



TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N° 77/2017

G.E. Dott. Simone Salcerini

Promossa da:

_____ S.p.a.

Contro:

_____ r.l.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C745O - 01625960545



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; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. 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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;



b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei 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 amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata **in violazione** della normativa urbanistica-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) alleggi, 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 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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 gli impianti 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 aver determinato il valore del bene, un abbassamento 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 fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso è 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 un'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, allegando 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 del 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”.

PREMESSA:

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 31.05.2018 alle ore 14:00 presso gli immobili oggetto di stima, siti nel comune di Spoleto, Fraz. Balduini, Loc. Sterpeto. (All.n.1)

Al primo sopralluogo per l'inizio dell'attività peritale nessuno di parte debitrice si è presentato. È stato comunque possibile iniziare le operazioni peritali e prendere visione degli immobili, sia terreni che fabbricati, quest'ultimi nello stato attuale di rudere, come si evince dalla



documentazione fotografica allegata per meglio documentare lo stato dei luoghi. (All.2). Tenuto conto dell'estensione e delle caratteristiche degli immobili, è stato necessario un ulteriore sopralluogo, avvenuto il giorno 21.06.2018.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di complesso immobiliare, formato da fabbricati di remota costruzione, attualmente in prevalente stato di rudere e terreni di varia natura, siti nella zona collinare a monte della Strada di Colle Miliano, Località Sterpeto, Fraz. Balduini, Comune di Spoleto, da cui dista circa 15 chilometri. L'intera consistenza degli immobili è evidenziata nelle immagini aeree estratte da Google Maps (All.n.3)

I fabbricati sono costituiti da corpi con originaria destinazione residenziale ed altri ad uso annessi agricoli. La parte prevalente dei fabbricati è accorpata e di fatto rappresenta un unico agglomerato definito urbanisticamente nel vigente PRG del Comune di Spoleto come Borgo Antico. Oltre ai fabbricati, nel pignoramento è compresa anche una vasta estensione di terreni di varia natura e caratteristiche con una superficie complessiva di ha.78.41.10.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Fatta la descrizione che precede, ed in considerazione delle caratteristiche dell'intero compendio immobiliare, lo scrivente ritiene che sia conveniente per la procedura esecutiva determinare la formazione di **n. 2 LOTTI**.

Il lotto n. 1 comprendente tutti i fabbricati e gli appezzamenti di terreno circostanti.

Il lotto n.2 comprendente tutti i terreni distanti dai fabbricati, prevalentemente costituiti da bosco e pascoli.



LOTTO N.1

Il presente lotto è costituito da agglomerato di fabbricati nello stato di rudere oltre a terreni agricoli circostanti, il tutto ubicato nel comune di Spoleto, fraz. Balduini, Loc. Sterpeto. (All. n.4)

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI:

L'agglomerato, comprendente i fabbricati in esame, è ubicato in località Sterpeto, a circa 15 km. in direzione sud-ovest dal centro di Spoleto. Dal capoluogo, prendendo la strada SR 418 in direzione Crocemaroggia, quindi proseguendo con percorso in salita su strada non agevole fino alla frazione di Balduini, si raggiunge la località suddetta.

Allo stato attuale non è possibile verificare l'esatta consistenza degli immobili, sia per quanto riguarda la superficie che per quanto attinente la volumetria, in quanto gli stessi sono in stato di rudere e completamente avvolti da vegetazione selvatica. Dalla documentazione catastale in possesso, da quanto è stato possibile accertare a seguito dei sopralluoghi ed in base a quanto testimoniato dalle caratteristiche degli edifici è stato desunto il precedente utilizzo e quantificata la superficie lorda dei fabbricati, riepilogata come segue:

Agglomerato principale (Borgo Antico):

Tutti i fabbricati sono compresi nel foglio catastale n. 251,

- particella n. 1 = mq. 43,00 (fabbricato rurale)
- particella n. 2 = mq. 80,00 (fabbricato rurale)
- particella n. 3 = mq. 3,00 (fabbricato rurale)
- particella n. 4 = mq. 620,00 (fabbr. urbano, fabbr. rurale e promiscuo)

- particella n. 80 = mq. 300,00 (magazzino-tettoia)

Foglio n.252 particella n.64

fabbricato rurale = mq. 120,00

(All. n.5)



Risulta una superficie lorda complessiva di fabbricati rurali, urbani e promiscui di mq. 866,00, oltre al magazzino-tettoia di 300,00 mq.

