



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
Generali Italia S.p.a.
contro
omissis

Codice Fiscale
Domiciliata in loc. (PG)

R.G.E. N. 93/2014

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone Salcerini

LOTTO N. 001

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Dott. Luca Bellingacci

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. agr. Luca Bellingacci**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 477 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – frazione S. Giacomo, c.so Flaminio 65, veniva nominato C.T.U. 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, di cui all'art. 567 co. 2 del C.P.C., presente nel fascicolo. **A seguito di detto controllo emergeva chiaramente come uno degli immobili pignorati ed esattamente quello censito al catasto terreni del Comune di Montefalco al foglio 19 particella 229 non appartiene più all'esecutata sin dal 1990, tantoché nella relazione notarile presente agli atti si afferma che “erroneamente “è stato trascritto il pignoramento anche su detta particella. Per quanto sopra non si è proceduto alla stima di detto immobile.**

Successivamente, avendone in precedenza dato notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata (all. 8), in data 23.11.2015, esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Montefalco e censiti al catasto terreni al foglio 39 particelle 185 e 204, per eseguire i necessari rilievi. Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: venivano eseguite ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefalco. Venivano inoltre svolte le opportune indagini di mercato. Tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistico-catastali si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE DI STIMA

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. PRATICHE EDILIZIE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI

Beni in Comune di Marsciano

Lotto n. 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di terreno agricolo sito in Comune di Montefalco (PG), Loc. Turri;

In catasto: Catasto Terreni del comune di Montefalco, foglio 39, particelle 185, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 11.280, R. D. € 60,24, R.A. € 58,26; foglio 39, particella 204, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 2870, R. D. € 11,15, R.A. € 13,34. (all. 1).

Coerenze: Mattioli, Ponti, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Terreno agricolo pianeggiante in normale stato di coltivazione. (Fotografie all. 7)

Caratteristiche zona: zona agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole.

Principali collegamenti pubblici (km): strada vicinale (0)

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

4.2.2. Trascrizioni(Pignoramenti):

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.
Pignoramento immobiliare trascritto in data 19/06/2014 al n. 2401 di R.G. e al **n. 1868 di R.P.** a favore della società Generali Italia S.p.a. con sede in Mogliano Veneto, C. F. 00885351007 e contro omissis nata a il , C. F. .

Derivante da Atto Giudiziario (Verbale pignoramento immobili) del Tribunale di Spoleto del 03.05.2014 rep. 316/2014. Il gravame si riferisce a: **intero lotto.**

4.3 Vincoli di natura condominiale: Nessuno.

4.4 Vincoli di natura demaniale ed uso civico

4.4.1 Vincoli demaniali: nessuno.

4.4.2 Usi civici: Il Comune di Montefalco non risulta aver effettuato la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

7. Pratiche edilizie-Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: Nessuna Difformità.

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari sono pervenuti in possesso dell'immobile in seguito ai passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO A

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, siti in comune di Montefalco (PG), Loc. Turri, sono costituiti da un terreno agricolo pianeggiante in normale stato di coltivazione.

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condizioni
Terreno agricolo	14.150	1	14.150	Buone

Superficie complessiva: **mq 14.150**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo", cioè raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

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

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie; è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

8.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Primarie Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Terreno agricolo	14.150	€ 2,50		€ 35.375,00
Valore complessivo dell'immobile:				€ 35.375,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 6% circa per differenza oneri tributari ed assenza di garanzia per vizi,
ed eventuali spese di ristrutturazione ed adeguamento impianti: **€ 2.122,00**

Prezzo base d'asta € 33.253,00

(Euro TRENTATREMILADUECENTOCINQUANTATRE/00) .

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 18/02/2016

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

ELENCO ALLEGATI

- 1) VISURE CATASTALI AGGIORNATE
- 2) MAPPA CATASTALE
- 3) FOTO AEREA DEI TERRENI
- 4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 5) ESTRATTO RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO
- 6) COPIA TITOLO DI PROVENIENZA
- 7) FOTOGRAFIE
- 8) COPIA RICEVUTE RACCOMANDATE
- 9) COPIA RICEVUTA PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA
- 10) COPIA F23 PAGAMENTO TRIBUTI E COMPENSI PER ACCESSO AGLI ATTI
PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE