

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nelle Esecuzioni Immobiliari riunite n. 336/01 e 117/04 R.G. Es.

promosse da :

UNICREDITO GESTIONE CREDITI S.P.A.

Avv. Claudia Cerasa

M.P.S. GESTIONE CREDITI S.P.A. (GIÀ BANCA TOSCANA S.P.A.)

Avv. Luca Tamburelli

contro

[REDACTED]

contumaci

ASTALEGALE.NET

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

DR. UMBERTO RANA,

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, in occasione dell'udienza del 5 novembre 2014, riceveva il seguente incarico: *"Proceda ad una verifica in ordine alla continuità delle particelle dell'immobile proveniente dal giudizio di divisione, accertando la corrispondenza delle vecchie particelle con quelle attuali. Aggiorni la stima, evidenziando i lotti vendibili"*.

PREMESSA

L'incarico suppletivo assegnato allo scrivente comprende due tipologie di accertamento autonome ed indipendenti:

- la prima relativa ai beni provenienti dalla divisione immobiliare giudiziaria tra

i fratelli [REDACTED], nella misura in cui tale giudizio di divisione interferisca con i pignoramenti immobiliari. Di tali aspetti si è già dato ampiamente conto nel primo elaborato redatto dallo scrivente, depositato il 27/11/2010 ed in parte anche nei successivi elaborati;

- la seconda è relativa all'aggiornamento della stima, che lo scrivente intende circoscrivere ai soli lotti oggi vendibili, ovvero quelli identificati con i numeri da 1 a 5 nel supplemento di CTU depositato dallo scrivente il 30/05/2012. Ciò perché appare, a parere dello scrivente, inutile esprimere un giudizio di stima aggiornato per beni che, a causa di varie problematiche di cui si è dato ampiamente conto nei precedenti elaborati peritali, non sono ad oggi regolarmente destinabili alla vendita giudiziaria.

Ciò premesso lo scrivente ha riesaminato quanto già preso in considerazione e valutato per la stesura dei precedenti elaborati, effettuando inoltre un sopralluogo ai beni già ad oggi vendibili in data 20 aprile u.s., verificandone lo stato attuale e realizzando rilievi fotografici.

Pertanto, elaborati i dati acquisiti, effettuate le necessarie verifiche ed indagini estimative, si riporta qui di seguito il lavoro svolto.

1) VERIFICHE IN ORDINE ALLA CONTINUITÀ DEI BENI PROVENIENTI DAL

GIUDIZIO DI DIVISIONE:

Si fa riferimento a parte dei beni che sono stati interessati da un annoso giudizio di divisione tra i fratelli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], inseriti nei pignoramenti immobiliari di cui la presente procedura esecutiva.

Riguardo a tali beni esistono due tipi di problemi, di cui si è già dato ampiamente conto nei precedenti elaborati peritali:

- mancata continuità storica delle provenienze immobiliari;

- **macroscopici errori nella dichiarazione di successione per morte di** [REDACTED]

Riguardo al **primo aspetto**, sinteticamente, si può riportare quanto segue.

Come già precisato nella precedente CTU, depositata il 27/11/2010, al momento del suo decesso, avvenuto in Montefalco il 3 maggio 1998, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] **non risultava ancora proprietario di detti beni in forza di atti trascritti: la trascrizione della denuncia di successione intestata, risalente al giugno 1999, non è stata preceduta da formalità che sancissero l'acquisizione da parte del Sig. [REDACTED] di diritti di proprietà sui beni di cui le eredità relitte di [REDACTED] (padre di [REDACTED]) e [REDACTED] (zio di [REDACTED]).**

La divisione dei beni era stata infatti oggetto di una **causa civile (n. 3096/73)** conclusasi con sentenza di primo grado del 1986 e nell'ambito della quale era stata svolta nell'anno 1977 la consulenza d'ufficio di CTU Ing. Sebastiano Coletti (vedi all. n. 3 alla C.T.U. del 27/11/2010) nonché di successivo giudizio d'appello (n. 411/86), con relativa sentenza n. 144 del 1996 che aveva ribadito quanto sancito dalla sentenza di primo grado.

