

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Promossa da

contro

Giudice: Dott. ALBERTO CAPPELLINI

INTEGRAZIONE LOTTO 3

Tecnico incaricato:

Dott. Lisa DE IACO

Agronomo

Tel 392/8933319

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it

PEC: l.de_iaco@conafpec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini con ordinanza del 05/12/2025 ha richiesto alla sottoscritta delle integrazioni in merito alla relazione di stima relativa all' esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 18/2024, promossa da ***** (creditore procedente) contro ***** (parte debitrice).

SI RENDE NOTO CHE LA SOTTOSCRITTA HA DOVUTO OPTARE, PER CAUSE ECCEZIONALI, E PER POTER CONSEGNARE ENTRO I TERMINI, AL DEPOSITO CARTACEO DELLA RELAZIONE, IN QUANTO PER PROBLEMI INTERNI ALL'ORDINE DEGLI AGRONOMI DI PERUGIA, NONOSTANTE LA RICHIESTA DI UNA NUOVA SMART CARD, FATTA PER TEMPO, AD OGGI ANCORA NON È STATA CONSEGNATA, QUANDI NON SAREBBE STATO POSSIBILE PROCEDERE AL DEPOSITO TELEMATICO.

SARA' CURA DELLA SCRIVENTE, NON APPENA LA SMART CARD SARA' CONSEGNATA, PROCEDERE ANCHE AL DEPOSITO TELEMATICO DELLA STESSA RELAZIONE

Nello specifico si richiede:

“...il CTU chiarisca con una breve integrazione se a seguito dell'esame del CDU relativo al lotto 3, indicando in maniera specifica gli strumenti urbanistici della zona in questione, i terreni siano ricompresi in un comparto agricolo ovvero edificabile; nel secondo caso, aggiorni la stima del lotto 3 alla circostanza ...”

Come viene indicato nel CDU che si allega nuovamente, le caratteristiche delle particelle che fanno parte del Lotto 3, cioè quelle indicate al Foglio n. 7 particelle n.555 – 557 – 563 – 565 – 582 – 598 – 601 e 606 sono

AMBITI A PIANIFICAZIONE PREGRESSA A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA (art. 16 NTA)

L'art 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa riporta quanto segue:

Art. 16

Ambiti a pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata

1.- Il PRGI- Parte Operativa assume la disciplina particolareggiata dei piani attuativi vigenti per i seguenti ambiti:

- Dp_01: Zonizzazione zona C1 n°5 in via Spineta;
- Dp_02: Piano di lottizzazione "Ribelli";
- Dp_03: Piano di lottizzazione "Spineta";
- Dp_04: Lottizzazione zona R2 "Poggio delle Fonti";
- Dp_05: Lottizzazione in loc. Casaccia.

2.- Per gli Ambiti a Pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata già scaduti al momento dell'adozione del presente Piano, qualora siano già state realizzate e prese in consegna, o con presa in consegna in corso di perfezionamento, da parte dell'Amministrazione le opere di urbanizzazione, resta valido il disegno di suolo e le quantità edilizie previste dalla lottizzazione originaria e

l'attuazione edilizia relativa ai lotti non edificati prosegue attraverso modalità attuativa diretta. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione e l'edilizia privata siano state solo parzialmente realizzate è possibile presentare richiesta all'Amministrazione affinché provveda a riformulare la disciplina di PRGI-Parte Operativa per le aree ancora inutilizzate. Detta disciplina è formulata definendo le quantità e i parametri per la nuova lottizzazione su valori compresi tra il 50% e il 100% di quelli della lottizzazione originaria.

3.- *Per gli Ambiti a Pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata, relativi a piani attuativi adottati o approvati e con convenzione non firmata o lavori non iniziati alla data di approvazione del PRGI-Parte Operativa, le scadenze di cui all'art. 5 comma 8 vengono riferite a partire dalla data di approvazione dello stesso PRGI-Parte Operativa.*

Le particelle sopra indicate sono sottoposte anche a disciplina antisismica di cui alla Legge 2/2/74 n° 64 e al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267 del 1923 ed infine è ricompresa all'interno della fascia di 250 m dalla Viabilità panoramica principale (art.71 NTA).

Per la Macroarea Pontecane (che si articola in Casaccia; Ponte Cane; Poggio delle Fonti) il PRGI-Parte Strutturale assume i seguenti obiettivi:

- Salvaguardare il reticolo idrografico superficiale al fine di garantire il buon regime delle acque e ridurre le locali condizioni di rischio;
- Valorizzare le risorse storiche archeologiche e naturalistiche esistenti;
- Mettere in sicurezza la viabilità principale e locale;
- Garantire la connessione, anche pedonale tra le parti dell'insediamento;
- Qualificare adeguatamente gli spazi ed i servizi pubblici;
- Creare una centralità di tipo locale;
- Prevedere una crescita dell'insediamento in contiguità con quello esistente.

Nel caso specifico le particelle per le quali si chiede l'integrazione fanno parte dell'ambito di pianificazione pregressa a disciplina particolareggiata - *Dp_04: Lottizzazione zona R2 "Poggio delle Fonti"*.

In linea generale si tratta di zona edificabile, già oggetto di strumenti attuativi (piano di lottizzazione) approvato in passato; mantiene una disciplina urbanistica specifica spesso riportata o richiamata nel Prg .

