

Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

Geom. Valentina TIBURZI

STUDIO TECNICO

Nocera Umbra Corso Vittorio Emanuele n.4 - tel. 393-7532295

- email : valentinatiburzi@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 118/2023 R.G. Es.

➤ **GROGU SPCV S.R.L.** CF: 05197150260 con sede legale in
Conegliano Veneto (VT) e per essa, quale mandataria PRELIOS
CREDIT SOLUTIONS S.p.A. (C.F.:13048380151) con sede a Milano, Via
Valtellina n. 15/17

CONTRO



*Edificio di cui fa parte l'unità immobiliare
oggetto di esecuzione*

CTU

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: P55078

Geom. Valentina Tiburzi

INDICE CONSULEZA

- CONSULEZA TECNICA	Pag. 3
- PREMESSA	Pag. 12
- DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 14
1) UNITA' CATASTALI IN COMUNE DI MASSA MARTANA	
2) foglio 28 part. 1265 SUB 2-4-5 (C.F.)	
3) foglio 29 part. 525 (C.T.)	
4) foglio 35 part. 22	
- SITUAZIONE URBANISTICA	Pag. 35
- PROVENIENZA	Pag. 36
- PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE	Pag. 38
- RILIEVO CARICHI PENDENTI	Pag. 48
- STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	Pag. 53
- CONCLUSIONI	Pag. 55



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

Geom. Valentina TIBURZI

STUDIO TECNICO

Nocera Umbra Corso Vittorio Emanuele n. 4 - tel. 393-7532295 - email:

valentinatiburzi@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 168/2019 R.G. Es.

➤ **GROGU SPCV S.R.L.** CF: 05197150260 con sede legale in
Conegliano Veneto (VT) e per essa, quale mandataria PRELIOS
CREDIT SOLUTIONS S.p.A. (C.F.:13048380151) con sede a Milano, Via
Valtellina n. 15/17

Esecutante

Avv. Felicita Fenaroli

CONTRO

➤
Esecutato in contumacia

PROSSIMA UDIENZA 27 GIUGNO 2024

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

DOTT. Alberto CAPPELLINI

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOAMMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 255078



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

Io scrivente con decreto del 27/11/2023 veniva nominato C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V. Ill.ma proponeva

di rispondere con relazione scritta al seguente quesito (all. n. 1):

"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: 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
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: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
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-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) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso



contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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;

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: dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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";

** * * * * **



OPERAZIONI DEL CONSULENTE

➤ **in data 30 novembre 2023**

lo scrivente accettato l'incarico prestava il giuramento di rito e depositava in atti attraverso procedura telematica in data 01/12/2023 relativamente all'esecuzione immobiliare di cui in oggetto (all. n. 2);

➤ **in data 21 dicembre 2023**

il giudice dell'esecuzione rge n. 118/2023 dott. Alberto Cappellini conferiva al nominato c.t.u. l'incarico, come da ordinanza di nomina, e disponeva 150 giorni dal 20/12/2023 per il deposito della relazione di stima.

Lo scrivente iniziava le necessarie indagini presso l'agenzia del Territorio (ex catasto), ufficio urbanistico del Comune di Massa Martana con richiesta di copia dei progetti protocollata con N° 12835 del 14-12-2023; nonché presso la Conservatoria dei RR II di Spoleto (all. n. 3);

➤ **in data 27 dicembre 2023**

Lo scrivente comunicava al legale di parte creditrice (Avv. Felicità Fenaroli), all'esecutato _____ e all'istituto vendite giudiziarie di Perugia la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno martedì 22 gennaio 2024 alle ore 14,30 sul luogo (all. n. 4).

➤ **in data 22 gennaio 2024**

sul luogo e alle ore 14,30 lo scrivente, alla presenza dell'esecutato _____ e del nominato (Mirko Mosconi) incaricato alla redazione de verbale per l'elezione domicilio IVG, dava inizio alle



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

operazioni peritali dava inoltre lettura del testo del quesito ricevuto e
procedeva ad una prima individuazione e ricognizione del bene
oggetto di esecuzione immobiliare con alcuni rilievi di dettaglio e
documentazione fotografica; seguiva redazione di verbale di primo
accesso digitalizzato (all. n. 5).;

➤ **in data successiva**

Lo scrivente eseguiva autonomi accessi utili ad una migliore e corretta
restituzione grafica dell'unità immobiliare, necessaria poi per il
raffronto con gli elaborati presenti negli atti di causa.

➤ **in data 18 aprile 2024**

Lo scrivente, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata in
data 14 dicembre 2023, visionava i fascicoli edilizi messi a disposizione
dal Responsabile del Procedimento del comune di Massa Martana.

in data successiva

lo scrivente completava aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni
gravanti sui beni oggetto di esecuzione presso la conservatoria dei RR
II di Spoleto.

** ** * ** * ** *

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento studio degli atti di causa e
dei documenti in essi riportati;
eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con
richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per
aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene;
elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi nei
grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e dalle



informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici del Comune di Massa Martana;

compiute le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini fatte e rappresenta il metodo di valutazione nella presente

CONSULENZA TECNICA

La quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

* * * * *

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente consulenza, come disposto dalla S.V.

Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione,

descrizione e valutazione del bene immobile di cui all'atto di nota di

trascrizione verbale di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv.

Felicità Fenaroli del **15 luglio 2023** trascritto nel registro generale al

n. 26070 e nel registro particolare al n. 18745 il 21/09/2023(all. n. 6) a



Favore di

➤ **GROGU SPCV S.R.L.** CF: 05197150260 con sede legale in
Conegliano Veneto (VT) e per essa, quale mandataria PRELIOS
CREDIT SOLUTIONS S.p.A. (C.F.:13048380151) con sede a Milano,
Via Valtellina n. 15/17

ed a carico di:

➤

con il quale è stato pignorato l'immobile così censito in:

CF del Comune di Massa Martana:

Foglio n. 28

1) **part. 1265 sub 4**, P.T, Cat. A/2 classe 3, consistenza vani 7, rendita
catastale €. 632,66 Via Cavour Piano Terra; bene le cui caratteristiche
verranno meglio descritte nel capitolo che segue;

2) **part. 1265 sub 5**, P.1, Cat. A/2 classe 3, consistenza vani 5, rendita
catastale €. 451,90 Via Cavour Piano Primo; bene le cui caratteristiche
verranno meglio descritte nel capitolo che segue;

3) **part. 1265 sub 2**, P.S1, Cat. C/3 classe 2, consistenza 160 mq,
rendita catastale €. 413,16 Via Cavour Piano Seminterrato; bene le cui
caratteristiche verranno meglio descritte nel capitolo che segue;

4) **part. 1575**, P.T, area urbana, consistenza 143 mq, rendita catastale
assente, Via Cavour Piano terra; bene le cui caratteristiche verranno
meglio descritte nel capitolo che segue;

CT del Comune di Massa Martana:

Foglio n. 29



5) part. 525,1 particella divisa in n. 4 porzioni:

Porzione	A	B	C	D
Reddito dominicale	Euro 7,13	Euro 5,97	Euro 5,23	Euro 13,28
Reddito agrario	Euro 5,94	Euro 4,34	Euro 8,13	Euro 2,85
Deduzioni	-	-	-	-
Superficie m ²	2.300	700	2.250	18.373
Qualità	ULIVETO	VIGNETO	SEMINATIVO	BOSCO MISTO
Classe	2	1	4	2

bene le cui caratteristiche verranno meglio descritte nel capitolo che segue;

