitazione ed annessi con corte circostante distinto al foglio 11 particella 856, sito in Comune di Marsciano in località San Biagio, così costituito:

- subalterno 1: bene comune non censibile quale corte posta al piano sottostrada primo, e scale di ingresso poste al piano sottostrada primo e terra, comuni ai sub 2-3 e 4;

- subalterno 2: locale ad uso garage posto al piano sottostrada primo;

- subalterno 3: abitazione posta al piano primo, composta da: cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno, disimpegno e due terrazzi;

- subalterno 4: locali per funzioni produttive connesse alle attività agricole, composto da: locali ad uso deposito prodotti floricoli, magazzino per materie prime, ripostiglio e WC al piano sottostrada primo; e sala didattica e convegni, due uffici, archivio, wc, disimpegno, sala riunioni e due balconi al piano terra.

identificati al NCEU del Comune di Marsciano:

<i>FG</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB</i>	<i>ZONA CENS.</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>CL</i>	<i>CONS.</i>	<i>RENDITA</i>
11	856	2	----	C/06	3	40 mq	€ 61,97
		3	----	A/02	4	6 vani	€ 480,30
		4	----	D/10	---	-----	€ 5.820,00

Ai fini catastali si precisa che le planimetrie giacenti presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati corrispondono a quanto riscontrato in loco e altresì autorizzato con i titoli edilizi sopra menzionati (ALLEGATO 6).

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, così come le strutture orizzontali con solai in laterizio, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne risultano intonacate e solo tinteggiate, gli infissi sono in alluminio muniti di doppio vetro; le finiture interne sono di buon pregio, i pavimenti in monocottura; l'immobile è dotato di idoneo impianto elettrico conforme alle normative vigenti, idro-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo autonomo grazie ad una stufa combinata a pellet e gas metano.

Complessivamente il fabbricato sviluppa una superficie netta di mq 460 circa, di cui mq 108 circa adibiti ad abitazione, 37 mq circa a garage, 213 ad uso magazzino – deposito, mq 102 ad ufficio-sala didattica ecc; l'altezza interna dei locali risponde alle disposizioni di legge in materia sanitaria

LOTTO 2

Dritti di proprietà pari ad $\frac{2}{9}$ a favore di _____ e $\frac{2}{9}$ a favore di _____
(precisando che la restante quota di $\frac{3}{9}$ è di proprietà di _____ ed i
 $\frac{2}{9}$ di _____), sui seguenti beni:

2a) fabbricato costituito da due abitazioni, poste al piano terra ed una al piano primo, ma catastalmente identificato come unica unità immobiliare distinta al foglio 11 particella 279 sub 3, con accesso dall'antistante corte identificata con la particella 275 sub 1 (anche questa oggetto di esecuzione.), il tutto sito in Comune di Marsciano in località San Biagio, così composto:

- abitazione al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, sottoscale e portico

-abitazione al piano primo: scala di accesso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e disimpegno.

identificato al NCEU del Comune di Marsciano:

<i>FG</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB</i>	<i>ZONA CENS.</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>CL</i>	<i>CONS.</i>	<i>RENDITA</i>
11	279	3	----	A/02	3	9,5 vani	€ 637,82

Ai fini catastali si precisa che le planimetrie giacenti presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati corrispondono a quanto riscontrato in loco e altresì autorizzato con i titoli edilizi sopra menzionati (ALLEGATO 6).

La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo, le strutture orizzontali sono in travetti di c.a. prefabbricati, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne risultano in parte intonacate ed in parte no, gli infissi sono in legno muniti di doppio vetro; le finiture interne sono del tipo economico, i pavimenti in monocottura; l'immobile è dotato di idoneo impianto elettrico, idricosanitario e di riscaldamento autonomo.