La sentenza d'appello del 1996 non è mai stata trascritta e pertanto non lo era di certo nemmeno al momento della trascrizione della dichiarazione di successione intestata, ovvero all'anno 1999. Da approfondimenti svolti successivamente sia dal Legale del Creditore procedente, sia da Tecnico incaricato da Coeredi non eseguiti, presso il Conservatore, anche alla presenza dello scrivente, è emerso che la sentenza non è trascrivibile poiché non vi è corrispondenza tra i dati identificativi catastali in essa indicati, di tipo "provvisorio" (che fanno riferimento alla CTU dell'Ing. Coletti) e quelli ufficiali in atti all'attualità.

Riguardo al **secondo aspetto** si riporta quanto segue.

Taluni beni sono stati sottoposti a pignoramento poiché trasferiti alla Esecutata Sig.ra [REDACTED] in forza di dichiarazione di successione per morte del padre,

[REDACTED]

Nella predetta dichiarazione sono stati indicati alcuni beni che non erano stati assegnati al De cuius dalle sentenze di primo e secondo grado, poiché evidentemente non goduti dal Sig. [REDACTED]. Infatti le sentenze avevano recepito appieno quanto indicato nella C.T.U. redatta dall'Ing. Coletti, il quale aveva semplicemente "fotografato" lo stato di fatto, assegnando ai Condividenti i beni che essi già godevano, per esserseli assegnati di fatto (con scrittura privata del 1969).

Occorre infine precisare che per alcuni beni la identificazione catastale non ha subito modificazioni rispetto al momento in cui l'Ing. Coletti redasse l'elaborato d'ufficio mentre per altri sono intervenuti frazionamenti che hanno modificato consistenza e numero di mappa delle particelle catastali.

Partendo dai dati del pignoramento in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a., trascritto al n. 1140 del 17/01/2002 (che ha dato origine alla **Es. Imm. n. 336/2001**), poi rettificato con nota n. 18507 del 18/09/04, si ricava che **vi sono stati alcuni errori nella attribuzione dei beni all'Esecutata.**

Pertanto, includendo negli accertamenti i soli beni facenti parte della provenienza "**divisione fratelli [REDACTED]**", è stato elaborato un prospetto riepilogativo, in cui sono dettagliate le varie fattispecie (**All. 1 - prospetto riepilogativo beni provenienza giudizio di divisione fratelli [REDACTED]**).

In particolare:

- **I beni di cui ai n. ord. 4, 5 e 12 sono da escludere dalla procedura esecutiva.**

- Il bene di cui al n. ord. 2 può essere pignorato per i soli diritti di 1/2 della piena proprietà, cioè per quelli ereditati dall'Esecutata dal padre.

Tutto ciò, ovviamente, una volta "sanato" il passaggio precedente, cioè quello dai [redacted] al Sig. [redacted], a mezzo divisione giudiziaria.

A complemento descrittivo si allega anche stampa di alcune visure storiche, riguardanti i beni per i quali sono intervenute modifiche nel numero di particella (All. n. 2 - visure storiche).

Il successivo passaggio di proprietà alle figlie del Sig. [redacted] [redacted], ovvero [redacted] (Esecutata) ed [redacted] (Soggetto non esecutato), è avvenuto in forza di successione intestata; la relativa denuncia, sulla base degli accertamenti eseguiti, è stata trascritta al numero 15.300 di formalità del 16/10/2000 (All. n. 3 - stampa nota n. 15300/2000).

I beni trasferiti all'Esecutata Sig.ra [redacted] sono quelli inseriti nella unità negoziale n. 3 della nota di trascrizione della dichiarazione di successione intestata, tra cui risultano quelli erroneamente attribuiti.

In particolare:

- gli immobili n. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 dell'unità negoziale n. 3 risulteranno regolarmente pervenuti all'Esecutata una volta in cui verranno trascritte le sentenze emesse nel giudizio di divisione tra i fratelli [redacted]. Di questi tuttavia solo gli immobili n. 8, 9, 10 e 13 presentano identificazione catastale immutata dal 1977; tutti gli altri sono stati interessati da uno o più frazionamenti, con conseguente modifica del numero di particella;
- gli immobili n. 2 e 3 sono in ogni caso erroneamente attribuiti poiché non erano stati assegnati al Sig. [redacted] dalle sentenze di 1° e 2° grado,

che hanno recepito appieno i contenuti e le conclusioni della CTU redatta dall'Ing. Coletti nel 1977. Quanto affermato è facilmente desumibile dal confronto tra planimetria sottoscritta dai fratelli [REDACTED] (ed utilizzata dal CTU Ing. Coletti per lo svolgimento della consulenza d'ufficio) e la planimetria catastale attuale. In entrambe le planimetrie sono stati indicati con la stessa colorazione gli appezzamenti assegnati ai tre fratelli (**All. n. 4 - planimetrie anno 1977 ed attuale colorate**),