Si tratta di ambito destinato all'edificazione, dotato di parametri edilizi già definiti (indici, altezze, distanze, destinazioni d'uso e sono considerati urbanisticamente consolidati o in fase di completamento; quindi non sono aree agricole o inedificabili ma parti di territorio dove esiste il diritto edificatorio che è regolato da norme speciali.

Non è detto però che si possa costruire subito, occorre verificare:

- se il piano attuativo originario è ancora valido o scaduto
- se il PUC richiede un nuovo piano attuativo o una variante
- se restano opere di urbanizzazione da completare
- eventuali vincoli sovraordinati (paesaggistici, idrogeologici, sismici, ecc)

Tale ambito è regolamentato da norme urbanistiche dettagliate, con parametri edilizi, destinazioni d'uso, indici, standard e condizioni specifiche.

Prima di procedere con qualsiasi progetto, chi si aggiudicherà i terreni presenti nel lotto n 3 , dovrà far controllare la destinazione urbanistica vigente, e chiedere all'Ufficio Urbanistica del Comune di Fratta Todina la conferma della possibilità di edificare.

La zona presa in esame è normata dalla disciplina particolareggiata che sono articoli o sezioni del piano urbanistico che stabiliscono regole specifiche per singole zone, comparti o ambiti, oltre alle regole generali;

disciplinano normalmente:

- destinazioni d'uso ammesse e vietate
- indici edilizi (volume, superficie, densità)
- altezze massime e numero di piani
- distanze da confini, strade e fabbricati
- tipologie edilizie consentite
- prescrizioni architettoniche e paesaggistiche
- modalità di intervento (manutenzione, ristrutturazione, nuova costruzione, ecc)

Queste norme hanno un valore vincolante e devono essere rispettate alla lettera.

In primo luogo si riporta la valutazione del lotto 3 così come riportato nella relazione iniziale CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE LOTTO TRE

Il lotto n 3 è costituito da particelle di terreno, alcune delle quali anche di piccolissima dimensione , per queste,

come già ribadito, è stata fatta richiesta di CDU; in questo caso vengono valutati in base alla qualità reale al

momento del sopralluogo, così come sotto indicato

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 555, semin arb, cl 2, mq 385, R.D. € 1,99, R.A € 1.79 = qualità reale . PRATO NATURALE

(€2000/HA) = € 770

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

(€2000/HA) = € 396

Fg 7 part 563, seminativo, cl 2, mq 230, R.D. € 1,19, R.A. € 1,07= qualità reale . PRATO NATURALE

(€2000/HA) = € 460

Fg 7 part 565, seminativo, cl 2, mq 83, R.D. € 0,43, R.A € 0,39 = qualità reale . PRATO NATURALE

(€2000/HA) = € 166

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

(€2000/HA) = € 1200

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

(€2000/HA) = € 30

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

(€2000/HA) = € 180

Fg 7 part 606, seminativo, cl 2, mq 248 R.D. € 1,28 R.A € 1,15 = qualità reale . PRATO NATURALE

(€2000/HA) = € 496

Valore totale terreni= € 3698,00.

LOTTO TRE :

Si fa presente che I valori suddetti saranno abbattuti del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi

occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti

Da cui segue:

€ 3698,00 - € 369,8 (10%) = € 3.328,2

VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 3.328,2

Che si approssima per difetto a € 3.300,00

Di seguito valutazione delle stesse particelle considerando il terreno come edificabile

Considerando il fatto che detti terreni si trovano nella zona di "Poggio delle Fonti" che fa parte di un piano di lottizzazione zona R2, dove sono presenti altri lotti vicini già edificati, in zona collinare panoramica, con urbanizzazione completa (strade, luce, ecc) , la media indicativa dei prezzi per le offerte attive è di circa 45-55 €/mq per i terreni edificabili nel comune.

Nello stesso tempo i fattori quali zona periferica poco centrale, presenza di vincolo idrogeologico, normativa antisismica più rigorosa, vincolo paesaggistico o distanza dalla viabilità panoramica potrebbero non impedire la vendita ma ridurre la domanda e quindi il prezzo di vendita.

In questa sede si procede comunque ad una valutazione del terreno come edificabile con il prezzo

medio di € 50/mq.

Considerando che viene utilizzato il prezzo /mq , la sottoscritta ritiene opportuno, in questa sede ,
indicare l'importo per ciascuna particella ed eventualmente scomporre il lotto 3 in 5 sub lotti indicati
in base alla localizzazione delle particelle, alla comodità di accesso

LOTTO 3-A

Fg 7 part 555, mq 385= mq 385x € 50/mq= € 19250

LOTTO 3-B

Fg 7 part 557, mq 198= mq 198x 50 €/mq= € 9900

Fg 7 part 598, mq 15=mq 15x € 50/mq=€ 750

Fg 7 part 565, mq 83= mq 83x € 50 /mq= € 4150

Fg 7 part 601, mq 90= mq 90x € 50/mq= € 4500

LOTTO 3-C

Fg 7 part 563, mq 230= mq 230x 50€/mq = € 11500

LOTTO 3-D

Fg 7 part 582, mq 600= mq 600x € 50/mq= € 30000

LOTTO 3-F

Fg 7 part 606, mq 248= mq 248x€ 50/mq= € 12400

VALORE LOTTO 3-A = € 19250

VALORE LOTTO 3-B = € 19300

VALORE LOTTO 3-C=€ 11500

VALORE LOTTO 3-D=€ 30000

VALORE LOTTO 3-E =€ 12400

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa