

# TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.197/2019

GIUDICE: SIMONE SALCERINI

## PERIZIA DI STIMA CTU

CTU: Ing. Luca Giovannelli

**Immobile sito a Foligno (PG) in Via Flaminia nord,  
Fraz. Acquabianca**



ING. LUCA GIOVANNELLI  
CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO  
Cell.: 3355618702  
Mail: l.giovannelli75@gmail.com  
P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

**III. mo Giudice Dott. SIMONE SALCERINI**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

OGGETTO: ***Esecuzione Immobiliare N. 197/2019 R.G.E..***

**PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):**

\_\_\_\_\_ con studio a  
\_\_\_\_\_, P.I.: \_\_\_\_\_, rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Christian  
Cimarelli (C.F.: \_\_\_\_\_) e dall'Avv. Nicoletta Capelli (C.F.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_) aventi studio a Foligno (PG) in Via del Campanile, 16 –  
P.E.C.: \_\_\_\_\_ [christian.cimarelli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:christian.cimarelli@avvocatispoleto.legalmail.it),  
[nicoletta.capelli@avvocatiperugiapec.it](mailto:nicoletta.capelli@avvocatiperugiapec.it).

**CONTROPARTE (Debitore):**

\_\_\_\_\_ in persona del  
legale rappresentante pro tempore, con \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, C.F. e P.I.: \_\_\_\_\_



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Luca Giovannelli, nato a Roma il \_\_\_\_\_, residente in Via \_\_\_\_\_ (PG), C.F.: \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia al \_\_\_\_\_ nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, in data 03/03/2020, dal Giudice Simone Salcerini del Tribunale di Spoleto, prestava il giuramento di rito, per via telematica, in data 28/05/2020.

Il Giudice poneva al CTU i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex 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 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 sulla 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, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);*
- 4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché 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 opponibili 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; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*



ING. LUCA GIOVANNELLI  
CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO

Cell.: 3355618702

Mail: l.giovannelli75@gmail.com

P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

*Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel 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 o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i 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 da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso 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 ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

13) *Allegghi, 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 esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è 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*



ING. LUCA GIOVANNELLI  
CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO

Cell.: 3355618702

Mail: l.giovannelli75@gmail.com

P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 l'impianto elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune 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 – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo avere determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra 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 conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli 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 una 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, allegato 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. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



- 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il Giudice assegnava come termine per il deposito della relazione di stima un tempo pari a 150 giorni dall'inizio delle operazioni peritali (avvenuto in data 24/07/2020 per via telematica, causa COVID-19), disponendo, di avvisare le parti, almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art 569 c.p.c., fissata per il giorno 05/11/2020, a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica.

Per ottemperare all'incarico affidatogli il sottoscritto CTU procedeva, in via preliminare, ad un accurato studio del fascicolo depositato agli atti ed alla relativa verifica della completezza documentale prodotta dal creditore, così come disposto dagli artt. 567, 498 e 599 del c.p.c. e a tutte le altre successive operazioni necessarie a fornire risposta ai quesiti sopra elencati e di seguito descritte.

### OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20.07.2020, tramite lettera inviata via PEC alle parti, rispettivamente alla (soggetto Debitore) e all'Avv. Christian Cimarelli (in nome e per conto del soggetto Creditore), il sottoscritto CTU, comunicava la data di inizio delle attività peritali per il giorno 24.07.2020.

Il giorno 24.07.2020 il sottoscritto si recava presso l'immobile di proprietà della (soggetto Debitore), sito a Foligno (PG), Fraz. Acquabianca, in Via Flaminia nord e dopo avere svolto un rilievo fotografico (vedi Allegato 1), un attento esame visivo sia del complesso immobiliare oggetto di stima con le relative verifiche dimensionali che del contesto circostante, redigeva apposito verbale (vedi Allegato 2), in presenza (soggetto Creditore), redigeva il verbale di sopralluogo di seguito riportato integralmente.