La dichiarazione di successione ha inoltre trasferito **all'Esecutata i diritti di 1/2 pro indiviso su ulteriori due beni**, ovvero la porzione ad uso comune dell'edificio in corso di ristrutturazione, sito nella Frazione di Ravignano (identificato con il **sub. 4 della particella n. 10** del foglio n. 72) nonché i diritti di 1/2 pro indiviso sulla **particella n. 81** del foglio n. 72, oggi frazionata nelle particelle n. 545 e 546. Tali beni sono stati correttamente colpiti dal pignoramento per i diritti di 1/2 nella prima trascrizione; la **trascrizione in rettifica, risalente al 2004, indica invece - erroneamente - come spettante all'Esecutata il diritto di piena proprietà su entrambe le particelle derivanti dalla particella n. 81 del foglio n. 72.**

In definitiva, quindi, vi è **mancata continuità storica** delle provenienze immobiliari per tutti i beni di cui le eredità relitte dei Sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED], per i quali prima di poter procedere all'aggiornamento della stima, propedeutico alla vendita giudiziaria occorrerà "sanare" la provenienza a [REDACTED], trascrivendo le sentenze emesse nell'ambito del giudizio di divisione.

Si ribadisce che tali problematiche sono state già diffusamente prese in considerazione nei precedenti elaborati dello scrivente CTU, ai quali si rimanda.

2) AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI VENDIBILI E NUOVA FORMULAZIONE DEI RELATIVI LOTTI PER LA VENDITA:

Come già premesso l'aggiornamento estimativo viene limitato ai soli beni già da subito vendibili, che erano stato riuniti ed accorpati nei primi cinque lotti formati e descritti nella CTU depositata il 30/05/2012, così identificati.

Lotto n. 1:

Appezamento di terreno boscato, di forma pseudorettangolare, posto in zona alto-collinare, a monte dell'abitato di Ravignano, su versante esposto a nord - nordovest, ad una quota compresa tra 670 e 740 m s.l.m. circa (All. n. 5 - foto aerea anno 2011, con sovrapposizione catastale).

E' formato dalle particelle n. 102 e 103 del foglio n. 58 del C.T. del Comune di Foligno, estese su di una superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.63.50.

L'appezzamento non confina con strade pubbliche ed è raggiungibile solo percorrendo piste forestali e risulta indifferenziato rispetto alle superfici boscate confinanti.

Dall'esame della consociazione arborea del versante in oggetto si desume che trattasi di bosco di latifoglie, con prevalenza di carpino e quercia, come visibile anche nelle fotografie allegate.

Esaminando la foto aerea anno 2011 si ricava anche che l'appezzamento in oggetto, almeno in parte, è stato sottoposto a taglio di ceduzione in epoca recente.

Il più probabile valore unitario di stima all'attualità, tenuto conto delle indagini svolte, delle caratteristiche e stato del bene, caratterizzato da difficile accessibilità e soprassuolo giovane, può essere posto pari ad €/Ha 1.800,00 e pertanto il valore di stima risulterà pari ad € 2.943,00 (= €/Ha 1.800,00 x Ha 1.63.50), arrotondato

per la vendita ad € 2.900,00.

Si riporta la formulazione aggiornata del lotto n. 1.

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], nato a Foligno il [REDACTED] 8, C.F. [REDACTED], su appezzamento di terreno boschivo sito in Comune di Foligno, ad est dell'abitato di Ravignano, censito a C.T. al foglio n. 58 particella n. 102, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale Ha 1.07.10, R.D. € 9,40, R.A. € 7,74 e particella n. 103, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale Ha 0.56.40, R.D. € 2,91, R.A. € 0,29, di superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.63.50, a bosco ceduo, in zona alto collinare, recentemente sottoposto a taglio di ceduzione; condotto in affitto da [REDACTED], con contratto registrato a Foligno il 13/05/09 al n. 1469 serie 3, con scadenza al 10/11/2019, non opponibile alla Procedura; a confine con: [REDACTED] s.a.

