



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da
contro

Partita IVA

Sede in

R.G.E. N. 294 /2015

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone Salcerini

LOTTI N. 001-002-003

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 all'udienza del 06.10.2016.

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. Successivamente, avvisate le parti a mezzo pec e lettera raccomandata (allegati), lo scrivente, pur non trovando nessuno nel luogo fissato per l'appuntamento, eseguiva il sopralluogo degli immobili pignorati i data 05/12/2016.

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 gli Uffici Tecnici dei comuni 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 tre lotti, uno per comune. 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



Beni in Comune di Montefalco

Lotto n. 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà di terreno in parte edificatorio, sito in Comune di Montefalco (PG) loc.

Madonna della Stella;

In catasto: Catasto Terreni del comune di Montefalco, foglio 57, particella 227, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 2.900, RD € 14,17 RA € 14,98 e particella 362, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 4.420, RD € 21,59 RA € 22,83. (Vedi allegati).

Coerenze: proprietà , strada, fosso, salvo altri.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Terreno edificatorio sito in Comune di Montefalco (PG), loc. Madonna della Stella.

Caratteristiche zona: zona residenziale/agricola ubicato sulla strada che congiunge la frazione di Madonna della Stella con la frazione di S. Luca.

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole/residenziali.

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

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

3. STATO DI POSSESSO

Il terreno è risultato non coltivato. Dalla richiesta di accesso agli atti fatta all'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano contratti di affitto e/o comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Servitù di passaggio) trascritto in data 16/10/2008 ai nn. **3607 di RP** e 5540 di RG a favore di _____ nato a _____ il _____, c. f. _____ ed a carico di _____ con sede in _____ c.f. _____.

Derivante da Atto Notarile Pubblico (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso) a rogito Notaio _____ di Terni del 15/10/2008 rep. 35650/11729.

Il gravame si riferisce a: **Foglio 57 particella 227.**

Note: La Società _____ ha costituito a carico del terreno sito in Comune di Montefalco, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 57, particella 227 di sua proprietà ed a favore del terreno distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 57, particella 228 di proprietà del signor _____, che allo stesso titolo ha accettato, servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo, per una larghezza di metri lineari 4,50 al fine di accedere a detto terreno dalla strada di lottizzazione.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Non risultano.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca volontaria iscritta il 30/10/2008 ai nn. **1214 di RP** e 5796 di RG, a favore di _____ con sede in _____, c. f. _____ ed a carico di _____ con sede in _____ c.f. _____ per Euro 400.000,00(capitale) ed Euro 800.000,00(totale).

Derivante da: Atto Pubblico (Concessione a garanzia di apertura di credito) a rogito Notaio _____ di Terni del 28/10/2008 rep. 35781/11807.

Il gravame si riferisce a: **intero lotto.**

4.2.2. Trascrizioni(Pignoramenti):

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/01/2015 ai nn. **51 di RP** e 60 di RG a favore _____ con sede in _____ c. f. _____ ed a carico di _____ con sede in _____, c. f. _____

Derivante da Atto Giudiziario (Verbale pignoramento immobili) del Tribunale di Spoleto del 16/12/2014 rep. 1112.

Il gravame si riferisce a: **intero lotto.**

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/12/2015 ai nn. **4003**



di RP e 5039 di RG a favore _____ con
sede in _____ c. f. _____ ed a carico di
_____ con sede in _____ c. f. _____

Derivante da Atto Giudiziario (Verbale pignoramento immobili) del
Tribunale di Spoleto del 09/12/2015 rep. 1355.

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: Non rinvenuti.

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.

Immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montefalco Foglio 57 particella 227

- **Titolare dal 22/01/1993:** _____ nato a _____ il _____

c.f. _____ (Proprietà per 1/1).

Atto: Atto Notarile Pubblico (Donazione) del 22/01/1993

Pubb. Notaio _____, **Data:** 22/01/1936 **Rep. N°** 634

Uff. _____ di _____

Montefalco

Trasc. Cons. RR. II. _____ **Data:** 09/26/1993 **N. 374 di RP**

Il titolo di proprietà riguarda: Comune di Montefalco Foglio 57 part. 227



- **Titolari dal 15/10/2008:** **con sede in** **c.f.**
(Proprietà per 1/1)

Atto: Atto Notarile Pubblico (Compravendita) del 15/10/2008

Pubb. Notaio **Data:** 15/10/2008 **Rep. N° 35650**

Uff. di Terni

Trasc. Cons. RR. II. **Data:** 16/10/2008 **N. 3606 di RP**

Il titolo di proprietà riguarda: Comune di Montefalco Foglio 57 part. 227

- **Titolare dal 03/02/2009:** **con sede in** **c.f.**
(Proprietà per 1/1).

Atto: Atto Notarile Pubblico (Trasformazione di società) del 03/02/2009

Pubb. Notaio **Data:** 03.02.2009 **Rep. n°:** 36642

Uff. di Terni

Trasc. Cons. RR. II. **Data:** --/--/2009 **N. 7631 di RP**

di Spoleto

Il titolo di proprietà riguarda: Comune di Montefalco Foglio 57 part. 227

- **Titolare dal 19/03/2012:** **con sede in** **c. f.**
(Proprietà per 1/1)

Atto: Atto Notarile Pubblico (Compravendita) del 19/03/2012

Pubb. Notaio **Data:** 19.03.2012 **Rep. n°:** 60272

Uff.

di Terni

Trasc. Cons. RR. II. di **Data:** 24/04/2012 **N. 1423 di RP**

Spoleto

Il titolo di proprietà riguarda: Comune di Montefalco Foglio 57 part. 227



Immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montefalco Foglio 57 particella 362

- **Titolare dal 17/11/1969:** _____, nato a _____ il _____,
c. f. _____.

