

Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 - 06073 - Mantignana di Corciano (PG) - Cell. 339 3701345

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

I° SUPPLEMENTO DI CONSULENZA

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 14/2020 R.G. Es. promossa da:

Avv. _____

Esecutante

CONTRO

Esecutato

**

Ill.mo G.E. Dott.ssa Elena STRAMACCIONI

il sottoscritto Geom. Mirco Bacelli, già C.T.U. nominato nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, in data 09.12.2021 ha ricevuto il seguente nuovo incarico (all. n. 1) :

"Provveda il CTU:

- 1) Integrare, entro il termine di giorni sette dalla comunicazione del presente verbale, la perizia di stima individuando due lotti separati secondo le suesposte indicazioni in modo da esattamente individuare la parte che sarà oggetto di vendita e quella oggetto di giudizio di divisione."**

** ** * * * * *

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

Lo scrivente, in evasione al nuovo incarico ricevuto, in primo luogo ha eseguito un nuovo attento esame e studio della consulenza depositate e di tutta la documentazione ad essa allegata ed in particolare alla consistenza, qualità, posizione, ubicazione e vocazione produttiva dei beni pignorati;

rilevato che la presente esecuzione ha ad oggetto la valutazione di un compendio agrario costituito da terreni boschivi e marginali oltre che rudere di fabbricato ex rurale e precisamente:

- Terreni agrari della superficie complessiva di ha. 6.47.15 costituiti da unico appezzamento collinare di proprietà dell'esecutato per la piena proprietà per diritti di 100/100
- Rudere di ex fabbricato rurale non agibile con corte circostante della superficie di ha. 0.07.30 di proprietà dell'esecutato per i diritti di 65/100 (proprietario dei diritti del 65%);

per quanto precede, in risposta al nuovo incarico ricevuto, in considerazione del possibile autonomo utilizzo dei beni pignorati costituiti da fabbricati e terreni agrari (sebbene nel loro insieme costituiscano classico predio agricolo delle campagne umbre – comunemente conosciute con il nome di “colonie”) si ritiene possibile la formazione di n. 2 lotti autonomi ed indipendenti in modo da esattamente individuare la parte che sarà oggetto di vendita e quella oggetto di giudizio di divisione, come di seguito :

LOTTO N. 1

Diritti 100/100 (di piena proprietà) in Comune di Assisi località Costa di Trex su appezzamento di terreno boschivo-pascolo della superficie catastale di ha. 6.74.15. Esiste difformità nella posizione della strada Vicinale di accesso che attraversa la proprietà tra quanto indicato nella documentazione catastale e lo stato dei luoghi; i costi di regolarizzazione della strada faranno carico all'aggiudicatario in quanto considerati e conteggiati nel valore del bene. Nel CT del Comune di Assisi i terreni sono censiti al Foglio n. 94, part. n. 70; Bosco Alto, cl. 2; sup. ha. 1 are 12 ca. 70, RD €. 14,55; RA €. 2,33; part. n. 71, Pascolo Arb., cl. 2; sup. are 56 ca. 50, RD €. 5,54; RA €. 2,33; part. n. 72, Qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha. 2 are 83 ca. 30, RD euro 20,48, RA euro 5,85; part. n. 73, Qualità Pascolo, classe 3, superficie are 04 ca. 20, RD euro 0,24, RA euro 0,11; part. n. 80, Qualità Pascolo Cespugliato classe 2, superficie are 64 ca. 50, RD euro 3,00, RA 3,33; part. n. 174, Qualità Pascolo Cespug. classe 2, superficie



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345

are 01 ca. 60, RD €. 0,07, RA €. 0,08; part. n. 227, Bosco Misto, classe 2 superficie ha. 1 are 51 ca. 35, RD euro 10,94, RA euro 3,13; per una superficie catastale complessiva di ha. 6.74.15; il tutto a confine con strada Vicinale, strada Comunale, [redacted] particelle n. 192, n. 191 salvo se altri.

Valore del lotto per i diritti di proprietà sopra indicati

€. 20.224,00

**

LOTTO N. 2

Diritti di 65/100 (indivisi) in Comune di Assisi località Costa di Trex su fabbricato rurale isolato, elevantesi su piano terra e primo in stato di fatiscenza, pericolante con parziali crolli del tetto, di parte dei solai intermedi (non accessibile) compresa la relativa corte di mq. 730. Il tutto censito nel CF del detto comune al foglio n. 94, particella n. 76, categoria unità collabente; Frazione Costa di Trex; piano T-1 senza reddito; la corte risulta censita in CT al foglio n. 94 part.lla n. 76 di ha. 0.07.30; Ente Urbano, senza reddito.

il tutto a confine con strada Vicinale, particelle n. 75, n. 229, salvo se altri.

Valore del lotto per i diritti di proprietà sopra indicati

€. 28.600,00

**

CONCLUDENDO

Per tutto quanto precede, in risposta a quanto richiesto con ordinanza del 09.12.2021, lo scrivente ha predisposto due lotti separati secondo le già indicate valutazioni in modo da individuare con esattezza i beni oggetto di vendita (in proprietà del 100% in capo all'esecutato) da quelli che potranno essere oggetto di giudizio di divisione (in proprietà dell'esecutato per i diritti di 65/100) e precisamente :

- LOTTO N. 1 – diritti di piena proprietà dell'esecutato (diritti di 100/100) su



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345

appezzamento di terreno accorpato di ha. 6.74.15 (in CT fg. 94 part. n. 70; part. n. 71; part. n. 72; part. n. 73; part. n. 80; part. n. 174; part. n. 227 superficie catastale di ha. 6.74.15);

Valore del lotto €. 20.224,00

- LOTTO N. 2 - Diritti di 65/100 (indivisi) in Comune di Assisi località Costa di Trex su fabbricato ex rurale isolato, elevantesi su piano terra e primo in stato di fatiscenza, non accessibile, con corte di mq. 730 (in CF comune di Assisi foglio n. 94, particella n. 76, categoria unità collabente; corte in CT al foglio n. 94 part.lla n. 76 di ha. 0.07.30; Ente Urbano)
- Valore del lotto per i diritti di 65/100 €. 28.600,00

**

per quanto concerne la situazione urbanistica, verifica dei carichi pendenti, situazione catastale, condominiale e tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella consulenza 30 ottobre 2021 già depositata in Cancelleria.

*

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 Perugia, lì 13 dicembre 2021.

Il C.T.U.

Geom. Mirco Bacelli