Complessivamente il fabbricato sviluppa una superficie netta di mq 200 circa (100 mq ogni abitazione); l'altezza interna dei locali risponde alle disposizioni di legge in materia sanitaria

2b) fabbricato ad uso ex stalla, ora in stato di abbandono e degrado, con antistante corte (catastalmente indicata al foglio 11 particella 275 sub 1), posto al piano terra; distinto al foglio 11 particella 275 sub 2, sito in Comune di Marsciano in località San Biagio, così composte:

identificato al NCEU del Comune di Marsciano:

<i>FG</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB</i>	<i>ZONA CENS.</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>CL</i>	<i>CONS.</i>	<i>RENDITA</i>
11	275	2	----	C/06	3	76 mq	€ 117,75

Ai fini catastali si precisa che le planimetrie giacenti presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati corrispondono a quanto riscontrato in loco e altresì autorizzato con i titoli edilizi sopra menzionati (ALLEGATO 6).

La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo, le strutture orizzontali sono in travetti di c.a. prefabbricati, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne risultano intonacate, gli infissi, oramai fatiscanti, sono in legno; i pavimenti sono in battuto di cemento.

Complessivamente l'immobile risulta abbandonato ed in forte stato di degrado.

Il fabbricato sviluppa una superficie netta di mq 75 circa; l'altezza interna dei locali risponde alle disposizioni di legge in materia sanitaria

LOTTO 3

Diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ a favore di _____ e $\frac{1}{2}$ a favore di _____, sui seguenti beni:

3a) N. 6 serre modulari prefabbricati in acciaio, costituiti da basamento in calcestruzzo e sovrastante struttura in acciaio con copertura in teli, per una superficie complessiva di mq 8978, dotate soltanto di impianto idrico.

3b) N. 2 tettoie, costituite da struttura in acciaio, con copertura e tamponatura in pannelli prefabbricati, per una superficie complessiva di mq 323, sprovviste di impianti

3c) fabbricato ad uso ufficio, laboratorio e annessi per attività florovivaistica, con struttura prefabbricata in c.a.; per una superficie

complessiva di mq 503 circa; è doveroso precisare che i locali destinati a deposito, mensa, spogliatoio con relativi servizi attualmente sono allo stato "grezzo", privi di impianti, intonaci e pavimenti.

4c) un silos per il mais, realizzato in c.a. della superficie complessiva di mq 51, sprovvisto di impianti.

4d) fabbricato ad uso fienile, costituito da struttura portante in acciaio, privo di copertura e qualsiasi tipo di impianto; in forte stato di abbandono e degrado, della superficie complessiva di mq 197 circa;

4e) piccolo manufatto ad uso cella frigo e tettoia, con struttura portante in acciaio e pannelli prefabbricati, della superficie di mq 36, di cui 16 destinati a tettoia e 20 a cella frigo, dotato di impianto elettrico a norma di legge;

4f) piccolo manufatto ad uso centrale idrica, con struttura portante in muratura e solaio in c.a, della superficie di mq 16,

il tutto identificati al NCEU del Comune di Marsciano:

<i>FG</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB</i>	<i>ZONA CENS.</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>CL</i>	<i>CONS.</i>	<i>RENDITA</i>
11	1025	1	----	D/10	---	-----	€ 24.244,00

4g) tetto fotovoltaico con capacità di 20 KW, della superficie di mq 213 circa

il tutto identificati al NCEU del Comune di Marsciano:

<i>FG</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB</i>	<i>ZONA CENS.</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>CL</i>	<i>CONS.</i>	<i>RENDITA</i>
11	1025	2	----	D/10	---	-----	€ 400,00

Ai fini catastali si precisa che le planimetrie giacenti presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati corrispondono a quanto riscontrato in loco ed in conformità al titolo edilizio sopra menzionato (ALLEGATO 6).

