



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 141 / 2019

PROSSIMA UDIENZA : 15 / 04 / 2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Procedura Esecutiva promossa da:

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

MARZO 2021

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 DEL D.LGS. N. 196/2003 (D.LGS. "CODICE DELLA PRIVACY") E SULLI USI DI CUI ALL'ART. 17 DELLA LEGGE N. 136/2001 (D.LGS. "CODICE DI PROCEDURA CIVILE")
Il trattamento dei dati personali è svolto nel rispetto del Codice della Privacy (D.Lgs. 196/2003) e in conformità con quanto previsto dagli artt. 1701 e 1702 del Regolamento degli ordinamenti giuridici italiani (R.D. 1124/1948) e con le disposizioni del presente regolamento. Il titolare del trattamento è Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Corbelli, 38 - 06049 SPOLETO (PG), al quale premezzato tutto il personale per far essere i dati trattati nell'ambito di cui D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com

TRIBUNALE DI SPOLETO

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 141 / 2019,**

promossa da:

contro:

VISTO

Il verbale di udienza del 23/01/2020, ove il Sottoscritto nominato in qualità di esperto nell'ordinanza riservata, presta il giuramento di rito, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti in sede di nomina, attraverso

l'espletamento delle proprie funzioni, riassunte nelle canoniche operazioni peritali, con rinvio all'udienza del 11/06/2020;

VISTO

Il verbale di udienza del 11/06/2020, ove Il Giudice dell'Esecuzione, viste le note depositate dalle parti da far parte integrante dello stesso verbale, rinvia all'udienza del 15/04/2021 concedendo proroga al CTU fino al 10/02/2021 per il deposito dell'elaborato peritale;

VISTE

Le difficoltà di accesso al compendio pignorato, sulla scorta delle quali, viene richiesta dal Sottoscritto ulteriore proroga di gg. 30 dovuta al protrarsi dell'emergenza sanitaria, che in accoglimento dal G.E., fissa nuovo termine per il deposito della CTU, nella data del 10/03/2021, senza precludere il buon andamento della procedura esecutiva di cui trattasi;

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra,

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "8"**), e successiva corrispondenza, viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutato), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito il giorno **26 / 02 / 2021**, alle ore **10.00**, nei luoghi di

causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento**, siti nel Comune di Monte Castello di Vibio, Loc. Apparita, oltre al Sottoscritto, sono presenti:

o

o

ove a garanzia del buon andamento della procedura, **ne permette l'accesso**, attraverso il quale dopo aver accertato **la rispondenza** degli identificativi catastali di cui alla rispettiva indagine preliminare, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabili peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si da compimento alle operazioni peritali in sito.**

In tale circostanza viene presa visione dello stato di fatto delle unità immobiliari di cui trattasi, ispezionandole accuratamente e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica).

Inoltre vengono rilevate tutte le caratteristiche necessarie a stabilire il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intenzione di redarre la perizia finale, dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "8"** – Verbali di Sopralluogo).

Ricapitolando, in sede di sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, che in questo caso, trattandosi di soli terreni,

NON SARA' NECESSARIO a conclusione delle operazioni in sito.

Pertanto da ultimo, lo scrivente C.T.U., volendo riassumere, durante gli accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "8"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

Trattasi, di rateo di terreno appartenente ad un contesto di maggior consistenza, in quanto appartenente ad un compendio destinato per intero all'esercizio di attività agrituristica, concesso in uso dall'esecutato apparentemente senza titolo probante, tuttavia trasferito nei diritti di proprietà, alla _____ esclusivamente per dare compimento ad una operazione immobiliare, che avrebbe permesso l'edificazione ai sensi del PRG vigente all'epoca dello stesso trasferimento dei diritti. Si evidenzia infatti che parte del compendio pignorato risulta essere funzionale e destinato a pertinenza del vicino fabbricato esistente, peraltro non oggetto



di pignoramento.

