

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

G. E. Dott. [REDACTED]

R.G.E. N. 86/2014

Spoletto, marzo 2016

L'Esperto

[REDACTED]



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] iscritto [REDACTED] dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia e al [REDACTED] dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in [REDACTED] veniva nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 08/10/2015 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, allegata al fascicolo. Successivamente, previa convocazione con lettera raccomandata del 02/12/2015 (Alleg. "A"), indirizzata alla parte debitrice e comunicazione PEC indirizzata all'Avv. [REDACTED], difensore del creditore procedente, in data 15/12/2015, alle ore 10,00, esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Deruta Loc, Pontenuovo per eseguire i necessari accertamenti.

Nel giorno e all'ora fissata veniva effettuato accesso presso gli immobili, al quale né il creditore né il debitore erano presenti. Ciò nonostante, essendo gli immobili oggetto di espropriazione dei terreni, lo scrivente poteva proseguire le operazioni peritali.

Venivano eseguite ulteriori indagini ed accertamenti per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, accesso presso il Comune di Deruta, acquisendo anche il certificato di destinazione urbanistica, acquisite informazioni e svolte le necessarie indagini di mercato riferisce quanto segue.

RELAZIONE

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione si rileva che è stata prodotta certificazione ventennale delle trascrizioni ed iscrizioni rilasciata dalla Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale di Perugia, in data 04/09/2014 e certificato storico catastale ed estratto della mappa, rilasciata dalla Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale di Perugia, in data 05/09/2014.

2. INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

In data 02/12/2015 è stato richiesto al Comune di Deruta Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 15/12/2015 (Alleg. "B").

E' stata inoltre acquisita copia dell'atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] di Perugia, del 04/06/2012, rep. 122760, con il quale la [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] i terreni oggetto di pignoramento (All. "G").

3. **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Ipoteca volontaria nn. 16127/3722 del 12/5/2006 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per €. 236.000,00 a garanzia del mutuo fondiario di €. 118.000,00, durata 30 anni;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 03/09/2014 ai nn. 18514/14294 di formalità, a favore del [REDACTED]

4. **VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiali.

5. **DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Per quanto riguarda la particella n. 1371, della superficie di mq. 303,00, la stessa è parte del cessato sedime della strada vicinale denominata di Montenero, il cui declassamento è stato disposto dal Comune di Deruta con delibera della Giunta Comunale n. 211 del 2-7-2011; saranno a carico dell'acquirente eventuali atti con il Comune di Deruta per dare pubblicità immobiliare al cessato vincolo.

Non esistono usi civici.

6. **FORMALITA', VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE**

Non esistono formalità, vincoli e oneri da cancellare.

7. **DESCRIZIONE IMMOBILI**

Appezamento di terreno edificabile in con destinazione zona C.A., ed in piccola parte zona CI, della superficie catastale complessiva di mq. 3.908,00, sito in Comune di Deruta, Loc.tà Pontenuovo, Voc. Vigna, censito al N.C.T. al foglio n. 5 con le particelle nn. 326, 407, 116, 1367, 1369, 1371, reddito domenicale €. 12,70, reddito agrario €. 13,41.

L'appezzamento di terreno, posto alla sommità di un rilievo collinare, è parte di un piano di lottizzazione di iniziativa privata, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 20-03-1990 e successiva convenzione urbanistica stipulata in data 19-12-1991, a rogito Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia, trascritta a Perugia l'11-03-1992 al n. 6525.

Le opere di urbanizzazione primarie sono state completamente realizzare, ed il certificato di regolare esecuzione e collaudo sono stati regolarmente approvati dal comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 dell'08-08-2013.

Le aree circostanti risultano in gran parte già edificate, con tipologia di fabbricati a villini.

Ai fini edificatori l'intero appezzamento, nel piano di lottizzazione, è stato suddiviso in due lotti, avente una potenzialità complessiva di mc. 3.934,00 (Alleg. "E"), così ripartiti:

lotto identificato con i nn. 13 e 13/bis - mc. 1.763,00;

lotto identificato con i nn. 14 e 14/bis - mc. 2.171,00.

Si precisa che una minima superficie della particella 1367 (lato nord/est), pari a circa mq. 60,00, non compresa nella volumetria da realizzare, ricade in zona C.1 (ambiti di trasformazione).

L'accesso agli immobili sopra descritti, i quali risultano completamente recintati, avviene direttamente dalla strada pubblica di lottizzazione. Si rileva all'interno dell'appezzamento, la presenza di una alberatura di alto fusto (pino), la quale, al momento della edificazione, dovrà essere in parte abbattuta.

Confinanti: strada pubblica, verde pubblico di lottizzazione, salvo altri.

8. CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE - ATTO PIGNORAMENTO

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

9. VARIAZIONI CATASTALI

Tenuto conto di quanto già riferito al precedente punto 7 (descrizione immobili) al fine di identificare esattamente i lotti previsti nel piano di lottizzazione, sarà necessario eseguire il frazionamento delle particelle nn. 407, 1371 e 116.

10. UTILIZZO PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO

In data 02-12-2015 è stato richiesto al Comune di Deruta certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 15-12-2015, prot. n. 14377 (Alleg. "B"), dal quale si rileva che il terreno ricade in zona CA (ambiti a disciplina progressa prevalentemente residenziali), con una potenzialità edificatoria di mc. 3.934,00 e potrà essere edificato mediante intervento diretto, mentre una minima parte della particella n. 1367, per circa mq. 60,00, ricade in zona CPI/C1 (Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali ed integrati di primo impianto -aree estensive), per la quale, per la sua edificazione, dovrà essere presentato piano attuativo.

11. CONFORMITA' URBANISTICA IMMOBILI

Appezzamento di terreno al momento del sopralluogo non edificato.

12. STATO DI POSSESSO IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano essere liberi.

13. CERTIFICATO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO

Non interessato.

14. CARATTERISTICHE IMPIANTI

Urbanizzazioni primarie completate e collaudate dal Comune di Deruta (deliberazione C.C. n. 50 del 08/08/2013).

15. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Tenuto conto della natura e della consistenza dei beni pignorati e di quanto previsto nel piano di lottizzazione (Alleg. "E"), si formeranno due lotti di vendita, così costituiti ((Alleg."F") :

LOTTO N. 1 – diritti 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile (C.A.) sito in Comune di Deruta, Loc. Pontenuovo, Voc. Vigna, facente di un piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 20-03-1990 (lotti contraddistinti con i nn. 13-13/bis), censito al N.C.T. al foglio n. 5 con le particelle nn. 407/A, 1371/A, 116/A, della superficie complessiva di circa mq. 1.751,00, esatta consistenza da definirsi in sede di frazionamento, avente una potenzialità edificatoria mc. 1763,00, confinante con residua proprietà (lotto 2), strada pubblica di lottizzazione, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene dalla via pubblica.

PREZZO BASE D'ASTA €. 92.950,00

LOTTO N. 2 – diritti 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile, zona C.A., ed in minima parte (circa mq. 60) in zona C.1, sito in Comune di Deruta, Loc. Pontenuovo, Voc. Vigna, facente di un piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 20-03-1990 (lotti contraddistinti con nn. 14-14/bis), censito al N.C.T. al foglio n. 5 con le particelle nn. 407/B, 1371/B, 116/B, 326, 1367, 1369, della superficie complessiva di circa mq. 2.157,00, esatta consistenza da definirsi in sede di frazionamento, avente una potenzialità edificatoria di mc. 2.171,00, confinante con residua proprietà (lotto 1), strada pubblica di lottizzazione, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene dalla via pubblica.

PREZZO BASE D'ASTA €. 114.900,00

16. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni oggetto di espropriazione, è quello " sintetico comparativo ", cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni, tenendo, altresì, in debita considerazione l'incidenza del valore del terreno rispetto al valore medio di mercato dei fabbricati realizzabili (tipologia ville e villini). Effettuate le opportune indagini si è

attribuita all'area un'incidenza del 12% rispetto al valore medio di mercato dei fabbricati realizzabili.

Si sono inoltre presi come riferimento il listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia (IV° trimestre 2015) e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate (O.M.I.- I° semestre 2015).

Inoltre, altro elemento tenuto in considerazione è la realizzazione, con relativo collaudo da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione primaria e che le future costruzioni potranno essere realizzate mediante intervento diretto.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita, tenuto conto della potenzialità edificatoria, è il metro quadrato (Mq.).

A seguito di quanto sopra si sono determinati i seguenti valori:

LOTTO 1	potenzialità edificatoria	mc.	1.763,00
	Superficie terreno	mq.	1.751,00
	Valore medio di mercato fabbricati realizzabili	€.	918.750,00

Eseguite le necessarie indagini, fatte le dovute considerazioni di carattere particolare, si attribuisce al terreno un'incidenza del 12% sul valore medio di mercato dei fabbricati realizzabili; da ciò si determina :

$$\text{VALORE TERRENO} = \text{€. } 918.750,00 \times 0,12 \quad \text{€. } \underline{110.250,00}$$

$$\text{Valore del terreno al metro quadrato} = \text{€. } 110.250,00 / \text{mq. } 1.751,00 = \text{€. } 62,97$$

A detrarre	Abbattimento forfettario 15%	€.	16.537,50
	<u>Spese per frazionamento terreno (€. 1.500,00/2)</u>	€.	750,00
	PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€.	92.950,00

LOTTO 2	potenzialità edificatoria	mc.	2.171,00
	Superficie terreno	mq.	2.157,00
	Valore medio di mercato fabbricati realizzabili	€.	1.134.000,00

Eseguite le necessarie indagini, fatte le dovute considerazioni di carattere particolare, si attribuisce al terreno un'incidenza del 12% sul valore medio di mercato dei fabbricati realizzabili; da ciò si determina :

$$\text{VALORE TERRENO} = \text{€. } 1.134.000,00 \times 0,12 \quad \text{€. } \underline{136.080,00}$$

$$\text{Valore terreno al metro quadrato} = \text{€. } 136.080,00 / \text{mq. } 2.157,00 = \text{€. } 63,09$$

A detrarre	Abbattimento forfettario 15%	€.	20.412,00
	<u>Spese per frazionamento terreno (€. 1.500,00/2)</u>	€.	750,00

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO €. 114.900,00

Spoletto, marzo 2016

L'Esperto
[REDACTED]

Allegati:

- All. "A"- Convocazione sopralluogo
- All. "B" - Certificato Destinazione Urbanistica
- All. "C" - Relazione fotografica
- All. "D" - Zonizzazione P.R.G.
- All. "E" - Stralcio tavola piano di lottizzazione e standards urbanistici
- All. "F" – Stralcio catastale e frazionamento lotti
- All. "G" – Atto compravendita Notaio [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. [REDACTED], iscritto [REDACTED] dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia e al n. [REDACTED] dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in [REDACTED] nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto (RGE n. 135/2014), ed invitato a comparire all'udienza del 08/10/2015 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici, a parziale rettifica della relazione deposita in data 10 marzo 2016, espone quanto appresso.

Al punto 3 della relazione **-elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-** veniva **erroneamente riportato :**

- Ipoteca volontaria nn. 16127/3722 del 12/5/2006 a favore della [REDACTED], per €. 236.000,00 a garanzia del mutuo fondiario di €. 118.000,00, durata 30 anni;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 03/09/2014 ai nn. 18514/14294 di formalità, a favore del [REDACTED].

Tale punto è da sostituire con :

3. Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Provinciale della Agenzia delle Entrate di Perugia (prot. N. 100180/2014), si rileva:

- Domanda giudiziaria per revoca atto [REDACTED] del 04/06/2012, rep. 122760, trascritta in data 27/08/2012 al n. 14492 di formalità;
- Ordinanza Tribunale di Perugia in data 29/08/2013 n. 453, con la quale dichiara inefficacie l'atto di compravendita [REDACTED] del 04/06/2012, rep. 122760, trascritta in data 26/02/2014 al n. 471 di formalità;
- Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] trascritto il 04/07/2014 al n. 10833 di formalità

In fede a quanto sopra.

Spoleto, 30 marzo 2016

L'Esperto
[REDACTED]