LOTTO 4

Diritti di proprietà pari ad 1/2 a favore di _____ e 1/2 a favore di _____, sui seguenti beni: terreni agricoli a varia coltura, tutti ricadenti in parte in zona agricola "EC", parte in area di particolare interesse agricolo del vigente Piano di Fabbricazione come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marsciano al n. 81 del 12/07/2016 (ALLEGATO 7), di seguito meglio indicati al NCT del Comune di Marsciano:

<i>FG</i>	<i>PART</i>	<i>SUB</i>	<i>PORZ</i>	<i>QUALITA'</i>	<i>CL</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
6	105	----	----	Seminativo	3	0.02.00	€ 0,88	€ 0,93
11	7	---	AA AB	Seminativo arb Pascolo arb	3	0.28.11 0.26.99	€ 13,07 € 3,48	€ 11,61 € 1,81
11	8	---	----	Seminativo	3	6.76.90	€ 297,15	€ 314,63
11	9	---		Seminativo	3	0.74.50	€ 32,70	€ 34,63
11	10	---	----	Seminativo arb	3	0.29.50	€ 13,71	€ 12,19
11	20	---	---	Seminativo	3	0.32.90	€ 14,44	€ 15,29
11	191	---		Seminativo	3	0.28.00	€ 12,29	€ 13,01
11	198	---	AA AB	Pascolo arb Seminativo arb	3	0.22.00 0.13.20	€ 2,84 € 6,14	€ 1,48 € 5,45
11	199	---	----	Seminativo arb	3	0.00.70	€ 0,33	€ 0,29
11	200	---	----	Seminativo arb	3	0.01.90	€ 0,88	€ 0,79
11	201	---	----	Seminativo arb	3	0.00.50	€ 0,23	€ 0,21
11	240	---	----	Seminativo arb	3	0.34.00	€ 15,80	€ 14,05
11	1021	---	----	Seminativo	3	1.00.00	€ 43,90	€ 46,48
11	1027	----	----	Vigneto	1	6.27.05	€ 631,50	€ 388,61

Per una superficie complessiva di

QUALITA'	SUPERFICIE TOTALE
Seminativo	ha 09.14.30
Seminativo arb	ha 1.07.91
Pascolo arb	ha 0.48.99
Vigneto	ha 6.27.05

I terreni sopra descritti sono stati concessi dai signori _____ e _____ in locazione alla _____, mediante contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia al n.4091 del 08/04/2016, con scadenza al 30/03/2041

Infine è importante precisare che in fase di vendita dei lotti la particella 1026 del foglio 11 (derivante dalla particella 993) della superficie di mq 2749, dovrà essere considerata come un bene comune al lotto n.1, lotto n.2, lotto n.3; in quanto rappresenta l'accesso agli stessi.

Identificazione catastale degli immobili pignorati

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

- procedimento n. 105/2015:

La parte procedente, con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 30/04/2015 rep. 495 ai signori _____ e _____, residenti entrambi in Marsciano località San Biagio della Valle Vocabolo Selve n.61, in forza dei decreti ingiuntivi n.7980 del 21/05/2015, promosso da Monte dei Paschi di Siena spa per i seguenti beni:

- PIENA PROPRIETA' sul terreno sito in Comune di Marsciano, catastalmente indicati al NCT foglio 11 particella 11 (ora soppressa che ha generato le particelle 856, 1025, 1026, 1027).

• procedimento n. 103/2014:

La parte procedente, con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 02/05/2014 rep. 378 ai signori _____ e _____, residenti entrambi in Marsciano località San Biagio della Valle Vocabolo Selve n.61, in forza del decreto ingiuntivo n. 10526 del 01/07/2014, promosso da Gruppo Padana Ortoforicoltura dei F.lli Gazzola s.s. per i seguenti beni:

- PIENA PROPRIETA' su immobili siti in Comune di Marsciano, catastalmente indicati al NCEU foglio 11 particelle 11 sub 2, 11 sub 3, 11 sub 4, 992 sub 1, 992 sub 2 e 994, su terreni indicati al foglio 11 particella 659 e 993 (ora sopresse generando le particelle 856 sub 1, 856 sub 2, 856 sub 3, 856 sub 4, 1025 sub 1, 1025 sub 2)

- DIRITTI DI PROPRIETA' PER 4/9 su fabbricati siti in Comune di Marsciano, catastalmente indicati al NCEU foglio 11 particelle 275 sub 2 e particella 279 sub 3.