La volumetria stimata è di circa 5.200,00 mc., di cui è ipotizzabile affermare che almeno mc. 2.800,00 sono con precedente destinazione residenziale e mc. 2.400,00 con precedente destinazione ad annessi rurali ecc.

La quantificazione di volumetria e superficie, nell'impossibilità di essere computata esattamente, è stata prudenzialmente stimata per difetto. Tale precisazione, al fine di evitare equivoche interpretazioni, sarà riproposta anche nei paragrafi successivi.

Dal computo della volumetria è stato escluso il magazzino tettoia.

L'intervento di recupero del patrimonio immobiliare potrà essere eseguito tramite progettazione di Piano di Recupero Attuativo in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente ed in particolare dalla L.R. 01/2015 art.64. Il complesso è individuato come Borgo Antico, ed è indicato nel Piano Regolatore Generale del comune di Spoleto con la sigla "AB": Tessuti di edilizia tradizionale. È evidente che la possibilità edificatoria ed il recupero della volumetria originaria sarà possibile soltanto dopo la completa rimozione di tutta la vegetazione selvatica che sta avvolgendo e coprendo la quasi totalità dei fabbricati. Soltanto in tale circostanza sarà possibile determinare con più esattezza la consistenza degli immobili e conseguentemente predisporre eventuali progetti di piani di recupero.

Il CTU non ritiene conveniente, nell'ambito dell'attività peritale, intervenire per la rimozione della vegetazione a ridosso ed internamente ai fabbricati, in quanto il costo previsto, compresa la messa in sicurezza di tutte le parti pericolanti, comporterebbe una spesa non inferiore ad €.10.000,00 + iva. Tale onere è da ritenersi eccessivo nell'economia della procedura esecutiva.



PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Gli immobili, pur trovandosi nello stato di rudere, hanno conservato quasi totalmente la perimetrazione muraria esterna, è quindi possibile determinare la superficie lorda con un minimo margine di errore, ma non sempre si può determinare l'altezza, in quanto una gran parte delle coperture sono crollate, coinvolgendo anche la muratura in corrispondenza delle gronde, rendendo difficoltoso determinare l'altezza del fabbricato. Soltanto per una unità immobiliare è stato possibile ricostruire l'altezza complessiva della stessa con l'ausilio delle planimetrie catastali. Per le altre porzioni immobiliari l'altezza è stata semplicemente stimata, con criteri prudenziali che ne hanno determinato una quantificazione presumibilmente per difetto.

Le porzioni strutturali esistenti e visibili, in quanto non coperte dalla vegetazione, sono costituite da murature portanti in pietra mista a laterizio. I solai di interpiano e di copertura sono con orditura in legno, il manto di copertura è costituito da coppi in laterizio. Le uniche finestre ancora esistenti e visibili sono con infissi in legno e persiane.

OSSERVAZIONI DEL TECNICO:

Il tecnico ribadisce che non essendo possibile determinare l'esatta consistenza dei fabbricati, le quantificazioni indicate nel paragrafo che precede relative a superfici e volumetria sono prudenzialmente stimate per difetto!

Inoltre per conoscere le possibili destinazioni urbanistiche attuabili è necessario predisporre il piano di recupero come indicato nel paragrafo a pagina 8.

DESCRIZIONE DEI TERRENI:

I terreni circostanti i fabbricati e che uniti agli stessi formano il presente lotto, sono con superficie complessiva di **ha. 13.41.20**, con le seguenti destinazioni:

-seminativo	ha. 04.72.72
-pascolo	ha. 05.44.18



-bosco ceduo e misto ha. 03.24.30

DESCRIZIONE CATASTALE: (All. n.6)

Gli immobili compresi nel Lotto n.1 sono identificati al Catasto del Comune di Spoleto:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 251 partic. n. 4, Sub. 2 Zona Cens. 2, Categ. A/4, classe 2, Consistenza vani 11, Superficie catastale mq.303, Rendita €. 437,44
- Foglio 251 partic. n. 4 Sub. 3 Zona Cens. 2 Categ. Unità collabenti
- Foglio 251 partic. n.80 Zona Cens. 2, Categ. C/2, classe 2, Consistenza mq. 299 Superficie catastale mq.472, Rendita €. 463,26

Catasto Terreni:

- Foglio 251 partic. n. 1, Qualità Fabb. Rurale Sup. ha 00.00.42
- Foglio 251 partic. n.2, Qualità Fabb. Rurale Sup. ha 00.10.50
- Foglio 251 partic. n.3, Qualità Fabb. Rurale Sup. ha 00.00.03
- Foglio 251 partic. n.4, Sub.1,Qualità Porz. Rurale FP,Sup.ha 00.00.00
- Foglio 251 partic. n.68, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 00.42.00, R.D. €. 4,12, R.A. €. 0,22
- Foglio 251 partic. n.94, Porz. AA Qualità Seminativo Cl. 5, Sup. ha 02.82.22, R.D. €. 65,59, R.A. €. 102,03
- Foglio 251 partic. n.94, Porz. AB Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 01.04.08, R.D. €. 10,21, R.A. €. 4,30
- Foglio 251 partic. n.95, Qualità Pascolo Arb., Cl. 2, Sup. ha 01.20.00, R.D. €. 11,78, R.A. €. 4,96
- Foglio 251 partic. n.96, Qualità Pascolo Cesp. Cl. U, Sup. ha 00.01.20, R.D. €. 0,04, R.A. €. 0,02
- Foglio 251 partic. n.99, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 00.25.20, R.D. €. 2,47, R.A. €. 0,13
- Foglio 252 partic. n.26, Qualità Bosco Misto Cl. 1, Sup. ha 00.13.60, R.D. €. 1,19, R.A. €. 0,28



- Foglio 252 partic. n.27, Qualità Pascolo Cesp. Cl. U, Sup. ha 00.06.10, R.D. € 0,19, R.A. € 0,13
- Foglio 252 partic. n.28, Qualità Seminativo Cl. 5, Sup. ha 01.32.70, R.D. € 30,84, R.A. € 47,97
- Foglio 252 partic. n.29, Qualità Bosco Misto Cl. 2, Sup. ha 00.71.80, R.D. € 5,19, R.A. € 1,11
- Foglio 252 partic. n.41, Qualità Seminativo Cl. 5, Sup. ha 00.33.10, R.D. € 7,69, R.A. € 11,97
- Foglio 252 partic. n.42, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 00.53.50, R.D. € 5,25, R.A. € 0,28
- Foglio 252 partic. n.62, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 00.80.60, R.D. € 7,91, R.A. € 0,42
- Foglio 252 partic. n.63, Qualità Seminativo Cl. 5, Sup. ha 00.24.70, R.D. € 5,74, R.A. € 8,93
- Foglio 252 partic. n.64, Qualità Fabbricato rurale, Sup. ha 00.05.10
- Foglio 264 partic. n.1, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 00.10.30, R.D. € 1,01, R.A. € 0,05
- Foglio 264 partic. n.2, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 00.12.90, R.D. € 1,27, R.A. € 0,07
- Foglio 264 partic. n.3, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.27.30, R.D. € 2,68, R.A. € 1,13
- Foglio 264 partic. n.4, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 00.14.40, R.D. € 1,41, R.A. € 0,07
- Foglio 264 partic. n.5, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.56.20, R.D. € 5,51, R.A. € 2,32
- Foglio 264 partic. n.10, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.51.00, R.D. € 5,00, R.A. € 2,11
- Foglio 264 partic. n.11, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.32.20, R.D. € 3,16, R.A. € 1,33
- Foglio 264 partic. n.12, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.06.20, R.D. € 0,61, R.A. € 0,26
- Foglio 264 partic. n.13, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.50.80, R.D. € 4,98, R.A. € 2,10



- Foglio 264 partic. n.14, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.89.10, R.D. €. 8,74, R.A. €. 3,68

Intestati a:

- _____ con sede in TODI, C.F.06124411007 titolare del diritto di **proprietà per la quota di 1/1.**

Catasto Terreni:

- Foglio 251 partic. n. 4, Qualità Fabb. Promiscuo Sup. ha 00.06.20 identificata come “Area di enti urbani e promiscui”
- Foglio 251 partic. n. 5, Qualità Ente urbano Sup. ha 00.01.80 identificata come “Area di enti urbani e promiscui”
- Foglio 251 partic. n. 80, Qualità Ente urbano Sup. ha 00.19.60 identificata come “Area di enti urbani e promiscui”

CONFINI:

Strada vicinale Colle di Miliano, Strada vicinale della Cornacchia, Fosso della Vigna, Foglio 252 part. 24, 43, 65.. salvo altri

OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE:

I fabbricati oggetto di procedura risultano liberi, **non agibili e non abitabili.**

PROVENIENZA: (All.7)

La Soc. _____ s.r.l. ha acquistato il diritto di proprietà su porzione di fabbricato rurale, identificato catastalmente al Foglio 251, Particella 4 sub1 con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Fabio Di Russo del 16.09.2004 Rep. n.10959 Raccolta n. 2032, trascritto all’Agenzia del Territorio di Spoleto il 02.10.2004 al Reg. Part. 3017, Reg. Gen. 4515; ha acquistato il diritto di proprietà su porzione di fabbricato completamente diruto ed in pessime condizioni, identificato catastalmente al Foglio 251, Particella 4 sub 3 con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Fabio Di Russo del 03.02.2004 Rep. n.8779 Raccolta n.1628, trascritto all’Agenzia del Territorio di Spoleto il 28.02.2004 Reg. Part. 760, Reg. Gen. 1027; tutti gli altri immobili sono stati acquisiti tramite



Decreto di trasferimento immobili del 16.09.2003, Rep. n.396 a rogito del Tribunale di Spoleto, trascritto il 13.10.2003, Reg. Part. 3262, Reg. Gen. 4757.

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI: (All.n.8)

Gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 01.09.1967; l'unico titolo abilitativo presente è un Permesso di Costruire in sanatoria n.34154 del 03.03.2006 per la costruzione della rimessa agricola identificata nella particella 80, anch'essa in condizioni fatiscenti.

CONFORMITA' CATASTALE:

Non è possibile determinare una conformità tra lo stato attuale e lo stato catastale viste le condizioni in stato di rudere degli edifici.

VINCOLI URBANISTICI: (All. n.9)

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Spoleto in data 23.05.2018, risulta che i terreni sono così identificati:

- Foglio 251, particelle n. 5 - 4 identificato in zona AB – Tessuti di Edilizia Tradizionale
- Foglio 251, particella n.94 identificata come:
 - Parte in Zona E – Aree Agricole, ricadenti in VRA – Aree di salvaguardia delle Macroaree, con componente ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico
 - Parte in Zona E – Aree Agricole, con componente ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico
 - Parte in Zona Eb – Aree boscate, con componente ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico
- Foglio 252, particelle n. 26-27-28-29-41-42-62-63 identificate come Zona Eb – Aree boscate, con componente Ambientale N - Aree di Particolare Interesse Naturalistico
- Foglio 251 particelle n. 68-80-95-96-99 e Foglio 264, particelle n. 5-11-10-14-12-13-1-3-4-2- identificate come:



- Parte in Zona E – Aree agricole, con componente ambientale N
– Aree di Particolare Interesse Naturalistico
- Parte in Zona Eb – Aree boscate, con componente ambientale
N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico

LOTTO n.2

Il presente lotto è costituito da appezzamenti di terreno agricolo ubicati nel comune di Spoleto, fraz. Balduini, Loc. Sterpeto. (All. n.10)

DESCRIZIONE DEI TERRENI:

Trattasi di terreni agricoli ubicati in località Sterpeto, a circa 15 km. in direzione sud-ovest dal centro di Spoleto. Dal capoluogo, prendendo la strada SR 418 in direzione Crocemaroggia, quindi proseguendo con percorso in salita su strada non agevole fino alla frazione di Balduini, si raggiunge la località suddetta. Tali appezzamenti sono accessibili da Strada di Colle Miliano ed internamente dalla Strada Vicinale della Cornacchia.

I suddetti terreni sono in zona con giacitura collinare, si sviluppano dal crinale posto nel versante est del Fosso della Vigna, fino alla strada di Colle Miliano, come meglio identificato negli elaborati grafici allegati.

I terreni agricoli sono costituiti prevalentemente da:

-bosco ceduo	ha. 54.60.40
-pascolo, pascolo arb. e pascolo cesp	ha. 10.39.50
per una superficie complessiva di	ha. 64.99.90



DESCRIZIONE CATASTALE: (All. n.11)

Il Lotto n.2 comprende terreni catastalmente identificati nel seguente modo:

Catasto Terreni:

- Foglio 251 partic. n.107, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 01.38.40, R.D. €. 13,58, R.A. €. 0,71
- Foglio 251 partic. n.113, Qualità Pascolo Cl. 2, Sup. ha 00.05.20, R.D. €. 0,54, R.A. €. 0,16
- Foglio 264 partic. n.6, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 00.29.40, R.D. €. 2,88, R.A. €. 0,15
- Foglio 264 partic. n.7, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 01.40.20, R.D. €. 13,76, R.A. €. 5,79
- Foglio 264 partic. n.8, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 03.74.10, R.D. €. 36,71, R.A. €. 1,93
- Foglio 264 partic. n.15, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.87.40, R.D. €. 8,58, R.A. €. 3,61
- Foglio 264 partic. n.16, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 01.15.70, R.D. €. 11,35, R.A. €. 4,78
- Foglio 264 partic. n.17, Qualità Pascolo Cesp. Cl. U, Sup. ha 03.56.20, R.D. €. 11,04, R.A. €. 7,36
- Foglio 264 partic. n.18, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 36.15.80, R.D. €. 354,81, R.A. €. 18,67
- Foglio 264 partic. n.19, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 02.99.80, R.D. €. 29,42, R.A. €. 12,39
- Foglio 264 partic. n.22, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 05.50.70, R.D. €. 54,04, R.A. €. 2,84
- Foglio 264 partic. n.23, Qualità Bosco Ceduo Cl. 3, Sup. ha 01.77.00, R.D. €. 18,28, R.A. €. 2,74
- Foglio 264 partic. n.24, Qualità Pascolo Arb. Cl. 2, Sup. ha 00.35.00, R.D. €. 3,43, R.A. €. 1,45
- Foglio 264 partic. n.27, Qualità Bosco Ceduo Cl. 4, Sup. ha 05.75.00, R.D. €. 56,42, R.A. €. 2,97



Intestati a:

- _____ con sede in TODI,
C.F.06124411007 titolare del diritto di **proprietà per la quota di 1/1.**

CONFINI:

Strada vicinale Colle di Miliano, Strada vicinale della Cornacchia, Fosso della Vigna, Strada vicinale di Carpinilli, Foglio 264 part. 30, 9, 25, Foglio 251 part. 108, 94.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

I terreni oggetto di procedura non risultano essere occupati

PROVENIENZA: (All.12)

La Soc. _____ s.r.l. ha acquistato il diritto di proprietà relativo agli immobili identificati nel Lotto n.2 con Decreto di trasferimento immobili del 16.09.2003, Rep. n.396 a rogito del Tribunale di Spoleto, trascritto il 13.10.2003, Reg. Part. 3262, Reg. Gen. 4757.

VINCOLI URBANISTICI (All. n.9)

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Spoleto in data 23.05.2018, risulta che i terreni sono così identificati:

- Foglio 251 particelle n. 107-113 e Foglio 264, particelle n. 15-16-19-22-23-24-27-6-7-8-17-18 identificate come:
 - Parte in Zona E – Aree agricole, con componente ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico
 - Parte in Zona Eb – Aree boscate, con componente ambientale N – Aree di Particolare Interesse Naturalistico



GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA: (All.13)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 24.05.2018.

ISPEZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Spoleto in data 02.07.2008 ai nn.804 reg. Part. e 3582 reg. gen., di €N. 3.750.000,00 (tremilionesettecentocinquantamila virgola zero zero) a garanzia di apertura di credito di €. 2.500.000,00 (duemilionesicquecento virgola zero zero), mutuo a rogito Notaio Alfonso AJELLO di Milano in data 27 giugno 2008 repertorio 518634/78329, iscritta a favore di banca MB S.p.a. con sede in Milano, ed a carico di _____ S.r.l.

Detta ipoteca grava su quanto in oggetto.

2- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Spoleto in data 22.10.2014 ai nn. 425 reg. part. e 3937 reg. gen., di €. 56.627,64 (cinquantaseimilaseicentoventisette virgola sessantaquattro) capitale €. 28.313,82 (ventottomilatrecentotredici virgola ottantadue), iscritta a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze ed a carico della Società _____ S.r.l. con socio unico con sede in Todi.

Detta ipoteca grava su immobili censiti al Foglio 251 particella 4 sub 3, Foglio 251 particelle 1-2-3; foglio 251, p.lla 4 sub 1; foglio 251 p.lle 68-94-95-96-99-107-113; Foglio 252 particelle 26-27-28-29-41-42-62-63-64; Foglio 264 particelle 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-22-23-24-27; Foglio 251 particella 4 sub 2 e foglio 251, p.lla 80

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1- Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Spoleto in data 05.05.2017 ai nn.1272 reg. part. e



1721 reg. gen., emesso da Tribunale di Spoleto, a favore di Unicredit Spa ed a carico della Società S.r.l.

Detto pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura.

NON RISULTANO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

CRITERIO DI STIMA:

LOTTO n.1

La stima dei fabbricati viene effettuata tenendo conto non tanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quest'ultimi, viste le condizioni in stato di rudere nelle quali si trovano, quanto del recupero della cubatura e della superficie attuale. Si ribadisce che la quantificazione della superficie e della consistenza volumetrica sono state prudenzialmente determinate per difetto. Per la reale definizione della possibilità di recupero edificatorio sarà necessario redigere un progetto di piano di recupero. E' evidente che tale adempimento potrà essere formalizzato soltanto dopo la rimozione della vegetazione circostante i fabbricati e la messa in sicurezza di quest'ultimi, potendo definire con maggior esattezza possibile consistenze e precedenti destinazioni degli immobili.

Ai fini estimativi, la volumetria da recuperare è stata prudenzialmente considerata pari a mc 2.800,00 per destinazione residenziale, e mc 2.400,00 per destinazione accessoria. Per quanto riguarda la valutazione dei terreni è stato tenuto conto sia dei correnti valori di mercato, che da quanto indicato nel quadro d'insieme dei valori agricoli per la Provincia di Perugia nell'anno 2018 come da Bollettino Ufficiale della Regione Umbria del 07.02.2018. (All. n.14)

Nella valutazione dei fabbricati è già stato tenuto conto delle spese quantificate con un minimo di €.10.000,00 +iva per la rimozione della vegetazione e la messa in sicurezza dei fabbricati.



