

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 18/2024**

**Promossa da**

**JUNO 2 SRL**

**contro**

**\*\*\*\*\***

**Giudice: Dott. ALBERTO CAPPELLINI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tecnico incaricato:

**Dott. Lisa DE IACO**

**Agronomo**

Tel 392/8933319

06049 Spoleto (PG)

*E mail: lisadeiaco@yahoo.it*

*PEC: l.de\_iaco@conafpec.it*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di esperto per la stesura di una relazione tecnico- estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 18/2024, promossa da \*\*\*\*\*, (creditore procedente) contro \*\*\*\*\* (parte debitrice).

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono situati nel Comune di Fratta Todina (PG), censiti al Catasto come segue:

#### N.C.E.U del Comune di Fratta Todina :

Fg 7 part 735 sub 2, graff part 737, cat A/2,cl 2, vani 4 , PT

Fg 7 part 737 ente urbano, mq 168, Corte.

Fg 7 part 738, cat F/1, mq 18 ( posto auto)

#### N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 555, semin arb, cl 2, mq 385, R.D. € 1,99, R.A € 1.79

Fg 7 part 557, semin arb, cl 2 , mq 198, R.D. € 1,02, R.A. € 0,92

Fg 7 part 563, seminativo, cl 2, mq 230, R.D. € 1,19, R.A.€ 1,07

Fg 7 part 565, seminativo, cl 2, mq 83, R.D. € 0,43, R.A € 0,39

Fg 7 part 582, semin arb, cl 2 , mq 600, R.D € 3,10, R.A € 2,79

Fg7 part 598, semin arb, cl 2, mq 15, R.D €0,08, R.A.€ 0,07

Fg 7 part 601, semin arb, cl 2, mq 90 R.D. € 0,46, R.A. € 0,42

Fg 7 part 606, seminativo, cl 2, mq 248 R.D. € 1,28 R.A € 1,15

Fg 7 part 779, cat F/3 (in costruzione) P S1,T, 1

Fg 7 part 779, ente urbano , mq 284

In seguito alla nomina del 13/03/2024, la sottoscritta depositava telematicamente il giuramento di rito impegnandosi a rispondere ai quesiti così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, ai sensi dell'ex art. 567 c.c., la scrivente comunicava alla parte debitrice a mezzo raccomandata a.r., a mezzo PEC al legale del creditore procedente, e agli intervenuti, la data per il sopralluogo fissato per il giorno 26/04/2024 alle ore 9,45 in accordo con il tecnico dell'IVG di Perugia

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, l'Ufficio del Catasto, inoltrando anche la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Fratta Todina al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa ai titoli abilitativi, del compendio oggetto di esecuzione.

#### FATTI SUCCESSIVI

Il giorno stabilito per il sopralluogo la sottoscritta insieme al tecnico incaricato dall'IVG di Perugia si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento per effettuare il sopralluogo.

In questa circostanza era presente il legale rappresentante della \*\*\*\*\* debitrice che ci illustrava le varie particelle del compendio pignorato. Un immobile risultava occupato, ma durante il primo sopralluogo non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto l'occupante non era presente in casa o in ogni caso non rispondeva. L'IVG lasciava allora, nella cassetta della posta l'avviso IVG in busta chiusa sigillata riferita al compendio chiuso identificato con la part 735, 737 e 738.

Successivamente, di comune accordo tra il tecnico dell'IVG e la sottoscritta è stato fissato, previo invio di altra convocazione, un altro sopralluogo per poter visionare l'immobile occupato.

Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 13/05/2024 alle ore 12. Durante il sopralluogo è stato possibile visionare l'immobile occupato. L'occupante dell'immobile in sede di sopralluogo dichiarava di aver acquistato il cespite in parola dalla ditta eseguita da circa 15 anni, e che al momento non era in grado di fornire nessun tipo di documentazione che attestasse quanto sopra. Il tecnico IVG invitava l'occupante dell'immobile a fornire la documentazione richiesta entro 5 giorni dalla data del sopralluogo.

Successivamente la sottoscritta in seguito a ispezione all'Agenzia delle Entrate verificava la presenza di titoli opponibili e non reperiva nessun documento.

In un secondo momento la sottoscritta richiedeva alla \*\*\*\*\* debitrice dell'esistenza di un eventuale altro tipo di contratto secondo il quale l'immobile pignorato fosse occupato.

Dalla ricerca è risultato quanto segue:

- L'immobile risulta occupato in forza di un comodato d'uso gratuito verbale non registrato
- Presente CONTRATTO DI PRENOTAZIONE DI ALLOGGIO ( che si allega) : scrittura privata stipulata nel 2008 tra \*\*\*\*\*; in cui si premette che la società stava realizzando un programma di costruzione di 20 villette a schiera in loc Poggio delle Fonti in Fratta Todina,

- Che il SIG\*\*\*\*\* aveva presentato domanda di prenotazione per un alloggio , aderendo al programma edilizio della Società, pagando solo una caparra. Non c'è invece traccia di alcun contratto definitivo di vendita e di relativa trascrizione.

### **RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.**

#### **1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art 567 c.p.c)**

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva la completezza della stessa.

#### **2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE**

Si è provveduto a richiedere la documentazione aggiornata presso gli uffici competenti, richiedendo al Suape di Fratta Todina la documentazione urbanistica utile al fine della relazione di stima.

#### **3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

##### **1) Iscrizione nn. 3649/13524 del 26 aprile 2007 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di finanziamento**

rogito notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 23 aprile 2007, numero 10514/3951 di repertorio Per complessivi euro 3.800.000,00 di cui euro 1.900.000,00 per capitale, durata 20 anni.

A favore: \* BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto PERUGIA PIAZZA ITALIA N.13

Contro: \* \*\*\*\*\* il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30

NCT fg. 7 part. 551 nat. T are 5.30 NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 560 nat. T are 1.78 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83 NCT fg. 7 part. 579 nat. T are 6.10 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 601 nat. T are 0.90 NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità: \* annotazione nn. 3751/22146 del 29/06/2007 (erogazione parziale) \* annotazione nn. 3248/16283 del 05/06/2008 (erogazione parziale) \* annotazione nn. 5033/26745 del 25/09/2008 (erogazione parziale) \* annotazione nn. 417/2631 del 01/02/2010 (erogazione parziale) \* annotazione nn. 478/2933 del 04/02/2010 (frazionamento in quota)– vedasi frazionamento n. 2059 del 2010 \* annotazione nn. 2058/10901 del 28/04/2010 (restrizione di beni)– altri beni \* annotazione nn. 2059/10902 del 28/04/2010 (frazionamento in quota): QUOTA N. 1 CAPITALE EURO 884.000,00 IPOTECA EURO 1.768.000,00 in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 576 nat. T– estraneo alla certificazione NCT fg. 7 part. 555 nat. T NCT fg. 7 part. 557 nat. T NCT fg. 7 part. 563 nat. T NCT fg. 7 part. 565 nat. T NCT fg. 7 part. 579 nat. T– soppresso ha originato la part. 779 NCT fg. 7 part. 582 nat. T NCT fg. 7 part. 586 nat. T– estraneo al alla

certificazione NCT fg. 7 part. 587 nat. T– estraneo a alla certificazione NCT fg. 7 part. 598 nat. T NCT fg. 7 part. 601 nat. T NCT fg. 7 part. 606 nat. T QUOTA N. 6 CAPITALE EURO 65.000,00 IPOTECA EURO 130.000,00 in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 graffato part. 737 nat. A/2 NCT fg. 7 part. 737 nat. EU NCEU fg. 7 part. 738 nat. F/1 NCT fg. 7 part. 738 nat. EU ...OMISSIS...

ALTRE QUOTE ESTRANEE ALLA CERTIFICAZIONE \* annotazione nn. 2602/14320 del 31/05/2010 (restrizione di beni)– altri beni \* annotazione nn. 1468/9370 del 13/04/2011 (restrizione di beni)–

altri beni \* annotazione nn. 4834/30087 del 07/12/2018 (surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 quater del d.lgs.385/1993)– altri beni \* annotazione n. 4432 del 09/12/2019 (restrizione di beni)–

altri beni \* comunicazione n. 701 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2012. cancellazione parziale eseguita in data 02/03/2012 (art. 13, comma 8 decies dl 7/2007 - art.40 bis d. lgs 385/1993)–

altri beni comunicazione n. 572 del 18/02/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/08/2020. cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2021 (art. 13, comma 8 decies dl 7/2007 - art.40 bis d. lgs 385/1993)– altri beni

**2) Iscrizione nn. 1020/7045 del 24 marzo 2016 – Ipoteca giudiziale** Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia in data 17 marzo 2016, numero 667/2016 di repertorio Per complessivi euro 65.000,00 di cui euro 65.579,03 per capitale

A favore: \* VENETO BANCA S.P.A. Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 00208740266 Domicilio ipotecario eletto SASSAROLI PICA E ASS. VIA I MAGGIO 150B ANCONA

Contro: \* \*\*\*\*\* Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 e part. 737 graffati nat. A/2 vani 4.0 Via Poggio delle Fonti NCEU fg. 7 part. 738 nat. F/1 (area urbana) mq. 18 Via Poggio delle Fonti NCEU fg. 7 part. 779 nat. F/3 (in corso di costruzione) Via Poggio delle Fonti NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83

NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 601 nat. T are 0.90 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 ...omissis... altri immobili e quote estranei alla certificazione A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: \* nn. 30/277 del 4 gennaio 2017 – restrizione di beni (altri beni)

**3) Iscrizione nn. 814/5905 del 6 marzo 2017 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Ipoteca derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in data 2 marzo 2017, numero 2106/8017 di repertorio Per complessivi euro 742.129,42 di cui euro 371.064,71 per capitale A favore: \* EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto STR. DELLE FRATTE 2I LOC. STROZZACAPPONI – PERUGIA Contro: \* \*\*\*\*\*Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in

comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 e part. 737 graffati nat. A/2 vani 4.0 NCEU fg. 7 part. 779 nat. F/3 (in corso di costruzione) NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) **Iscrizione nn. 1881/13009 del 28 maggio 2018 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** Ipoteca derivante da ruolo in data 25 maggio 2018, numero 2665/8018 di repertorio Per complessivi euro 71.811,08 di cui euro 35.905,54 per capitale A favore: \* AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto STR. DELLE FRATTE 2I LOC. STROZZACAPPONI – PERUGIA Contro: \* \*\*\*\*\* Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 e part. 737 graffati nat. A/2 vani 4.0 NCEU fg. 7 part. 779 nat. F/3 (in corso di costruzione) NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) **Trascrizione nn. 4116/5569 del 23 febbraio 2024– Verbale di pignoramento immobili** Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Spoleto in data 24 gennaio 2024, numero 136 di repertorio A favore: \* JUNO 2 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04986660266 Contro: \* \*\*\*\*\* Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 e part. 737 graffati nat. A/2 cl. 2 vani 4.0 piano T Via Poggio delle Fonti NCEU fg. 7 part. 738 nat. F/1 (area urbana) mq. 18 piano T Via Poggio delle Fonti NCEU fg. 7 part. 779 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano S1-T-1 Via Poggio delle Fonti NCT fg. 7 part. 737 nat. EU are 1.68 NCT fg. 7 part. 738 nat. EU are 0.18 NCT fg. 7 part. 779 nat. EU are 2.84 NCTfg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 601 nat. T are 0.90 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte  
Atto notarile pubblico rogito notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 7 giugno 2005, numero 7601 di repertorio A favore: \* COMUNE DI FRATTA TODINA Sede FRATTA TODINA (PG) Codice fiscale 00451930549 Contro: \*\*\*\*\* Riguarda i seguenti immobili di proprietà CASE PER LAVORATOVI: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83 NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30 NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione

Riguarda i seguenti immobili di proprietà AREA GESTIONI SRL: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 551 nat. T are 5.30 NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 560 nat. T are 1.78 NCT fg. 7 part. 579 nat. T are 6.10 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 601 nat. T are 0.90 ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

**Trascrizione nn. 883/1387 del 14 gennaio 2008** – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Scrittura privata autenticata dal notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 14 dicembre 2007, numero 11186/4381 di repertorio A favore: \* \* \* \* \* Contro: \* \* \* \* \* Servitù di distanza sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG)- fondo dominante NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30 NCT fg. 7 part. 551 nat. T are 5.30 NCT fg. 7 part. 560 nat. T are 1.78 NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35- fondo servente NCT fg. 7 part. 516 nat. T are 1.60 NCT fg. 7 part. 552 nat. T are 5.05 NCT fg. 7 part. 559 nat. T are 2.27 NCT fg. 7 part. 584 nat. T are 1.43 NCT fg. 7 part. 589 nat. T are 0.67

**Trascrizione nn. 884/1388 del 14 gennaio 2008** – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Scrittura privata autenticata dal notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 14 dicembre 2007, numero 11186/4381 di repertorio A favore: \* \* \* \* \* Contro: \* \* \* \* \* Servitù di distanza sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG)- fondo dominante NCT fg. 7 part. 516 nat. T are 1.60 NCT fg. 7 part. 552 nat. T are 5.05 NCT fg. 7 part. 559 nat. T are 2.27 NCT fg. 7 part. 584 nat. T are 1.43 NCT fg. 7 part. 589 nat. T are 0.67- fondo servente NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30 NCT fg. 7 part. 551 nat. T are 5.30 NCT fg. 7 part. 560 nat. T are 1.78 NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35

Scrittura privata autenticata dal notaio Luca Domenici di Marsciano in data 23 giugno 2010, numero 2096/1434 di repertorio A favore: \* \* \* \* \* Contro: \* \* \* \* \* Quota di 588/1000 di piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 576 nat. F (bene futuro) are 2.32 NCT fg. 7 part. 579 nat. F (bene futuro) are 6.10

#### 4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

In seguito a richiesta effettuata dalla sottoscritta al SUAPe del Comune di Fratta Todina relativamente agli immobili e alle aree di cui è causa , la presenza di eventuali vincoli sarà segnalata nel CDU, che è stato richiesto, e che sarà depositato quando la sottoscritta lo riceverà dal Comune; spese di natura condominiale non sono presenti.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI:

Non sono stati rinvenuti diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

in merito si precisa quanto segue:

1) **Iscrizione nn. 3649/13524 del 26 aprile 2007 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di finanziamento** rogito notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 23 aprile 2007, numero 10514/3951 di repertorio Per complessivi euro 3.800.000,00 di cui euro 1.900.000,00 per capitale, durata 20 anni.

A favore: \* BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto PERUGIA PIAZZA ITALIA N.13

Contro: \* \*\*\*\*\* Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30 NCT fg. 7 part. 551 nat. T are 5.30 NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 560 nat. T are 1.78 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83 NCT fg. 7 part. 579 nat. T are 6.10 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 601 nat. T are 0.90 NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità: \* annotazione nn. 3751/22146 del 29/06/2007 (erogazione parziale) \* annotazione nn. 3248/16283 del 05/06/2008 (erogazione parziale) \* annotazione nn. 5033/26745 del 25/09/2008 (erogazione parziale) \* annotazione nn. 417/2631 del 01/02/2010 (erogazione parziale) \* annotazione nn. 478/2933 del 04/02/2010 (frazionamento in quota)– vedasi frazionamento n. 2059 del 2010 \* annotazione nn. 2058/10901 del 28/04/2010 (restrizione di beni)– altri beni \* annotazione nn. 2059/10902 del 28/04/2010 (frazionamento in quota): QUOTA N. 1 CAPITALE EURO 884.000,00 IPOTECA EURO 1.768.000,00 in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 576 nat. T– estraneo alla certificazione NCT fg. 7 part. 555 nat. T NCT fg. 7 part. 557 nat. T NCT fg. 7 part. 563 nat. T NCT fg. 7 part. 565 nat. T NCT fg. 7 part. 579 nat. T– soppresso ha originato la part. 779 NCT fg. 7 part. 582 nat. T NCT fg. 7 part. 586 nat. T– estraneo alla certificazione NCT fg. 7 part. 587 nat. T– estraneo alla certificazione NCT fg. 7 part. 598 nat. T NCT fg. 7 part. 601 nat. T NCT fg. 7 part. 606 nat. T QUOTA N. 6 CAPITALE EURO 65.000,00 IPOTECA EURO 130.000,00 in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 graffato part. 737 nat. A/2 NCT fg. 7 part. 737 nat. EU NCEU fg. 7 part. 738 nat. F/1 NCT fg. 7 part. 738 nat. EU ...OMISSIS...

ALTRE QUOTE ESTRANEE ALLA CERTIFICAZIONE \* annotazione nn. 2602/14320 del 31/05/2010 (restrizione di beni)– altri beni \* annotazione nn. 1468/9370 del 13/04/2011 (restrizione di beni)–

altri beni \* annotazione nn. 4834/30087 del 07/12/2018 (surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 quater del d.lgs.385/1993)– altri beni \* annotazione n. 4432 del 09/12/2019 (restrizione di beni)–

altri beni \* comunicazione n. 701 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2012. cancellazione parziale eseguita in data 02/03/2012 (art. 13, comma 8 decies dl 7/2007 - art.40 bis d. lgs 385/1993)–

altri beni comunicazione n. 572 del 18/02/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/08/2020. cancellazione parziale eseguita in data 18/02/2021 (art. 13, comma 8 decies dl 7/2007 - art.40 bis d. lgs 385/1993)– altri beni

**2) Iscrizione nn. 1020/7045 del 24 marzo 2016 – Ipoteca giudiziale** Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia in data 17 marzo 2016, numero 667/2016 di repertorio Per complessivi euro 65.000,00 di cui euro 65.579,03 per capitale

A favore: \* \*\*\*\*\* Domicilio ipotecario eletto \*\*\*\*\*

Contro: \* \*\*\*\*\* Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 e part. 737 graffiati nat. A/2 vani 4.0 Via Poggio delle Fonti NCEU fg. 7 part. 738 nat. F/1 (area urbana) mq. 18 Via Poggio delle Fonti NCEU fg. 7 part. 779 nat. F/3 (in corso di costruzione) Via Poggio delle Fonti NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 601 nat. T are 0.90 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 ...omissis... altri immobili e quote estranei alla certificazione A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: \* nn. 30/277 del 4 gennaio 2017 – restrizione di beni (altri beni)

**3) Iscrizione nn. 814/5905 del 6 marzo 2017 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Ipoteca derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in data 2 marzo 2017, numero 2106/8017 di repertorio Per complessivi euro 742.129,42 di cui euro 371.064,71 per capitale A favore: \* Contro: \*

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 e part. 737 graffiati nat. A/2 vani 4.0 NCEU fg. 7 part. 779 nat. F/3 (in corso di costruzione) NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

**4) Iscrizione nn. 1881/13009 del 28 maggio 2018 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** Ipoteca

derivante da ruolo in data 25 maggio 2018, numero 2665/8018 di repertorio Per complessivi euro 71.811,08 di cui euro 35.905,54 per capitale A favore: \* Contro: \* \*\*\*\*\* Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 e part. 737 graffati nat. A/2 vani 4.0 NCEU fg. 7 part. 779 nat. F/3 (in corso di costruzione) NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

**5) Trascrizione nn. 4116/5569 del 23 febbraio 2024– Verbale di pignoramento immobili** Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Spoleto in data 24 gennaio 2024, numero 136 di repertorio A favore: \* \*\*\*\*\*Contro: \* \*\*\*\*\*

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCEU fg. 7 part. 735 sub. 2 e part. 737 graffati nat. A/2 cl. 2 vani 4.0 piano T Via Poggio delle Fonti NCEU fg. 7 part. 738 nat. F/1 (area urbana) mq. 18 piano T Via Poggio delle Fonti NCEU fg. 7 part. 779 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano S1-T-1 Via Poggio delle Fonti NCT fg. 7 part. 737 nat. EU are 1.68 NCT fg. 7 part. 738 nat. EU are 0.18 NCT fg. 7 part. 779 nat. EU are 2.84 NCTfg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 601 nat. T are 0.90 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

Atto notarile pubblico rogito notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 7 giugno 2005, numero 7601 di repertorio A favore: \* \*\*\*\*\* Contro: \* \*\*\*\*\*

Riguarda i seguenti immobili di proprietà CASE PER LAVORATOVI: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30 NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83 NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30 NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35 NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48 ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione

Riguarda i seguenti immobili di proprietà \*\*\*\*: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 551 nat. T are 5.30 NCT fg. 7 part. 555 nat. T are 3.85 NCT fg. 7 part. 557 nat. T are 1.98 NCT fg. 7 part. 560 nat. T are 1.78 NCT fg. 7 part. 579 nat. T are 6.10 NCT fg. 7 part. 582 nat. T are 6.00 NCT fg. 7 part. 598 nat. T are 0.15 NCT fg. 7 part. 601 nat. T are 0.90 ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

**Trascrizione nn. 883/1387 del 14 gennaio 2008 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** Scrittura privata

autenticata dal notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 14 dicembre 2007, numero 11186/4381 di repertorio A favore: \* \* \* \* \* Contro: \* \* \* \* \* Servitù di distanza sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG)- fondo dominante NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30 NCT fg. 7 part. 551 nat. T are 5.30 NCT fg. 7 part. 560 nat. T are 1.78 NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35- fondo servente NCT fg. 7 part. 516 nat. T are 1.60 NCT fg. 7 part. 552 nat. T are 5.05 NCT fg. 7 part. 559 nat. T are 2.27 NCT fg. 7 part. 584 nat. T are 1.43 NCT fg. 7 part. 589 nat. T are 0.67

**Trascrizione nn. 884/1388 del 14 gennaio 2008** – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Scrittura privata autenticata dal notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 14 dicembre 2007, numero 11186/4381 di repertorio A favore: \* \* \* \* \* Contro: \* \* \* \* \* Servitù di distanza sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG)- fondo dominante NCT fg. 7 part. 516 nat. T are 1.60 NCT fg. 7 part. 552 nat. T are 5.05 NCT fg. 7 part. 559 nat. T are 2.27 NCT fg. 7 part. 584 nat. T are 1.43 NCT fg. 7 part. 589 nat. T are 0.67- fondo servente NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30 NCT fg. 7 part. 551 nat. T are 5.30 NCT fg. 7 part. 560 nat. T are 1.78 NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35

Scrittura privata autenticata dal notaio Luca Domenici di Marsciano in data 23 giugno 2010, numero 2096/1434 di repertorio A favore: \* \* \* \* \* Contro: \* \* \* \* \* Quota di 588/1000 di piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FRATTA TODINA (PG) NCT fg. 7 part. 576 nat. F (bene futuro) are 2.32 NCT fg. 7 part. 579 nat. F (bene futuro) are 6.10

## 7. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Fratta Todina, in loc Poggio Cammello, via Poggio delle Fonti, situato a nord di Fratta Todina, in direzione di Marsciano.

I beni oggetto di pignoramento sono situati in un complesso di villette a schiera di recente costruzione.

In particolare si tratta di un immobile sito a PT attualmente abitato, una porzione di fabbricato in costruzione e delle particelle di terreno.

DESCRIZIONE:

N.C.E.U del Comune di Fratta Todina :

Fg 7 part 735 sub 2, graff part 737, cat A/2,cl 2, vani 4 , PT

Fg 7 part 737 ente urbano, mq 168, Corte.

Fg 7 part 738, cat F/1, mq 18 ( posto auto)





Trattasi di appartamento posto al PT da cui si accede da cancello pedonale che porta alla corte esterna con piccolo giardino che segue anche nella parte posteriore dell'appartamento. Il tutto è recintato, proseguendo si ha un portico in muratura con discendenti in rame che funge da copertura alla porta d'ingresso e al finestrone che danno verso il giardino. Al di fuori della recinzione c'è il posto auto.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, antibagno e due camere che affacciano sul giardino posteriore.

Il portone d'ingresso è in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, all'interno le porte sono scorrevoli, il pavimento è in gres porcellanato in tutte le stanze, nell'angolo cottura sono presenti anche le piastrelle sul muro fino ad un'altezza di 1,5 m. L'appartamento è dotato di termosifoni con caldaia esterna. Il bagno è dotato di antibagno e box doccia, con finestra singola e termosifone.

I sanitari sono in discreto stato di manutenzione, mentre tutti i beni mobili presenti nell'appartamento sono di proprietà dell'inquilino.

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 555, semin arb, cl 2, mq 385, R.D. € 1,99, R.A € 1.79

Fg 7 part 557, semin arb, cl 2 , mq 198, R.D. € 1,02, R.A. € 0,92

Fg 7 part 563, seminativo, cl 2, mq 230, R.D. € 1,19, R.A.€ 1,07

Fg 7 part 565, seminativo, cl 2, mq 83, R.D. € 0,43, R.A € 0,39

Fg 7 part 582, semin arb, cl 2 , mq 600, R.D € 3,10, R.A € 2,79

Fg7 part 598, semin arb, cl 2, mq 15, R.D €0,08, R.A.€ 0,07

Fg 7 part 601, semin arb, cl 2, mq 90 R.D. € 0,46, R.A. € 0,42

Fg 7 part 606, seminativo, cl 2, mq 248 R.D. € 1,28 R.A € 1,15

Fg 7 part 779, cat F/3 (in costruzione) P S1,T, 1

Fg 7 part 779, ente urbano , mq 284





FG 7 part 779, P1S, PT e P1

Trattasi di fabbricato ancora in costruzione al momento del sopralluogo, non ispezionabile, e per il quale ad oggi non sono presenti documentazioni in Comune.



Per quanto riguarda le particelle di terreno, come già indicato, appena possibile la sottoscritta depositerà nel fascicolo informatizzato del procedimento il CDU che ancora non è pervenuto per ritardi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.

#### 8 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

#### 9 EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

#### 10 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

I fabbricati e i terreni pignorati si trovano in un'area individuata nel PRG del Comune di Fratta Todina con la sigla R2 e precisamente una zona dove un tempo veniva effettuata attività di allevamento e che ad oggi non può più essere utilizzata per tale scopo.

Tale area si trova a circa un chilometro dal centro del comune di Fratta Todina.

Con un piano attuativo di iniziativa privata è stata eseguita una lottizzazione che ha previsto la costruzione di villette a schiera, oltre a un ristorante e alla viabilità di comparto, parcheggi e verde.

## 11 CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Fratta Todina in data 18/04/2024, la sottoscritta, dopo essere stata contattata per l'appuntamento, si recava presso l'Ufficio Urbanistico del suddetto Comune dove verificava la conformità urbanistica dell'immobile:

- Accatastamento f 7 part 735 sub 2
- Agibilità del 15/01/2021
- PdC n 11 del 13/03/2007
- PdC n 14 del 17/03/2008
- PdC n 4 del 05/02/2010
- Tav 1
- Tav 2 stato di progetto con dettaglio appartamento f 7 part 735 PT
- Tav 3
- Tav 4 Prospetti
- Tav 5 smaltimento acque reflue

## 12 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dall'esame della certificazione notarile in atti, si riferisce che gli immobili oggetto di esecuzione sono in proprietà al seguente soggetto, come segue:

### PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società \*\*\*\*\* in forza dei seguenti titoli: 1) – atto di compravendita rogito notaio Patrizia Sara Siciliano di Marsciano in data 23 aprile 2007 numero 10510/3947 di repertorio, trascritto a Perugia il 26 aprile 2007 ai numeri 7835/13521, con il quale acquistava dalla società \*\*\*\*\* il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di FRATTA TODINA (PG) censiti al NCT fg. 7 part. 521 nat. T are 1.30, NCT fg. 7 part. 563 nat. T are 2.30, NCT fg. 7 part. 565 nat. T are 0.83, NCT fg. 7 part. 605 nat. T are 4.35 e NCT fg. 7 part. 606 nat. T are 2.48. 2) – scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Sergio Ludovici di Marsciano in data 31 dicembre 2002 numero 113429 di repertorio, trascritto a Perugia il 4 luglio 2003 ai numeri 11858/18698, con la quale acquistava dalla società \*\*\*\*\*, il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di FRATTA TODINA (PG) censiti al NCT fg. 7 part. 75 nat. T are 34.50, NCT fg. 7 part. 454 nat. T are 37.40 e NCT fg. 7 part. 461 nat. T are 90.50. Alla società \*\*\*\*\*, gli immobili di cui al punto 1) – pervennero in forza dei seguenti

titoli: □ atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogito notaio Adriano Crispolti di Perugia in data 22 marzo 2005 numero 49774 di repertorio, trascritto a Perugia il 19 aprile 2005 ai numeri 7690/13442, con il quale veniva modificata la denominazione da "\*\*\*\*\*." in "\*\*\*\*\*"; □ scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Sergio Ludovici di Marsciano in data 31 dicembre 2002 numero 113429 di repertorio, trascritto a Perugia il 4 luglio 2003 ai numeri 11858/18698, con la quale acquistava dalla società \*\*\*\*\*, il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in comune di FRATTA TODINA (PG) censito al NCT fg. 7 part. 448 nat. T are 121.95.

### 13 STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Gli immobili sono di proprietà di una SRL

### 14 UTILIZZO ATTUALE

Immobile f 7 part 735 sub 2 : occupato da terzi in virtù di contratto di prenotazione alloggio.

Il secondo immobile oggetto di pignoramento è ancora in costruzione e ancora al momento del sopralluogo era visibile solo lo scheletro, e non ispezionabile dall'interno, e per il resto trattasi di particelle di terreno; si ribadisce che la sottoscritta ha presentato richiesta di CDU, che ancora non è pervenuto e sarà depositato in un secondo momento

### 15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI presenti solo nell'immobile f 7 part 735 sub 2

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Tipologia impianto | A norma/non a Norma |
| Elettrico          | A norma             |
| Idrico-sanitario   | A norma             |
| Termico            | A norma             |
| Telefonico         | A norma             |
| Fognario           | A norma             |

### 16 FORMAZIONE DEI LOTTI

Poichè i beni oggetto di stima sono due fabbricati autonomi e particelle di terreno, ognuna con ingresso autonomo seppur alcune di piccola dimensione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni è tecnicamente possibile e commercialmente auspicabile la formazione di **N 3 LOTTI**

Per quanto riguarda i terreni in base a quanto sarà indicato nel CDU, se saranno definiti terreni edificabili, ed eventualmente su richiesta del GE, sarà fatta una nuova valutazione

## 17 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La sottoscritta ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la superficie commerciale che moltiplicata per il valore unitario in €/mq, individuerà il valore totale dell'immobile, detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dall'esperienza personale riguardo la differenza tra libero mercato e vendite coattive.

Secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare considerando i valori del III trimestre 2024 per la zona di riferimento per gli appartamenti, vengono adottati in media i seguenti valori:

min: €/mq 397,00

max:€/mq 552,00

I beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione calcolate graficamente e in base a quanto indicato in visura.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

#### LOTTO UNO

N.C.E.U del Comune di Fratta Todina :

Fg 7 part 735 sub 2, graff part 737, cat A/2,cl 2, vani 4 , PT

Fg 7 part 737 ente urbano, mq 168, Corte.

Fg 7 part 738, cat F/1, mq 18 ( posto auto)

| DESTINAZIONE       | Tot super. mq | superf commerciale |
|--------------------|---------------|--------------------|
| Soggiorno          | 26,40         |                    |
| Cucina             | 4,30          |                    |
| Disimp             | 3,73          |                    |
| Camera 1           | 10,50         |                    |
| Camera 2           | 10,80         |                    |
| Bagno              | 4,73          |                    |
| SUP INTERNA TOTALE | 60,46         | 60,46              |
| Portico ante       | 7,30          | 2,55               |

|                    |       |       |
|--------------------|-------|-------|
| Portico retro      | 6,00  | 2,10  |
| Giardino           | 20,50 | 2,05  |
| SUP ESTERNA TOTALE | 33,80 | 6,70  |
|                    |       | 67,16 |

In base alle valutazioni eseguite, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, dei materiali impiegati, dell'ubicazione ed accessibilità, la presenza di posto auto, si ritiene di poter adottare il seguente valore di mercato:

- €/mq 600 – appartamento con corte e posto auto

Da cui segue:

#### VALUTAZIONE IMMOBILI : **LOTTO UNO**

Si fa presente che i valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

\_ Valore totale: mq. 67,16 x € 600,00 = € 40296,00

**VALORE TOTALE LOTTO UNO** : € 40296 - € 6044.40 (15%) = € 34251.60

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto uno sarà pari a € 34251.60

(euro trentaquattromiladuecentocinquantuno,60).

Che si approssima per difetto a € **34.200,00**.(euro trentaquattromiladuecento,00).

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

##### **LOTTO DUE**

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 779, cat F/3 (in costruzione) P S1,T, 1

Fg 7 part 779, ente urbano , mq 284

Trattasi di fabbricato in costruzione per il quale al momento del sopralluogo non sono stati reperiti documenti tecnici in Comune, e non è stato possibile visionarlo da vicino, né fare le dovute misurazioni.

È presente solo lo scheletro del fabbricato, per definire la grandezza la sottoscritta ha proceduto alla misurazione sul GIS tramite foto aerea per poter dare un valore seppur orientativo anche in base ai fabbricati vicini.

#### CONSISTENZA IN MQ

74,83 x 2 (PT + P1) + piano interrato= 220 mq circa

Per la valutazione viene considerato un prezzo al mq come se fosse terminato e abitabile in base alle quotazioni della zona per porzione di fabbricato, autonomo, in zona residenziale di recente costruzione. Il prezzo definito è pari a € 750

**LOTTO DUE :**

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti, e perché trattasi di solo scheletro del fabbricato

Da cui segue:

**mq 220x 750= € 165.000,00**

**€ 165.000,00 - € 24.750 (15%) = € 140.250,00**

**VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 140.250,00**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE LOTTO TRE**

Il lotto n 3 è costituito da particelle di terreno, alcune delle quali anche di piccolissima dimensione , per queste, come già ribadito, è stata fatta richiesta di CDU; in questo caso vengono valutati in base alla qualità reale al momento del sopralluogo, così come sotto indicato

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 555, semin arb, cl 2, mq 385, R.D. € 1,99, R.A € 1,79 = qualità reale . PRATO NATURALE  
(€2000/HA) = € 770

Fg 7 part 557, semin arb, cl 2 , mq 198, R.D. € 1,02, R.A. € 0,92= qualità reale . PRATO NATURALE  
(€2000/HA) = € 396

Fg 7 part 563, seminativo, cl 2, mq 230, R.D. € 1,19, R.A.€ 1,07= qualità reale . PRATO NATURALE  
(€2000/HA) = € 460