• procedimento n. 59/2014:

La parte procedente, con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20/06/2014 rep. 10063 ai signori _____ e _____, residenti entrambi in Marsciano località San Biagio della Valle Vocabolo Selve n.61, in forza dei decreti ingiuntivi n. 225/2014 del 11/03/2014, promosso da Blumen Group spa

- PIENA PROPRIETA' su terreni siti in Comune di Marsciano, catastalmente indicati al NCT foglio 11 particelle 659, 993; fabbricati

siti in Comune di Marsciano catastalmente indicati al NCEU foglio 11 particelle 11 sub2, 11 sub 3, 11 sub 4, 992 sub 1, 992 sub 2 e 994, (ora sopprresse generando le particelle 856 sub 1, 856 sub 2, 856 sub 3, 856 sub 4, 1025 sub 1, 1025 sub 2).

- DIRITTI DI PROPRIETA' PER 4/9 su fabbricati siti in Comune di Marsciano, catastalmente indicati al NCEU foglio 11 particelle 275 sub2 e 279 sub 3.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI

- L'unità immobiliare censita al NCEU foglio 11 particella 856 sub 2, classificata come C/06 di mq 40, deriva dalla soppressione della particella 11 sub 2, ed è stata costituita con variazione del 05/11/2014 n.144976 prot. PG 0299824, per bonifica identificativo catastale quest'ultima censita con tale identificativo giusta costituzione del 04/05/2007 n.1770 prot. PG 0287165;
- L'unità immobiliare censita al NCEU foglio 11 particella 856 sub 3, classificata come A/02 classe 4 di vani 6, deriva dalla soppressione della particella 11 sub 3, giusta variazione del 05/11/2014 n.144977 prot. PG 0299824 ed è stata costituita a mezzo di tipo mappale PG 0230199 del 19/03/2007, per bonifica identificativo catastale quest'ultima censita con tale identificativo giusta costituzione del 04/05/2007 n.1770 prot. PG 0287165;
- L'unità immobiliare censita al NCEU foglio 11 particella 856 sub 4, classificata come D/10, deriva dalla soppressione della particella 11 sub 4, giusta variazione del 05/11/2014 n.144978 prot. PG 0299824, per bonifica identificativo catastale quest'ultima censita con tale identificativo giusta costituzione del 04/05/2007 n.1770 prot. PG 0287165;

- L'unità immobiliare catastalmente indicata al foglio 11 particella 856, ente urbano di mq 1289, (area dove sono stati edificati i fabbricati indicati con la particella 856 sub2 e particella 856 sub 4)derivante dalla particella 11, giusto frazionamento del 19/03/2007 n.230199, quest'ultima censita con tale identificativo dall'impianto meccanografico del 08/07/1977;
- L'unità immobiliare catastalmente indicata al foglio 11 particella 1025 sub 1, classificata come D/10, è stata originata dalla soppressione della particella 1022, 1023, 1024, 992 sub 1, 992 sub 2 e 994, giusta variazione del 07/01/2015 n.107 prot. PG0000276, per ampliamento, fusione e cambio destinazione d'uso. Le particelle 1022, 1023, 1024 risultano censite con tale identificativo giusta costituzione del 12/12/2014 al n. 2349 prot. PG 0345468, le particelle 992 sub 1 e 992 sub 2 giusta costituzione del 06/03/2009 n. 1561, prot. PG 0081390; la particella 994 giusta costituzione del 16/12/2010 n. 5950 prot. PG 0446391;
- L'unità immobiliare catastalmente indicata al foglio 11 particella 1025 sub 2, classificata come D/10, è stata originata dalla soppressione delle particelle 1022, 1023, 1024, 992 sub 1, 992 sub 2 e 994, giusta variazione del 07/01/2015 prot. PG 0000276, per ampliamento, fusione e cambio destinazione d'uso. Le particelle 1022, 1023, 1024 sono state costituite il 12/12/2014 n.2349 prot. PG0345468, la particella 992 sub 1 e 992 sub 2, risultano censite con tale identificativo giusta costituzione del 06/03/2009 n.1561 prot. PG0081390, mentre la particella 994 risulta censita con tale identificativo giusta costituzione del 16/12/2010 n. 5950 prot. PG0446391. Si precisa che le unità immobiliari distinte al foglio 11 particella 1025 sub 1 e 1025 sub 2 sono state edificate ed insistono sul terreno indicato catastalmente al foglio 11 particella 1025, ente urbano di mq 29.967, già particella 1021, giusto frazionamento del 12/12/2014 n.347520, già particella 993, giusto tipo mappale del 23/07/2014 n. 198781, già particella 991, giusto tipo mappale del 23/11/2010 n.398227, già particella 855 giusto frazionamento del 12/02/2009 n. 50410, derivante dall'originaria particella 11, giusto