Valore: 2.900,00

Lotto n. 2

Comprende due appezzamenti di terreno, siti ad est dell'abitato di Ravignano, in Loc. Col Fornaro, posti in zona alto collinare ad una quota compresa tra i 570 ed i 680 m s.l.m., aventi accesso, non agevole, dalla strada vicinale del Sasso (**All. n. 6 - foto aerea anno 2011, con sovrapposizione catastale**).

L'appezzamento di minori dimensioni, avente forma triangolare e corrispondente alla particella n. 69, ha destinazione attuale a prato naturale ed è occupato in parte, nella porzione est, da fascia arborata.

L'altro appezzamento comprende la particella n. 145 boscata e la particella n. 48

occupata da uliveto giovane, in produzione.

L'appezzamento boscato, avente caratteristiche del tutto simili a quello di cui al lotto 1, ma caratterizzato da migliore accessibilità e quota altimetrica inferiore, è stato sottoposto a ceduzione in epoca recente nella porzione di valle, almeno sulla base di quanto desumibile dalla foto aerea del 2011

L'uliveto presenta piante in discreto stato vegetativo, normalmente sviluppate ed impiantate a sesto regolare.

Ancorché di recente impianto le piante risultano ormai in piena produzione.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Il più probabile valore unitario di stima all'attualità, tenuto conto delle indagini svolte, delle caratteristiche e stato del bene, può essere posto pari:

- ad €/Ha 2.000,00 per la porzione a bosco ceduo;
- ad €/Ha 4.000,00 per la porzione a prato naturale;
- ad €/Ha 20.000,00 per la porzione ad uliveto.

Pertanto il **valore di stima risulterà pari a:**

- **part. 48:** Ha 0.88.90 x €/Ha 20.000,00 = € 17.780,00
- **part. 69:** Ha 0.31.60 x €/Ha 4.000,00 = € 1.264,00
- **part. 145:** Ha 0.73.10 x €/Ha 2.000,00 = € 1.462,00

per un totale di € 20.506,00, arrotondati ai fini della vendita giudiziaria ad €20.500,00.

Si riporta la formulazione aggiornata del lotto n. 2.

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà per 1/2 a [REDACTED], nato a Foligno il [REDACTED],
C.F. [REDACTED] e per il restante 1/2 ad [REDACTED], nata
a Foligno il 19/07/16, C.F. [REDACTED], morta a Foligno il [REDACTED]

spettanti su appezzamenti di terreno siti in Comune di Foligno, Voc. Il Monte, ad est dell'abitato di Ravignano, censiti a C.T. al **foglio n. 58 particella n. 48** suddivisa in porzione AA di qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.72.00, R.D. € 20,45, R.A. € 22,31 e porzione AB di qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 0.16.90, R.D. € 2,62, R.A. € 2,18; **particella n. 69**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 0.31.60, R.D. € 4,90, R.A. € 4,08; **particella n. 145**, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale Ha 0.73.10, R.D. € 3,78, R.A. € 0,38, quindi per una superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.93.60, rappresentati da appezzamenti agricoli a varia destinazione: bosco ceduo recentemente sottoposto a taglio, uliveto giovane e prato naturale, parzialmente occupato da vegetazione arbustiva ed arborea spontanea; posti nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro, in zona alto collinare; il tutto condotto in affitto da [REDACTED] con contratti registrati a Foligno il 13/05/09 al n. 1469 e n. 1471 serie 3, con scadenza al 10/11/2019, non opponibili alla Procedura; a confine con: [REDACTED] strada vicinale, s.a.

Valore: 20.500,00

Lotto n. 3

Comprende un piccolo appezzamento collinare, coltivato ad uliveto (part. 530), posto lungo la strada che da valle conduce a Ravignano, ubicato ad una quota compresa tra i 460 ed i 470 m s.l.m., comprensivo di stretta fascia di terreno, estesa a valle e verso nordest (part. 529, 241 e 244), corrispondente per gran parte al sedime della strada ad uso pubblico (**All. n. 7 - foto aerea anno 2011, con sovrapposizione catastale**).

