

INDICE

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

<i>PREMESSA</i>	3
<i>LOTTO 1</i>	6
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i>	6
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i>	10
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	14
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	14
<i>LOTTO 2</i>	15
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i>	15
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i>	18
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	22
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	22
<i>LOTTO 3</i>	23
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i>	23
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	57
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	57
<i>LOTTO 4</i>	59
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i>	59
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	65
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	65
<i>LOTTO 5</i>	66
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i>	66
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	73
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	73
<i>LOTTO 6</i>	74
<i>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</i>	74
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	79
<i>CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE</i>	79
<i>CONSIDERAZIONI GENERALI</i>	80
<i>RIEPILOGO LOTTI E RELATIVE QUOTE SPETTANTI</i>	82
<i>PRECEDENTI RELATIVI AGLI IMMOBILI LOTTO 1</i>	84
<i>C.D.U. COMUNICAZIONI E VERBALI</i>	87

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale del bene oggetto del lotto e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento alla precedente perizia, prodotta dal CTU dott. Luca Bellingacci che, da riscontri effettuati, risulta corretta.

Nelle visure catastali l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] ma in realtà non si può ritenere corretto l'operato del Tribunale di Roma che, con decreto di separazione consensuale tra la [REDACTED] ed il coniuge [REDACTED], ha trasferito l'intero immobile alla moglie quando, in realtà, la quota di proprietà del marito era di $\frac{1}{4}$. Inoltre tale atto è avvenuto dopo la trascrizione del pignoramento dell'immobile stesso. Pertanto, le quote di proprietà di riferimento sono le seguenti: $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà eredi [REDACTED] ed $\frac{1}{4}$ di proprietà di eredi [REDACTED] (rinunciatari dell'eredità incaricato il curatore Avv. Eugenio Barrile).

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità.

Il valore del LOTTO 1 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 115.000,00 (centoquindicimila).

- si è ritenuto impossibile procedere ad una divisione di tali beni in quote distinte di proprietà in quanto, per delle problematiche che verranno di seguito approfondite, gli stessi non risultano equamente divisibili neanche ricorrendo ad eventuali conguagli;
- si è proceduto a suddividere i beni oggetto di pignoramento in lotti in ragione della loro migliore possibilità di vendita.

Di seguito riportiamo dei brevi cenni storici riguardanti il Comune di Monteleone di Spoleto, luogo ove si trovano tutti i beni oggetto di esecuzione.

Monteleone di Spoleto è un comune di circa 650 abitanti il cui territorio è stato abitato sin dall'antichità: nelle vicinanze sono state scoperte necropoli protovillanoviane ed etrusche. Tra le vestigia etrusche, nel 1901 fu rinvenuto un carro da parata (biga) nella zona del Colle del Capitano. Secondo il Furtwängler la biga risalirebbe alla metà del VI secolo a.C. Costruita in legno e ricoperta da lamine bronzee lavorate con la tecnica a sbalzo, raffigura presumibilmente scene della vita dell'eroe greco Achille. La biga è custodita presso il Metropolitan di New York, che la acquistò da un trafficante di antichità, riuscito a trafugarla e a portarla oltre confine. Il reperto è al centro di aspre battaglie fra il museo newyorkese e l'amministrazione comunale di Monteleone, che ne chiede da tempo la restituzione.

Monteleone conobbe un periodo di enorme sviluppo economico e demografico tra il Cinquecento e la fine del Seicento. Tale periodo di splendore venne interrotto dalla catastrofe del terremoto del 1703. L'evento provocò enormi danni e mieté numerose vittime. Produsse inoltre la deviazione delle acque del fiume Corno, che contribuì all'impoverimento della zona innescando importanti flussi migratori verso Roma.

Negli ultimi decenni il comune non è riuscito a ricostruirsi una vera e propria economia, salvo per la pastorizia e il commercio di legname e carbone che, unitamente al turismo estivo, sono fonte di relativo benessere.

All'interno delle tre cinte murarie che hanno protetto Monteleone e i suoi abitanti nel corso dei secoli sono ospitate numerose chiese. Gran parte delle stesse mura castellane è ancora ammirabile.

LOTTO 1

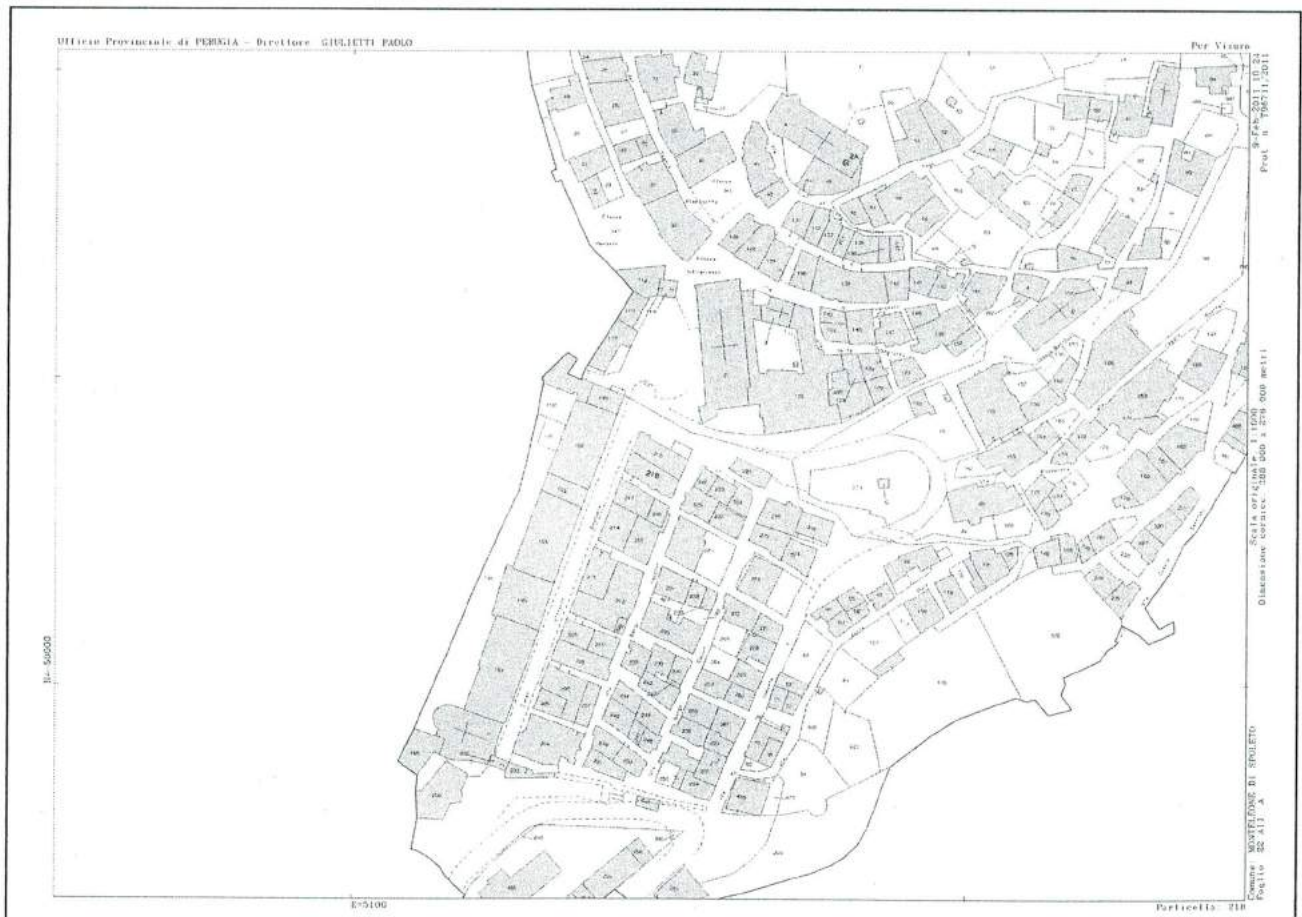
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile compreso nel LOTTO 1 consiste in una porzione di un fabbricato di civile abitazione ubicato in pieno centro storico del Comune di Monteleone di Spoleto (PG) in Corso Vittorio Emanuele n°27.