Foglio n. 35

6) part. 22, P.T, bosco alto, consistenza 00.48.90 ha, Rendita Domenicale Euro 0,76 e Rendita Agraria Euro 0,51, bene le cui caratteristiche verranno meglio descritte nel capitolo che segue;

CAPITOLO N. 2

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di valutazione, sulla base di quanto accertato nel corso delle operazioni peritali nonché, dalle risultanze catastali ed urbanistiche, fanno parte di un piccolo complesso immobiliare composto da una duplice destinazione d'uso (residenziale, artigianale e agricola) riscontrando due unità a servizio residenziale e il piano seminterrato avente destinazione artigianale, tutti facenti parte di un unico fabbricato ubicati in Comune di Massa Martana alla Via Cavour, facilmente accessibile dalla strada Comunale posta a confini su due lati.



risultando rappresentato da vari locali con destinazione residenziale ubicato nel centro urbano di Massa Martana. Sono oggetto di esproprio ulteriori n. 2 particelle a vocazione agricola posti nelle campagne limitrofe, poco distanti dal centro cittadino.

in particolare i beni pignorati ed oggetto di valutazione si compongono da n. 6 "unità catastali" i quali, per maggiore chiarezza espositiva e tempestiva individuazione del bene oggetto di valutazione, vengono identificati con l'inserimento di elaborati grafici.

Le unità censite al catasto fabbricate, come già anticipato sono inserite all'interno di un unico edificio e suddiviso poi in più unità catastali.

Il complesso residenziale si sviluppa su 3 livelli, di cui uno seminterrato e da due piani fuori terra.

Realizzato intorno agli anni 2003-2004 con la tecnologia del cemento armato gettato in opera, appoggiato su platea di fondazione di adeguata dimensionalità; successivamente tamponato con muratura di laterizio spessore 35 cm, intonacato solo al piano terra e primo; appare privo di adeguato isolamento tale da garantire una classe energetica discreta.

Le pareti esterne del piano seminterrato sono interamente in c.a., sono state lasciate a vista anche in considerazione dell'ottima finitura ottenuta dal risultato finito getto.

L'ingombro a terra è a pianta regolare rettangolare, di più ampia superficie al piano seminterrato e terra e più contenuta al piano primo.

La Copertura è del tipo a capanna e appare leggermente sfalsata, il sovrastante manto è realizzato con coppo più del tipo invecchiato. Le



finestre sono in legno di noce africana al piano terra, mentre al piano primo sono in legno di noce nazionale, e al piano seminterrato sono realizzate in pvc, mentre i due infissi per gli accessi carrabili sono in ferro tamponati con pannello coibentato.

Sono presenti soglie in travertino con finitura a toro dello spessore di 4 cm. Le lattonerie sono in rame ed in buono stato di conservazione.

Il fabbricato è interamente delimitato da recinzione, realizzata in cemento armato e in blocchi splittati posti in corrispondenza dei lati fronte strada, il tutto autorizzata con specifica D.I.A. n. 1525 del 19.02.2008 e successiva variante n. 158 del 23.092008.

La recinzione presenta n. 2 accessi pedonali e un'apertura atta all'ingresso di mezzi di importante dimensione.

A coronamento della recinzione è inoltre installata in ringhiera metallica di colore acciaio realizzata con elementi decorativi sullo stesso stile dei cancelli posti in corrispondenza degli accessi pedonali.

Rispetto agli elaborati approvati (D.i.a. n. 158 del 23.092008) si evidenzia una lieve discordanza sull'accesso carrabile. La posizione del cancelletto inserito all'interno dello spazio carrabile non è nella posizione di cui ai grafici depositati agli atti. Tale incongruenza può essere anche considerata tolleranza costruttiva ai sensi dell'articolo 34 bis del testo unico sull'edilizia, e adottata dalla legge regionale 1/2015 all'art. 147 bis.

Da specificare che esternamente sono presenti due strutture che non sono rappresentate nei grafici progettuali depositati agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Massa Martana e pertanto sono prive di

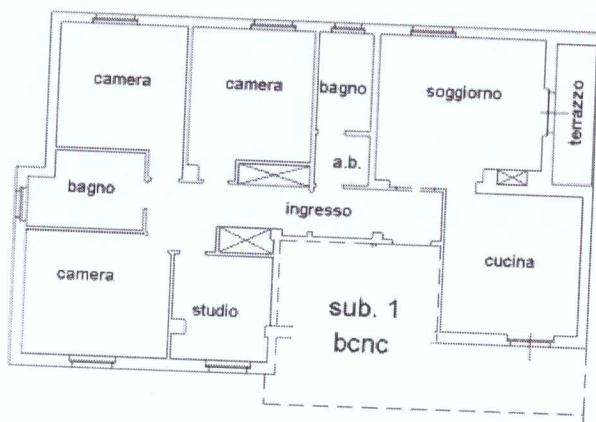


adeguata autorizzazione, da specificare inoltre che la tipologia delle opere non è riconducibile ad attività libera. Ne consegue che i manufatti debbano essere rimossi.

A protezione dell'accesso del piano seminterrato per la lunghezza dell'immobile è presente una struttura in legno, ancorata al cordolo perimetrale del piano primo da un lato e dall'altro lato infissa a terra con una piastra e tondini in fesso filettate. In copertura, è installato in modalità provvisoria un telone in pvc nella parte ingresso e resta scoperta tutta la parte retro.

Nel prospetto ovest è inserito una struttura autoportante in legno, appoggiata a terra, e priva di opere fondali fisse e completamente aperta, utilizzata come posto auto. (ALLEGATO 25 DOC. FOTGRAFICA FABBRICATO ESTERNO)

**1) - LOCALI ADIBITI A RESIDENZA AL PIANO
TERRA - Foglio 28 particella 1265 sub 4**



PIANO TERRA
h=270



• **Dati catastali**

Locale regolarmente intestato alla parte debitrice per la quota intera di 1/1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana (all. n. 7,8)

➤ **Foglio 28 part. 1265 sub 4**, Cat. A/2 classe 3, consistenza vani 7, rendita catastale €. 632,66 Via Cavour Piano Terra;

Non si evidenziano differenze tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico catastale depositato agli atti, emergono piccole discrepanze che possono essere anche classificate come tolleranze costruttive dettate ai sensi della l.R. 1/2015 art. 147 bis e art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

• **Accesso all'unità immobiliare**

Si accede all'unità immobiliare attraverso il sub 6 della medesima particella. Il subalterno, definito anche come bene comune non censibile, è composto da una corte esterna e un vano scale interno al fabbricato.

L'utilizzo comune di specifiche aree consente il libero accesso a tutte le unità immobiliare.

Da specificare che la pertinenza esterna affaccia direttamente sulla strada Comunale denominata Via Cavour.



ELABORATO PLENIMETRICO DEL 02.12.2023 (all. n. 9)



- **Descrizione sintetica** (ALLEGATO 24 DOC. FOTGRAFICA SUB 4)



Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato edificato intorno agli anni 2003-2007 autorizzato con concessione edilizia n. 117 del 22/07/2002 rilasciato 18/02/2003, DIA n. 121 del 26/06/2006 e permesso di costruire n. n. 186 del 20/09/2006 rilasciato in data 06/03/2007.

L'unità catastale distinta al subalterno n. 4 è sviluppata in un unico piano e nello specifico è posta al piano terra. Occupa una forma rettangolare regolare di mq commerciali pari a 179,61 e di una superficie destinata a portico di mq 19,00.

La tipologia costruttiva e le caratteristiche collettive sono già state analizzate nella premessa generale, essendo uniche per tutte le unità immobiliari.