Il giorno 24.07.2020, il sottoscritto Ing. Luca Giovannelli, nominato CTU dal Giudice Dott. Simone Salcerini del Tribunale di Spoleto per L'Esecuzione Immobiliare di cui al Ruolo Generale N. 197/2019, promossa dal Sig. (soggetto Creditore) contro la (soggetto Debitore), si reca



**ING. LUCA GIOVANNELLI**  
**CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO**

Cell.: 3355618702

Mail: l.giovannelli75@gmail.com

P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

*presso l'immobile, oggetto di pignoramento, sito a Foligno, Fraz. Acquabianca, in Via Flaminia nord, per dare inizio alle operazioni peritali.*

*Il verbale si apre alle ore 10.40.*

*Sul posto, oltre al sottoscritto CTU, risultano presenti:*

*(soggetto Creditore), al fine di facilitare il CTU ad individuare i terreni oggetto di pignoramento.*

*Il verbale si chiude alle ore 12.00.*

**ATTIVITA' DI RACCOLTA INFORMAZIONI E DATI NECESSARI AD  
ESPLETARE LA PERIZIA DI STIMA**

Il giorno 02.10.2020 il sottoscritto CTU riceveva via mail, dal  
(soggetto Creditore), copia degli elaborati grafici relativi alla DIA N. 342/2008 avente ad oggetto lavori di sistemazione della viabilità, di cui viene fornito un estratto elaborato dal sottoscritto (vedi Allegato 3).

Il giorno 12.09.2020 il CTU effettuava, per via telematica, la visura camerale della  
(soggetto Debitore, vedi Allegato 4).

Sempre per via telematica il CTU, in data 12.09.2020 effettuava una ispezione ipotecaria, relativa alle proprietà pignorate del soggetto esecutato (vedi Allegato 5).

Il giorno 15.09.2020 il CTU inviava, al Comune di Foligno, richiesta, tramite procedura on line, del Certificato di destinazione urbanistica afferente i terreni oggetto di stima (vedi Allegato 6).

Il giorno 06.10.2020 il CTU riceveva dallo sportello SUAPE del Comune di Foligno, il Certificato di cui sopra (vedi Allegato 7).

Il giorno 09.10.2020 il CTU riceveva, via PEC, dallo Sportello SUAPE del Comune di Foligno estratto copia della Denuncia di Inizio Attività N. 342/2008 del quale si fornisce solo la parte con i riferimenti relativi al numero di protocollo e alla data di presentazione dell'istanza, poiché i lavori ivi menzionati, riguardanti solo parzialmente i terreni oggetto di stima, non sono mai stati realizzati (vedi Allegato 8).

Il giorno 12.10.2020 il CTU riceveva, via PEC, dallo Sportello SUAPE del Comune di Foligno estratto copia del Permesso di Costruire N. 43 del 10.02.2009



(ultimo titolo edilizio presentato) che, tuttavia, non riguarda le particelle catastali oggetto di stima.

Ritenendo esaustivo il numero di dati e informazioni ricavate a seguito delle attività svolte e sopra descritte, il CTU procedeva a rispondere punto per punto ai quesiti postigli dal Giudice come di seguito riportato.

## RISPOSTE AI QUESITI

### Risposta quesito 1

L'elenco dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile oggetto di stima, relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, è indicato nel certificato notarile, depositato agli atti del fascicolo e nella visura ipotecaria, eseguita dal CTU, presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato 5). Sul Certificato notarile del 05.12.2019, redatto a Foligno dal Notaio Dott. Giuseppe Boemi, veniva riportato che la proprietà degli immobili in oggetto, ante ventennio, risultava essere della { ..... } " con sede a ..... , iscritta al N. .... nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Napoli, C.F. e P.IVA: I ..... , a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Berionne del 28.10.1994, rep. N. 4365, trascritto a Perugia in data 02.11.1994 al N. 14205 r.p.. In tale Certificato, inoltre, veniva dichiarato che a tutto il 29.11.2019 gli immobili risultavano liberi da vincoli e formalità precedenti di natura pregiudizievole, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** a rogito della Dott.ssa Elisabetta Carbonari, Notaio di Foligno, in data 10.12.2008, rep. N. 8483/3791, trascritto a Perugia in data 02/01/2009 al N. 41 r.p.;
- **ipoteca giudiziale N. 1578 r.p.**, iscritta a Perugia in data 13.05.2019 per E. 38330,60 (Euro trentottomilatrecentotrenta/60) a favore di ( ..... nato a ..... il 1 ..... ) ;
- **verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Spoleto il 27.09.2019, rep. N. 1040, trascritto a Perugia in data 08.11.2019 al N. 19245 r.p..