L'immobile, costruito in epoca remota, è stato ristrutturato a fine degli anni ottanta, è disposto su quattro livelli di cui uno seminterrato adibito a cantina, l'ingresso comune ad altra unità è posto al piano terra e i due piani superiori sono ad uso residenziale; il tutto meglio identificato al vigente Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

- foglio 22, particella 218 subalterno 8 (ex sub 3), Cat. A/3, Classe 2 vani 6 e rendita di Euro 306,78.

Di seguito la relativa planimetria catastale.



Per la descrizione dell'immobile si fa riferimento ai sopralluoghi esterni eseguiti sul posto, non è stato possibile l'accesso all'interno dell'immobile che risulta essere attualmente disabitato; inoltre nessuno degli esecutati, impossibili da rintracciare, ha preso parte alle operazioni peritali.

Esternamente l'immobile risulta essere intonacato e tinteggiato con infissi in legno in buono stato di conservazione. Le finestre ed il portone di ingresso, che dà direttamente sulla via principale del centro storico, presentano delle mostre in pietra.

Per la descrizione e misurazione interna si fa riferimento alle planimetrie catastali.

Si accede all'unità immobiliare al piano terra attraverso un ingresso e una scala comune ad altra unità, al piano primo sono presenti un piccolo ingresso, una sala da pranzo, una cucina ed un wc. Al piano secondo sono presenti due camere da letto e due wc. La superficie calpestabile complessiva dei due piani adibiti ad uso residenziale è di circa 95mq.

L'unità immobiliare ha una piccola cantina di pertinenza della superficie calpestabile di circa 3mq, posta in un seminterrato, cui si accede da un ingresso esterno laterale all'immobile.

Da quanto si evidenzia dalle planimetrie catastali che si allegano, le stanze sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate.

Segue documentazione fotografica di riferimento.



Foto della facciata del fabbricato





Foto ingresso principale

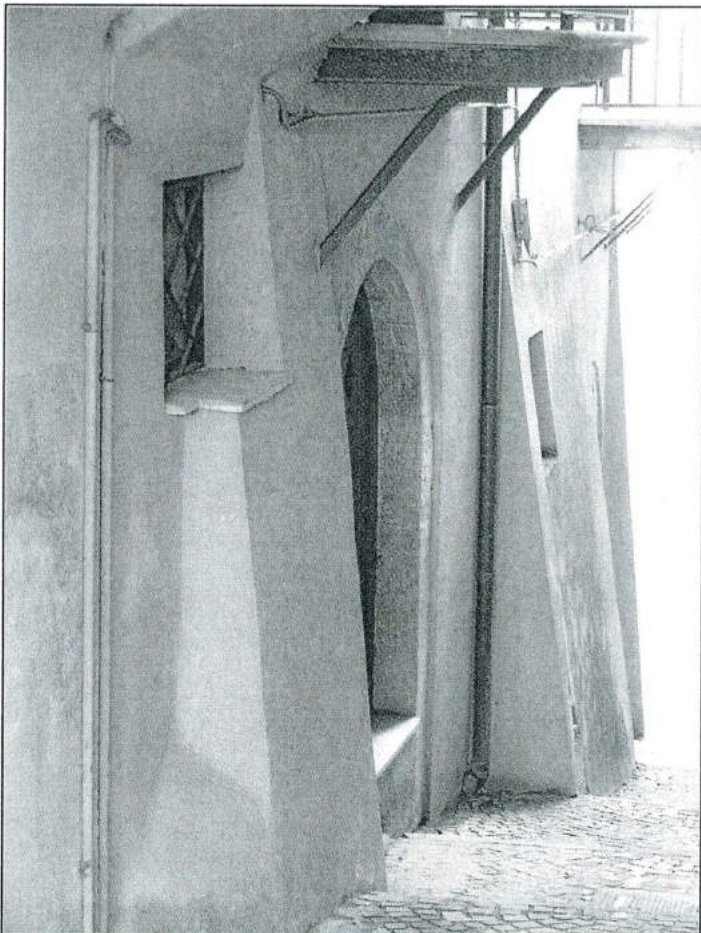


Foto ingresso cantina

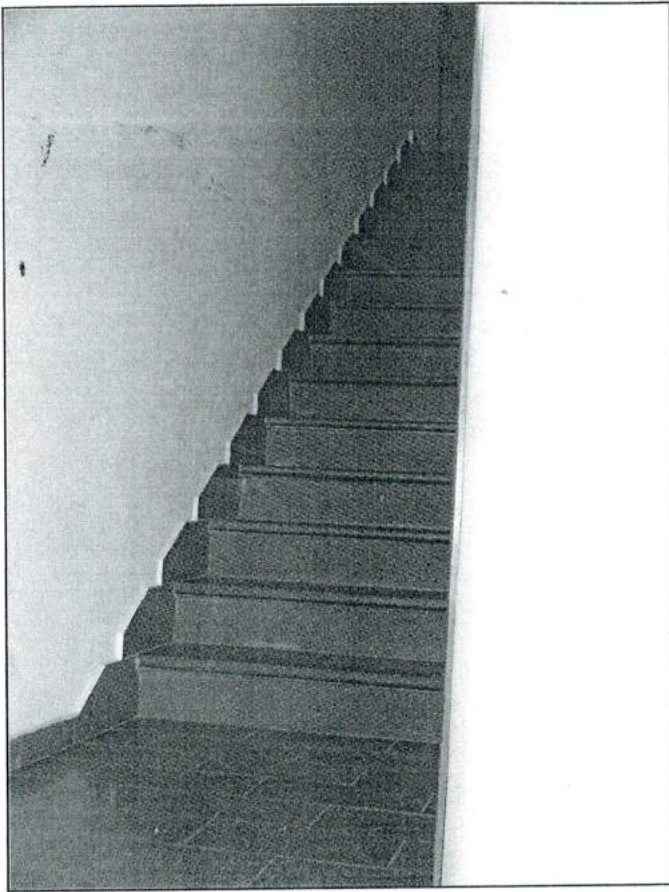


Foto scala ingresso comune

CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE

Da indagini effettuate presso il Comune di Monteleone di Spoleto si evince che l'ultima autorizzazione rilasciata relativa all'immobile sopra descritto risulta la concessione edilizia in variante n. 10 del 15/01/1990 avente ad oggetto lavori di ristrutturazione.

Si evidenzia la non corrispondenza degli elaborati grafici allegati alla variante sopra citata e le planimetrie successivamente depositate in catasto il 07/10/1994. Non è stato possibile verificare la reale situazione interna a causa del mancato accesso all'immobile.

Si allegano planimetrie e visure catastali.

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale del bene oggetto del lotto e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento alla precedente perizia, prodotta dal CTU dott. Luca Bellingacci che, da riscontri effettuati, risulta corretta.

Nelle visure catastali l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] ma in realtà non si può ritenere corretto l'operato del Tribunale di Roma che, con decreto di separazione consensuale tra la [REDACTED] ed il coniuge [REDACTED], ha trasferito l'intero immobile alla moglie quando, in realtà, la quota di proprietà del marito era di $\frac{1}{4}$. Inoltre tale atto è avvenuto dopo la trascrizione del pignoramento dell'immobile stesso. Pertanto, le quote di proprietà di riferimento sono le seguenti: $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà eredi [REDACTED] ed $\frac{1}{4}$ di proprietà di eredi [REDACTED] (rinunciatari dell'eredità incaricato il curatore Avv. Eugenio Barrile).