L'intero piano ha carattere residenziale e le divisioni interne rilevate in loco corrispondono a quelle definite in fase progettuale e che risultano essere le ultime approvate. I locali sono tutti provvisti di luci e vedute naturali e di idoneo rapporto aereo-illuminante. Gli infissi sono a taglio termico con doppio vetro e camera argon. Sono altresì presenti infissi esterni, quali persiane in pvc color legno con alette regolabili.

Si evidenzia un'ampia zona giorno, composta da soggiorno cucina e da una zona notte, formata da n. 3 camere e uno studio e n. 2 bagni. La zona giorno è collegata con la zona notte attraverso un importante disimpegno dove sono inseriti ampi armadi a muro.

L'intera superficie è rifinita nella sua interezza, nella zona giorno troviamo un pavimento di pietra di travertino, mentre nella restante superficie si osserva un pavimento di parquet di discreta qualità.



Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera. Le porte interne sono in legno di Noce.

I bagni risultano ben funzionanti e in buono stato di conservazione. Il bagno principale è dotato di elementi di qualità, quale doccia con idromassaggio, doppio lavandino con mobiletto incassato, bidet e vaso igienico del tipo anticato. Mentre il bagno di servizio è del tipo standard, composto da lavabo, bidet, vaso di cacciata e vasca.

Presente un impianto elettrico di 6 kw e un impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato con pompa di calore di 10 kw (unità esterna) a bassa temperatura e abbinata alla caldaia esistente a gas. E' inoltre presente un accumulatore in acciaio inox (300 litri). Il tutto a marca ROTEX. Un sistema di riscaldamento ibrido consente l'utilizzo razionale delle diverse fonti energetiche. La pompa di calore, il solare, le caldaie a combustibile solido, altre fonti di energia come gasolio o gas. Questa tipologia di impianto permette di affrontare ogni eventualità futura e di poter ricorrere all'uso di energie rinnovabili e fossili col massimo dell'efficienza, senza sprechi e rispettando l'ambiente. E' inoltre presente un termostato per ogni singolo locale così da regolarne la temperatura.

Ogni spazio è dotato di impianto radiofonico, compresi i locali adibiti a wc.

Nel complesso l'unità residenziale si trova in un discreto stato di conservazione; si rappresenta soltanto e soprattutto nella zona notte, segni di muffe in corrispondenza delle murature esterne e nello specifico in corrispondenza dei punti termici (incrocio tra murature e



solai).

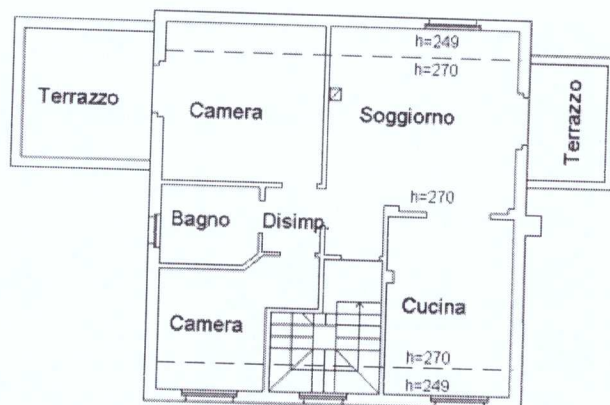
• **Stato di occupazione**

Nell'unità immobiliare attualmente risiede la _____ :

• **Situazione condominiale**

Non risulta costituito condominio.

2) - LOCALI ADIBITI A RESIDENZA AL PIANO PRIMO- Foglio 28 particella 1265 sub 5



PIANO PRIMO

• **Dati catastali**

Locale regolarmente intestato alla parte debitrice per la quota intera di 1/1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana (all. n. 10):

➤ **Foglio 28 part. 1265 sub 5**, Cat. A/2 classe 3, consistenza vani 5,



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

rendita catastale €. 451,90 Via Cavour Piano Primo;

Non si evidenziano differenze tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico catastale in atti all'agenzia del territorio, emergono piccole discrepanze che possono essere anche classificate come tolleranze costruttive dettate ai sensi della l.R. 1/2015 art. 147 bis e art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

• **Accesso all'unità immobiliare**

L'unità catastale è raggiungibile dal bene comune non censibile individuato al subalterno n.6, che è composta dal vano scale che collega il piano seminterrato al piano primo e dalla corte esterna.

Il bene comune non censibile è inoltre comune ai sub n. 2-5.

Da specificare che la pertinenza esterna affaccia direttamente sulla strada Comunale denominata Via Cavour.

ELABORATO PLENIMETRICO DEL 02.12.2023



Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 255078



• **Descrizione sintetica** (ALLEGATO 23 DOC. FOTGRAFICA SUB 5)

L'appartamento è ubicato al piano primo e si sviluppa sull'intero livello, è composto da due terrazze scoperte (12,28 mq) e da una superficie residenziale (93,40 mq) per una superficie totale commerciale di mq 105,68 mq. L'unità catastale ha una forma presso ché quadrata e internamente il solaio di copertura è stata controsoffittato per consentire la canalizzazione dell'impianto di riscaldamento.

Le superficie interne sono definite attraverso fondellature di laterizio.

Si rileva una zona giorno composta da un soggiorno, da una cucina, mentre la zona notte è caratterizzata da n. 2 camere e un bagno. I locali godono di una buona fruibilità e le stanze sono tutte a pianta regolare.

Tutti i pavimenti sono realizzati in piastrelle di cotto, mentre il bagno è rivestito con maioliche di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera. Le porte interne sono sempre in legno di noce nazionale. Le finestre sono a taglio termico e con camera di argon, le persiane poste sull'esterno sono in pvc con alette regolabili. Il portoncino d'ingresso è un caposcala non blindato.

Sui lati est ed ovest sono presenti n. 2 terrazze di ampia dimensionalità, uno affaccia sul soggiorno e l'altro sulla camera da letto. L'appartamento è inoltre dotato di tutti gli impianti necessari alla vivibilità dell'immobile. E' presente l'impianto elettrico di potenza pari a 3 kwat che appare in un buono stato di conservazione e in linea con le normative cee; è ivi presente l'impianto di riscaldamento alimentato



con pompa di calore a marca Daikin con potenza 3 kwat posta in
prossimità della terrazza esterna. Detta pompa di calore aria-acqua
trasferisce l'energia presente nell'aria esterna all'interno della casa.

L'unità esterna ricava energia dall'aria esterna e, attraverso il ciclo di
refrigerazione, la rilascia a una temperatura più alta (o più bassa) per
riscaldare (o raffrescare) gli ambienti e produrre acqua calda. L'aria
calda e/o fredde viene canalizza con un impianto a soffitto che si
propaga grazie bocchette presenti in ogni singolo ambiente.

Gli ambienti sono, provvisti di illuminazione diretta naturale (ad
esclusione del locale adibito a disimpegno), le soglie interne sono in
travertino spessore 4 cm.

Nel locale soggiorno si rileva un camino a legna rifinito con mattoncini.

Si ritiene puntualizzare che le opere di finiture interne, nella sua
complessità risultano di livello qualitativo da capitolato o poco più e
ormai lontane dalle attuali tendenze.

In conclusione, va anche specificato che l'unità è provvista di certificato
di agibilità n. 245 del 08/09/2008.

E' inoltre bene sottolineare che i dati immessi nel documento indicato
come ex legge 10 presenta divergenze rispetto all'impianto di
riscaldamento effettivamente installato.