### **Risposta quesito 2**

Le vax catastali relative ai terreni in oggetto (vedi Allegati 9 e 10 ) e la planimetria relativa al titolo edilizio, inerente i suddetti immobili, depositato agli atti del Comune di Foligno, ossia la Denuncia di Inizio Attività (DIA), pratica N. 342/2008 (vedi Allegato 3), vengono allegate alla presente.

### **Risposta quesito 3**

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene, desunto dalla visura ipotecaria effettuata dal CTU presso il sito dell'Agenzia delle Entrate in data 12.09.2020, risulta il seguente:

1. ISCRIZIONE del 13/05/2019 – Registro Particolare 1578 Registro Generale 11647 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 399 del 21/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2019 – Registro Particolare 19245 Registro Generale 27275 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 1040 del 27/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In base alla documentazione acquisita dal CTU, per l'immobile in oggetto **risultano presenti:**

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito della Dott.ssa Elisabetta Carbonari, Notaio di Foligno, in data 10.12.2008, rep. N. 8483/3791, trascritto a Perugia in data 02/01/2009 al N. 41 r.p..

### **Risposta quesito 4**

In base alla documentazione acquisita dal CTU per gli immobili in oggetto (terreni) **non risultano presenti vincoli di natura condominiale o eventuali spese condominiali insolute.**

### **Risposta quesito 5**

**Non risultano presenti** diritti demaniali o usi civici.



### **Risposta quesito 6**

Vedi risposta al quesito 3.

### **Risposta quesito 7**

La descrizione degli immobili pignorati è di seguito illustrata.

- COMUNE: **Foligno (PG);**
- INDIRIZZO: **Via Flaminia nord, Fraz. Acquabianca.**

Gli immobili in oggetto (terreni) sono siti nella zona nord del Comune di Foligno in Località Ravignano, Fraz. Acquabianca, lungo la Strada Statale Flaminia nord (vedi Fig. 1)



**Fig. 1 – Inquadramento dei terreni**

I terreni, pur trovandosi in una zona agricola decentrata rispetto al centro storico di Foligno, sono facilmente raggiungibili tramite la Strada Statale Flaminia nord.



I terreni oggetto di stima risultano inseriti in un contesto collinare, con boschi e uliveti, limitrofi alla Rocca di Acquabianca, edificio storico di epoca medioevale, ad oggi in stato di abbandono e degrado. La Rocca prende il nome dall'omonima sorgente di Acquabianca posta nelle vicinanze che, insieme alle sorgenti di Capodacqua, alimenta la Città di Foligno.

Si considerino le seguenti tabelle contenenti i dati richiesti relativi ai confini ed alle consistenze dei terreni oggetto di stima.

**Tabella 1 – Dati Immobili desunti dalla documentazione**

| FOGLIO 56      |       |                  |         |
|----------------|-------|------------------|---------|
| TIPOLOGIA      | P.LLA | CONSISTENZA (MQ) | CONFINI |
| Terreno        | 44    | 4540             |         |
| Terreno        | 47    | 15070            |         |
| Terreno        | 67    | 4800             |         |
| TOT SUPERFICIE |       | 24410            |         |
| FOGLIO 71      |       |                  |         |
| TIPOLOGIA      | P.LLA | CONSISTENZA (MQ) | CONFINI |
| Terreno        | 15    | 39120            |         |
| Terreno        | 18    | 2340             |         |
| Terreno        | 25    | 6030             |         |
| TOT SUPERFICIE |       | 47490            |         |