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità.

Il valore del LOTTO 1 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 115.000,00 (centoquindicimila).

LOTTO 2

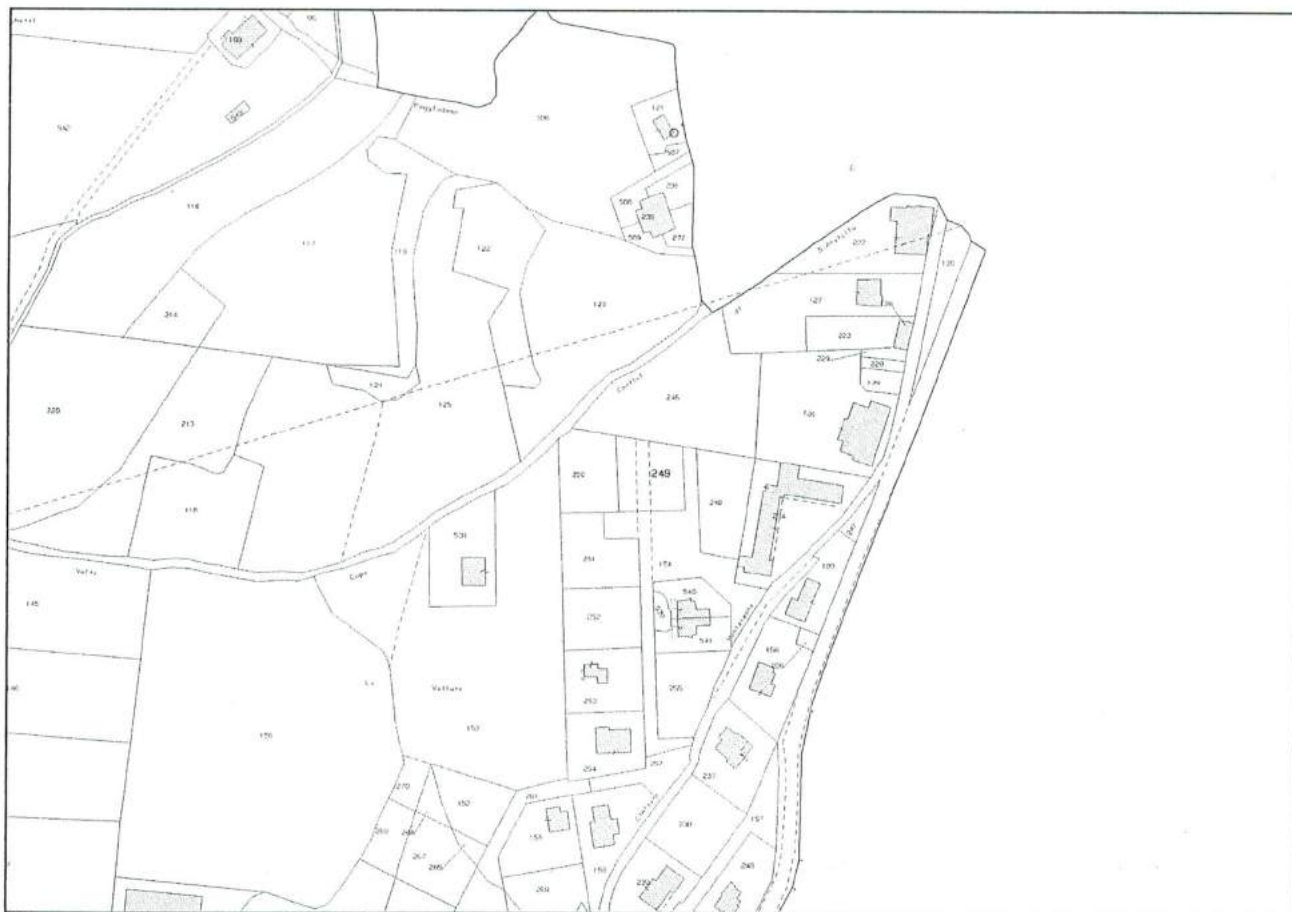
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile compreso nel LOTTO 2 consiste in un fabbricato di civile abitazione, situato all'interno di un complesso immobiliare, ubicato in prossimità del centro storico del Comune di Monteleone di Spoleto (PG) in Via Padre Iachetti n°2.

Il complesso immobiliare costruito presumibilmente negli anni settanta, è costituito da una schiera di fabbricati disposti ad "L". L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è disposta su tre livelli di piano ed è meglio identificata al vigente Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

- foglio 21, particella 234 subalterno 3, Cat. A/2, Classe 2 vani 6,5 e rendita di Euro 537,12.

Di seguito la planimetria catastale.



Anche in questo caso per la descrizione dell'immobile si fa riferimento ai sopralluoghi esterni eseguiti infatti, come già detto in precedenza non è stato possibile l'accesso all'interno degli immobili. Esternamente l'immobile risulta essere intonacato e tinteggiato con infissi in legno in cattivo stato di conservazione a causa di mancate manutenzioni. Per la descrizione e misurazione interna si fa riferimento alle planimetrie catastali dalle quali si desume che al piano terra l'immobile è composto da soggiorno, cucina, bagno, e C.T., oltre spazi esterni esclusivi. Al piano primo si presume siano presenti due camere da letto di cui una con terrazzo ed un wc; al piano secondo risulta una probabile camera da letto.

La superficie calpestabile complessiva è di circa 100mq.

Da quanto si evidenzia dalle planimetrie catastali che si allegano, le stanze sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate.

Segue documentazione fotografica di riferimento.



Foto complesso immobiliare contenente l'unità oggetto di stima



Foto della facciata dell'immobile



Foto laterale del complesso

CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE

Da indagini effettuate presso il Comune di Monteleone di Spoleto, risulta relativamente all'immobile in questione, una pratica di condono edilizio presentata in data 23/03/1986 (prot. n°973) da parte della società Le Vallate 2020 srl, classificata come pratica di condono n°26.

L'impiegato addetto all'urbanistica del Comune di Monteleone di Spoleto non ha trovato in archivio la suddetta pratica, pertanto non è dato di sapere con certezza se è stata mai rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

Di sicuro risulta che la documentazione prodotta a suo tempo dai richiedenti era completa.

Si allegano planimetrie e visure catastali.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIONALI

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **MONTELEONE di SPOLETO**
In Via **LE VALLATE 202C** S.r.l. Via della **Borghese 882** Roma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di **PERUGIA**

254 - Subalterno

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

1/100

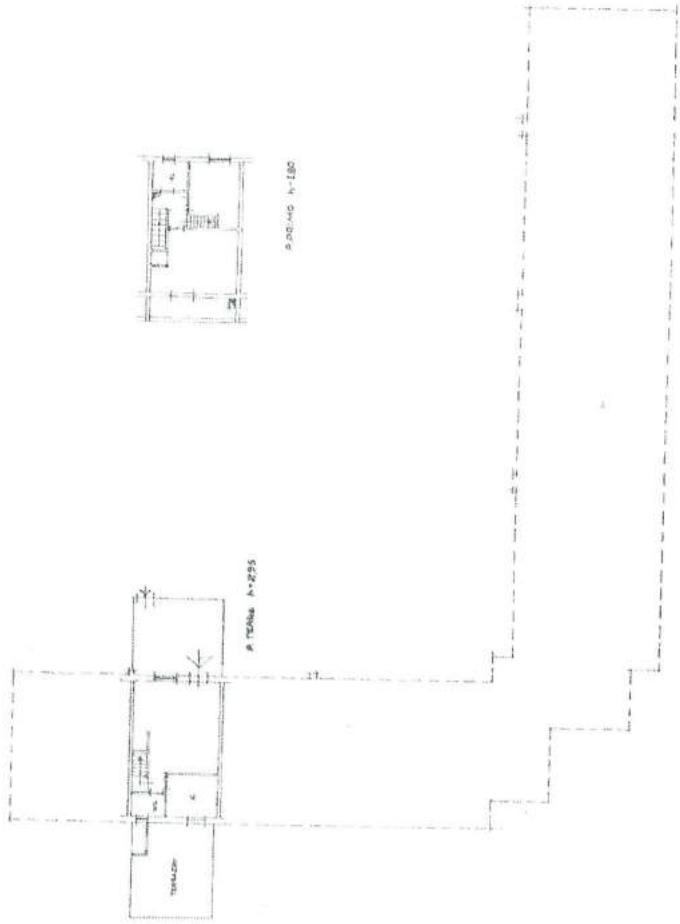
1/100

1/100

1/100

1/100

F.01 - PART. 836
ART. 2



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROV. N°

Consiglio del Comm. Guido Donastoni
Terras all'Alto dei Geometri
della Provincia di Perugia
Data 26/3/1999
F.01 - PART. 836

