

Perugia, 3 maggio 2022

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 143/2021 R.G. Es.

UDIENZA: 08/09/2022

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Simone Salcerini

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

L'esperto stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

DATI DEL C.T.U

Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 8 giugno 1969 ed ivi residente, per la professione in via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA, DI INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto del 31/01/2022 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Simone Salcerini nominava il soprascritto C.T.U., il quale, in data 7 febbraio 2022 ha depositato per via telematica giuramento e accettazione dell'incarico assegnatogli:

"1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

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 o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-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 abbattimento 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 tra libero mercato e vendite coattive;

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

- dica se esso sia 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 di 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.

In data 19/03/2022 il sottoscritto ha inviato al [REDACTED], tramite posta elettronica certificata, la comunicazione di sopralluogo fissato per il giorno 06/04/2022. Nella data prevista nessuno si è presentato all'appuntamento, ma il sopralluogo è stato comunque effettuato, trattandosi di terreni.

RISPOSTE AL QUESITO

▪ **Individuazione dei beni oggetto di pignoramento, identificazione catastale, confini, conformità con i dati contenuti nel pignoramento**

Il bene oggetto di pignoramento consiste nei diritti di piena proprietà per l'intero di un appezzamento di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, ubicato in Comune di Valtopina, Via Flaminia Sud (Allegato n. 1 – estratto di mappa), di superficie complessiva pari a mq 3.202.

Risultanze catastali

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Valtopina:

Foglio 37 – p.lla 424 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 3.140

mq – R.D. € 12,81 – R.A. € 14,60

Foglio 37 – p.lla 425 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 62 mq

– R.D. € 0,26 – R.A. € 0,29 (Allegato n. 2 – visura catastale).

L'appezzamento confina con le partt. nn. 423-192 catastalmente intestate a

██████████ e ██████████, strada pubblica, ██████████, salvo altri.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

▪ **Titolo di proprietà e occupazione del bene**

Il compendio immobiliare in oggetto è di pertinenza della ██████████ per la piena proprietà.

I beni sono pervenuti alla società a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Fabi in data 05/10/2007, rep. n. 67684/19923, registrato a Gualdo Tadino l'8/10/2007 al n. 2059 serie 1T e trascritto a Perugia il 9/10/2007 al n. 33545 del Registro Generale e al n. 18681 del Registro Particolare (Allegato n. 3).

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano registrati atti di locazione o comodati dalla ██████████ relativamente agli immobili in oggetto (Allegato n. 4).

▪ **Esistenza di usi civici**

Dalle indagini effettuate anche presso i competenti uffici del Comune di Valtopina, è emerso che i terreni in oggetto non sono gravati da uso civico.

▪ **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Come emerso dalla relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Luigi Napolitano in data 01/12/2021, non si rilevano iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- **Formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati e che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Il compendio immobiliare in oggetto risulta gravato da

- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Spoleto il 20/10/2021, rep. n. 1134, trascritto a Perugia in data 19/11/2021 al n. 23085 di formalità.

- **Vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio**

Trattasi di terreni.

- **Proprietà nel ventennio**

Dalla consultazione del certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Luigi Napolitano in data 01/12/2021 è risultato che ante ventennio il terreno in oggetto risultava di proprietà della sig.ra [REDACTED] per essere ad essa pervenuto tramite atto di donazione a rogito Notaio Angelo Frillici del 08/06/1993, rep. n. 86619, trascritto a Perugia in data 25/06/1993 al n. 8269 di formalità. Il terreno è pervenuto poi alla [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Fabi in data 05/10/2007, rep. n. 67684/19923, registrato a Gualdo Tadino l'8/10/2007 al n. 2059 serie 1T e trascritto a Perugia il 9/10/2007 al n. 33545 del Registro Generale e al n. 18681 del Registro Particolare.