frazionamento del 19/03/2007 n. 230199, quest'ultima censita con tale identificativo dall'impianto meccanografico del 08/07/1977. Con tipo mappale n.347520 del 12/12/2014, la particella 1025 ha accorpato per soppressione le particelle 992, 994, 1022, 1023, 1024. Con tipo mappale n.198781 del 23/07/2014 la particella 1024 ha accorpato per soppressione la particella 659.

- L'unità immobiliare censita al NCEU foglio 11 particella 275 sub 2, classificata come C/06 classe 3 di mq 76, giusta variazione toponomastica del 16/05/2014 n.83911 prot. PGO156259, censita con tale identificativo in data 23/11/1998 prot. A00800, si precisa che l'unità immobiliare al foglio 11 particella 275 sub 2, ente urbano di mq 497, già particella 11, giusto frazionamento n.2650/1190 del 07/03/1994, quest'ultima censita con tale identificativo dall'impianto meccanografico del 08/07/1977. In virtù di tabella di variazione del 30/05/2001 n.447198 prot. 407174 la particella 275 ha accorpato per soppressione la particella 277 già particella 12, giusto frazionamento n.2650.2/1990 del 14/07/1993, quest'ultima censita con tale identificativo dall'impianto meccanografico del 08/07/1977.
- L'unità immobiliare censita al NCEU foglio 11 particella 279 sub 3, classificata come A/02 classe 3 vani 9,5, giusta variazione toponomastica del 16/05/2014 n. 83915 prot. PGO156263, censita con tale identificativo giusta costituzione del 23/11/2008 n. A00800; si precisa che tale unità immobiliare è stata edificata sul terreno identificato al foglio 11 particella 279, ente urbano mq 509, già particella 12, giusto frazionamento n.2650.2/1990 in atti dal 14/07/1993, quest'ultima censita con tale identificativo dall'impianto meccanografico del 08/07/1977. In virtù di tabella di variazione del 30/05/2001 n. 447198 prot. n.407174, la particella 275 ha accorpato per soppressione la particella 619, già particella 12, giusto frazionamento del 30/05/2001 n.447198, prot.407174, quest'ultima censita con tale identificativo dall'impianto meccanografico del 08/07/1977.

- il terreno censito al foglio 6 particella 105, è così distinto dall'impianto meccanografico del 08/07/1977.
- il terreno censito al foglio 11 particella 7, ex particella 321, ottenuto dal frazionamento n. 188419 del 03/05/2011.
- il terreno censito al foglio 11 particella 8, è così distinto a seguito di frazionamento n. 170183 del 29/10/1985.
- il terreno censito al foglio 11 particella 9, è così distinto dall'impianto meccanografico del 08/07/1977
- il terreno censito al foglio 11 particella 10, è così distinto dall'impianto meccanografico del 08/07/1977
- il terreno censito al foglio 11 particella 20, è così distinto dall'impianto meccanografico del . 08/07/1977
- il terreno censito al foglio 11 particella 191, è così distinto dall'impianto meccanografico del . 08/07/1977
- il terreno censito al foglio 11 particella 198, è così distinto dall'impianto meccanografico del 08/07/1977.
- il terreno censito al foglio 11 particella 199, è così distinto dall'impianto meccanografico del 08/07/1977.
- il terreno censito al foglio 11 particella 200, è così distinto dall'impianto meccanografico del 08/07/1977.
- il terreno censito al foglio 11 particella 201, è così distinto dall'impianto meccanografico del 08/07/1977.
- il terreno censito al foglio 11 particella 240, è così distinto dall'impianto meccanografico del . 08/07/1977
- il terreno censito al foglio 11 particella 261, è così distinto dall'impianto meccanografico del . 08/07/1977

- il terreno censito al foglio 11 particella 1021, (derivante dalla particella 993) a seguito di frazionamento del 23/07/2014 prot. PG 0198781 .
- il terreno censito al foglio 11 particella 1022, (derivante dalla particella 993) a seguito di frazionamento del 23/07/2014 prot. PG 0198781 .
- il terreno censito al foglio 11 particella 1023, (derivante dalla particella 993) a seguito di frazionamento del 23/07/2014 prot. PG 0198781 .
- il terreno censito al foglio 11 particella 1024, (derivante dalla particella 993) a seguito di frazionamento del 23/07/2014 prot. PG 0198781 .
- il terreno censito al foglio 11 particella 1026, (derivante dalla particella 993) a seguito di frazionamento del 23/07/2014 prot. PG 0198781 .
- il terreno censito al foglio 11 particella 1027, (derivante dalla particella 993) a seguito di frazionamento del 23/07/2014 prot. PG 0198781 .

Si precisa che da un'attenta consultazione degli atti, si sono riscontrate le seguenti trascrizioni:

1) COSTITUZIONE DI VINCOLI

- vincolo con atto notaio Sergio Ludovici rep. 105752 del 15/05/2000, trascritto a Perugia in data 16/05/2000 al n. 7352, a favore del Comune di Marsciano contro _____ e _____, grava sull'immobile indicato al foglio 11 particella 11.
- vincolo di destinazione con atto notaio Filippo Brufani rep. 17377/9970 del 23/04/2007, trascritto a Perugia in data 07/05/2007 al n 8594, a favore del Comune di Marsciano contro _____ e _____, grava i terreni al foglio 11 particella 856,
- vincolo con atto notaio Filippo Brufani rep. 17377/9970 del 23/04/2007, trascritto a Perugia in data 07/05/2007 al n 8595, a favore del Comune di Marsciano contro _____, grava

i terreni al foglio 11 particelle 992, 994, 1021, 1022, 1023 e 1024 (ex particella 855);

- vincolo di destinazione e della superficie con atto notaio Filippo Brufani rep. 17762/10229 del 19/07/2007, trascritto a Perugia in data 02/08/2007 al n. 14862, a favore del Comune di Marsciano contro _____, grava i terreni al foglio 11 particelle 992, 994, 1021, 1022, 1023 e 1024 (ex particella 855);

2) IPOTECA VOLONTARI

- ipoteca volontaria con atto notaio Giancarlo Antonioni rep. 270300/37084 del 27/05/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia in data 31/05/2003 al n 3306, a favore della Banca dell'Umbria 1462 spa, a carico dei signori _____, _____ e _____, a garanzia di un mutuo di € 250.000,00;

- ipoteca volontaria con atto notaio Filippo Brufani rep. 16633/9470 del 14/11/2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia in data 16/11/2006 al n 8858, a favore del Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa spa, a carico dei signori _____ a garanzia di un mutuo di € 600.000,00;

- ipoteca volontaria con atto notaio Filippo Brufani rep. 23698/14263 del 30/10/2012, trascritta presso la Conservatoria dei RR. di Perugia in data 06/11/2012 al n. 3312, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, a carico dei signori _____ a garanzia di un mutuo di € 100.000,00;

- ipoteca volontaria con atto notaio Filippo Brufani rep. 23698/14263 del 30/10/2012, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia in data 06/11/2012 al n. 3313, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio- Società Cooperativa, a carico dei signori _____, a garanzia di un mutuo di € 100.000,00;

- ipoteca volontaria con atto notaio Filippo Brufani rep. 23991/14451 del 01/02/2013, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia in data 05/02/2013 al n. 323, a favore della Banca Popolare di Spoleto spa, a carico dei signori _____, a garanzia di un mutuo di € 60.000,00;

-ipoteca giudiziaria emessa dal Tribunale di Firenze in data 31/07/2013 rep. 5005, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia in data 09/10/2013 al n.2891 a favore della società LAPE srl con sede in Empoli (FI), a carico dei signori _____, per un importo di € 20.000,00;

