

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE,

Promossa da :

[REDACTED]

Contro :

[REDACTED]

Iscritta al n° 168/2013 R.G.E. – Tribunale di Spoleto – prossima
udienza 20/04/2017.

Nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in data
06/10/2016 in corso di udienza dal Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Spoleto, Dott. Simone Salcerini, il sottoscritto Geom.
Vincenzo Piermarini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di
Perugia al n. 2626, prestavo il giuramento di rito nell'udienza del
06/10/2016, in tale sede il sig. Giudice poneva al C.T.U. il seguente
quesito:

**“PROVVEDA L'ESPERTO ESAMINATI GLI ATTI DEL
PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE
RITENUTA NECESSARIA, AD INDIVIDUARE ESATTAMENTE I
BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, FORMANDO, SE
OPPORTUNO, UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA”;**



**“PROVVEDA L’ESPERTO A REDIGERE LIMITATAMENTE AI BENI
OGGETTO DI PIGNORAMENTO, UNA RELAZIONE DI STIMA PER
OGNI BENE INDIVIDUATO, ESEGUITA SECONDO LE INDICAZIONI
PRESENTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO.**

Esaminati gli atti e la documentazione nel fascicolo di causa, in data 26/10/2016 sono state avvisate le parti per effettuare il sopralluogo (*Allegato n. 1*) ed è stata effettuata la visita ai luoghi oggetto di cui è causa il giorno 18/1/2016 (*Allegato n. 2*); il sottoscritto è in grado di rispondere al quesito posto.

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di terreno ad uso agricolo situato in posizione pianeggiante in Comune di Foligno, Frazione Budino, a ridosso della sponda sinistra del fiume Topino, come di seguito descritto e rappresentato nella planimetria catastale e visura catastale (*allegato 3-A*).

- **Terreno Agricolo.** Trattasi di terreno ad uso agricolo situato in posizione pianeggiante in Comune di Foligno, Frazione Budino, a ridosso della sponda sinistra del fiume Topino, risulta censito al N.C.T. del Comune di Foligno, al Foglio n. 169 con le Particelle **n. 28** – Sem. Arb – Cl 1 – ha 0.24.40 – R.D. = € 24,95 e **n. 33** – Sem Arb. – Cl 1 – ha 0.31.60 – R.D. = € 32,31, ubicato in Frazione Budino.

I terreni risultano essere di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per 2/4 di piena proprietà in separazione dei beni e di [REDACTED]
[REDACTED], per 1/4 di piena proprietà in comunione dei beni e di [REDACTED]



[REDACTED] per 1/4 di piena proprietà in comunione dei beni.

Nel Vigente P.R.G. del Comune di Foligno il terreno ricade in Zona Ep/Ap -- "Agricolo di Pregio".

Il terreno è ubicato sulla riva sinistra del Fiume Topino e posto parallelamente alla strada vicinale dei Prati. Al terreno si accede dalla strada vicinale dei Prati tramite un ponticello; di fatto tra il terreno oggetto di esecuzione immobiliare e la strada vicinale dei prati è ubicato un fosso di scolo che scorre parallelamente alla strada vicinale dei Prati, il tutto meglio indicato nella documentazione fotografica.

Al momento del sopralluogo il terreno è infestato da arbusti spinosi, arbusti di vario genere di piccola e media grandezza ed erbe inferstanti che non consentono l'accesso all'interno se non previa bonifica. Sul ponticello di accesso al terreno sono stati scaricati abusivamente detriti provenienti da cantieri edili ed all'interno del terreno stesso sono presenti altri cumuli di detriti di vario genere.

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento Immobiliare n. 7322 del 03/06/1998 a favore della

[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. Cutini, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Calligari)

ed a carico del Sig. [REDACTED]
atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 16/05/1998;
gravante la piena proprietà sui terreni posti nel Comune di Foligno,



Frazione Budino, censiti al C.T. al Foglio n. 169 - Particelle n. 28 e n. 33;

- Ipoteca Giudiziale n. 2434 del 13/08/2013 a favore della

(domicilio ipotecario eletto in Perugia, Piazza IV Novembre n. 31) ed a carico dei

per Euro 150.000,00 di cui Euro 150.157,75 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 08/08/2013 Rep. 2110; gravante su:

- beni di

---- Terreni posti nel Comune di Foligno, censiti al Catasto Terreni al Foglio 169 – Particelle n. 28 e n. 33;

- Pignoramento Immobiliare n. 1237 del 22/01/2014 a favore della

(domicilio ipotecario eletto in Spoleto, Via del Mercato n. 17, presso lo studio dell'Avv. Paolo Feliziani, rappresentata e difesa dall'Avv. Lanfranco Bricca)

atto giudiziario degli ufficiali Giudiziari di Spoleto del 02/12/2013 rep. 519/2013; gravante su:

- beni di

- Terreni posti nel Comune di Foligno, censiti al Catasto Terreni al Foglio 169 – Particelle n. 28 e n. 33.



