

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare

Monte dei Paschi di Siena SpA /

R. G. n° 144/2017

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

Dott. Carlo BONIFAZI MEFPE

Agronomo

Tel 329/2985679 Fax 0743/770257

06049 Spoleto (PG)

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
Esecuzione immobiliare promossa dalla
Monte dei Paschi di Siena SpA (Avv. Tiziana Tarara)
contro

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone SALCERINI ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico nell'udienza del 8/3/2018, ho prestato giuramento di rito ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'art. 567 c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
2. provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriormente al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);



4. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonchè eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
7. descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno); caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizione di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;
 - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;



11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui sia stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive



frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano comuni indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17. determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



2) catasto terreni, foglio 32 part. 331, natura Terreni, superficie mq 9.510, R:D. 44,20, r.a. € 46,66.

sulla base delle verifiche effettuate risulta la seguente provenienza ventennale:

- alla data del 18 luglio 2017, data di trascrizione del pignoramento l'.....
....." risultava piena proprietaria delle particelle sopra indicate, in forza di acquisto
..... effettuato con atto del 26/10/2005 n° 58152/17232 di repertorio notaio Marcello Grifi di Foligno, trascritto a Perugia in data 27/10/2005 ai nn 35809/20382;
- divenne proprietaria delle suddette particelle in forza di acquisto
....." effettuato in data 8/4/1993 n° 43839 notaio Marcello Grifi di Foligno, trascritto a Perugia in data 22/4/1993 ai nn 7195/5492;

3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

1) iscrizione di ipoteca volontaria nn 35810/9315 in data 27/10/2005 per € 900.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 450.000,00 a seguito di atto in data 26/10/2005 n° 58153/17233 di repertorio notaio Marcello Grifi di Foligno, a favore di

2) Trascrizione nn 18644/12966 in data 18/7/2017 relativa al verbale di pignoramento a favore di

4. Vincoli o oneri condominiali.

Gli immobili, costituiti da fabbricato agricolo e terreno circostante sono di proprietà esclusiva della " e pertanto non essendoci parti comuni con altri proprietari non sussistono vincoli o oneri condominiali.



5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc,

dalle informazioni assunte dal sottoscritto presso il comune di Foligno sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica, non risultano presenti tali diritti.

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, sono già indicate al precedente punto 3, sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si precisa che per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche occorrerà sostenere un costo totale di circa € 330,00.

7. Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un capannone agricolo con terreno circostante. Il fabbricato è posto lungo Via Adriatica, a pochissimi chilometri dalla frazione montana di Colfiorito di Foligno.

Questa frazione è posta ad una altitudine di circa 750 slm ed è nota, oltre che per il turismo, anche per molte produzioni agricole di nicchia come la patata rossa, il farro, la lenticchia ed altre leguminose. Anche l'attività zootecnica svolge un ruolo importante ed il latte prodotto, insieme a quello proveniente dagli allevamenti delle altre località limitrofe, viene lavorato e trasformato, direttamente da alcune aziende locali, e si ottengono prodotti lattiero-caseari molto apprezzati e commercializzati in tutto il territorio nazionale.

Fabbricato (foglio 32 part. 332):

Il capannone in questione ha proprio come destinazione la prima lavorazione (esclusa la trasformazione) di prodotti agricoli in particolare farro e lenticchia, catastalmente è inserito in un'area di mq 4.630. Il tutto è confinante con l'altra particella di terreno agricolo pignorata, catastalmente individuata con il n° 331, di mq 9.510, con la quale forma un corpo unico.

Il fabbricato ha una forma che ricorda la lettera H in quanto è costituito da due costruzioni laterali, collegate fra loro da un blocco centrale di minore lunghezza. Le strutture laterali sono ad un solo livello: quella posta verso la V. adriatica è destinata prevalentemente a magazzino dei prodotti agricoli, mentre quella situata nella



direzione opposta è occupata da diversi macchinari destinati alla prima lavorazione dei prodotti agricoli di cui si è detto. La struttura centrale è posta su due livelli collegati da una scala interna, il piano terra è occupato dalla scala, da un wc al servizio dell'attività e da una zona di passaggio/collegamento delle strutture laterali, il primo piano è completamente destinato ad uffici, ma di fatto è attualmente inutilizzato. In definitiva i "tre blocchi" formano una struttura unica collegata internamente da un'ampia apertura di m 3,90 che per permette il facile spostamento dei mezzi di lavoro, in particolare dei carrelli elevatori, necessari alla movimentazione, il carico e lo scarico dei prodotti agricoli.