- **Destinazione urbanistica**

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 7/2022

rilasciato dal Comune di Valtopina in data 27/04/2022 (Allegato n. 5), il terreno in oggetto, per effetto del Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale (P.R.G. -P.S.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 21/09/2016, risulta classificato come segue:

Fg. 37 Part. 424:

TAVOLA PS4

- in parte Componenti strutturali del territorio ambiti urbani e insediamenti, PRG parte operativa, Frazioni - Casa Tassi: insediamenti esistenti (residenziali, produttivi e per servizi);

- in parte spazio rurale: Area agricola;

- in parte componenti naturali: Rete ecologica regionale.

Rischio territoriale e ambientale, caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: in parte area a rischio idraulico.

TAVOLA PS5: VINCOLI SOVRAORDINATI E DI SETTORE, VINCOLI DEL SISTEMA AMBIENTALE:

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua: Vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 142 comma 1, lettera c); in Parte Rete Ecologica Regionale - Unità regionali di connessione ecologica (art. 82 L.R.n.112015).

Rischio territoriale e ambientale, caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche: in parte area a rischio idraulico.

Aree e insediamenti di valore storico culturale e paesaggistico (art. 96 l.r. 1/2015): percorsi storici o parti di percorsi di rilevanza paesaggistica.

Altri vincoli: vincolo idrogeologico (r.d. n. 3267/1923 e s.m.i.); in parte fasce di rispetto relative alle infrastrutture della mobilità: viabilità - strade extraurbane locali; salvo altri.

Fg. 37 Part. 425:

TAVOLA PS4:

Componenti strutturali del territorio, ambiti urbani e insediamenti - PRG Parte operativa, Frazioni - Casa Tassi: insediamenti esistenti (residenziali, produttivi e per servizi);

TAVOLA PS5: VINCOLI SOVRAORDINATI E DI SETTORE, VINCOLI DEL SISTEMA AMBIENTALE:

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua: Vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 142 comma 1, lettera c).

Altri vincoli: Vincolo Idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.);

Fasce di rispetto relative alle infrastrutture della mobilità: viabilità - strade extraurbane locali; salvo altri;

Per effetto del Piano Regolatore Generale - Parte Operativa (P.R.G. - P.O.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 02/03/2017, i terreni in oggetto risultano classificati come segue:

Fg. 37 Part. 424

TAVOLA PO5:

Repertorio degli ambiti urbani e insediamenti: Frazioni Casa Tassi;

Insediamenti esistenti: in parte insediamenti esistenti, prevalentemente residenziali - tessuti consolidati.

Fg. 37 Part. 425

TAVOLA PO5:

Repertorio degli ambiti urbani e insediamenti: Frazioni Casa Tassi;

Insediamenti esistenti: insediamenti esistenti, prevalentemente residenziali - tessuti consolidati.

▪ **Formazione dei lotti**

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

Diritti di piena proprietà per l'intero di appezzamento di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, ubicato in Comune di Valtopina, Via Flaminia Sud, di superficie complessiva pari a mq 3.202.

▪ **Descrizione analitica dei beni**

Il lotto è costituito da diritti di piena proprietà per l'intero di un appezzamento di terreno ubicato in Comune di Valtopina, Via Flaminia Sud, di superficie complessiva pari a mq 3.202, il tutto così censito al Catasto Terreni del Comune di Valtopina:

Foglio 37 – p.lla 424 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 3.140 mq – R.D. € 12,81 – R.A. € 14,60

Foglio 37 – p.lla 425 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 62 mq – R.D. € 26 – R.A. € 0,29

I terreni distano circa 2 km dal centro abitato di Valtopina e sono facilmente raggiungibili tramite la viabilità pubblica.

Si estendono in un unico corpo di forma irregolare, prevalentemente destinato a pascolo ed in minor parte occupato da tare (bordo strada e fascia ripariale).

Il terreno è accessibile dalla via pubblica, con la quale confina sul lato ovest, e presenta pendenze variabili con esposizione sud-est.

La porzione nord dell'appezzamento, a confine con la part. n. 192, per una superficie di mq 470 circa è classificata dal vigente PRG come edificabile (insediamenti esistenti); la restante parte è classificata come agricola.

▪ **Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni**

Criterio estimativo

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica; si è fatto inoltre riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia Edizioni Exco.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolare modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un

