

PDF Eraser Free

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Proc. 245\2020 R.G. Es. Imm.*

### **INTEGRAZIONE DI PERIZIA** **PER ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO**

**UDIENZA:**

**GIUDICE ES. Dr.ssa ROSA Lavagna**

PROMOSSA DA :

**"UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI  
(UBI BANCA S.P.A)." assistita dall'avv. Francesco Innocenti**

**cessionaria del credito:**

**SIRIO NPL s.r.l.** Conegliano (TV), via V. Alfieri 1

(per essa la mandataria Prelios Credit Solutions S.p.A.)

avv. Silvia Venturini (c.f. VNTSLV65S62H501N – silvia.venturini@legalmail.it)

CONTRO

sig.

sig.ra

sig.ra

residenti in via IV Novembre, 4 fraz. Castel Rigone

Passignano sul Trasimeno(PG)

\*\*\*

**C.T.U. Per.Agr. Paolo Massetti**

Voc. Caccia, 46 06055 – San Biagio della Valle - MARSCIANO(PG)

Uff. – Tel/Fax 075 9976324 Cel 360236313

Email [studioagrariomassetti@gmail.com](mailto:studioagrariomassetti@gmail.com)

Pec [paolo.massetti@peritiagrari.pro](mailto:paolo.massetti@peritiagrari.pro)



**MANDATO**

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Paolo, con studio in Marsciano (PG) – 06072 Fraz. San Biagio della Valle – voc. Caccia, 46 - iscritto all'Albo professionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 444 ed al n.997 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia, ha redatto la relazione di stima afferente alla procedura esecutiva n. 245/2020 su incarico della ill.ma **dott.ssa Rosa Lavagna** Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia. Nell'elaborato peritale regolarmente depositato entro i termini, lo scrivente a seguito delle verifiche effettuate, segnalava un rata di terreno di ca. 50 mq. non colpita da pignoramento ma di accesso della proprietà oggetto di stima interposta fra la corte del fabbricato già stimato e la strada alla strada comunale, censita al CT del comune di Passignano al foglio 37, part. 294, intestata ai debitori esecutati.

All'udienza del 15/11/2022 a seguito della richiesta del creditore precedente di voler estendere il pignoramento anche a detta particella intestata ai debitori, il giudice dell'esecuzione **dott.ssa Rosa Lavagna** incaricava lo scrivente di redigere la stima di detta rata di terreno **(allegato 1)**

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito l'accesso all'Agenzia del Territorio servizi catastali in data 15/11/2022 e acquisita la mappa catastale dei terreni **(allegato 2)**, provvedeva ad richiedere il certificato di destinazione Urbanistica al Comune di Passignano sul Trasimeno, che veniva rilasciato il 18.11.2022 **(allegato 3)**.

A studio veniva elaborata la stima della rata di terreno individuabile con documentazione fotografica **(allegato 4)** e al termine veniva effettuata la notifica dell'elaborato alle parti comprovato da ricevuta d'invio **(allegato 5)** e trasmesso telematicamente al tribunale di Perugia e cancelleria esecuzioni immobiliari.

**Quesito**

posto al CTU dal Giudice dott.ssa Rosa Lavagna nell'udienza del 15/11/2022:  
*il Giudice dispone che il CTU depositi perizia integrativa di stima sulla p.lla n. 294 del foglio n. 37 CT del Comune di Passignano.*

**RISPOSTA AL QUESITO**

Di seguito si relaziona sul quesito formulato dall'Ill.mo G.E



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE – INTESTATI E TITOLO DI POSSESSO:

Il bene immobile oggetto della presente stima è individuato al catasto dei terreni del comune di Passignano sul Trasimeno al FG 37 part. 294 estesa per mq 50 con R.D. € 0,13 R.A. € 0,17 di qualità Seminativo arborato di 4<sup>a</sup> classe .

Detta rata di terreno catastalmente risulta così intestata:

elenco intestati – Proprietà indivisa

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
	nato a PERUGIA (PG) il 13/12/1977		Proprietà'	1/6
	nata a PERUGIA (PG) il 26/01/1980		Proprietà'	1/6
	nata a PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG) il 18/07/1954		Proprietà'	4/6

## DESCRIZIONE DELLA RATA DI TERRENO

La rata di terreno è di fatto accorpata con la corte del fabbricato abitativo già stimato ( part. 665 catasto fabbricati ) in Comune di Passignano località Castel Rigone poco fuori dal centro del paese lungo la strada comunale via IV novembre n 4 , in zona residenziale , con presenza di servizi per il trasporto pubblico .

Pertanto la rata di terreno essendo accorpata è va considerata come bene integrato nel lotto del lotto unico individuato ai fini della vendita come lettera “A”

La rata di terreno come sopra individuata attualmente è adibita a giardino con arbusti e fiori stagionali. Nel lato sud-est della particella catastale è presente un ingresso dotato di cancello scorrevole in ferro della larghezza di circa mt 3. Il tutto viene meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente.

## DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO UNICO (A)

### PROCEDURA DI STIMA

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “**sintetico-comparativo**”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il



PDF Eraser Free

criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

### **Fonti di informazione**

Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria(3<sup>a</sup> trim 2022)

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

## **VALUTAZIONI**

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto delle informazioni assunte presso l'urbanistica del comune di Passignano sul Trasimeno . La rata di terreno evidenzia nel CDU rilasciato dal Comune una certa capacita edificatoria calcolata teoricamente come segue : mq 4,1 x 1,5 (i.f.) mc/mq = mc 6,15 mc di costruzione, che per la vicinanza con la via pubblica , il cubaggio assentito potrebbe essere utilizzato entro la part. 665 gia edificata.

Per quanto sopra , la valutazione ritenuta piu equa è quella della comparazione dei prezzi dei edificabili che in zona oscillano tra 30 e 90 €/mc . Ai fini della valutazione viene assunto il prezzo massimo per la ottima ubicazione , come segue:

$$\text{mc } 6,15 \times \text{€/mc } 90 = \text{€ } 553,50$$

### **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

Il valore di stima della rata di terreno di mq 50 , da considerare unita alla part. 665 FG 37 di Passignano s.Trasimeno, è stimata in € 553,50 (cinquecentocinquanta/50 ) . Detto valore di stima va ad incrementare leggermente il valore dei beni sottoposti a pignoramento che in conseguenza all'esenzone del pignoramento alla rata di terreno di 50 mq il lotto unico avra attualmente un valore di stima di € 285.896,00 + 553,50= € 286.449,50 .

La presente perizia viene inviata alle parti come da attestazioni di invio allegate

Marsciano (PG), 05/12/2022

il C.T.U. Perito Agrario Massetti Paolo

All. n 5