-ipoteca giudiziaria emessa dal Tribunale di Treviso in data 07/12/2013 rep. 4391, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia in data 27/12/2013 al n.3828 a favore della società GRUPPO PADANA ORTOFLORICOLTURA DEI F.LLI GAZZOLA SS con sede in Paese (TV), a carico dei signori _____, per un importo di € 60.000,00;

3) PIGNORAMENTO IMMOBILI

- verbale di pignoramento immobili, trascritto a Perugia in data 01/07/2014 al n.10526, a favore della società GRUPPO PADANA ORTOFLORICOLTURA DEI F.LLI GAZZOLA SS, con sede a Paese (TV), a carico dei signori _____, in forza di atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto rep.378 del 02/05/2014;

-verbale di pignoramento immobili, trascritto a Perugia in data 20/06/2014 al n.10063, a favore della società BLUMEN srl, con sede a Milano, a carico dei signori _____, in forza di atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto rep.225 del 11/03/2014;

-verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 21/05/2015 al n.7980, a favore della società BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

spa, con sede in Siena, a carico dei signori _____, in forza di atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto rep.495 del 30/04/2015;

-verbale di pignoramento immobili, trascritto a Perugia in data 30/06/2015 al n.10422, a favore della società Q8 QUASER srl, con sede in Pregnana Milanese, a carico dei signori _____ e _____, in forza di atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto rep.721 del 16/06/2015.

PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO E PROVENIENZA DEI BENI

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà della Cassa per la Formazione della proprietà Contadina, con sede in Roma

- in data 24/06/1968 a mezzo di rogito di compravendita del notaio Giancarlo Antonioni al repertorio n. 121878/8733, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 02/07/1968 ai nn. 5930, la signora Ceccarani Giulia vendeva, ai signori _____, che acquistavano per quote uguali ed indivisamente.

- in data 17/06/1991 a mezzo di rogito di compravendita del notaio Giancarlo Antonini al repertorio n. 230470/27812 del 17/06/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 26/06/1991 ai nn. 8944, la Cassa per la Formazione della proprietà Contadina vendeva, con patto di riservato

- in data 27/01/1999 a mezzo di rogito di compravendita del notaio Giancarlo Antonioni al repertorio n. 252605, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/02/1999 al n. 1996, i signori _____

vendevano ai signori

- denuncia di successione in morte di _____, giusta denuncia registrata presso L'Ufficio del Registro di Perugia in data 01/04/2000 n.80/960, ivi trascritta il 04/02/2002 al n.2214, a favore di _____ ;

dominio, ai signori _____, che acquistavano per quote uguali ed indivisamente l'intero complesso immobiliare.

-in data 02/11/2006 a mezzo di scrittura privata autenticata dal notaio Maria D'Angelo al repertorio n. 24863, registrato a Roma in data 07/07/2008 al n.3721, il patto di riservato dominio veniva annotato di inefficacia.

Dal confronto quanto riportato nelle visure catastali, nell'atto di pignoramento, nella documentazione ipocatastale e negli atti che attestano la proprietà, non risultano discordanze tra la proprietà e i beni oggetto di pignoramento.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI BENI

LOTTO I

Da indagini effettuate sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, e da quanto riportato nell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it), si può attribuire all'immobile il seguente valore:

-ABITAZIONE con area circostante così suddivisa:

locale ad uso garage mq 37,00 x € 500,00 = € 18.500,00

locali ad uso abitazione mq 105,00x € 1.300,00 = 136.000,00

locale ad uso magazzini-deposito mq 213,00x € 500,00= 106.500,00

locali ad uso ufficio-sala didattica mq 102,00x € 800,00=€ 81.600,00

terrazzi e androne scale mq 10,00x € 300,00= € 3.000,00

TOTALE FABBRICATO € 345.600,00

Pertanto, in considerazione di quanto fin qui detto ritengo giusto ed equo attribuire al bene oggetto di esecuzione immobiliare il valore di cui in appresso:

LOTTO n. 1 € 345.600,00 (trecentoquarantacinquemila seicento virgola dieci)