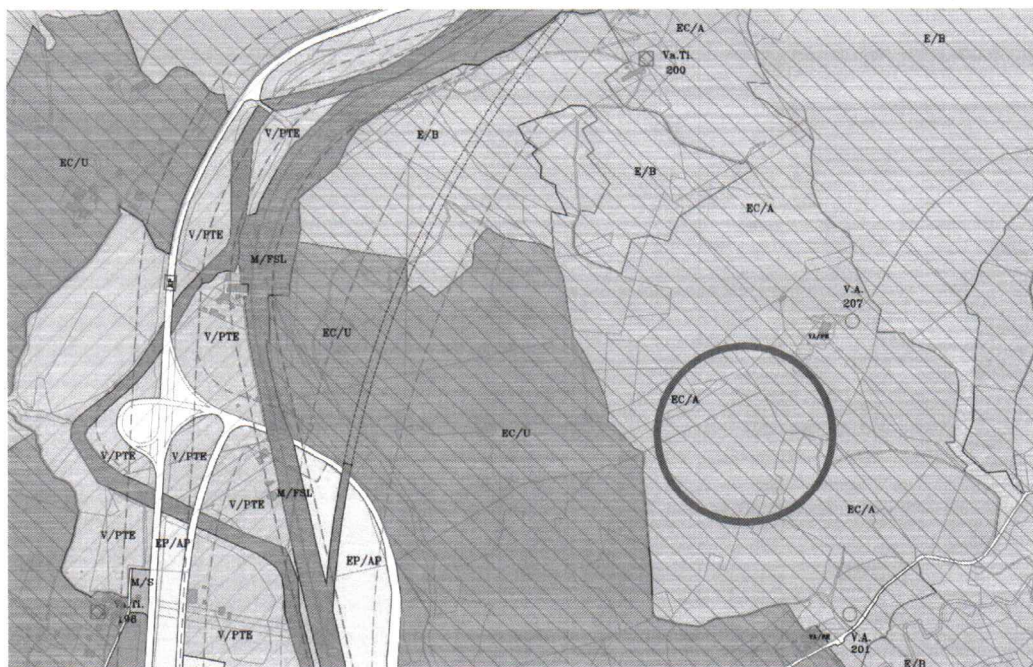
Il CTU procede poi ad indicare (vedi Tabella 2), sulla base delle visure catastali effettuate on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori dei redditi dominicali e agrari per i terreni oggetto di stima.



**Tabella 2 - Redditi dominicali e agrari dei terreni oggetto di stima**

| F<br>O<br>G<br>L<br>I<br>O<br>56 | PARTICELLA | CONSISTENZA<br>(MQ) | REDDITO<br>DOMINICALE (€) | REDDITO<br>AGRARIO (€) |
|----------------------------------|------------|---------------------|---------------------------|------------------------|
|                                  | 44         | 4540                | 7,03                      | 5,86                   |
|                                  | 47         | 15070               | 22,57                     | 19,46                  |
|                                  | 67         | 4800                | 7,44                      | 6,20                   |
| F<br>O<br>G<br>L<br>I<br>O<br>71 | PARTICELLA | CONSISTENZA<br>(MQ) | REDDITO<br>DOMINICALE (€) | REDDITO<br>AGRARIO (€) |
|                                  | 15         | 39120               | 60,61                     | 50,51                  |
|                                  | 18         | 2340                | 9,06                      | 9,06                   |
|                                  | 25         | 6030                | 28,03                     | 29,59                  |

Gli immobili in oggetto sono siti in una zona, del Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno (vedi Fig. 2), classificata come EC/A=agricolo.



**Fig. 2 – Estratto di PRG**



I dati catastali attuali per gli immobili in oggetto risultano, come da visura effettuata, on line, dal CTU, presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, in data 03.10.2020 (vedi Allegati 11 e 12), i seguenti:

| FOGLIO | P.LLA | SUB. | QUALITA'/CLASSE | SUPERFICIE (MQ) |
|--------|-------|------|-----------------|-----------------|
| 56     | 44    |      | SEMINATIVO/4    | 4540            |
| 56     | 47    |      | ULIVETO/3       | 15070           |
| 56     | 67    |      | SEMINATIVO/4    | 4800            |
| FOGLIO | P.LLA | SUB. | QUALITA'/CLASSE | SUPERFICIE (MQ) |
| 71     | 15    |      | SEMINATIVO/4    | 39120           |
| 71     | 18    |      | ULIVETO/1       | 2340            |
| 71     | 25    |      | SEM ARB/3       | 6030            |

Per quanto concerne i confini dei terreni con strade o altre proprietà si consideri la precedente tabella 1.

#### **Risposta quesito 8**

Per quanto riguarda la conformità tra la descrizione attuale del bene (vedi risposta al quesito 7) e quella contenuta nel pignoramento il CTU rileva **perfetta corrispondenza**.

