



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr. Simone Salcerini**

Esecuzione immobiliare n. 96/2019 R.G. Es.

promossa da

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A

difesa dall'Avv. Anna Rita Bocchini

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 17 luglio 2019 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Simone Salcerini, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto tecnico Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della

- Rp 459 e Rg 1991 del 17/04/2008 – ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. e contro [redacted] gravante sul bene oggetto del presente pignoramento.

Trascrizioni a tutto il 11.06.2019

- Rp 1799 e Rg 2318 del 11/06/2019 – pignoramento immobiliare a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. e contro [redacted] la [redacted] a [redacted] gravante sul bene oggetto del presente pignoramento.

Il C.T.U. ha effettuato un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia alla data del 21/01/2020. Da tale indagini non risultano altre formalità oltre quelle sopra elencate riguardanti l'immobile in oggetto. Per tutto quanto sopra riportato si allegano le visure ipotecarie (allegato n. 1).

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, NONCHE' EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (punto n. 4 del quesito)

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Stante la natura del bene (terreno edificabile) per lo stesso non esiste alcun condominio. Per tale motivo lo stesso non risulta gravato da spese pregresse che

rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (punto n. 5 del quesito)

Nulla da riferire in merito

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE INDICANDO I COSTI NECESSARI (punto n. 6 del quesito)

I vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente sono i seguenti:

- Rp 459 e Rg 1991 del 17/04/2008 – ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. e contro gravante sul bene oggetto del presente pignoramento.

- Rp 1799 e Rg 2318 del 11/06/2019 – pignoramento immobiliare a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. e contro gravante sul bene oggetto del presente pignoramento.

I costi di cancellazione, per ciascuna di dette formalità sono i seguenti:

- imposta ipotecaria 0,50 % del prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 200,00
- tassa ipotecaria € 35,00
- bollo € 59,00

per l'ipoteca volontaria

- imposta ipotecaria € 35,00

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI (punto 7 del quesito)

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un terreno edificabile ubicato in Comune di Spoleto, in località Bazzano. Detto terreno insiste lungo la strada denominata Via Flaminia, tratto stradale che fino a qualche anno fa rappresentava il più importante collegamento viario tra Spoleto e Foligno. Il terreno è sito a ridosso della Zona Industriale di San Giacomo, e nello specifico confina con una recente lottizzazione caratterizzata da attività artigianali, industriali, ricreative e bar.

Il terreno in oggetto presenta forma regolare e andamento pianeggiante, e si estende per mq 9.088 catastali. L'ordinamento culturale di tale area è incolto produttivo, infatti al momento del sopralluogo questa presentava lo sviluppo di piante erbacee spontanee.

Detto terreno risulta delimitato sul lato est dal cordolo del piazzale del capannone artigianale, mentre sul lato ovest è delimitato da rete metallica che lo divide dall'orto di proprietà di terzi.

L'area pignorata non confina direttamente sul lato sud con la Strada Flaminia in quanto separata da questa da una particella di proprietà di terzi, mentre confina sul lato nord con una strada di lottizzazione che consente l'accesso diretto ai terreni.

CONFORMITA' DELLA ATTUALE ED EFFETTIVA

INDIVIDUAZIONE DEL BENE RISPETTO A QUANTO**CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO (punto 8 del quesito)**

L'individuazione catastale del bene ed il suo indirizzo risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Anna Rita Bocchini.

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi

Catastali:

COMUNE DI SPOLETO

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

1) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] – proprietà per 3/9;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] – proprietà per 2/9;

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] – proprietà per 2/9;

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] – proprietà per 2/9;

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
91	4	AA	Semin.	5	0.90.60	€ 19,79	€ 32,75
		AB	Pas. Arb	1	0.00.28	€ 0,03	€ 0,01

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente, visure catastali (allegato n. 2), estratto di

mappa in scala 1:2000 (allegato n. 3), ortofoto con sovrapposizione catastale (allegato n. 4).

VARIAZIONI CATASTALI (punto 9 del quesito)

Nulla da riferire.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO

URBANISTICO (punto 10 del quesito)

Il compendio immobiliare di cui i beni fanno parte rientra all'interno dell'area destinata alla piccola industria e all'artigianato esistente e di completamento.

Per il terreno oggetto di stima il C.T.U. ha provveduto a richiedere e ritirare, presso il Comune di Spoleto, il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 70687/2019 (allegato n. 5). In base a detto certificato il terreno oggetto di pignoramento ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona D3 – Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento (mq/mq 50%); si veda estratto norme tecniche di attuazione (allegato n. 6).

CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE (punto 11 del quesito)

Dato che l'area in oggetto è priva di fabbricati non è necessario procedere a verifiche di conformità urbanistica degli stessi.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE PIGNORATO (punto n. 12 del quesito)

Dalla documentazione in atti, risulta che alla data del pignoramento, il terreno era di proprietà degli esecutati in forza di

atto a causa morte del Sig. [redacted] morto in data [redacted]

[redacted] 1 (antecedentemente al pignoramento), con denuncia di successione n. [redacted] del [redacted].

Da quanto riportato nel certificato notarile, in atti, a firma del Notaio Fabrizio Guerritore risulta che per tale successione non vi sia accettazione d'eredità.

CODIZIONE DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

(punto 13 del quesito)

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un'indagine presso il Comune di Spoleto, ove gli esecutati risiedono, al fine di verificare lo stato civile degli stessi.

Da tale indagine è scaturito che:

- la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] risulta coniugata con il Sig. [redacted] nato il [redacted] (allegato n. 7);

- i Sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] non risultano coniugati (allegato n. 8);

Per la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], il C.T.U. ha richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio al Comune di Foligno (allegato n. 9). Da tale indagine risulta che la Sig.ra è coniugata con il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], in regime di separazione dei beni.

ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE

SEPARATO (punto 14 del quesito)

Nulla da riferire.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (punto 15 del quesito)

Nulla da riferire.

FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 16 del quesito)

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un terreno edificabile e quindi il C.T.U. intende proporre la vendita in un unico lotto in quanto l'eventuale frazionamento limiterebbe la possibilità di sfruttamento edilizio dell'area in questione.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI (punto 17 del quesito)

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato del terreno edificabile il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Spoleto e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari. Si è inoltre acquisita la valutazione espressa dal Comune di Spoleto ai fini IMU per le aree edificabili.

Per la determinazione del valore degli immobili si

procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;
- si è suddiviso l'immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei terreni sono state desunte su base catastale tenendo conto delle effettive destinazioni d'uso riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto;
- il valore della cubatura realizzabile è stato espresso sulla base dell'attuale destinazione urbanistica delle aree, così come desunta dal vigente P.R.G. del Comune di Spoleto;
- le valutazioni espresse si sono basate sulla volumetria massima teorica realizzabile ai sensi delle vigenti NTA; si tiene a precisare che tali volumetrie, in sede progettuale dell'intervento edilizio, potrebbero non essere sfruttabili a pieno;
- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- per la valutazione del terreno edificabile il C.T.U. ha adottato il

parametro tecnico "metro quadrato".

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO UNICO

Terreno Edificabile

- mq 9.088 x €/mq. 20,00 = € 181.760,00

abbattimento forfettario per assenza di garanzie

- € 181.760,00 – 20% = € 145.408,00

Valore che si arrotonda come usuale in € 145.000,00 (dicesi euro centoquarantacinquemila/00).

PIGNORAMENTO PRO QUOTA O DI NUDA

PROPRIETA' (punto 18 e 19 del quesito)

Il bene risulta pignorato per diritti di piena proprietà per l'intero e quindi non si ha nulla da riferire.

IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI (punto 20 del quesito)

Nulla da riferire in quanto i beni risultano regolarmente edificati.

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità immobiliare – aggiornamento gravami;

2. Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale territorio – servizi catastali – visura catastale;

3. Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale territorio – servizi catastali – planimetria catastale vax scala 1:2.000;

4. Fotografia area con sovrapposizione del reticolo catastale;

5. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto prot. 70687/2019;

6. estratto norme tecniche di attuazione PRG Comune di Spoleto - Zona D3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento (mq/mq 50%);

7. estratto per riassunto di dei registri degli atti di matrimonio

8. risposta Comune Spoleto - ufficio anagrafe;

9. estratto per riassunto di dei registri degli atti di matrimonio Comune di Foligno.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 21 gennaio 2020

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