I capannoni hanno una struttura in cemento armato, le colonne sono collegate fra loro in sommità con un doppio tirante in acciaio. Le tamponature sono a tufo lasciato a faccia vista sia internamente che esternamente. I due corpi di fabbrica laterali sono ad solo piano con altezza minima di m 4,44 e massima di m 6,00, hanno una copertura a capanna costituita da pannelli in cemento armato, mentre quella centrale presenta un tetto a padiglione. Il manto di copertura è realizzato con una guaina impermeabilizzante rivestita in rame.

Gli infissi delle porte e delle finestre sono in alluminio mentre le porte degli uffici posti al piano primo sono in legno.

La pavimentazione interna dell'intero piano terra è in quarzo tipicamente industriale, mentre quelli degli uffici al piano primo sono in ceramica della dimensioni di cm 40x40. L'impianto elettrico del capannone destinato alla lavorazione è di tipo industriale con appositi quadri di comando e sicurezza, mentre quello destinato a magazzino è dotato solo di normale impianto di illuminazione.

Si evidenziano alcune criticità rappresentate dalla mancanza di intonaco interno ed esterno e dalla scarsa elevazione del pavimento interno rispetto al piano di campagna, aspetti questi che durante i periodi invernali possono creare umidità sia alle pareti, che al pavimento. Nel complesso tuttavia la struttura si presenta in un discreto stato, è ben illuminata internamente grazie alle ampie aperture, ha facilità di accesso ai mezzi di lavoro e non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria salvo il risanamento di alcune parti in cemento armato che evidenziano la presenza di ferri non adeguatamente coperti e per questo motivo in via di ossidazione.



Terreno (foglio 32 part. 331):

si tratta di un terreno agricolo confinante con il fabbricato di cui sopra. Al momento del sopralluogo il terreno non risultava coltivato, ma era utilizzato come deposito temporaneo per il seme di farro che viene conservato in appositi contenitori circolari del diametro di un metro circa, disposti orizzontalmente e ricoperti poi da un telo di plastica per proteggere i cereali dagli agenti atmosferici.

Di seguito si riportano i dati catastali degli immobili:

comune località/via	catasto	Fgl	part	sub	cat	sup catast.	rendita (€)	redd. Dom.	redd. Agr.
Foligno Loc. Colfiorito V. Adriatica	fabbricati	32	332		D/10		5.372,00		
	terreni	32	331	seminativo		9.510		44,20	46,66

8. Conformità attuale con atto pignoramento.

Gli accertamenti effettuati evidenziano la corrispondenza fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

9. Variazioni per aggiornamento catastale.

Si rileva che nella porzione di fabbricato posta verso la via Adriatica, cioè quella destinata a magazzino, sono state realizzati internamente due locali delimitati da pareti in cartongesso non rifinite. Un locale di m 3,00x3,00 viene utilizzato come ufficio, mentre l'altro di m 7.60x3.60 è destinato magazzino per macchinari vari. Questi due locali non hanno comportato alcuna modifica delle aperture interne ed esterne aumenti di volume, di superficie o variazione dei prospetti. Considerata la modesta entità dell'opera, la tipologia dei materiali utilizzati si ritiene che queste opere possano essere indifferentemente lasciate o eliminate a seconda delle esigenze del nuovo proprietario. Qualora vengano rimosse non si dovrà effettuare alcuna variazione catastale, ma si dovrà affrontare una spesa per i lavori di rimozione e smaltimento del materiale di risulta stimabile in circa € 1.000,00. Se invece si intende lasciarle, allora occorrerà completarle



da un punto di vista funzionale ed estetico (pannellatura interna ed esterna ai montanti metallici, stuccatura e tinteggiatura) e successivamente effettuare la regolarizzazione catastale ed urbanistica. In questo caso il costo totale, comprensivo delle spese tecniche e di completamento delle opere, si stima intorno ad € 4.000,00.

10. Destinazione dell'area prevista dal PRG.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Foligno al sottoscritto, entrambi le particelle pignorate (fabbricato e terreni) ricadono in *zona agricola EAP/AP*.

11. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Al riguardo il sottoscritto ha richiesto per iscritto al Comune di Foligno di poter visionare i relativi fascicoli urbanistici eventualmente presenti presso il suddetto comune.

In base alla verifica effettuata di persona presso il suddetto comune, e dopo aver acquisito la documentazione necessaria, relativamente al fabbricato di civile abitazione, oggetto di pignoramento, si riferisce quanto segue:

- In data 11/8/2001 il comune di Foligno rilasciava alla _____, la Concessione Edilizia n° 658, relativa alla *realizzazione di un accessorio ad uso agricolo*;
- In data 8/11/2004 il comune di Foligno rilasciava alla _____, il Permesso di Costruire n° 563, relativo al *completamento dei lavori relativi alla concessione n° 658/2001 avente per oggetto la realizzazione di un accessorio ad uso agricolo*;
- In data 3/5/2005 il comune di Foligno rilasciava alla _____, il Permesso di Costruire in sanatoria n° 263, relativo al *opere eseguite in difformità dal titolo (concessione edilizia n° 658/2001e successivo completamento di cui al permesso di costruire n° 563/2004, consistenti in aumento di superficie*;



- In data 19/7/2005, con n° 75, il comune di Foligno rilasciava alla _____, il certificato di agibilità totale per l'edificio di nuova costruzione avente la destinazione d'uso agricolo.
- In data 24/3/2015 il comune di Foligno rilasciava alla _____, l'autorizzazione per la realizzazione di una recinzione di un terreno agricolo distinto al foglio 32, part. 332;

Sulla scorta del confronto fra gli elaborati progettuali sopra richiamati, con l'attuale stato dei luoghi, risultano delle modifiche interne già indicate al precedente punto 9. In particolare nella porzione di fabbricato posta verso la via Adriatica, cioè quella destinata a magazzino, sono state realizzati internamente due locali delimitati da pareti in cartongesso non rifinite. Un locale di m 3,00x3,00 viene utilizzato come ufficio, mentre l'altro di m 7.60x3.60 è destinato come rimessa per macchinari vari. Questi due locali con hanno comportato alcuna modifica delle aperture interne ed esterne aumenti di volume, di superficie o variazione dei prospetti.

Al fine di regolarizzare la posizione urbanistica, tenuto conto della modesta entità dell'opera, la tipologia dei materiali utilizzati si ritiene che queste opere possano essere indifferentemente lasciate o eliminate a seconda delle esigenze del nuovo proprietario. Qualora vengano rimosse non si dovrà effettuare alcuna variazione urbanistica, ma si dovrà affrontare una spesa per i lavori di rimozione e smaltimento del materiale di risulta stimabile in circa € 1.000,00. Se invece si intende lasciarle, allora occorrerà completarle da un punto di vista funzionale ed estetico (pannellatura interna ed esterna ai montanti metallici, stuccatura e tinteggiatura, impianto elettrico) e successivamente effettuare la regolarizzazione catastale attraverso la predisposizione delle planimetrie aggiornate. Inoltre occorrerà anche regolarizzare la posizione urbanistica attraverso apposita comunicazione da inviare al comune. In questo caso il costo totale, comprensivo delle spese tecniche e di completamento delle opere, si stima intorno ad € 4.000,00.

12. Stato di possesso degli immobili.

Al riguardo il sottoscritto ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate verificando l'esistenza di un contratto di affitto fra _____ e _____ "a". Il canone è di _____



€ 24.000,00/anno con durata di anni uno a decorrere dal 1/5/2013 al 30/4/2014 e si intenderà rinnovato per un periodo di pari durata ove nessuna delle parti ne dia preventiva disdetta. Il contratto di affitto comprende sia i terreni che l'annesso agricolo, anche se le indicazioni catastali riportate nel suddetto contratto, non riportano esattamente le particelle partt 331e 332 del foglio 32, ma l'originaria particella 85 che ha originato le partt. 331 e 332. In definitiva si ritiene comunque che il contratto di affitto riguardi entrambi le particelle, in ogni caso l'attuale affittuario certamente le utilizzava entrambi nell'ambito dell'attività di prima lavorazione del farro ed i altri prodotti agricoli. Come dichiarato da _____ al momento del sopralluogo, il contratto suindicato è ancora in essere ed in effetti, come il sottoscritto ha potuto verificare, il fabbricato è attivamente utilizzato per cernita e prima lavorazione di prodotti agricoli. Anche il terreno adiacente censito al foglio 32 part.331, come detto, non è coltivato ma è utilizzato dalla _____ come deposito temporaneo dei cereali da lavorare.

13. Estratto atto matrimonio.

Considerato che trattasi di una società, non si è ritenuto opportuno richiedere tale certificato.

14. Immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge

Non sussiste tale fattispecie.

16. Caratteristiche impianti.

L'immobile è provvisto del certificato di agibilità n° 75 rilasciato dal comune di Foligno in data 19/7/2005 il comune di Foligno rilasciava alla _____, che attesta, fra l'altro, anche la regolarità dell'impianto elettrico. Al momento del sopralluogo l'impianto, di tipo industriale, risultava in buone condizioni, ed in funzione.



17. Formazione lotti.

In considerazione che si tratta di due beni diversi (fabbricato e terreni), contraddistinti da due particelle catastali diverse, entrambi raggiungili autonomamente sia dalla viabilità principale (SS77) che da una viabilità interna secondaria, si procederà alla formazione di due lotti, dotati ciascuno di una propria autonomia funzionale.

18. Valutazione dell'immobile.

Fabbricato

Per il fabbricato viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell'immobile in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona e del mercato di beni simili recentemente compravenduti e soprattutto della destinazione d'uso.

Terreno

Anche i terreni vengono valutati con lo stesso criterio generale utilizzato per il fabbricato ed inoltre il valore viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, della richiesta di terreni, del mercato locale di beni simili, della pendenza, del grado di fertilità e di meccanizzazione, delle colture praticate e/o praticabili e della loro destinazione urbanistica che, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato al fascicolo, risulta essere in area agricola.

La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del I° trimestre 2018 pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II semestre 2017, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente ai singoli lotti:



LOTTO 1

Com.	Catasto	Fgl	Part	sub	tipo imm.le	quota proprietà	sup (mq)	valore (€/mq)	valore totale
Foligno	fabbricati	32	332		annesso agricolo	piena proprietà	603,0	270,00	162.810,00

la presente stima è comprensiva anche della corte esterna esclusiva e della parte destinata ad uffici al piano primo.

Il valore totale degli immobili di cui sopra, quantificato in totale di € **162.810,00** viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o, in alternativa, il ripristino dello stato originario interno.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 15%, da cui € 162.810,00 x 15% = 24.421,50 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 162.810,00 - 24.421,50 = **138.388,50** € arrotondato ad € **138.388,00**

LOTTO 2

Com.	Catasto	Fgl	Part	tipo imm.le	quota proprietà	sup (mq)	valore (€/mq)	valore totale
Foligno	terreni	32	33	terreno agricolo	piena proprietà	9510,0	2,50	23.775,00

Il valore totale degli immobili di cui sopra, quantificato in totale di € **23.775,00** viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, con la precisazione che trattandosi di terreno agricolo sarà applicata in misura inferiore rispetto al fabbricato.



In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 5%, da cui € 23.775,00 x 5% = 1.188,75 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 23.775,00 - 1.188,75 = **22.586,25** € arrotondato ad € **22.586,00**

18. Immobilie pignorate solo pro-quota:

L'immobile è pignorato per la piena proprietà pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti.

19. Pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

Non sussiste tale circostanza in quanto viene pignorata l'intera proprietà

19. Caso di immobili abusivi e non sanabili:

Le modeste irregolarità interne descritte sono sanabili come indicato ai precedenti punto 9. e 11., in cui sono indicati anche i relativi costi.

Spoletto 24 luglio 2018

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.