L'uliveto risulta di vetusto impianto, con fallanze e piante disposte a sesto irregolare,

in mediocre stato vegetativo. Pur non essendo materializzati i confini, dall'esame della foto aerea si desume che il numero di piante insistenti nella part. n. 530 dovrebbe essere compreso tra 20 e 25 circa.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Il più probabile valore unitario di stima all'attualità, tenuto conto delle indagini svolte, delle caratteristiche e stato del bene, può essere posto pari:

- ad €/Ha 1.000,00 per le porzioni occupate in gran parte dalla viabilità;
- ad €/Ha 18.000,00 per la porzione ad uliveto.

Pertanto il **valore di stima risulterà pari a:**

- **part. 529, 241, 244:** Ha 0.03.50 x €/Ha 1.000,00 = € 35,00
- **part. 530:** Ha 0.10.60 x €/Ha 18.000,00 = € 1.908,00

per un totale di € 1.943,00, arrotondati ai fini della vendita giudiziaria ad €1.900,00.

Si riporta la formulazione aggiornata del lotto n.3.

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], nata a Foligno il [REDACTED], C.F. [REDACTED], su appezzamenti di terreno siti in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censiti a C.T. al **foglio n. 71 particella n. 529**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.01.72, R.D. € 0,48, R.A. € 0,53; **foglio n. 71 particella n. 530**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.10.60, R.D. € 2,96, R.A. € 3,28; **foglio n. 72 particella n. 241**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.01.20, R.D. € 0,33, R.A. € 0,37 e **foglio n. 72 particella n. 244**, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale Ha 0.00.58, R.D. € 0.06, R.A. € 0.05, di superficie catastale complessiva pari ad Ha 0.14.10, costituenti unico appezzamento di forma irregolare, destinato ad uliveto di vetusto impianto in

mediocre stato ed in parte occupato, nella porzione di valle, dal tracciato della strada comunale; condotto in affitto da [REDACTED], con contratto registrato a Foligno il 13/05/09 al n. 1470 serie 3, con scadenza al 10/11/2019, non opponibile alla Procedura; a confine con: [REDACTED] da più lati, [REDACTED] strada comunale, s.a.

Valore: 1.900,00

Lotto n. 4:

Appezamento di terreno boscato, di forma pseudorettangolare, posto in zona altocollinare, a monte dell'abitato di Ravignano, su versante esposto a nordovest, ad una quota compresa tra 690 e 730 m s.l.m. circa (All. n. 8 - foto aerea anno 2011, con sovrapposizione catastale).

E' formato dalle **particelle n. 122 e 229 del foglio n. 72** del C.T. del Comune di Foligno, estese su di una superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.65.45.

L'appezzamento è posto all'interno di un tornante della strada pubblica che si dirama a monte del centro abitato di Ravignano e confina con lo stesso, solo parzialmente inserito in mappa, in corrispondenza dell'angolo sud della part. n. 229.

Il terreno ha giacitura fortemente acclive; la consociazione arborea comprende specie latifoglie miste, con rilevante presenza di leccio, come visibile anche nelle fotografie allegate; a seguito della ceduazione vi è stato anche sviluppo di vegetazione arbustiva e lianosa spontanea.

L'appezzamento risulta sottoposto a ceduazione in epoca recente e comunque successivamente ai rilievi svolti dal primo CTU Dr. De Santis.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico allegato.

Si ribadisce quanto già dettagliatamente riportato a pagina 8 della CTU depositata il 30/05/2012 ovvero che la particella n. 229, in passato censita come

particella n. 124 del foglio n. 72, era rimasta in comproprietà delle sorelle [redacted] e [redacted]. Pertanto al momento del decesso della Sig.ra [redacted] sono caduti in successione i soli diritti di proprietà pari ad 1/2; la medesima particella n. 229 è stata assegnata in successione all'Esecutata [redacted], alla quale tuttavia poteva essere trasferito solo il diritto di 1/2 della piena proprietà.