#### **Risposta quesito 9**

Da indagini effettuate presso lo sportello SUAPE del Comune di Foligno, l'ultimo titolo edilizio richiesto dall'esecutato, per i terreni in esame, è risultato essere una **Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. 342**, presentata in data **10.07.2008**, con protocollo N. 35960 del 11.07.2020, avente ad oggetto "Progetto per la sistemazione delle strade e dei percorsi pedonali interni all'azienda" (vedi Allegato 8). Tuttavia la suddetta pratica risulta, ad oggi, sospesa in quanto per i lavori ivi indicati non risulta, allo sportello SUAPE del Comune di Foligno, comunicata la data di fine e di fatto gli interventi previsti non sono stati mai realizzati (vedi Fig. 3). Nella Fig. 3 inoltre, si vede come solo alcuni tratti stradali (mai realizzati) interessino i terreni oggetto di stima. Oltre al suddetto titolo edilizio, risultano essere depositate, presso lo sportello SUAPE del Comune di Foligno, anche le seguenti istanze, delle quali viene allegato un estratto (vedi Allegato 8 bis):



ING. LUCA GIOVANNELLI  
CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO

Cell.: 3355618702

Mail: l.giovannelli75@gmail.com

P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it

- Permesso di Costruire N. 43 del 10.02.2009 avente ad oggetto: *"Realizzazione accessorio agricolo e sistemazione spazi verdi"* per i terreni sito al Foglio N. 71, P.Ile 70, 58 e 43 – Loc. Acquabianca;
- Permesso di Costruire N. 134 del 19.05.2010 avente ad oggetto: *"Ristrutturazione e consolidamento edifici da destinare ad agriturismo"* per i terreni siti al Foglio N. 71, P.Ila 40 – Loc. Acquabianca.

Tuttavia, i lavori citati nelle suddette istanze, non si riferiscono ai terreni oggetto di stima, in quanto ricadenti in altre particelle e pertanto vengono riportate solo per completezza documentale.

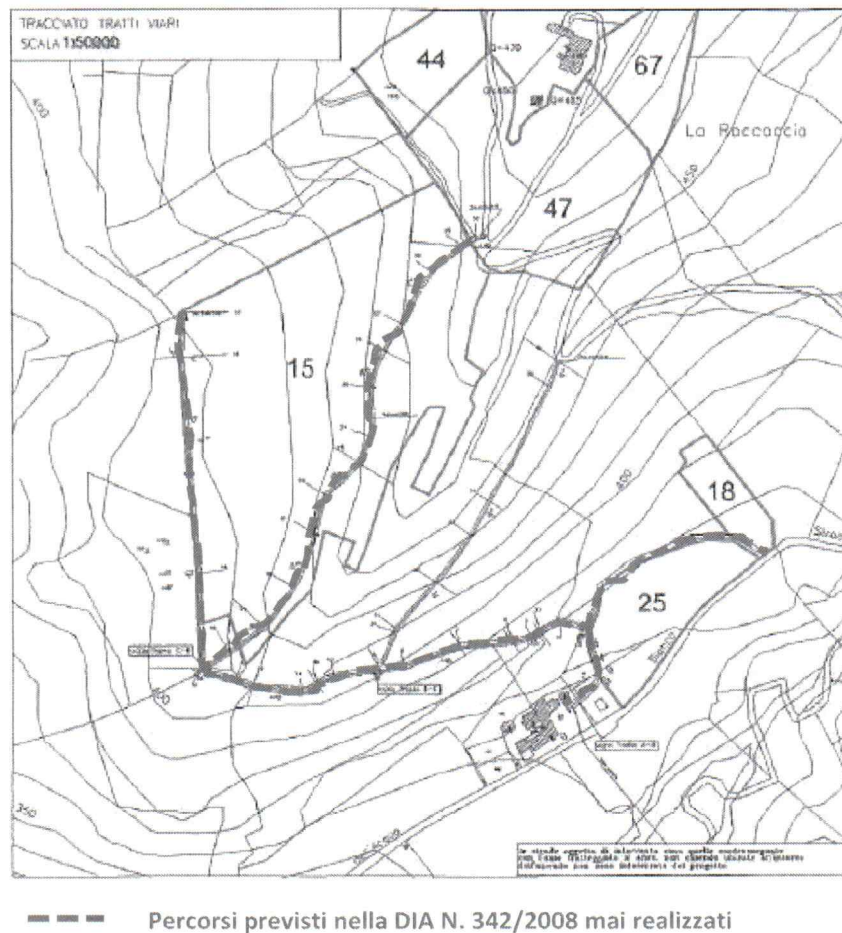


Fig. 3 – Interventi previsti nella DIA N. 342/2008 mai realizzati

Dall'analisi e dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali non risultano presenti difformità in ragione di quanto sopra esposto.



### Risposta quesito 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, per i beni in oggetto, risulta, dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi Allegato 7), la seguente:

| la/le particella/e | del foglio di mappa del Cat. Terreni | è classificata dal vigente PRG '97 come                                                                                                         | è quindi tale previsione risulta attuabile con modalità (Titolo VI, Capo 2° NTA del PRG '97)                                                                                    | in base agli indici, alle categorie di intervento, e con le destinazioni d'uso desumibili dalle NTA del PRG '97, ed in particolare in                                                                                                                                                                                                                                                                                       | e con le limitazioni derivanti dalla eventuale perimetrazione come "                      |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 44, 47, 67         | 56                                   | <b>EC/A</b><br>ovvero<br><input type="checkbox"/> edificabile<br><input checked="" type="checkbox"/> agricola<br><input type="checkbox"/> altro | <input checked="" type="checkbox"/> diretta<br><input type="checkbox"/> diretta condizionata<br><input type="checkbox"/> indiretta<br><input type="checkbox"/> previo esproprio | <input checked="" type="checkbox"/> Tabella A e B (per lo Spazio extra-urbano), fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015<br><input type="checkbox"/> Tabella C e D (per lo Spazio urbano)<br><input type="checkbox"/> Titolo III (per i Sistemi)<br>La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "E" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 | <b>si</b><br><input checked="" type="checkbox"/> AREA AMBIENTALMENTE SENSIBILE tipo VA/VF |
| 15, 18, 25         | 71                                   | <b>EC/A</b><br>ovvero<br><input type="checkbox"/> edificabile<br><input checked="" type="checkbox"/> agricola<br><input type="checkbox"/> altro | <input checked="" type="checkbox"/> diretta<br><input type="checkbox"/> diretta condizionata<br><input type="checkbox"/> indiretta<br><input type="checkbox"/> previo esproprio | <input checked="" type="checkbox"/> Tabella A e B (per lo Spazio extra-urbano), fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015<br><input type="checkbox"/> Tabella C e D (per lo Spazio urbano)<br><input type="checkbox"/> Titolo III (per i Sistemi)<br>La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "E" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 | <b>si</b><br><input checked="" type="checkbox"/> AREA AMBIENTALMENTE SENSIBILE tipo VA/VF |

### Risposta quesito 11

I beni, oggetto di stima, **risultano, nell'arco del ventennio considerato, anche per quanto specificato nelle risposte ai quesiti precedenti, conformi alle autorizzazioni amministrative per quanto riguarda i titoli edilizi richiesti. Trattandosi di terreni agricoli privi di edifici preesistenti non è presente la segnalazione certificata di Agibilità.**

### Risposta quesito 12

Dai dati presenti nel Fascicolo e da quelli desunti dal CTU, i terreni (beni di natura agricola) non risultano occupati da terzi. La proprietà (esecutato) di tali terreni è una Società agricola a responsabilità limitata (S.r.l.) iscritta presso la C.C.I.A.A. di Perugia al N. (vedi visura camerale – Allegato 4).



**Risposta quesito 13**

In questo caso poiché l'esecutato risulta una figura giuridica i certificati di stato libero o gli estratti di matrimonio non vengono forniti. In luogo di questi ultimi viene fornita, in allegato (vedi Allegato 4), la visura camerale della Società.

**Risposta quesito 14**

Vale quanto indicato nella risposta al quesito 13.

**Risposta quesito 15**

I terreni in oggetto risultano privi di impianti.

**Risposta quesito 16**

In base all'ubicazione i terreni pignorati, trovandosi in fogli catastali diversi possono essere venduti separatamente anche in ragione del diverso uso agricolo ad essi associato. In particolare in base al tipo di coltivazione presente, il CTU ritiene di suddividere gli immobili in N. 3 lotti indicati nella tabella sottostante e nelle Figg. 4, 5 e 6.

| N. LOTTO | SUP (MQ) | QUALITA'            | FOGLIO_PARTICELLE |
|----------|----------|---------------------|-------------------|
| 1        | 24410    | SEMINATIVO, ULIVETO | 56_44,47,67       |
| 2        | 39120    | SEMINATIVO          | 71_15             |
| 3        | 8370     | SEM ARB, ULIVETO    | 71_18,25          |

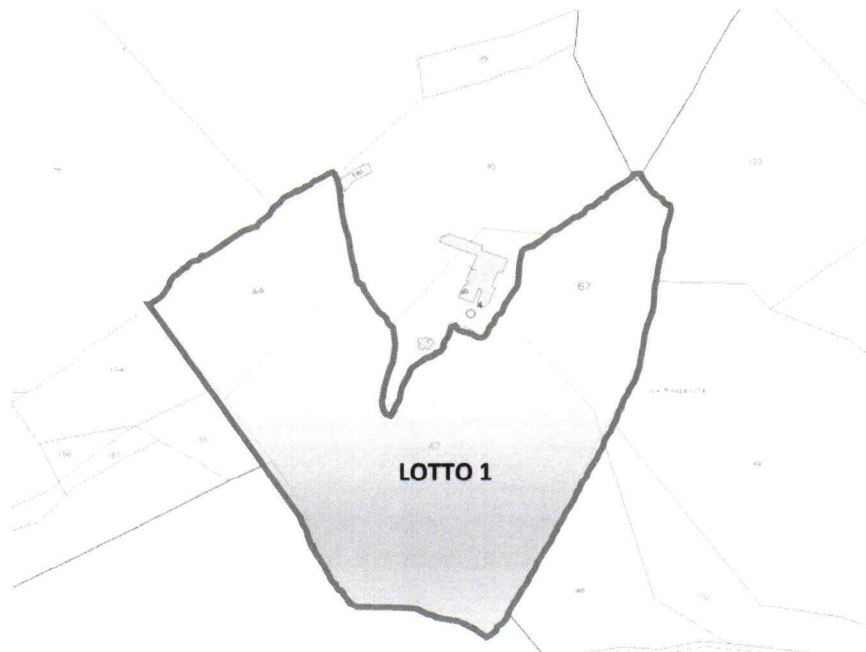


**ING. LUCA GIOVANNELLI**  
**CTU DEL TRIBUNALE DI SPOLETO**

Cell.: 3355618702

Mail: l.giovannelli75@gmail.com

P.E.C.: l.giovannelli@pec.ording.roma.it



**Fig. 4 – Lotto N.1**



**Fig. 5 – Lotto N.2**



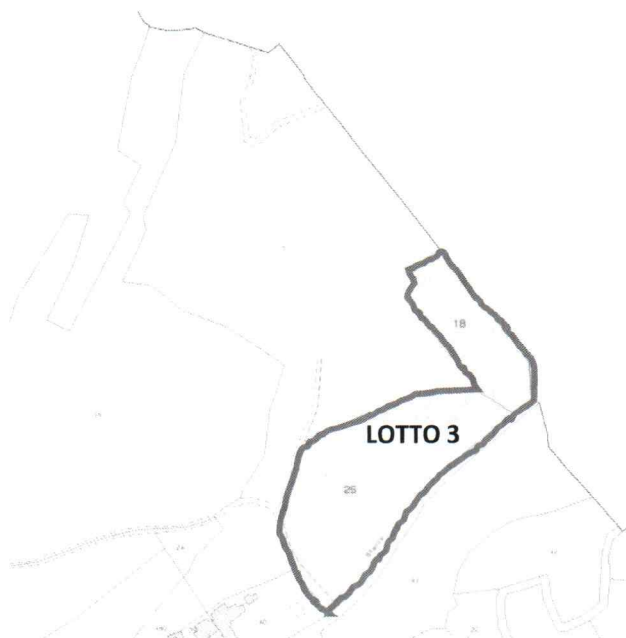


Fig. 6 – Lotto N. 3

### **Risposta quesito 17**

Il CTU ritiene utile, per i beni in oggetto, applicare il **metodo di stima sintetico – comparativo** in base al quale gli immobili pignorati vengono confrontati con altri immobili, ad esso limitrofi, aventi caratteristiche simili e con valori di mercato noti e desunti dai dati forniti dalle agenzie immobiliari consultate. Inoltre, il sottoscritto per la stima, come fonte di riferimento indicativa, si è basato sui valori agricoli medi riportati nelle Banche Dati dell'Agenzia delle Entrate relativi all'anno 2019, sui valori di terreni di caratteristiche simili presenti nelle zone limitrofe indicati nel sito web [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e sul listino dei prezzi immobiliari della Camera di Commercio di Perugia relativo al secondo trimestre 2020.