Con il passare del tempo tuttavia, il PRG che prevedeva per quella zona l'edificazione, risulta aver variato la destinazione urbanistica, sulla scorta di nuovo PRG approvato nell'anno 2017, annullando per la stessa, ogni capacità edificatoria, compromettendo l'edificazione prevista in fase di progettazione preliminare.

Il tutto infatti, esteso per una superficie catastale complessiva di mq. 55.609 (ha 5, are 56, ca 09), lontano dal centro abitato, appartenente ad un contesto prettamente rurale e boschivo,

ad OGGI risulta urbanisticamente classificato dal PRG Vigente, "Zona Agricola", compatibilmente al **Certificato di Destinazione**

Urbanistica allegato, con capacità edificatoria pressoché nulla, **catastralmente identificato** così come riportate nell'atto di

Pignoramento, inteso esteso a tutti gli accessori, pertinenze e frutti, ovvero

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO, COMPATIBILMENTE ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE,

al **Catasto Terreni** del Comune di Monte Castello di Vibio,

al Foglio **25**:

- o Part. **111**, (SEMINATIVO),
- o Part. **114**, (PASCOLO),
- o Part. **138**, (SEMINATIVO),
- o Part. **142**, (SEMIN ARBOR).

PERTANTO,

esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento,

considerando la natura degli stessi, il Sottoscritto ritiene opportuno, che i
beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti in vendita
preferibilmente attraverso l'individuazione di **n. 1 lotto**, identificati come
"LOTTO 1 - UNICO", creando rispettivamente un unico fascicolo, come di
seguito.



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto esecutato, per una quota pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG), con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritto:

Rateo di Terreno Agricolo sito nel **Comune di Monte Castello di Vibio** (PG), in Località Apparita, confinante nell'insieme con

: per più lati,
strada provinciale, salvo altri, attualmente raggiungibile dalla SS3bis (E45) prendere l'uscita Todi/Orvieto, immettendosi sulla SS448, proseguire per circa 5 km., svoltare a destra su Via Focolino, Località Quadro, proseguire per circa 10 km., svoltare a sinistra e prendere per Loc. Quadro, fino a raggiungere la SP373, svoltare a destra su SP373 proseguire per circa 500mt., la destinazione si trova sulla sinistra, su Via Apparita, Fraz. Doglio.

Pertanto, sulla scorta di,

Piano Regolatore Generale Intercomunale Vigente, Parte Operativa approvata con D.C.C. n. 3 del 01/03/2017, l'area che costituisce il presente lotto, risulta ricadere per intero in "**Zona Agricola**", nella misura così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica alla presente

allegato.

Inoltre il terreno si estende per una superficie catastale complessiva di mq.

55.609 (ha 5, are 56, ca 09), ubicato in zona collinare, lontano dal centro

abitato, appartenente ad un contesto prettamente rurale e boschivo,

PERTANTO,

avente i vincoli urbanistici del caso, con potenzialità edificatoria pressoché

nulla,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente il rateo di terreno, risulta essere **libero nella piena**

disponibilità della proprietà, seppur parte di esso risulta essere

funzionale, nonché pertinenziale all'adiacente fabbricato di altra proprietà e

non oggetto di pignoramento.

NEL DETTAGLIO,

il lotto risulta composto dalle seguenti unità/rate di terreno censite:

al **C.T.** del Comune di Monte Castello di Vibio:

- al foglio **25**, particella **111**, qualità SEMINATIVO – classe 4 – ha 1, are 61, ca 15 (mq. 16115) – Reddito Dominicale Euro 49,94, Reddito Agrario Euro 62,42.
- al foglio **25**, particella **114**, qualità PASCOLO – classe U – are 53, ca 40 (mq. 5340) – Reddito Dominicale Euro 3,86, Reddito Agrario Euro 1,93.
- al foglio **25**, particella **138**, qualità SEMINATIVO – classe 4 – ha 3, are 40, ca 63 (mq. 34063) – Reddito Dominicale Euro 105,55, Reddito Agrario Euro 131,94.
- al foglio **25**, particella **142**, qualità SEMIN ARBOR – classe 4 – ca 91



(mq. 91) – Reddito Dominicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,31.