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale del bene oggetto del lotto e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento alla precedente perizia, prodotta dal CTU dott. Luca Bellingacci.

Nella visure catastali l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] a seguito del decreto di separazione consensuale del Tribunale di Roma, ma come detto, tale atto è avvenuto dopo la trascrizione del pignoramento dell'immobile. Pertanto, la proprietà di riferimento è del Sig. [REDACTED] coniuge della Sig.ra [REDACTED]

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, raggugiando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità.

Il valore del LOTTO 2 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 95.000,00 (novantacinquemila).

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili compresi nel LOTTO 3 consistono in vari terreni siti in Loc. Le Vallate del Comune di Monteleone di Spoleto ricadenti, nel vigente Piano di Fabbricazione, parte in "Zona di nuovi insediamenti residenziali (C2)", parte in "Zona agricola (E)" e parte in zona destinata ad aree pubbliche quali verde, strade e parcheggi. Tali terreni risultano identificati al vigente Catasto Terreni come di seguito indicato:

- foglio 21, particella 154, seminativo, Classe 2, superficie di 2.330 mq, r.d. di Euro 3,61 e r.a. di Euro 4,81;
- foglio 21, particella 160, seminativo, Classe 3, superficie di 1.030 mq, r.d. di Euro 1,06 e r.a. di Euro 1,06;
- foglio 21, particella 249, seminativo, Classe 2, superficie di 1.040 mq, r.d. di Euro 1,61 e r.a. di Euro 2,15;
- foglio 21, particella 255, seminativo, Classe 2, superficie di 1.060 mq, r.d. di Euro 1,64 e r.a. di Euro 2,19;
- foglio 21, particella 257, seminativo, Classe 3, superficie di 485 mq, r.d. di Euro 0,50 e r.a. di Euro 0,50;
- foglio 21, particella 261, prato, Classe 4, superficie di 550 mq, r.d. di Euro 0,11 e r.a. di Euro 0,11;
- foglio 21, particella 264, seminativo, Classe 3, superficie di 2.340 mq, r.d. di Euro 2,42 e r.a. di Euro 2,42;
- foglio 21, particella 265, pascolo, Classe 1, superficie di 95 mq, r.d. di Euro 0,05 e r.a. di Euro 0,04;
- foglio 21, particella 266, seminativo, Classe 2, superficie di 1.230 mq, r.d. di Euro 1,91 e r.a. di Euro 2,54;
- foglio 21, particella 267, seminativo, Classe 2, superficie di 930 mq, r.d. di Euro 1,44 e r.a. di Euro 1,92;

- foglio 21, particella 269, seminativo, Classe 2, superficie di 490 mq, r.d. di Euro 0,76 e r.a. di Euro 1,01;
- foglio 21, particella 285, seminativo, Classe 2, superficie di 2.982 mq, r.d. di Euro 4,62 e r.a. di Euro 6,16.

Si precisa che i terreni sopra descritti risultano oggetto di una lottizzazione approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 16/02/1979.

Si allegano planimetria catastale e foto per l'identificazione dell'immobile.



Stralcio P. di F. Sviluppo a vista

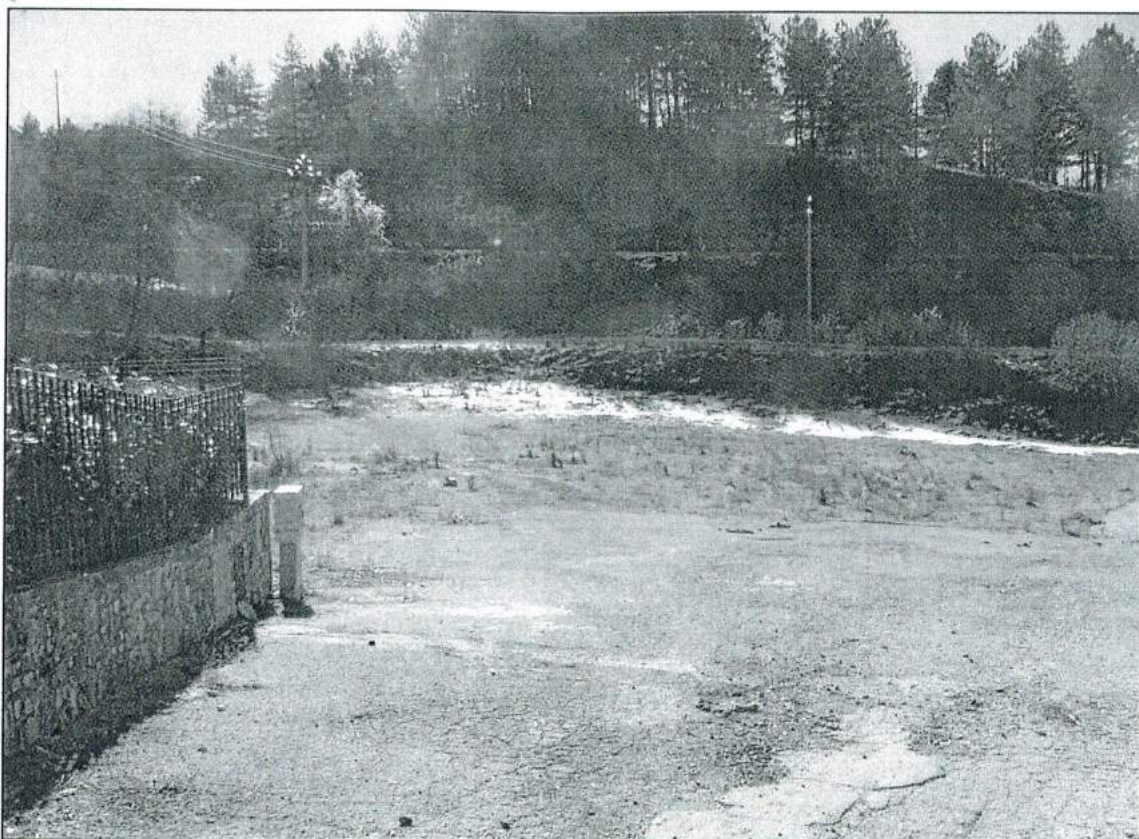


Foto lottizzazione

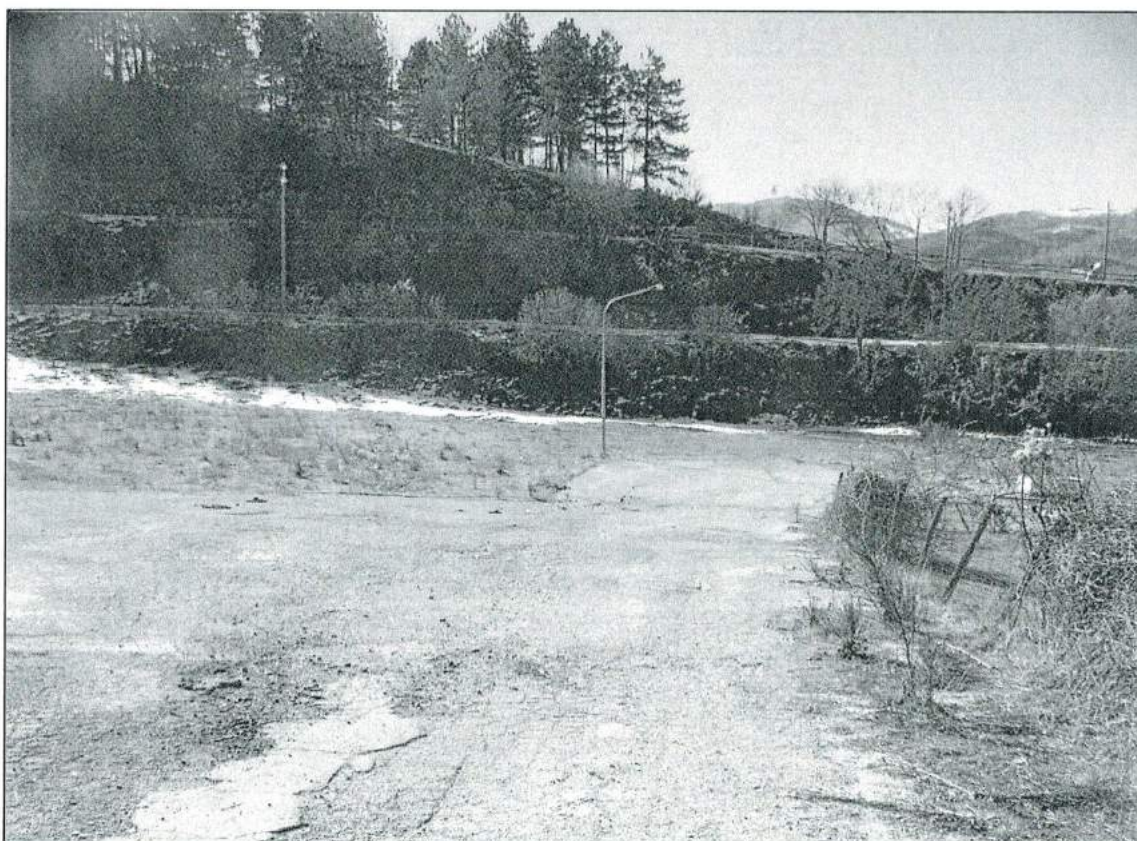


Foto lottizzazione

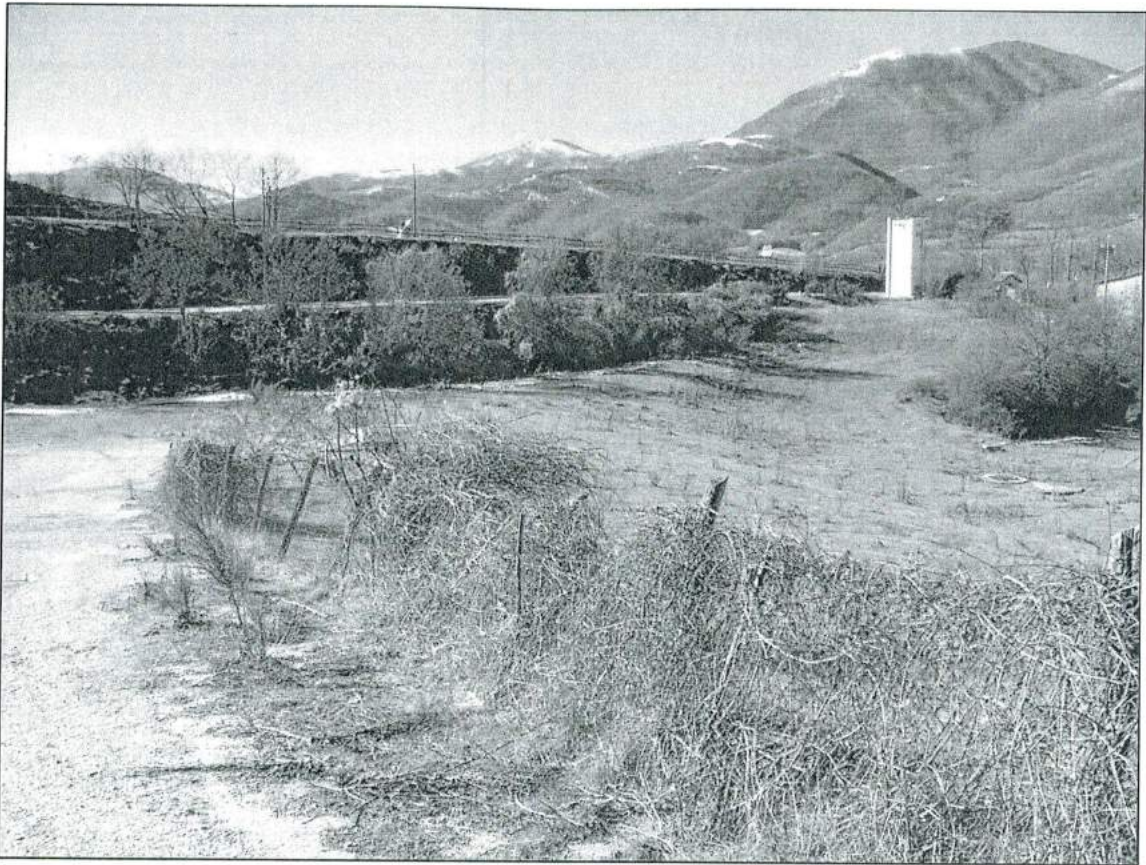


Foto lottizzazione



Foto lottizzazione

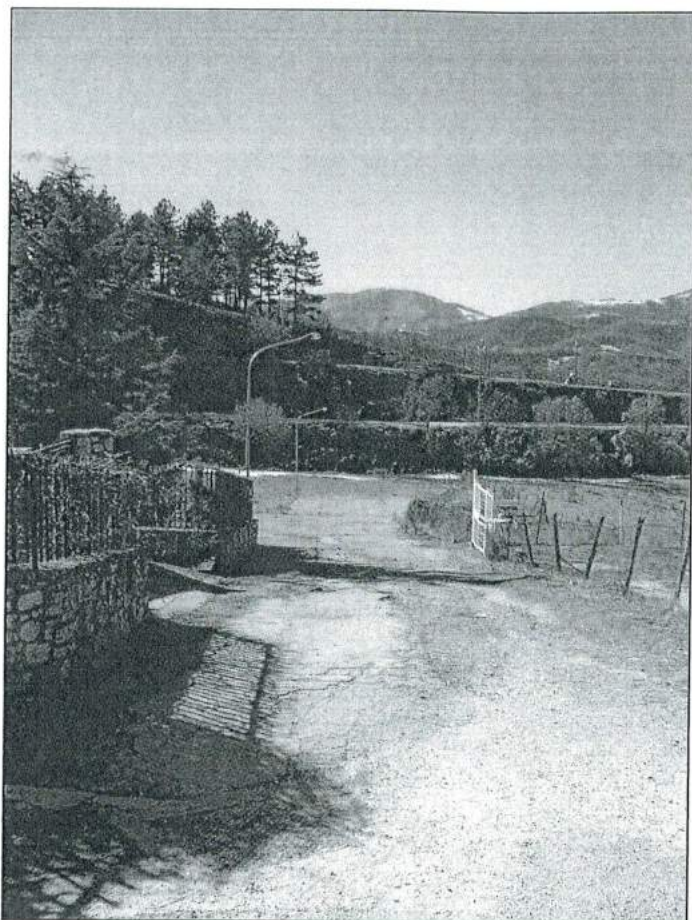


Foto lottizzazione

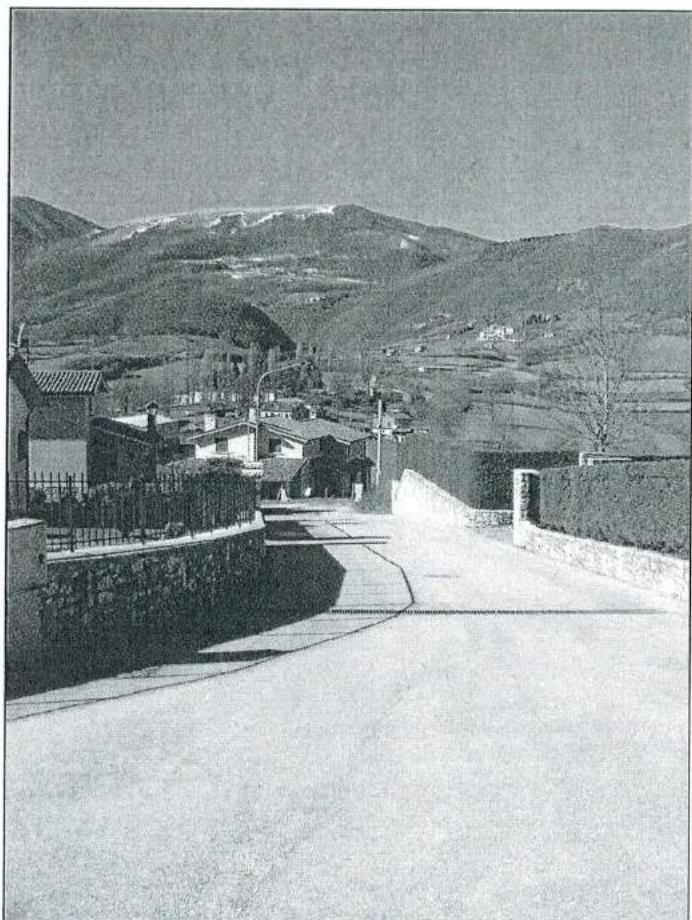