Il più probabile valore unitario di stima all'attualità, tenuto conto delle indagini svolte, delle caratteristiche e stato del bene, può essere posto pari ad €/Ha 1.800,00 per la porzione in piena proprietà e ridotto ad €/Ha 1.500,00 per la rata di cui vanno in vendita i diritti di 1/2 pro indiviso e pertanto il **valore di stima risulterà pari:**

part. 122: Ha 0.71.60 x €/Ha 1.800,00 = € 1.288,80

part. 229: Ha 0.93.85 x €/Ha 1.500,00 / 2 (diritti 1/2) = € 703,88

per un totale di € 1.992,68, arrotondati ai fini della vendita giudiziaria ad €2.000,00

Si riporta la formulazione aggiornata del lotto n. 4.

LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà spettanti a [redacted], nata a Foligno il [redacted], C.F. [redacted], su appezzamento di terreno sito in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censito al C.T. al foglio n. 72 particella n. 122, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale Ha 0.71.60, R.D. € 5,55, R.A. € 0,74; diritti di 1/2 della piena proprietà, spettanti a [redacted], nata a Foligno il 20/12/1941, C.F. [redacted] su appezzamento di terreno sito in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censito al C.T. al foglio n. 72 particella n. 229 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale Ha 0.93.85, R.D. € 7,27, R.A. € 0,97, erroneamente intestata, di superficie catastale complessiva pari ad Ha

1.65.45, costituenti unico appezzamento boscato di forma rettangolare, posto in zona alto collinare, di recente sottoposto a taglio di ceduzione, condotto in affitto da [REDACTED] con contratto registrato a Foligno il 13/05/09 al n. 1470 serie 3, con scadenza al 10/11/2019, non opponibile alla Procedura; a confine con: [REDACTED], s.a.

Valore: € 2.000,00

Lotto 5

Comprende un appezzamento collinare, coltivato ad uliveto, caratterizzato da ridotta acclività e posto a monte dell'abitato di Ravignano, ubicato ad una quota compresa tra i 550 ed i 570 m s.l.m. (**All. n. 9 - foto aerea anno 2011, con sovrapposizione catastale**).

L'uliveto è specializzato e risulta di giovane impianto, anche se ormai in piena produzione, con piante poste a sesto regolare, in discreto stato vegetativo.

L'appezzamento non confina direttamente con strade pubbliche e l'accesso, per quanto è stato possibile verificare in occasione del sopralluogo, può avvenire da valle, attraverso le particelle n. 104, 167, 168 e 233 del medesimo foglio 72.

Non risultano materializzati i confini ed in particolare verso monte e verso nord la particella è indistinta rispetto ad ulteriore superficie coltivata ad uliveto, avente medesime caratteristiche.

Si fa presente, a puro scopo conoscitivo, che l'appezzamento in questione confina su due lati con rate di terreno rientranti nell'eredità [REDACTED] (part. n. 235 e 237) di cui si è ampiamente trattato in precedenza.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Il più probabile valore unitario di stima all'attualità, tenuto conto delle indagini

svolte, delle caratteristiche e stato del bene, può essere posto pari ad €/Ha 24.000,00.

Pertanto il **valore di stima risulterà pari a:**

- **part. 234:** Ha 0.91.40 x €/Ha 24.000,00 = € 21.936,00

per un totale di € 21.936,00, arrotondati ai fini della vendita giudiziaria ad €22.000,00.

Si riporta la formulazione aggiornata del lotto n.5.

LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], nata a Foligno il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], su appezzamento di terreno sito in Comune di
Foligno, Frazione Ravignano, censito al C.T. al **foglio n. 72 particella n. 234**,
qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.91.40, R.D. € 25,96, R.A. € 28,32,
avente intestazione catastale erronea, rappresentato da uliveto collinare di giovane
impianto, condotto in affitto da [REDACTED], con contratto registrato a Foligno il
13/05/09 al n. 1470 serie 3, con scadenza al 10/11/2019, non opponibile alla
Procedura; a confine con: [REDACTED] da più lati, [REDACTED].a.

Valore: € 22.000,00

Tanto il sottoscritto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 4 maggio 2015

Allegati n. 9, servizio fotografico

e ordinanza di vendita su foglio separato

Il C.T.U.

Dr. Agf. Maurizio Refrigeri