Tutte le trascrizioni pregiudizievoli presenti saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura esecutiva; il costo relativo di cancellazione è di circa ad € 500,00. L'ufficio della Conservatoria tuttavia fornirà i costi precisi solo all'atto della cancellazione.

Dalle varie documentazioni consultate, non risultano altre domande giudiziali ed altre trascrizioni; non risultano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura; non risultano, infine, altri pesi e limitazioni d'uso.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO

- Ante ventennio di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà, celibe, per essere ad esso pervenuti:

- a) in parte in virtù i atto notarile pubblico di compravendita a rogito

[REDACTED]

terreno seminativo posto in Comune di Foligno, fraz. Budino, censito al catasto terreni al Foglio 169 particella 33 di mq 3.160 ed al Foglio 148 particella 56 di mq 1070);

- b)- ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito [REDACTED].

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] il terreno agricolo posto in Comune di Foligno, Frazione Budino, censito al catasto terrenial Foglio 169 particella 28 di mq 2.440);

- con Decreto di Trasferimento per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia- Esecuzioni Immobiliari depositato in Cancelleria in data [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di perugia in data [REDACTED] di formalità veniva aggiudicato in parti

[REDACTED]
in muratura, e censito al catasto terreni al Foglio 169 particella 28 e particella 33.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto professionista ha effettuato ricerche catastali (Allegati n. 3-A-) opportune, una visita accurata all'immobile, un controllo dei luoghi un rilievo fotografico (Allegato n. 4), ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti in zona di terreni con caratteristiche simili.

Di fatto si tratta di un terreno ad uso agricolo situato in posizione pianeggiante in Comune di Foligno, Loc. Budino, a ridosso della



sponda sinistra del fiume Topino, che al momento del sopralluogo è infestato da arbusti spinosi, arbusti di vario genere di piccola e media grandezza ed erbe inferstanti che non consentono l'accesso all'interno se non previa bonifica. Sul ponticello di accesso al terreno sono stati scaricati abusivamente detriti provenienti da cantieri edili ed all'interno del terreno stesso sono presenti altri cumuli di detriti di vario genere.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la tipologia di destinazione, ubicazione e delle condizioni in cui si trova, il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formazione di un unico lotto così identificato:

- **Lotto n. 1.** Diritti di piena proprietà di [REDACTED] quota di 2/4 e diritti di piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/4 su terreni ad uso agricolo censiti al N.C.T. del Comune di Foligno, al Foglio n. 169 con le particelle **n. 28** – Sem. Arb – CI 1 – ha 0.24.40 – R.D. = € 24,95 e **n. 33** – Sem Arb. – CI 1 – ha 0.31.60 – R.D. = € 32,31, ubicati in Frazione Budino.

Lotto n. 1:

-Terreno agricolo mq. 5.600,00

TOTALE SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE mq. 5.600,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la valutazione dei beni si è optato per una stima comparativa, facendo una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari del luogo su altri terreni della zona simili per tipologia, ubicazione e



stato di manutenzione o in corso di trattative oltre al raffronto con il listino prezzi della C.C.I.A.A. di Perugia.

Dopo accurata indagine è scaturito quanto segue:

- gli immobili possono essere valutati, secondo il più probabile valore di mercato € 6,50 al mq. di superficie utile commerciale.

Applicando tale valore alla superficie utile commerciale si avrà la seguente valutazione di mercato:

- Lotto n. 1: mq. 5.600,00 x €/mq. 5,50 = € 30.800,00

Pertanto la valutazione del bene del lotto n° 1, è pari ad **€ 30.800,00 (Euro – trentamilaottocento/00).**

Spoletto, lì 03 Aprile 2017

Il C.T.U.

(Geom. Vincenzo Piermarini)

Allegati:

Copia comunicazione inizio operazioni (All. 1);

Verbale di sopralluogo (All. 2);

Documentazione Catastale e Planimetrie (All. 3);

Relazione Fotografica (All. 4);

Bando di Vendita.