Foto lottizzazione

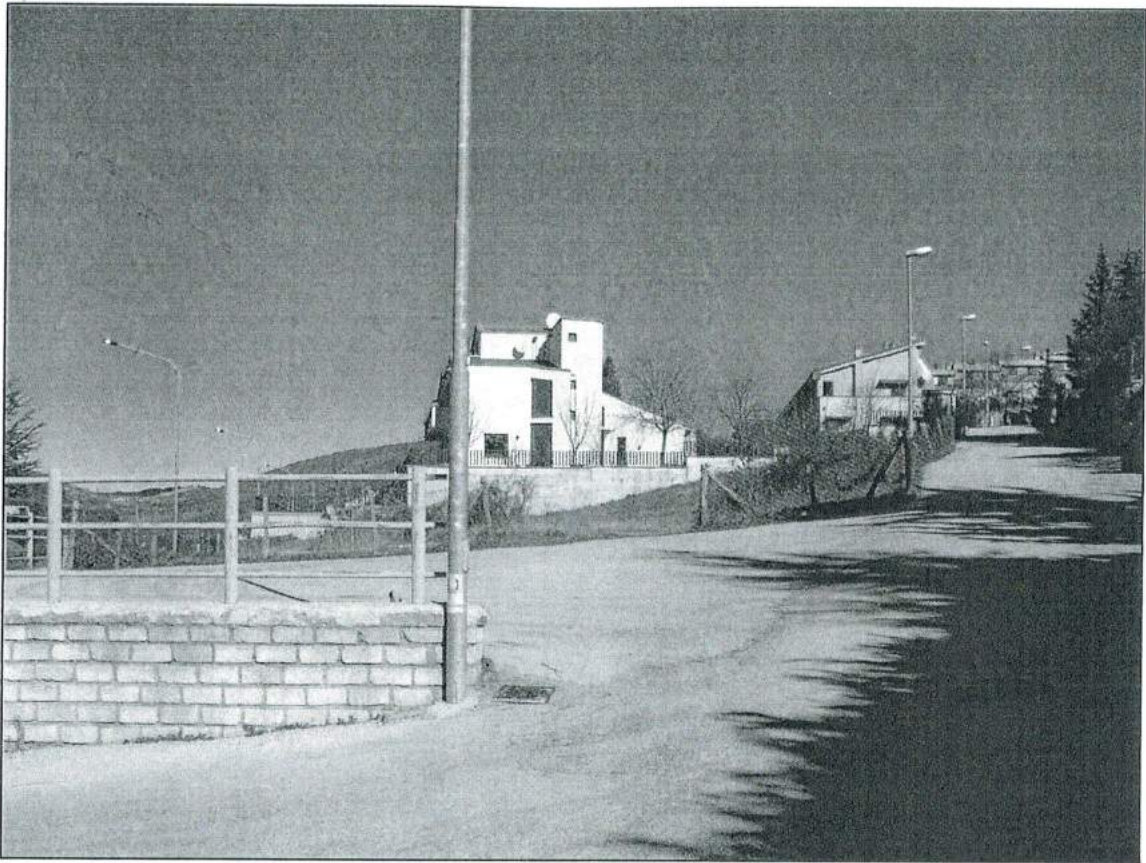


Foto lottizzazione

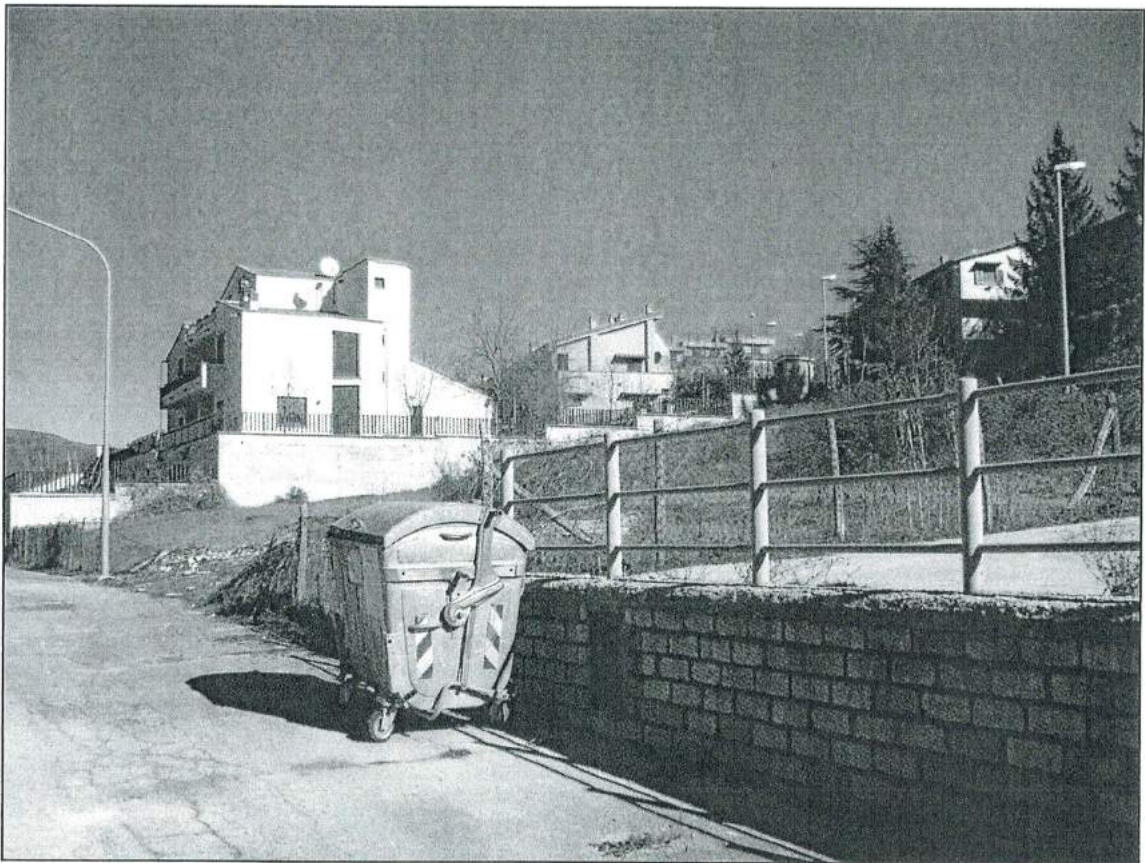


Foto lottizzazione

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo la provenienza e l'esistenza di vincoli e gravami si rimanda alla perizia precedentemente prodotta dal CTU dott. Luca Bellingacci.