Atto: Atto Notarile Pubblico (Compravendita) del 17/11/1969

Pubb. Notaio _____ **Data:** 17.11.1969 **Rep. n°:** 1849

Uff. _____ di _____

Spoletto

Trasc. Cons. RR. II. di _____ **Data:** 12.12.1969 **N. 6655 di RP**

Spoletto

Il titolo di proprietà riguarda: Comune di Montefalco Foglio 57 particella 362

- **Titolari dal 26/01/1999:** _____, nata a _____ il _____,

_____ nato a _____ il _____, _____ nato a _____

_____ il _____ e _____, nata a _____ il _____

Atto: Atto per causa di morte (Denuncia di successione) del 26/01/1999

Pubb. Uff. del _____ **Data:** 26.07.1999 **N°: 84** **Vol.: 536**

Uff. Registro di _____

Foligno

Trasc. Cons. RR. II. Data: 21.10.2000 **N. 2867 di RP**

Il titolo di proprietà riguarda: intero lotto.

N.B. Come evidenziato nella relazione notarile agli atti e come verificato dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, la successione in epigrafe veniva trascritta per i diritti di $\frac{1}{2}$ spettanti al de cuius. In realtà dal controllo effettuato consultando i titoli relativi alle trascrizioni antecedenti la morte del de cuius, le particelle oggetto del pignoramento erano nella sua piena proprietà.



- **Titolare dal 15/10/2008:** con sede in c. f.

Atto: Atto Notarile Pubblico (Compravendita) del 15/10/2008

Pubb. Notaio **Data** 15.10.2008 **Rep. n°:** 35650

Uff. di Terni :

Trasc. Cons. RR. II. di **Data** 16.10.2008 **N. 3604 di RP**

Spoletto :

Il titolo di proprietà riguarda:

- **Titolare dal 03/02/2009:** con sede in c. f.

Atto: Atto Notarile Pubblico (Trasformazione di Società) del 03/02/2009

Pubb. Notaio **Data** 03.02.2009 **Rep. n°:** 35642

Uff. di Terni :

Trasc. Cons. RR. II. di **Data** 16.10.2008 **N. 3604 di RP**

Spoletto :

Il titolo di proprietà riguarda:

- **Titolare dal 19/03/2012:** con sede in c. f.

Atto: Atto Notarile Pubblico (Compravendita) del 19/03/2012

Pubb. Notaio **Data** 19.03.2012 **Rep. n°:** 60272

Uff. :

di Terni

Trasc. Cons. RR. II. di **Data** 24/04/2012 **N. 1423 di RP**

Spoletto :

Il titolo di proprietà riguarda: Intero lotto



6. Pratiche edilizie-Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 *Pratiche edilizie:* Il terreno oggetto dell'Esecuzione, come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Montefalco, ricade in parte in zona C (residenziale di espansione), in parte in zona E1 di particolare interesse agricolo, in base al P. d. F. vigente e in parte in zona di rispetto stradale. L'intero immobile ricade comunque nel Perimetro Aree Rischio P.A.I. Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (Fascia A, art. 28). (Vedi allegati).

6.2 *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

6.3 *Accertamento di conformità Catastale:* Conforme.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO A

Terreno edificatorio con giacitura pianeggiante e forma regolare ubicato lungo via Madonna della Stella, incolto al momento del sopralluogo, sito in comune di Montefalco (PG), loc. Madonna della Stella.

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile sono utilizzate le indicazioni della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria.

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Scv [mq]	Condizioni
Terreno edificabile	4.920	1	4.920	
Terreno agricolo	1.600	1	1.600	
Zona di rispetto stradale	800	<u>1</u>	800	

Superficie convenzionale vendibile: Terreno edificabile : mq **4.920**

Terreno agricolo : mq **1.600**

Fascia di rispetto stradale: mq **800**



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

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Primarie Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione delle superfici

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montefalco, la quota dell'immobile ricadente in zona C, è comunque ricompresa nel perimetro Aree Rischio P.A.I. (Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico e precisamente in fascia A, art. 28, approvato con D.C.P.M. 10 Novembre 2006 e aggiornato con D.G.R. 13 Luglio 2015, n. 853). Questo comporta che in tale superficie non è possibile ad oggi nessuna nuova edificazione, in assenza di una convenzione con il Comune che, come recepito dai colloqui con i tecnici comunali non è ormai più stipulabile. Non si ritiene comunque opportuno attribuire all'area edificatoria il valore del semplice terreno agricolo, tenendo conto delle ventilate ipotesi di modifica del P.A.I. da più parti richieste. **A tal riguardo, qualora**



nelle more della procedura, antecedentemente alla fissazione delle vendite, dovesse intervenire una modifica del PAI od altro che rendesse possibile lo sfruttamento dell'edificabilità del bene pignorato, sarebbe a mio parere necessario procedere ad una revisione del valore dell'immobile.

Immobile	Superficie [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Terreno edificabile	4.920	€ 20,00		€ 98.400,00
Terreno agricolo	1.600	€ 4,00		€ 6.400,00
Zona di rispetto stradale	800	€ 4,00		€ 3.200,00
Valore complessivo dell'immobile:				€ 108.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 5% circa per differenza oneri

tributari ed assenza di garanzia per vizi:

€ 5.400,00

Prezzo base d'asta € 102.600,00

(Euro Centoduemilaseicento /00).

Tanto dovevasi ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

Spoletto, 10/02/2017