Fabbricati:

2.800,00 mc	x €/mc	30,00	=	€ 84.000,00
2.400,00 mc	x €/mc	15,00	=	€ 36.000,00
Totale				€ = 120.000,00

Segue tabella riepilogativa dei valori attribuiti agli immobili costituiti da fabbricati e terreni:

FABBRICATI RURALI						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUPERFICIE (mq)	SUP. TOTALE (mq)	VALORE €/mq	VALORE TOT.
251	1	-	42	/	/	€ 120.000,00
251	2	-	1050			
251	3	-	3			
251	4	1	0			
252	64	-	510			
FABBRICATI URBANI						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT. E CLASSE	SUP. TOTALE (mq)	VALORE €/mq	
251	4	2	A/4 - 2	11 vani - 303 mq	/	
251	4	3	unità collabente			
251	80	-	C/2 - 2	299 mq - 472 mq		
SEMINATIVO						
FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE	SUPERFICIE (mq)	SUP. TOTALE (mq)	VALORE €/mq	VALORE TOT.
251	94 / AA	5	28222	47272	€ 0,80	€ 37.817,60
252	28	5	13270			
252	41	5	3310			
252	63	5	2470			
PASC. CESPUGLIATO, PASC. ARBORATO,						
FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE	SUPERFICIE (mq)	SUP. TOTALE (mq)	VALORE €/mq	VALORE TOT.
251	94 / AB	2	10408	54418	€ 0,15	€ 8.162,70
251	95	2	12000			
251	96	U	120			
252	27	U	610			
264	3	2	2730			
264	5	2	5620			
264	10	2	5100			
264	11	2	3220			
264	12	2	620			
264	13	2	5080			
264	14	2	8910			



BOSCO CEDUO, BOSCO MISTO						
FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE	SUPERFICIE (mq)	SUP. TOTALE (mq)	VALORE €/mq	VALORE TOT.
251	68	4	4200	32430	€ 0,20	€ 6.486,00
251	99	4	2520			
252	26	1	1360			
252	29	2	7180			
252	42	4	5350			
252	62	4	8060			
264	1	4	1030			
264	2	4	1290			
264	4	4	1440			

Per un totale di €172.466,30, che arrotondati ad **€. 172.000,00** (eurocentosettantaduemila/00) rappresentano il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita del **Lotto n.1**, come indicato nella descrizione per il bando (All. n.15)

LOTTO n.2

La valutazione dei terreni è stata determinata tenendo conto dei più probabili valori di mercato correnti nel territorio del Comune di Spoleto e di quanto indicato nel quadro d'insieme dei valori agricoli per la Provincia di Perugia nell'anno 2018 come da Bollettino Ufficiale della Regione Umbria del 07.02.2018. (All. n.14)

PASCOLO, PASC. CESPUGLIATO, PASC. ARBORATO,						
FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE	SUPERFICIE (mq)	SUP. TOTALE (mq)	VALORE €/mq	VALORE TOT.
251	113	2	520	103950	€ 0,15	€ 15.592,50
264	7	2	14020			
264	15	2	8740			
264	16	2	11570			
264	17	U	35620			
264	19	2	29980			
264	24	2	3500			



BOSCO CEDUO, BOSCO MISTO						
FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE	SUPERFICIE (mq)	SUP. TOTALE (mq)	VALORE €/mq	VALORE TOT.
251	107	4	13840	546040	€ 0,20	€ 109.208,00
264	6	4	2940			
264	8	4	37410			
264	18	4	361580			
264	22	4	55070			
264	23	3	17700			
264	27	4	57500			

Per un totale di €**124.800,50**, che arrotondati ad € **125.000,00** (**eurocentoventicinquemila/00**) rappresentano il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita del **Lotto n.2**, come indicato nella descrizione per il bando (All. n.15)

RIEPILOGO

Lotto n.1 = €172.000,00 (eurocentosettantaduemila/00)

Lotto n.2 = € 125.000,00 (eurocentoventicinquemila/00)

La presente relazione si compone di:

- n° 21 pagine
- n° 15 allegati
- n° 58 fotografie a colori

Città di Castello 07.08.2018

Il Tecnico
Geom. Claudio Ceci