• **Stato di occupazione**

Nell'unità immobiliare attualmente risiede

• **Situazione condominiale**

Non risulta costituito condominio.



3) - LOCALI ADIBITI A RESIDENZA AL PIANO
SEMINTERRATO - Foglio 28 particella 1265 sub 2



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h=300

• **Dati catastali**

Locale regolarmente intestato alla parte debitrice per la quota intera di 1/1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana (all. n. 11):

➤ **Foglio 28 part. 1265 sub 2**, Cat. C/3 classe 2, consistenza mq 160 mq, rendita catastale €. 413,16 Via Cavour Piano Seminterrato;

Non si evidenziano differenze tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico catastale in atti all'agenzia del territorio, emergono piccole discrepanze che possono essere anche classificate come tolleranze



costruttive dettate ai sensi della l.R. 1/2015 art. 147 bis e art. 34 bis del
D.P.R. 380/2001.

• **Accesso all'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna che costeggia il
fabbricato, ed è anche individuata al subalterno n. 6 come bene
comune non censibile. L'ingresso non presenta salti di quota, pertanto
è consentito ai mezzi e alle persone un facile e adeguato accesso.

Il bene comune non censibile è inoltre comune ai sub n. 4-5.

Da specificare che la pertinenza esterna affaccia direttamente sulla
strada Comunale denominata Via Cavour.

ELABORATO PLENIMETRICO DEL 02.12.2023



• **Descrizione sintetica (ALLEGATO 22 DOC. FOTGRAFICA SUB 2)**

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/Serial#: 255078



La superficie posta a piano seminterrato è autorizzata a laboratorio artigianale per metratura pari a 105,91 mq, sono inoltre presenti ulteriori locali adibiti a ripostigli di pertinenza della medesima attività è in essere anche un locale adibito a wc di mq 3,18 e un antibagno di 2.41 mq.

La superficie complessiva e commerciale è di 191,94 mq. I locali sono dotati di illuminazione naturale sulla superficie adibita a laboratorio e nei locali utilizzati a wc è presente una bocca di lupo che affaccia sul prospetto nord.

Internamente i locali sono dotati di finiture propedeutiche all'attività di artigianato. La pavimentazione è del tipo industriale con colore di finitura terra rossa. Il locale wc è rivestito con pavimento in monocottura.

Le pareti interne degli spazi sono intonacate e tinteggiate con tempera di colore bianche.

E' presente anche un basico impianto elettrico con elementi illuminati del tipo a neon e un numero di prese limitato.

E' in essere la canalizzazione dell'impianto di riscaldamento posta in adiacenza del soffitto, ma questo risulta non funzionante.

Gli infissi presenti sono in alluminio con doppio vetro.

Si evidenziano n.3 porte di ampiezza pari a ml 3,00, su cui sono installati infissi ad alta trasmittanza. I locali hanno un'altezza di 3,00.

All'attualità le superfici sono utilizzati a magazzini e a garage in quanto l'attività di assemblaggio di componenti elettrici non è più in essere.

In conclusione, va anche sottolineato che anche questa unità è



provvista di certificato di agibilità n. 245 del 08/09/2008.

- **Stato di occupazione**

L'unità immobiliare è utilizzata come pertinenza della unità residenziale dagli attuali residenti dei sub 4-5.

- **Situazione condominiale**

Non risulta costituito condominio.

4) - AREA URBANA - Foglio 28 particella 1575



- **Dati catastali**

Terreno regolarmente intestato al Comune di Massa Martana per la quota intera di 1/1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana (all. n. 12, 13):

➤ **Foglio 28 part. 1575**, Cat. F/1, consistenza mq 143 mq;

Seppur l'immobile è stato inserito all'interno dell'atti di pignoramento, lo stesso non verrà valutato in quanto il terreno non è di proprietà del



Esecutato, ma bensì del Comune di Massa Martana.

**5) - TERRENI AGRICOLO- Foglio 29 particella
525**



• **Dati catastali**

Locale regolarmente intestato alla parte debitrice per il diritto di nuda proprietà sulla quota di 1/1, il diritto di usufrutto è assegnato ciascuno per la quota di un ½ al signor

(all. n. 14,15):

➤ **Foglio 29 part. 525**, consistenza 02.36.23 ha.

La particella è divisa in porzioni, di cui la superficie maggiore è destinata a bosco per una metratura di 18.373,00 mq, un'altra è occupata da piante di ulivo e la restante area si suddivide tra vigneto e seminativo.

Il lotto appare delimitato da recinzione eseguita con pali in legno/ferro e rete metallica color acciaio. Alla base della recinzione si rileva una fila di

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 255078



blocchi in cls.

Sono inoltre presenti in loco importanti strutture in lamiera che da verifiche sembrano essere installate tra gli anni 2000 e 2005, come anche dimostrato dalle foto aeree scaricate del sito regionale web gis. A seguito dell'accesso agli atti non emergono autorizzazioni per specifiche installazioni. Le modifiche realizzate in assenza di dovuta autorizzazione sono, come nel caso di specie, soggette a ordinanza di messe in pristino. Un eventuale richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 è possibile solo in caso di sussistenza del requisito della doppia conformità.

• **Accesso all'unità immobiliare**

Il fondo costeggia la strada principale, la quale consente un comodo e facile accesso a qualsiasi tipologia di mezzo, si trova nelle immediate vicinanze del paese e nello specifico in prossimità del Vocabolo Ausa. E geo-referenziato alle coordinate 42.758683, 12.540746 basate sui dati del sistema geodetico WGS84.

• **Descrizione sintetica (ALLEGATO 26 DOC. FOTGR. FONDI AGRICOLI)**

Il terreno sviluppa la sua estensione in senso longitudinale, e occupa una superficie superiore a due ettari. L'andamento ha una modalità costante e presso che pianeggiante, con una leggera pendenza che da monte scende verso valle.

Come indicato nel documento catastale la superficie ospita diverse tipologie di qualità colturali.

La superficie maggiore di circa 18.373,00 è occupata da piante di



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

quercia e cerro, gli arbusti a maggioranza di giovane età e poche sono le piante prosperose. Può essere definito come bosco misto, vista la coesistenza di due differenti tipi di governo del bosco, il ceduo nel piano dominato e la fustaia in quello dominante.

Nella parte a monte sono presenti 6 file, che vedono incolonnati circa n. 15 piante di oliva per un totale di 90 piantoni. Le piante, per la loro consistenza, sembrano avere un'età approssimativa di circa 22/25 anni.

Appaiono ben curati e in buona salute, sono posti ad un interasse tra di loro ad una distanza di circa 5,5/6,00 m.

Foto aerea anno 2005



Internamente al lotto è presente anche una piccola viabilità in terra battuta che consente una facile percorrenza interna.

In adiacenza alle piante di olive sono state rilevate n. 4 filari vite lunghi circa 80 mq e posti ad un interasse di 2,50 m l'una dall'altro.

L'installazione risale sempre intorno agli anni 2000-2005 e anche esse

sembrano godere di un buono stato di conservazione.

Non si conoscono riscontri un merito ai suoi frutti.

Per concludere, si accerta che una piccola rata di terreno è chiaramente destinata a coltivazione di ortaggi per una produzione carattere familiare.

L'area osservata secondo le disposizioni del piano regolatore vigente approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 19 del 11.04.2019 è considerata come spazi rurale e ha una destinazione d'uso **boschivo**, definita dalle norme tecniche di attuazione all'Art. 66 (Ambiti delle aree boscate ai sensi della lett. g comma 1 art.142 del D.Lgs n. 42/2004). Le aree boscate sono anche regolamentate dalla L.28/2001 E della R.d'A n.7/2002.

Stato di occupazione

Il fondo risulta a servizio del

6) - TERRENI AGRICOLA-Foglio 35 particella 22



• **Dati catastali**

Unità regolarmente intestata alla parte debitrice per la quota intera di
1/1 in regime di comunione legale dei beni, censito al Catasto
Fabbricati del Comune di Massa Martana (all. n. 16):

➤ **Foglio 35 part. 22**, consistenza 00.48.90 ha, classificato come
bosco alto ha rendita agraria di euro 0,51 e una rendita domenicale di euro
0,76.

Il lotto appare primo di recinzioni e di opere pregiudichino illeciti edilizia,

Accesso all'unità immobiliare

Il fondo costeggia la strada di Aussa che consente un facile ingresso al
fondo. La particella si trova di rimpetto alla proprietà sopra descritta
ed è divisa dalla sola presenza della viabilità principale. La posizione è
geo-referenziato alle coordinate 42.758216, 12.538900 basate sui dati
del sistema geodetico WGS84, posto ad un'altitudine di 340,00 m.s.l.m.

• **Descrizione sintetica** ((ALLEGATO 26 DOC. FOTGR. FONDI
AGRICOLI)

Il terreno è destinato interamente a bosco e occupa una superficie di
4.890,00 mq su base triapezziodale. Si osservano piante di quercia e
cerro, di giovane età. Il Bosco appare folto e non risulta essere stato
soggetto a taglio dal oltre 30/35 anni.

La sua comoda posizione e l'affaccio sulla strada principale agevola una
possibile attività di taglio del medesimo bosco.

Come già specificato al punto 5, l'andamento del terreno è abbastanza
lineare, si costata un andamento regolare con una lieve pendenza che



da monte scende a valle.

L'area osservata secondo le disposizioni del piano regolatore vigente approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 19 del 11.04.2019 è considerata come spazi rurale e ha una destinazione d'uso **boschivo**, definita dalle norme tecniche di attuazione all'Art. 66 (Ambiti delle aree boscate ai sensi della lett. g comma 1art.142 del D.Lgs n. 42/2004). Le aree boscate sono anche regolamentate dalla L.28/2001 E della R.d'A n.7/2002.

Stato di occupazione

Il fondo risulta a servizio c

SITUAZIONE URBANISTICA

Al fine di rispondere al quesito formulato, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistico del Comune di Massa Martana il quale con nota del 14/12/2023 ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'ex art. 241/1990.

Successivamente in data 18/04/2024 è stato possibile accedere alla documentazione urbanistica in atti da cui si evince che è stata rilasciata la seguente autorizzazione urbanistica (all. n. 17):

- Concessione edilizia n. 117 del 22/07/2002 rilasciata il 18/02/2003"- costruzione fabbricato di civile abitazione;
- Dia n. 121 del 26.06.2006 _ completamento di opere non ultimate nei termini di cui alla concessione edilizia n. 14/03 del 18/02/2003;
- Permesso di costruire 186 del 20/09/2006 rilasciata in data



06.03.2007 n. 12;

- Dia n. 28 del 19/02/2008_ manutenzione straordinaria recinzione;

- Agibilità n. 245 del 08/09/2008_ richiesta di agibilità riferita al piano seminterrato e al piano primo;

- Dia n. 158 del 23/09/2008 variante in corso d'opera alla DIA n. 1525 del 19.02.2008_ manutenzione tratto di recinzione;

La valutazione immobiliare è stata eseguita sulla base della documentazione catastale e urbanistica in raffronto allo stato dei luoghi documentato e verificato al momento del sopralluogo mediante verifiche metriche dirette a campione.

PROVENIENZA

➤ Foglio 28 part. 1265 sub 2-4-5-6:

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato è censita attualmente al c.t. del Comune di Massa Martana al foglio 28 particella 1265. La particella deriva dal frazionamento della particella 408 del foglio 28 effettuato in data 28/02/2005 che ha poi generato le particelle 1265.

La derivata particella 1265 del foglio 28 risultava essere di proprietà di

[Redacted Name]

per atto di compravendita a rogito Notaio Alcini

Francesco del 06/02/1977, trascritto il 02/03/1977 ai numeri 2542

RP 3252 RG;

I

giuge in comunione legale dei beni

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 255078



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra - 393-7532295 -
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

sopra

generalizzata, le porzioni immobiliari censite al foglio 28 mappali 1265 sub. 1, 1265 sub. 2 e 1265 sub.3 e l'area urbana censita al foglio 28 particella 165, sono pervenute in piena proprietà ad i

con atto di donazione a rogito Notaio Arrivi Fabio del 10/11/2005, Repertorio 24517, trascritto il 05/12/2005 ai numeri 23013 RP 41062 RG;

➤ **Foglio 28 part. 1575 (area urbana):**

Nel 2016 con pratica di FRAZIONAMENTO del 14/06/2013 n. PG0111946 in atti dal 14/06/2013 presentato il 14/06/2013 (n. 111946.1/2013) dalla particella 1264 censita al foglio 28 deriva la 1575 di superficie pari a 143 mq classificata come area urbana.

Da l'area urbana censita al foglio 28 particella 1575 è pervenuta in proprietà del Comune di Massa Martana (Pg) C.F. 00429530546 per atto amministrativo di permuta rogato da Giovanna Basile, rep. n. 1557 del 12/08/2014, trascritto 04/09/2014 ai numeri 18597/14339 del 04/09/2014; a titolo di permuta il Comune di massa Martana ha trasferito in proprietà d in regime di comunione legale dei beni, la particella 22 del foglio 35;

➤ **Foglio 29 part. 525:**

Il terreno censito al Foglio 29 particella 525 figura in proprietà di

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 255078



per la nuda proprietà e

C.F.

ed

, per un'1/2 ciascuno

dell'usufrutto in regime di comunione legale dei beni, per atto di
compravendita a rogito Notaio Clementi Eveno del 21/02/2001,
Repertorio 110704, trascritto il 01/03/2001 ai numeri 3352 RP 4776
RG;

➤ **Foglio 35 part. 22:**

Da Comune di Massa Martana (Pg) C.F. 00429530546 il terreno censito
al foglio 29 particella 22 è pervenuta in proprietà del '

per atto
amministrativo di permuta rogato da Giovanna Basile, rep. n. 1557 del
12/08/2014, trascritto 04/09/2014 ai numeri 18597/14339 del
04/09/2014.

Esaurito quest'argomento, nel capitolo che segue:

CAPITOLO N. 3

CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

Prima di procedere alla valutazione dei beni si ritiene, in primo luogo,
illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del
più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio
individuati e descritti nella consistenza e nelle caratteristiche anche
costruttive rilevate nel corso dei sopralluoghi ritenendo applicare, nel
caso in esame, il procedimento di stima sintetico comparativo per

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 255078



valori tipici avendo prescelto, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale per i fabbricati espressa in metri quadrati (determinata e calcolata secondo quanto previsto dalle norma UNI 10750 e come previsto dal listino della immobiliare della borsa merci della camera di commercio di Perugia), metodo che si ritiene essere quello più adatto allo scopo ed al quesito posto in quanto consente di esprimere giudizi di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

3.1 criterio di stima

Il prezzo consiste nella certa quantità di moneta scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di una transazione avvenuta; il giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un bene se offerto nel mercato in occasione di libera vendita/contrattazione e pertanto è incerto oltre che probabilistico.

Il "criterio di stima" che si ritiene, a giudizio dello scrivente, corretto applicare nel caso in esame, in quanto essere quello che è risultato maggiormente rispondente al quesito formulato e nello stesso tempo offrire maggiori garanzie di più esatta valutazione dei beni, si ritiene essere quello del "più probabile valore di mercato" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

3.2 metodi e procedimenti di stima

Molteplici tutti in funzione dello scopo per il quale la stima di volta in



volta è richiesta ritenendo adottare, in questo caso avendo rilevato nel mercato la presenza di una serie di dati di riferimento e di possibile confronto, procedimento di stima “sintetico comparativo per valori tipici” che permette di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati dai valori di mercato già applicati (e quindi prezzi) in occasione delle recenti compravendite e/o prezzi richiesti (offerte di vendita) di beni simili a quelli oggetto di valutazione presi a confronto.

L'applicazione di questo metodo richiede, necessariamente, attenta preliminare analisi e dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di parametri, valori e prezzi storici applicati nel mercato in occasioni di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare che richiesti per la vendita di beni simili tanto è vero che lo scrivente ha dovuto eseguire, preliminarmente, tutta una serie di indagini ed in particolare:

- scelta dei parametri tecnici di riferimento in precedenza indicati;
- individuazione delle superfici dei fabbricati oggetto di valutazione espresse rispettivamente in metri quadri (le consistenze sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto) e per i terreni la superficie catastale espressa in mq;
- indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari di beni simili a quelli oggetto di valutazione, applicati in occasione di recenti compravendite/richiesti per beni simili offerti in vendita;



- individuazione del prezzo medio unitario riferito al parametro tecnico di riferimento apportando aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di stima in raffronto a quelli presi a riferimento;

- definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Indagini che si sono rese possibili per il fatto che per beni aventi simili caratteristiche e destinazioni (estesi edifici con tipologia residenziale e per corti esterne) a quelli oggetto di valutazione nella zona di Massa Martana e comprensori limitrofi (nei comuni di Giano dell'Umbria, Montefalco, etc.), anche in questo periodo di grave crisi economica che ha di fatto generato una stagnazione del mercato immobiliare è presente comunque presente un mercato sufficientemente attivo con presenza di:

- recenti compravendite e scambi di beni similari;

- sufficienti offerte di vendita di beni similari;

e quindi con possibilità di reperire un numero soddisfacente di attendibili informazioni circa il valore di beni similari a quelli oggetto di valutazione presi a raffronto (corrispondente al valore di mercato).

Nella valutazione delle unità immobiliari in precedenza descritte lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori - sia positivi che negativi ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore di mercato, tra i quali:

- peculiarità dei beni per quanto attiene all'edificato;

- particolarità del contesto ambientale circostante;



- superficie non troppo grandi dell'unità immobiliare;

- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi per destinazione così come rilevati presenti al momento del sopralluogo;

- i valori espressi per gli immobili tengono debitamente conto dello stato conservativo delle dotazioni e degli impianti fissi per destinazione che gli stessi presentavano al momento dell'accesso;

- tipicità delle caratteristiche costruttive dei fabbricati;

- non disponibilità di superfici a corredo delle unità, tali da permettere un eventuale ampliamento /realizzazione di nuovi volumi, aree di pertinenza, etc.;

- etc.

In particolare nella valutazione delle unità catastali in precedenza descritte, lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini del loro valore di mercato, tra i quali:

a) fattori positivi

1) comodità e facilità di accesso;

2) buona illuminazione e ventilazione degli ambienti utilizzati a residenza;

3) Tipologia costruttiva in linea con le tecniche delle nuove costruzioni;

4) discreto stato di conservazione delle finiture interne;

5) Etc.

Di contro ha inciso negativamente nella valutazione del complesso immobiliare i seguenti



b) fattori negativi

1) Ubicazione periferica rispetto a nuclei di maggiore rilevanza e poco appetibile da un punto di vista immobiliare;

1) Tipologia costruttiva non in linea con le tecniche delle nuove costruzioni;

2) Aree di pertinenza comuni a più unità immobiliari.

3) Presenza di muffe;

4) Panoramicità;

5) Presenza di elementi urbanistici non del tutto conformi con gli elaborati grafici approvati;

6) Etc.

Per quanto attiene alle fonti di informazioni consultate ed alle indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessarie alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., all'immobile oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc. in particolare al momento della formulazione del giudizio di stima lo scrivente, oltre a verificare e consultare atti di compravendita di beni simili insistenti nello stesso comprensorio di quelli oggetto di valutazione, ha ritenuto allargare l'orizzonte delle proprie fonti prendendo in esame:



- prezzi richiesti per la vendita di unità residenziali, artigianali

(appartamenti e laboratori) e di terreni agricoli delle stesse

caratteristiche costruttive e nelle stesse condizioni ed insistenti nello

stesso comprensorio di quelli oggetto di stima rilevati in annunci di

vendita pubblicati nelle più quotate riviste e siti internet del settore da

qualificate agenzie immobiliari parametrando i valori pubblicati al

prezzo euro/mq di superficie richiesto;

il risultato delle indagini estimativa così ottenuto (prezzi richiesti per

vendita di beni simili), per una corretta valutazione ed

interpretazione dei dati acquisiti, nella consapevolezza che al

momento della trattativa finale è comune prassi che il prezzo di

vendita richiesto venga ridotto, i valori pubblicati/richiesti sono stati

corretti applicando riduzione media, prudenziale, del 15% (rispetto ai

prezzi di vendita richiesti in quanto "scontistica" media ed ordinaria

nel mercato immobiliare).

Successivamente, per maggiore tranquillità nella definizione del valore

di stima dell'azienda, i valori unitari così reperiti sono stati

parametrati, controllati e raggugliati ai prezzi unitari indicati e

riportati in atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito

operanti sul territorio, ai valori indicati da Istituti di Credito Fondiario,

vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso

Pubblicazioni INEA, ed in particolare ai Valori OMI (all. 18) (Agenzia

delle Entrate) e quindi ai valori pubblicati nel listino della locale borsa

merci immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (all.

19,20,21), etc. valori tabellari che se anche di massima ed orientativi,



sono comunque da ritenere riferibili all'attuale situazione ed andamento del mercato immobiliare.

In ultimo i dati così raccolti e definiti, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, sono stati selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che alla realtà storica del momento di riferimento della presente valutazione caratterizzato, in quest'ultimo periodo come anche riportato in vari articoli di stampa specialistica, osserviamo un ulteriore calo con modesta diminuzione della domanda che ha determinato, di conseguenza, un leggero abbassamento dei prezzi in considerazione della grave crisi epidemiologia in atto nell'intero sistema mondiale.

Concludendo sulla base dei risultati delle indagini esperite;
Applicando al metodo di stima in precedenza indicato la consistenza dei beni determinata sulla base dei risultati delle indagini esperite di cui in precedenza di cui all'esame della documentazione catastale ed urbanistica con misurazioni, riscontri e verifiche dirette in loco con verifiche metriche a campione; tenuto conto delle caratteristiche dei singoli beni, dei correnti valori medi di mercato, delle oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall' immobile con conseguenti aggiunte e/o detrazioni ai valori medi unitari di raffronto come in precedenza reperiti e definiti.

3.3 Valutazione



lo scrivente in ultimo ritiene di poter definire il più probabile valore di mercato delle unità oggetto di valutazione come in dettaglio riportato nelle tabelle che si allegano, che si danno per trascritte per esteso a far parte integrante del presente elaborato ed i cui risultati vengono qui di seguito riepilogati nelle tabelle di seguito riportate.

Foglio n. 28

1) part. 1265 sub 4, P.T, Cat. A/2 classe 3, consistenza vani 7, rendita catastale €. 632,66 Via Cavour Piano Terra;

2) part. 1265 sub 5, P.1, Cat. A/2 classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale €. 451,90 Via Cavour Piano Primo;

3) part. 1265 sub 2, P.S1, Cat. C/3 classe 2, consistenza 160 mq, rendita catastale €. 413,16 Via Cavour Piano Seminterrato;

CT del Comune di Massa Martana:

Foglio n. 29

4) part. 525, 1 particella divisa in n. 4 porzioni:

Porzione	A	B	C	D
Reddito dominicale	Euro 7,13	Euro 5,97	Euro 5,23	Euro 13,28
Reddito agrario	Euro 5,94	Euro 4,34	Euro 8,13	Euro 2,85
Deduzioni	-	-	-	-
Superficie m ²	2.300	700	2.250	18.373
Qualità	ULIVETO	VIGNETO	SEMINATIVO	BOSCO MISTO
Classe	2	1	4	2

bene le cui caratteristiche verranno meglio descritte nel capitolo che segue;



Foglio n. 35

5) **part. 22**, P.T, bosco alto, consistenza 00.48.90 ha, Rendita Domenicale Euro 0,76 e Rendita Agraria Euro 0,51, bene le cui caratteristiche verranno meglio descritte nel capitolo che segue;

VALORI IMMOBILE IN VIA CAVOUR COMUNE DI MASSA MARTANA									
N . L O T T O	Destinaz.	DATI CATASTALI					Sup (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Compless. (€/mq)
		Fg.	Part. Sub.	Ubicazione.	Pian o	Categoria			
1	RESIDENZIALE	28	1265/4	Massa Martana	T	A/2	179,61	800,00	143.688,00
2	RESIDENZIALE	28	1265/4	Massa Martana	1	A/2	105,68	650,00	68.692,00
3	LABORATORIO	28	1265/2	Massa Martana	S1	C/3	191,94	300,00	57.582,00
VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1									269.962,00



TERRENI

VALORE TERRENI IN VOC. <u>Aussa</u> COMUNE DI MASSA MARTANA									
N	Destinaz.	DATI CATASTALI					Sup (ha)	Valore Unitario (€/ha)	Valore Compless. (€/ha)
		Fig.	Part. Sub.	Ubicazione.	Piano	Qualità			
1	TERRENO	29	525	Massa M	T	Bosco misto	01.25.32	2.000,00	2.506,40+
		29	525	Massa M	T	Seminativo	00.50.27	14.000,00	7.037,80
		29	525	Massa M	T	Vigneto	00.09.50	32.000,00	3.040,00
		29	525	Massa M	T	Oliveto	00.51.14	30.000,00	15.342,00
VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1								27.926,20	
Valore nuda proprietà 1/1								a)	20.944,65
Valore usufrutto 1/2 *								a)	3.490,775
Valore usufrutto 1/3								a)	3.490,775

TERRENI

VALORE TERRENI IN VOC. <u>Aussa</u> COMUNE DI MASSA MARTANA									
N	Destinaz.	DATI CATASTALI					Sup (ha)	Valore Unitario (€/ha)	Valore Compless. (€/ha)
		Fig.	Part. Sub.	Ubicazione.	Piano	Qualità			
1	TERRENO	35	22	Massa Martana	T	Bosco Alto	00.48.90	1.500,00	733,50
VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1								733,50	

Per un più probabile valore COMPLESSIVO di mercato attuale dei beni di proprietà dell'esecutato, oggetto dell'attuale pignoramento immobiliare e "vendibile" di complessivi €. 298.621,70

* * * * *

Esaurito anche questo argomento, nel capitolo che segue:



CAPITOLO N.4

6) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

Ispezioni ipotecarie

A seguito di aggiornamento delle visure ipotecarie, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed a carico della esecutato _____ gravanti sui beni oggetto di esecuzione, con repertori aggiornati alla data del 24/04/2024 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni ipotecarie oltre a quanto indicato nella certificazione ventennale in atti.

Ispezione Numero: **T 254** del: **24/04/2024**

Note individuate: 7 Comune di: MASSA MARTANA(PG) Catasto: F

Foglio: 28 Particella: 1265 Subalterno: 2

1. ISCRIZIONE del 30/06/2005 - Registro Particolare 5191
Registro Generale 22163; Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO
FELICE Repertorio 13737/2565 del 23/06/2005; IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 2730 del 12/10/2021 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 23/08/2021. Cancellazione totale
eseguita in data 12/10/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
 Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra - 393-7532295 -
 valentinatiburzi@tiscali.it
 consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
 Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

2. TRASCRIZIONE del 05/12/2005 - Registro Particolare 23013

Registro Generale 41062 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio
 24517 del 10/11/2005; ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.

3. ISCRIZIONE del 26/07/2013 - Registro Particolare 2183

Registro Generale 18467 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VERONA
 Repertorio 3017/2013 del 12/06/2013; IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

4. ISCRIZIONE del 10/04/2014 - Registro Particolare 985

Registro Generale 7576 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 180
 del 06/02/2014; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO;

5. ISCRIZIONE del 10/12/2014 - Registro Particolare 3535

Registro Generale 25515 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio
 38787/15383 del 05/12/2014; IPOTECA VOLONTARIA derivante da

COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;

6. ISCRIZIONE del 11/12/2014 - Registro Particolare 3550

Registro Generale 25566; Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A.
 Repertorio 1178/8014 del 10/12/2014; IPOTECA LEGALE derivante

da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

7. TRASCRIZIONE del 21/09/2023 - Registro Particolare 18745

Registro Generale 26070; Pubblico UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL
 TRIB. DI SPOLETO Repertorio 1406 del 17/08/2023 ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Ispezione Numero: **T 588 - T678** del: **24/04/2024**

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: P55078



Note individuate: 7 Comune di: MASSA MARTANA(PG) Catasto: F

Foglio: 28 Particella: 1265 Subalterno: 4

1. ISCRIZIONE del 26/07/2013 - Registro Particolare 2183

Registro Generale 18467 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VERONA

Repertorio 3017/2013 del 12/06/2013; IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

2. ISCRIZIONE del 10/04/2014 - Registro Particolare 985 Registro

Generale 7576 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 180 del

06/02/2014; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO;

3. ISCRIZIONE del 10/12/2014 - Registro Particolare 3535

Registro Generale 25515; Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio

38787/15383 del 05/12/2014; IPOTECA VOLONTARIA derivante da

COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;

4. ISCRIZIONE del 11/12/2014 - Registro Particolare 3550

Registro Generale 25566; Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Repertorio 1178/8014 del 10/12/2014; IPOTECA LEGALE derivante

da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

TRASCRIZIONE del 21/09/2023 - Registro Particolare 18745 Registro

Generale 26070 Pubblico UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI

SPOLETO Repertorio 1406 del 17/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

Ispezione Numero: **T 721** del: **24/04/2024**



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
 Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra – 393-7532295 –
 valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
 Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

Note individuate: 7 Comune di: MASSA MARTANA(PG) Catasto: T

Foglio: 29 Particella: 525

1. TRASCRIZIONE del 01/03/2001 - Registro Particolare 3352

Registro Generale 4776 Pubblico ufficiale CLEMENTI EVENO

Repertorio 110704 del 21/02/2001; ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA;

2. ISCRIZIONE del 26/07/2013 - Registro Particolare 2183

Registro Generale 18467 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VERONA

Repertorio 3017/2013 del 12/06/2013; IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. ISCRIZIONE del 10/04/2014 - Registro Particolare 985 Registro

Generale 7576 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 180 del

06/02/2014; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO;

4. ISCRIZIONE del 10/12/2014 - Registro Particolare 3535

Registro Generale 25515; Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio

38787/15383 del 05/12/2014; IPOTECA VOLONTARIA derivante da

COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;

5. ISCRIZIONE del 11/12/2014 - Registro Particolare 3550 Registro

Generale 25566; Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio

1178/8014 del 10/12/2014; IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.