LOTTO 2

Da indagini effettuate sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, e da quanto riportato nell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it), si può attribuire all'immobile il seguente valore:

- FABBRICATI

- locali ad uso abitazione posta al piano terra di mq 105,00x€ 750,00=78.750,00

-terrazzi mq 7,00x€ 300,00= € 2.100,00

- locali ad uso abitazione posta al piano primo di mq 100,00x€ 750,00= €75.000,00

- terrazzi mq 7,00x€ 300,00= € 2.100,00

-locali ad uso ex pollaio mq 75,30x € 200,00= € 15.060,00

TOTALE FABBRICATI € 173.010,00

Valore per la quota di proprietà dei signori
76.894,00

pari a 4/9, €

LOTTO n.2 € 76.894,00 (settantaseimila ottocentonovantaquattro virgola quaranta)

LOTTO 3

Da indagini effettuate sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, e da quanto riportato nell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it), si può attribuire all'immobile il seguente valore:

- n.6 SERRE mq 8978x € 30,00= € 224.450,00

- n.2 TETTOIE mq 323x € 300,00=€ 96.900,00

- immobile ad uso laboratorio per attività florovivaistica ed annessi:

- Uffici, wc, dep. Fitofarmaci, laboratorio, annesso agricolo- locale tecnologico mq 502,00 x € 500= € 251.000,00

- n.1 silos a corpo € 5000,00

- n. 1 fienile di mq 197 x € 100,00 mq= € 19.700,00

- n.1 cella frigorifero di mq 36x € 200,00=€ 7.200,00

- n.1 centrale idrica di mq 16 x € 300,00=€ 4.800,00

- n.1 tetto fotovoltaico di mq 213x € 100,00=€ 21.300,00

TOTALE FABBRICATO € 630.350,00

Pertanto, in considerazione di quanto fin qui detto ritengo giusto ed equo attribuire al bene oggetto di esecuzione immobiliare il valore di cui in appresso:

LOTTO n.3 € 630.350,00 (euro seicentotrenta seicentocinquanta virgola zero zero)

LOTTO 4

Da indagini effettuate sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, e da quanto riportato nell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it), si può attribuire all'immobile il seguente valore:

-terreni seminativi ha 9.14.30 x € 10.971,00 = € 100.307,85

-terreni seminativo arborato ha 1.07.91 x € 10.971,00 = € 11.838,81

-terreni pascolo arborato ha 0.48.99 x € 2.102,00 = € 1.029,77

-terreni vigneto ha 6.27.05 x € 25.334,00 = € 158.856,85

TOTALE TERRENI € 272.033,28

Pertanto, in considerazione di quanto fin qui detto ritengo giusto ed equo attribuire al bene oggetto di esecuzione immobiliare il valore di cui in appresso:

LOTTO n.4 € 272.033,28 (euro duecentosettantaduemila trentatre virgola ventotto)

VALORE TOTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

LOTTO n.1 € 345.600,00 (euro trecentoquarantacinquemila seicento virgola zero zero)

LOTTO n.2 € 76.894,00 (euro settantaseimila ottocentonovantaquattro dieci virgola zero zero)

LOTTO n.3 € 630.350,00 (euro seicentotrentamila trecentocinquanta virgola zero zero)

LOTTO n.4 € 272.033,28 (euro duecentosettantaduemila trentatre virgola ventotto)

PER UN TOTALE PARI € 1.324.877,28 (un milione trecentoventiquattromila ottocentosettantasette virgola ventotto).

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Cascia li, 20/07/2016.

Il CTU

Geom. Luigi Altieri

6. ELENCO ALLEGATI.

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

ALLEGATO 1. Verbale di Giuramento dell'esperto

ALLEGATO 2. Convocazione 1° sopralluogo

ALLEGATO 3. Richiesta proroga

ALLEGATO 4. Convocazione 2° sopralluogo

ALLEGATO 5. Visure Catastali

ALLEGATO 6. Estratti di Mappa e Planimetria Fabbricato

ALLEGATO 7. Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 8 Rilievo fotografico.