### **CALCOLO VALORE LOTTO N.1**

In base allo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi effettuati, per il bene in oggetto e ritenute scadenti le condizioni in cui quest'ultimo appare, visto l'evidente stato di abbandono e incuria (vedi documentazione fotografica – Allegato 1 e Figg. 7 e 8) il CTU ritiene di applicare un valore medio pari a 2500 €/ha per i terreni ad uso seminativo e pari a 4000 €/ha per quelli ad uso uliveto.





Fig. 7 – Vista stato dei luoghi 1

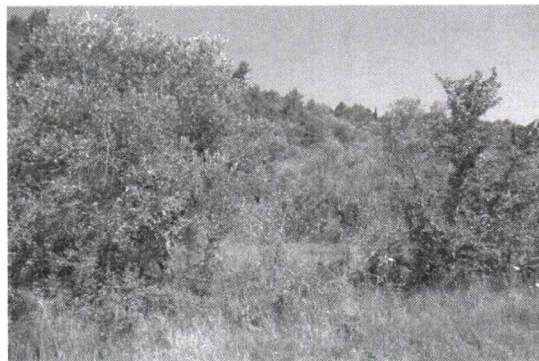


Fig. 8 – Vista stato dei luoghi 2

Si ottiene quindi:

- $2500 \text{ €/ha} \times 0,9340 = \text{€ } 2335,00$  (Euro Duemilatrecentotrentacinque/00);
- $4000 \text{ €/ha} \times 1,5070 = \text{€ } 6028,00$  (Euro Seimilaventotto/00)

Pertanto il ricavato della vendita del lotto N.1 risulta:

$$\underline{\text{€ } 2335,00 + \text{€ } 6028,00 = \text{€ } 8363,00}$$

(Euro Ottomilatrecentosessantatre/00).

#### CALCOLO VALORE LOTTO N.2

Si considera un valore medio pari a **2500 €/ha** per i terreni seminativi. Si ottiene quindi  $2500 \text{ €/ha} \times 3,9120 = \text{€ } 9780,00$  (Euro Novemilasettecentoottanta/00).



Pertanto il ricavato della vendita del lotto N.2 risulta:

**€ 9780,00**

**(Euro Novemilasettecentottanta/00).**

#### **CALCOLO VALORE LOTTO N.3**

Si considera un valore medio pari a € 2000/ha per i terreni ad uso seminativo arboreo e pari a € 4000/ha per quelli ad uso uliveto. Si ottiene:

- 2000 €/ha x 0,6030 = € 1206,00 (Euro Milleduecentosei/00);
- 4000 €/ha x 0,2340 = € 936,00 (Euro Novecentotrentasei/00).

Pertanto il ricavato della vendita del lotto N.3 risulta:

**€ 1206,00 + € 936,00 = € 2142,00**

**(Euro Duemilacentoquarantadue/00)**

Il ricavato totale dalla vendita dei tre lotti porta ad un valore pari a:

**€ 8363,00 + € 9780,00 + € 2142,00 = € 20285,00**

**Arrotondato a € 20300,00**

**(Euro Ventimilatrecento/00)**

#### **Risposta quesiti 18-19**

**L'immobile non risulta pignorato pro-quota né risulta pignorato per la sola nuda proprietà o usufrutto.**



**Risposta quesito 20**

**Non risultano presenti immobili abusivi.**

Avendo espletito l'incarico conferitogli il sottoscritto CTU deposita la presente relazione rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti, osservazioni e delucidazioni, in merito, richiestigli dal Giudice dell'esecuzione e/o dalle parti chiamate in causa.

Campello sul Clitunno, 14.10.2020

**Il sottoscritto CTU**

**Ing. Luca Giovannelli**

**ALLEGATI:**

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Verbale di sopralluogo;
- 3 Estratto elaborati grafici DIA N. 342/2008;
- 4 Visura camerale della Sor
- 5 Ispezione ipotecaria;
- 6 Richiesta CDU;
- 7 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- 8 Estratto DIA N. 342/2008;
- 8 bis Estratto PDC N. 43 del 10.02.2009 e PDC N. 134 del 19.05.2010;
- 9 Vax catastale F.56, P.Ile 44,47 e 67;
- 10 Vax catastale F.71, P.Ile 15,18 e 25;
- 11 Visura catastale F.56, P.Ile 44, 47 e 67;
- 12 Visura catastale F.71, P.Ile 15, 18 e 25.