77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

6. TRASCRIZIONE del 21/09/2023 - Registro Particolare 18745

Registro Generale 26070; Pubblico UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 255078



TRIB. DI SPOLETO Repertorio 1406 del 17/08/2023 ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Ispezione Numero: **T 815** del: **24/04/2024**

Note individuate: 7 Comune di: MASSA MARTANA(PG) Catasto: T

Foglio: 35 Particella: 22

1. TRASCRIZIONE del 04/09/2014 - Registro Particolare 14339

Registro Generale 18597 Pubblico ufficiale DOTT.SSA GIOVANNA

BASILE Repertorio 1557 del 12/08/2014 ATTO TRA VIVI - PERMUTA;

2. ISCRIZIONE del 10/12/2014 - Registro Particolare 3535

Registro Generale 25515 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio

38787/15383 del 05/12/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;

3. TRASCRIZIONE del 21/09/2023 - Registro Particolare 18745

Registro Generale 26070 Pubblico UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL

TRIB. DI SPOLETO Repertorio 1406 del 17/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Nel capitolo che segue:

5) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite, si ritiene che le unità

immobiliari oggetto di pignoramento, possono dar luce a quattro

comodi lotti così costituiti:

LOTTO N. 1



Studio Tecnico Gcom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra – 393-7532295 –
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) in Massa Martana in Via	
Cavour “locali adibiti a residenza” costituiti da cucina-soggiorno-n. 3	
camera- n. 2 bagni, disimpegno e un ripostiglio posti a piano	
terra, il tutto censito al Foglio n. 28 part. 1265 sub 4 confinante al	
piano seminterrato con il sub 2 e al piano primo con il sub 5 del	
medesimo foglio.	
VALORE DEL LOTTO 1 PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA’	
€. 143.688,00	
<u>LOTTO N.2</u>	
Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) in Massa Martana in Via	
Cavour “locali adibiti a residenza” costituiti da cucina-soggiorno-n. 2	
camera- un bagno, disimpegno e n. 2 terrazza posti a piano primo,	
il tutto censito al Foglio n. 28 part. 1265 sub 5 confinante al piano	
terra con il sub 4 e al piano superiore con la copertura.	
VALORE DEL LOTTO 2 PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA’	
€ 68.692,00	
<u>LOTTO N.3</u>	
Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) in Massa Martana in Via	
Cavour “locali adibiti a laboratorio” costituiti un apio zana adibita a	
laboratorio, da n. 3 ripostigli e da un bagno e antibagno posti a	
piano seminterrato, il tutto censito al Foglio n. 28 part. 1265 sub 2	
confinante al piano terra con il sub 4 del medesimo foglio.	
VALORE DEL LOTTO 3 PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA’	
€ 57.582,00	
<u>LOTTO N.4</u>	

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 255078



Diritti di nuda proprietà (diritti del 100% di nuda proprietà) in

Massa Martana Vocabolo Aussa “terreno diviso in n. 4 porzioni”, il tutto censito al **Foglio n. 29 part. 525** confinante con la viabilità Comunale, part. 524-526 dello stesso foglio.

Diritti di piena proprietà (diritti del 100% di proprietà) in Massa

Martana Vocabolo Aussa “terreno classato come bosco alto”, il tutto censito al **Foglio n. 35 part. 22** confinante con la viabilità Comunale, part. 16-23 dello stesso foglio.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4 PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' (733.50 €) E NUDA PROPRIETA' (20.944,65 €) AMMONTA AD € 21.678,15

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

1) oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 118/2023

è la valutazione dei beni di proprietà dell'esecutato proprietario

di un'unità immobiliare ricomprese nel Comune di Massa

Martana in Via Cavour per i fabbricati e in Vocabolo Aussa di cui

all'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Maria Cristina Volpi del

26 luglio 2023 ad uso:

a. residenziale, artigianale, agricolo;

2) ai beni di proprietà dell'esecutato, adottando metodo di

stima sintetico comparativo con applicazione dei correnti valori

di mercato applicati con riferimento alla destinazione e stato di



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra – 393-7532295 –
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

manutenzione e conservazione dei cespiti e quindi alla loro

consistenza accertata con rilievi metrici a campione sul luogo, alla

data odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato

di complessivi €. 298.621,70

così ripartito:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) in Massa Martana in Via

Cavour “locali adibiti a residenza” costituiti da cucina-soggiorno-n. 3

camera- n. 2 bagni, disimpegno e un ripostiglio posti a piano

terra, il tutto censito al Foglio n. 28 part. 1265 sub 4 confinante al

piano seminterrato con il sub 2 e al piano primo con il sub 5 del

medesimo foglio.

VALORE DEL LOTTO 1 PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'

€. 143.688,00

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) in Massa Martana in Via

Cavour “locali adibiti a residenza” costituiti da cucina-soggiorno-n. 2

camera- un bagno, disimpegno e n. 2 terrazza posti a piano primo,

il tutto censito al Foglio n. 28 part. 1265 sub 5 confinante al piano

terra con il sub 4 e al piano superiore con la copertura.

VALORE DEL LOTTO 2 PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'

€ 68.692,00

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) in Massa Martana in Via

Cavour “locali adibiti a laboratorio” costituiti un apio zana adibita a



laboratorio, da n. 3 ripostigli e da un bagno e antibagno posti a piano seminterrato, il tutto censito al **Foglio n. 28 part. 1265 sub 2**

confinante al piano terra con il sub 4 del medesimo foglio.

VALORE DEL LOTTO 3 PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'

€ 57.582,00

LOTTO N. 4

Diritti di nuda proprietà (diritti del 100% di nuda proprietà) in

Massa Martana Vocabolo Aussa "terreno diviso in n. 4 porzioni", il tutto

censito al **Foglio n. 29 part. 525** confinante con la viabilità Comunale,

part. 524-526 dello stesso foglio.

Diritti di piena proprietà (diritti del 100% di proprietà) in Massa

Martana Vocabolo Aussa "terreno classato come bosco alto", il tutto

censito al **Foglio n. 35 part. 22** confinante con la viabilità Comunale,

part. 16-23 dello stesso foglio.

VALORE DEL LOTTO 4 PER I DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' E NUDA

PROPRIETA' € 21.678,15

3) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di quattro lotto, autonomi ed indipendenti come meglio in precedenza formulati;

4) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei carichi pendenti, la situazione catastale, condominiale e tutte le altre notizie ed informazioni relative ai beni oggetto di valutazione lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito



Studio Tecnico Geom. Valentina Tiburzi
Corso Vittorio Emanuele n. 4 - Nocera Umbra – 393-7532295 –
valentinatiburzi@tiscali.it
consulenza tecnica es. imm. 118/2023 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.re Alberto CAPPELLINI

nella relazione che precede.

** * * * * *

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Spoleto, li 24 Aprile 2024

Il C.T.U.

Geom. Valentina Tiburzi

Allegati:

Allegati dal n. 1 al n. 26

Firmato Da: TIBURZI VALENTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: P55078