Nelle visure catastali, alcuni degli immobili risultano in parte di proprietà della sig.ra [REDACTED]; ma in realtà non si può ritenere corretto l'operato del Tribunale di Roma che, con decreto di separazione consensuale tra la [REDACTED] ed il coniuge [REDACTED], ha trasferito l'intero immobile alla moglie quando, in realtà, la quota di proprietà del marito era di $\frac{1}{4}$. Inoltre tale atto è avvenuto dopo la trascrizione del pignoramento dell'immobile stesso. Pertanto, le quote di proprietà di riferimento sono le seguenti: $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà eredi [REDACTED] ed $\frac{1}{4}$ di proprietà di eredi [REDACTED] (rinunciataria dell'eredità incaricato il curatore Avv. Eugenio Barrile).

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, raggugliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- della commerciabilità.

A seguito dei colloqui avuti con il tecnico dell'ufficio urbanistica del Comune di Monteleone di Spoleto, sono emerse delle discordanze tra la situazione catastale, il progetto di lottizzazione e lo strumento urbanistico Comunale

rispetto allo stato effettivo dei luoghi, circa gli esatti termini dei confini, delle dimensioni e forma dei singoli lotti, nonché delle aree pubbliche quali strade, parcheggi e zone verdi.

Inoltre, il Comune non potrà mai prendere in carico le aree pubbliche, in quanto non sono state completate le opere di urbanizzazione previste nella convenzione di lottizzazione.

In ragione di quanto detto, nella valutazione del LOTTO 3, si tiene conto delle spese che gli eventuali acquirenti dovranno sostenere per il completamento delle dovute opere e per la regolarizzazione della situazione urbanistica della lottizzazione.

Pertanto, il valore complessivo attribuito agli immobili indicati al **LOTTO 3 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 120.000,00 (centoventimila).**

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo la provenienza e l'esistenza di vincoli e gravami si rimanda alla perizia precedentemente prodotta dal CTU dott. Luca Bellingacci.

Nelle visure catastali, gli immobili risultano in parte di proprietà della sig.ra Olivetti Lionella, ma in realtà non si può ritenere corretto l'operato del Tribunale di Roma che, con decreto di separazione consensuale tra [redacted] ed il coniuge [redacted], ha trasferito l'intero immobile alla moglie quando, in realtà, la quota di proprietà del marito era di $\frac{1}{4}$. Inoltre tale atto è avvenuto dopo la trascrizione del pignoramento dell'immobile stesso. Pertanto, le quote di proprietà di riferimento sono le seguenti: $\frac{1}{4}$ di proprietà [redacted], $\frac{1}{4}$ di proprietà [redacted], $\frac{1}{4}$ di proprietà eredi [redacted] ed $\frac{1}{4}$ di proprietà di eredi [redacted] (rinunciataria dell'eredità incaricato il curatore Avv. Eugenio Barrile).

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- della commerciabilità.

Il valore complessivo attribuito all'immobile indicato al **LOTTO 4 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 2.400,00 (duemilaquattrocento).**

LOTTO 5

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile compreso nel LOTTO 5 è un terreno agricolo situato in Loc. Butino, zona montana e boschiva di Monteleone di Spoleto.

Il bene risulta censito al vigente Catasto Terreni come di seguito indicato:

- foglio 37, particella 1, pascolo, Classe 2, superficie 8.120 mq, r.d. di Euro 2,94 e r.a. di Euro 2,52.
- foglio 37, particella 2, pascolo cespugliato, Classe 2, superficie 2.660 mq, r.d. di Euro 0,69 e r.a. di Euro 0,55.

Si allegano planimetria catastale e documentazione fotografica per l'identificazione dell'immobile.



Planimetria catastale del terreno



Foto aerea del terreno

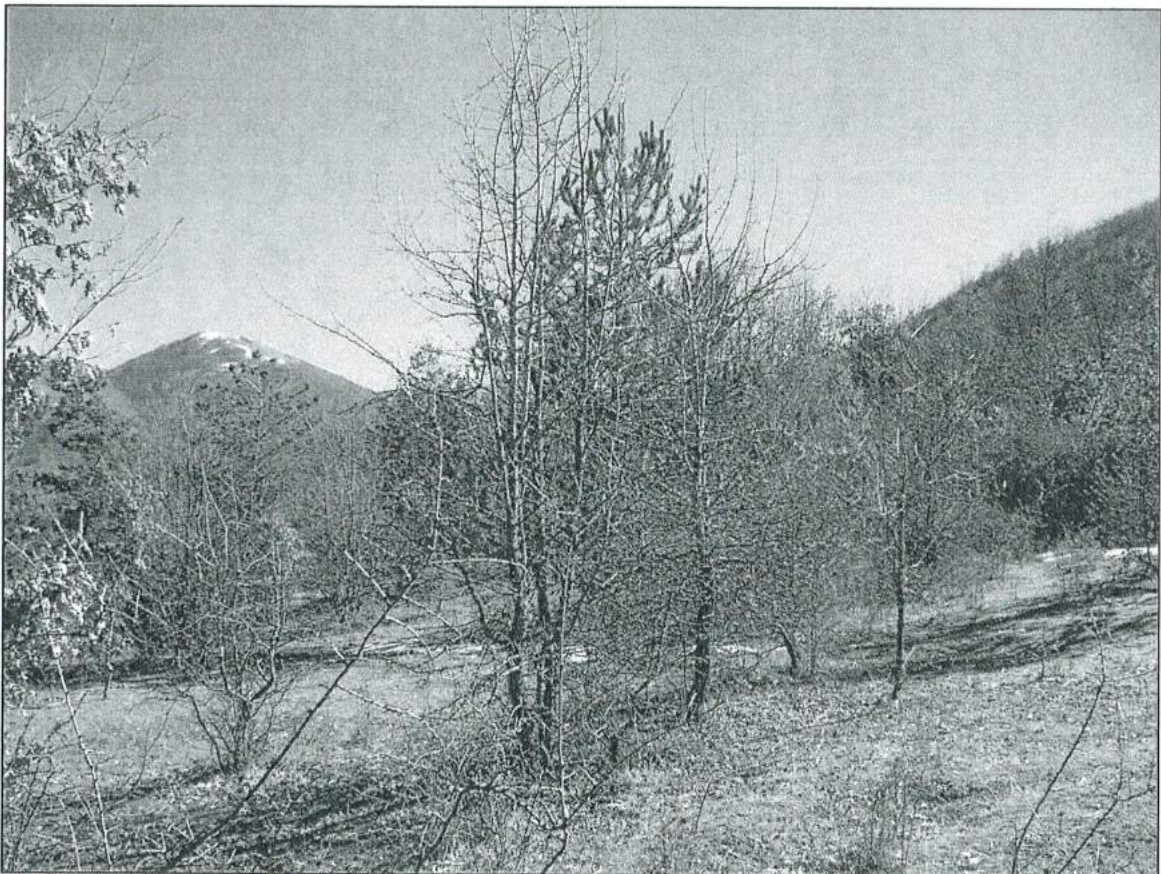


Foto del terreno



Foto del terreno



Foto del terreno

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo la provenienza e l'esistenza di vincoli e gravami si rimanda alla perizia prodotta dal CTU dott. Luca Bellingacci.

Nelle visure catastali, gli immobili risultano in parte di proprietà della sig.ra [REDACTED], ma in realtà non si può ritenere corretto l'operato del Tribunale di Roma che, con decreto di separazione consensuale tra [REDACTED] ed il coniuge [REDACTED], ha trasferito l'intero immobile alla moglie quando, in realtà, la quota di proprietà del marito era di $\frac{1}{4}$. Inoltre tale atto è avvenuto dopo la trascrizione del pignoramento dell'immobile stesso. Pertanto, le quote di proprietà di riferimento sono le seguenti: $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà eredi [REDACTED] ed $\frac{1}{4}$ di proprietà di eredi [REDACTED] (rinunciataria dell'eredità incaricato il curatore Avv. Eugenio Barrile).

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- della commerciabilità.

Il valore complessivo attribuito all'immobile indicato al **LOTTO 5 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 4.500,00 (quattromilacinquecento).**

LOTTO 6

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile compreso nel LOTTO 6 è un terreno agricolo situato a Monteleone di Spoleto, Loc. Ruscio. Il terreno in oggetto, pianeggiante, risulta non coltivato e con confini non materializzati.

Il bene risulta censito al vigente Catasto Terreni come di seguito indicato:

- foglio 22, particella 422, seminativo, Classe 2, superficie 290 mq, r.d. di Euro 0,45 e r.a. di Euro 0,60.

Si allegano planimetria catastale e documentazione fotografica per l'identificazione dell'immobile.



Planimetria catastale del terreno

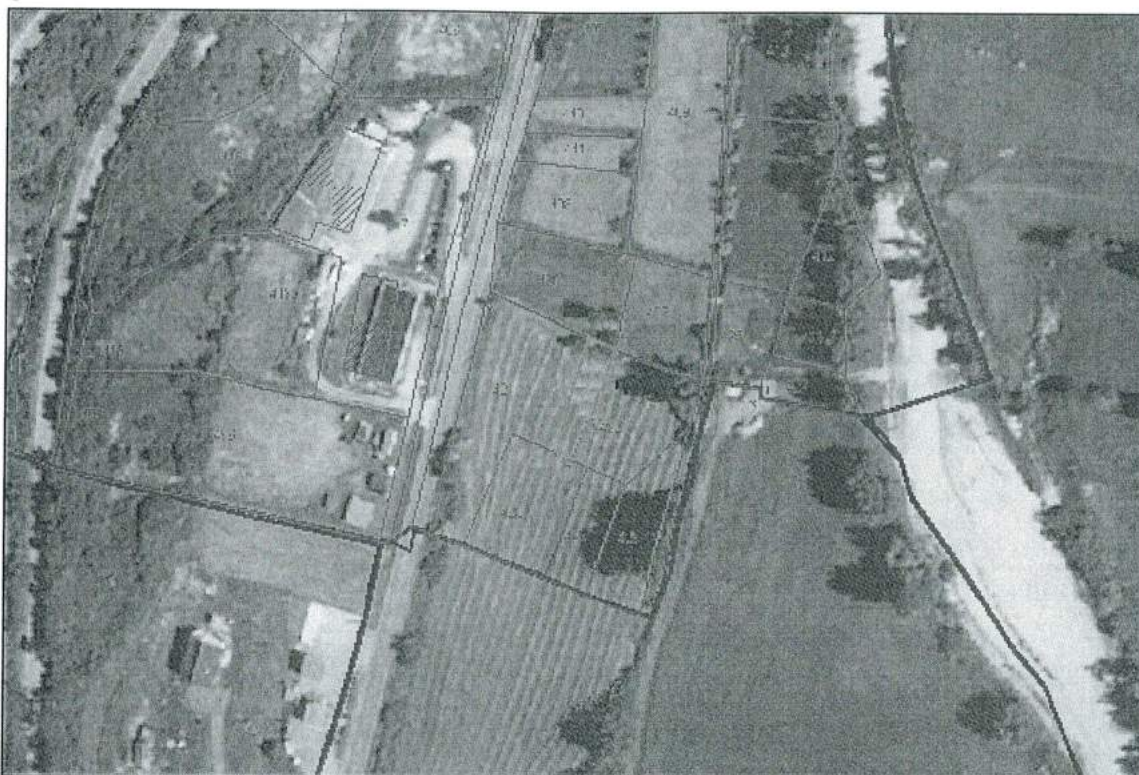


Foto aerea del terreno



Foto del terreno



Foto del terreno

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo la provenienza e l'esistenza di vincoli e gravami si rimanda alla perizia prodotta dal CTU dott. Luca Bellingacci.

Nella visura catastale, l'immobile risulta in parte di proprietà della sig.ra [REDACTED], ma in realtà non si può ritenere corretto l'operato del Tribunale di Roma che, con decreto di separazione consensuale tra [REDACTED] ed il coniuge [REDACTED], ha trasferito l'intero immobile alla moglie quando, in realtà, la quota di proprietà del marito era di $\frac{1}{4}$. Inoltre tale atto è avvenuto dopo la trascrizione del pignoramento dell'immobile stesso. Pertanto, le quote di proprietà di riferimento sono le seguenti: $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà [REDACTED], $\frac{1}{4}$ di proprietà eredi [REDACTED] ed $\frac{1}{4}$ di proprietà di eredi [REDACTED] (rinunciataria dell'eredità incaricato il curatore Avv. Eugenio Barrile).

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, raggugliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- della commerciabilità.

Il valore complessivo attribuito all'immobile indicato al **LOTTO 6 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 500,00 (cinquecento).**

CONSIDERAZIONI GENERALI

Come già anticipato, all'interno della premessa, risulta impossibile procedere ad una divisione di tali immobili in quote distinte idonee a sciogliere l'esistenza della comunione dei beni.

A tal proposito l'ostacolo più grande incontrato è l'impossibilità di scindere le proprietà del LOTTO 3, ovvero dell'area edificabile in Loc. Le Vallate.

In tale area era stata approvata una lottizzazione, mai portata a termine, ove si prevedeva la realizzazione di strade, fogne, parcheggi, illuminazione ed aree verdi. Di fatto gran parte di queste opere sono state realizzate ma, il Comune di Monteleone non si potrà mai far carico del completamento delle stesse, come dichiarato nella lettera in allegato già inoltrata al Tribunale di Spoleto.

Al fine di poter trasferire al Comune le aree pubbliche quali strade, parcheggi, aree verdi, ecc. chi acquisterà la proprietà dell'area dovrà farsi carico del completamento di tali opere.

Alla luce di quanto detto risulta impossibile la vendita di singoli lotti edificabili poiché è improbabile che più soggetti acquirenti possano in maniera congiunta e di comune accordo ultimare i lavori previsti nella convenzione di lottizzazione.

Solo un unico soggetto acquirente, con capacità e mezzi adeguati, potrà essere in grado di completare le opere e sistemare le pratiche urbanistiche e catastali relative alla lottizzazione.

Altra problematica riguarda gli appezzamenti di terreno agricolo che sono ubicati in località distanti tra loro, quindi commercialmente poco appetibili ad un unico acquirente ed hanno un valore complessivo di molto inferiore agli immobili e all'area edificabile.

Alla luce di ciò i beni non risultano equamente divisibili neanche ricorrendo ad eventuali conguagli.