Fg 7 part 565, seminativo, cl 2, mq 83, R.D. € 0,43, R.A € 0,39 = qualità reale . PRATO NATURALE  
(€2000/HA) = € 166

Fg 7 part 582, semin arb, cl 2 , mq 600, R.D € 3,10, R.A € 2,79 = qualità reale . PRATO NATURALE  
(€2000/HA) = € 1200

Fg7 part 598, semin arb, cl 2, mq 15, R.D €0,08, R.A.€ 0,07= qualità reale . PRATO NATURALE

(€2000/HA) = € 30

Fg 7 part 601, semin arb, cl 2, mq 90 R.D. € 0,46, R.A. € 0,42= qualità reale . PRATO NATURALE  
(€2000/HA) = € 180

Fg 7 part 606, seminativo, cl 2, mq 248 R.D. € 1,28 R.A € 1,15 = qualità reale . PRATO NATURALE  
(€2000/HA) = € 496

Valore totale terreni= € 3698,00.

#### **LOTTO TRE :**

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

**€ 3698,00 - € 369,8 (10%) = € 3.328,2**

**VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 3.328,2**

Che si approssima per difetto a **€ 3.300,00**

#### **18 PIGNORAMENTO PRO QUOTA**

I beni vengono pignorati per la piena proprietà

#### **19 VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO**

Si pignora i diritti di piena proprietà per il valore di 1/1

#### **20 VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO**

Il caso non si pone

Spoletto 30/12/2024

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa



#### **FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA-**

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Fratta Todina, in loc Poggio Cammello, via Poggio delle Fonti, situato a nord di Fratta Todina, in direzione di Marsciano.

I beni oggetto di pignoramento sono situati in un complesso di villette a schiera di recente costruzione.

In particolare si tratta di un immobile sito a PT attualmente abitato, una porzione di fabbricato in costruzione e delle particelle di terreno.

#### **LOTTO UNO**

N.C.E.U del Comune di Fratta Todina :

Fg 7 part 735 sub 2, graff part 737, cat A/2, cl 2, vani 4 , PT

Fg 7 part 737 ente urbano, mq 168, Corte.

Fg 7 part 738, cat F/1, mq 18 ( posto auto)

Trattasi di appartamento posto al PT da cui si accede da cancello pedonale che porta alla corte esterna con piccolo giardino che segue anche nella parte posteriore dell'appartamento. Il tutto è recintato, proseguendo si ha un portico in muratura con discendenti in rame che funge da copertura alla porta d'ingresso e al finestrone che danno verso il giardino. Al di fuori della recinzione c'è il posto auto.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, antibagno e due camere che affacciano sul giardino posteriore.

Il portone d'ingresso è in legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, all'interno le porte sono scorrevoli, il pavimento è in gres porcellanato in tutte le stanze, nell'angolo cottura sono presenti anche le piastrelle sul muro fino ad un'altezza di 1,5 m. L'appartamento è dotato di termosifoni con caldaia esterna. Il bagno è dotato di antibagno e box doccia, con finestra singola e termosifone

\_ Valore totale: mq. 67,16 x € 600,00 = € 40296,00

**VALORE TOTALE LOTTO UNO : € 40296 - € 6044.40 (15%) = € 34251.60**

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto uno sarà pari a € 34251.60

(euro trentaquattromiladuecentocinquantuno,60).

Che si approssima per difetto a € **34.200,00**.(euro trentaquattromiladuecento,00).

#### **LOTTO DUE**

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Porzione di fabbricato attualmente ancora in costruzione

Fg 7 part 779, cat F/3 (in costruzione) P S1,T, 1

Fg 7 part 779, ente urbano , mq 284

**VALORE LOTTO DUE**

**mq 220x 750= € 165.000,00**

**€ 165.000,00 - € 24.750 (15%) = € 140.250,00**

**VALORE TOTALE LOTTO DUE: € 140.250,00**

**LOTTO TRE**

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 555, semin arb, cl 2, mq 385, R.D. € 1,99, R.A € 1,79

Fg 7 part 557, semin arb, cl 2 , mq 198, R.D. € 1,02, R.A. € 0,92

Fg 7 part 563, seminativo, cl 2, mq 230, R.D. € 1,19, R.A.€ 1,07

Fg 7 part 565, seminativo, cl 2, mq 83, R.D. € 0,43, R.A € 0,39

Fg 7 part 582, semin arb, cl 2 , mq 600, R.D € 3,10, R.A € 2,79

Fg7 part 598, semin arb, cl 2, mq 15, R.D €0,08, R.A.€ 0,07

Fg 7 part 601, semin arb, cl 2, mq 90 R.D. € 0,46, R.A. € 0,42

Fg 7 part 606, seminativo, cl 2, mq 248 R.D. € 1,28 R.A € 1,15

**€ 3698,00 - € 369,8 (10%) = € 3.328,2**

**VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 3.328,2**

**Che si approssima per difetto a € 3.300,00**

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. Ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto 30/12/2024

L'Esperto  
Dott.Agr. De Iaco Lisa