Per un totale di: ha **5**, are **56**, ca **09** (mq. 55.609)

PROPRIETA':

➤ _____ con sede in _____
_____, in ragione di 1/1 di piena proprietà;

PROVENIENZA:

➤ Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5"**).

DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, **valgono le osservazioni di cui in calce**, sulla scorta del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (rif. **Allegato n. "3"**)

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Atto Rep. n. 15003 del 04/07/2002 – Notaio ARRIVI Fabio in Todi,
Iscrizione del 10/07/2002 al n. **3742** di Formalità.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario
Tribunale Civile di Perugia, **Trascrizione** del 24/08/2009 al n.
14674 di formalità.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario
Tribunale Civile di Perugia, **Trascrizione** del 24/08/2009 al n.
14675 di formalità.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n.
741/2019 del 28/06/2019 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione**
del 14/08/2019 al n. **14716** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **08/02/2021** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5"**), dal **04/09/2019**, **ovvero dopo il Verbale di Pignoramento, non esistono altre**

note imputabili al soggetto Esecutato, aggiornando di fatto la

Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

Inoltre per le unità di cui al presente lotto, si riscontra quanto segue:

- Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.
- Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati

Storici per Immobile.

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI
BENI OGGETTO DI PROCEDURA:**

Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona del fondo stesso.

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia, validi per l'anno solare 2019, con pronunciamento della commissione provinciale pubblicato sul BUR n. 8 del 13/02/2019, regione agraria n. 10, **opportunamente adeguati, anche in considerazione 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.**

Inoltre i terreni verranno valutati sulla scorta della qualità assegnata e/o dell'effettivo utilizzo, ovvero distinguendo le rate di terreno nelle seguenti

macro categorie, assegnando ad ognuna un adeguato valore unitario

come di seguito:

PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPRESSI PER MACRO

CATEGORIA:

1. SEMINATIVO – SEMIN ARBOR: 1,50 euro/mq. (15.000,00 euro/ha)

2. PASCOLO: 0,40 euro/mq. (4.000,00 euro/ha)

Valori che moltiplicati per le rispettive quantità come calcolate e riportate

nell'**Allegato n. "4"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma

tabellare, risulta quanto segue,

1. SEMINATIVO – SEMIN ARBOR: 1,50 euro/mq. (15.000,00 euro/ha)

(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =

$[(16.115+34.063+91) \times 1,50] =$

= euro 75.403,50

2. PASCOLO: 0,40 euro/mq. (4.000,00 euro/ha)

(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =

$(5.340 \times 0,40) =$

= euro 2.136,00

=====

PER UN TOTALE DI:

= euro 77.539,50

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile e presumibile valore di mercato dei beni in argomento, possa valutarsi in:

LOTTO 1 (UNICO): euro 78.000,00

(eurosettantottomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA
DETERMINATO, NON ANDRANNO APPORTATE DETRAZIONI**

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione, indicativa, rappresentativa e non esaustiva,

sulla scorta del fatto, che la giurisprudenza in materia di procedimenti esecutivi, prevede e chiarisce le modalità necessarie all'attività a cui è chiamato l'Esperto Stimatore, per la quale si è pure espressa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4919/2001, ove si legge che:

" l'Esperto non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio con i consulenti delle parti, sia perché la sua nomina è un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita, sia perché il suo ausilio, non viene chiesto dal G.E. per risolvere una controversia, ma soltanto per la liquidazione dei beni pignorati.....omissis..... "

si compone di:

- n. 15 pagine;
- n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 2 fotografie a

colori.

Spoletto, li 04/03/2021

Il C.T.U.

Geom. SCIMITTERNA Carlo

