

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 106/2016 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Arch. Maria Cristina Curti
Via Bissolati, 3
06034 Foligno (PG)
Tel. 0742_357252;
mobile 335 6865769

NOVEMBRE 2016 - MAGGIO 2017

**All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Spoleto**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare n. 106/2016 R.G.E.*

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):

rappresentato e difeso dall'avv. Roberto Micanti del foro di Spoleto, C.F. MCNRRT85D17D653H, elettivamente domiciliata c/o il suo studio in Foligno (06034), via Roncalli n. 19, con indirizzo di posta elettronica certificata roberto.micanti@pec.it

CONTROPARTE– (Debitore): OMISSIS

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Maria Cristina Curti, nata a Spoleto (PG) il 20/06/1967, C.F. CRTMCR67H60I921R, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Spoleto, residente in Foligno (06034), via Bissolati, 3, cell. 335 6865769, tel. 0742 357252 e avente partita Iva 02176940548

AVENDO RICEVUTO

in data 17/11/2016 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto ***Dr. Simone SALCERINI***, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Arch. Maria Cristina Curti

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U. , quest'ultima riportata in allegato alla relazione di Stima.

Documentazione non allegata:

- ◆ Provvedimento R.CTU. 258/16 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Giuseppe Pasqualini*) per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 4 Maggio 2016.
- ◆ Rinuncia del Gom. Giuseppe Pasqualini nominato C.T.U.
- ◆ Nomina da parte del *giudice Dr. Simone Salcerini* dell'esperto arch. Maria Cristina Curti in sostituzione del geometra precedentemente nominato.
- ◆ Nota di accompagnamento per l'iscrizione al ruolo
- ◆ Atti di procedura R.G.E. 106/2016: Nota di Iscrizione al Ruolo dell'Atto di Pignoramento immobiliare del 15/03/2016, notificato all'esecutato il 27/04/2016, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Spoleto in data 04/05/2016 al n. 1489 del Registro particolare e al n. 1489 del Registro Generale, (documento non presente nel fascicolo, ma disponibile nel sito dell'agenzia delle entrate);
- ◆ Istanza di Vendita del 18/05/2016 depositata presso la cancelleria del tribunale di Spoleto;
- ◆ Istanza di restrizione del Pignoramento del 16/06/2016;
- ◆ Nota di deposito Certificazione ipotecaria ex art.567 2° comma c.p.c. del 8/04/2016.

Documentazione allegata:

- ◆ Allegato 1 _ N. 1 lettera raccomandata A.R. (e PEC), di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento indirizzata alle parti;
- ◆ Allegato 2 _ Richiesta al comune di accesso agli atti, inviata via PEC;
- ◆ Allegato 3 _Visure catastali e storiche immobili NCT Foglio 41 p.lla 738, 740, NCT Foglio 53 p.lle 565 sub 1, 41, 58, 106, 521, 515 (oggi 572), 516, 517, 518, 520, 536 come indicate nell'atto di pignoramento, tenuto conto dell'atto di restrizione.
- ◆ Allegato 4 _ Estratto di mappa scala 1: 2000 del Foglio 53 p.lla 565 del Comune di Sellano (PG).
- ◆ Allegato 5 _ Planimetria catastale scala 1:100 dell' immobile censito al Foglio 283 p.lla 565 sub 1, con attestazione di procedura di intestazione della proprietà.
- ◆ Allegato 6_ Estratto planimetrico del Piano Regolatore comunale, per la verifica della compatibilità urbanistica (Fonte: ufficio tecnico comunale)
- ◆ Allegato 7_ Ispezione ipotecaria del 3/4/2017
- ◆ Allegato 8_Attribuzione rendita catastale presunta

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ◆ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Sellano (PG);
- ◆ convocare, a mezzo di raccomandata/ Pec, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, per effettuare un sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico, se necessario, degli immobili oggetto di pignoramento.:
- ◆ verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ◆ valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- ◆ reperire eventuali atti amministrativi relativi ad autorizzazioni edificatorie e/o certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Sellano, PG) nonché verificare la compatibilità urbanistica attraverso una verifica della destinazione di Strumento di Pianificazione comunale (PRG) dell'area su cui insistono gli immobili:
- ◆ acquisire le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza dello stato degli immobili oggetto di pignoramento;
- ◆ redigere la relazione di stima per ogni lotto eventualmente individuato.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 17/11/2016 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, nonché una verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria di Perugia aggiornata al 3/4/2017 (Allegato 7) da cui risulta che l'ultima trascrizione è quella del pignoramento: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Sellano (PG) del 4/5/2016 n. 1489 del Registro particolare e al n. 1889 del Registro Generale, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19089 del 12/04/2016. Sono state quindi acquisite le visure catastali recenti, l'estratto di mappa catastale (Vax) e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (Allegati n. 3, 4 e 5).

Successivamente è stato fissato un sopralluogo per il giorno 27 febbraio 2017 alle ore 9.00, mediante lettere raccomandate A.R. e PEC (All. 1) alla parte debitrice e mediante PEC alla parte ricorrente.

Nel termine fissato il C.T.U. si è recato presso gli immobili oggetto della presente relazione di stima, siti in Sellano, loc. Villamagina e nelle vicinanze.

Gli esecutati erano assenti, ma poiché si tratta di terreno è stato possibile effettuare il sopralluogo e fotografare gli immobili. Era assente anche la parte creditrice.

Gli immobili interessati dal pignoramento sono terreni privi di fabbricati ubicati in prossimità dell'abitato di Villamagina; fa eccezione la p.lla 565 del foglio n. 53 che è occupata da un manufatto in calcestruzzo armato costruito come vasca d'accumulo con pompa per l'acquedotto comunale.



I terreni di cui al foglio n. 41 sono ubicati all'interno del centro abitato di Casale; si tratta di due particelle, la 738 e 740, aventi una superficie complessiva di 278 mq, che si trovano in zona omogenea B2 della zonizzazione del Piano Regolatore Generale (da ora PRG) del comune di Sellaano (vedi Allegato n. 6, pag. 1).

Tutte le altre particelle oggetto di pignoramento fanno parte del foglio n. 53: le particelle n. 106, 41, 58, 572, 520 e 518 si trovano in area boscata (in parte area a bosco, in parte aree di rispetto delle aree boscate), inedificabili; parte della particella 517 e la particella 521 ricadono nell'ambito urbano di Villamagina, esattamente in zona B2. La particella 536 invece ricade nella zona A di Villamagina (vedi Allegato n. 6, pag. 2 e 3).

Ai sensi della normativa comunale (NTA) la zona B2, cioè zona di completamento prevalentemente residenziale; si tratta di tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi individuati dal PRG Parte Strutturale. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attività produttive artigianali compatibili con la residenza, commerciali, direzionali e attività turistico-ricettive nonché di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli. Nelle zone B2 è consentita la nuova edificazione con intervento edilizio diretto, con un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq/mq e un'altezza massima pari a 6,50 m. Almeno il 50% della SUC della destinazione d'uso dei nuovi fabbricati dovrà essere residenziale; altre destinazioni d'uso consentite: annessi alla residenza, attività artigianali di servizio (max 25% della Suc), attività artigianali produttive (max 25% della Suc), commercio al minuto di tipo B, uffici, servizi sociali, culto, parcheggi, oltre a verde pubblico e privato e viabilità.

Per maggior chiarezza, ai sensi dell'art. 5 delle NTA comunali, si definiscono i seguenti parametri urbanistici:

- l'indice Uf, rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria (Sf);
- la Suc, espressa in mq, rappresenta la sommatoria delle superfici coperte (Sc) di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali;
- la Sc, espressa in mq, rappresenta la misura della superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi, chiostrine e porticati;
- la Sf, espressa in mq, rappresenta , la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste; nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.

Per la particella 536 del foglio catastale n. 53, ricadente in zona A, la normativa comunale stabilisce che gli interventi in tali zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione. Per quanto sopra non è consentita la nuova edificazione.

Le aree boscate sono sottoposte a tutela paesaggistica; non è consentita la nuova edificazione.

In esito di un attento studio degli atti del fascicolo e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Catasto TERRENI – Foglio 41 – Comune di Sellano – Loc. Casale								
Part.lla	sub	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
				<i>ha</i>	<i>are</i>	<i>ca</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
738		Semin. arb.	2		01	99	Euro 0,36	Euro 0,51
740		Seminativo	2		00	79	Euro 0,14	Euro 0,22

I suddetti immobili sono di proprietà del sig. Francischi Marco, debitore, per 1/2; i diritti di proprietà sul restante 1/2 appartengono alla sig.ra Francischi Silvia, come risulta dalle visure catastali (Allegato 3).

Catasto TERRENI – Foglio 53 – Comune di Sellano – Loc. Villamagina								
Part.lla	sub	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
				<i>ha</i>	<i>are</i>	<i>ca</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
106		Pasc. Cesp.	1		71	20	Euro 1,47	Euro 0,74
41		Bosco ceduo	2	3	06	30	Euro 15,82	Euro 9,49
58		Pascolo	1		49	10	Euro 3,04	Euro 1,52

572		Bosco ceduo	2	2	62	75	Euro 13,57	Euro 8,14
521		Semin. arb.	2		09	00	Euro 1,63	Euro 2,32
520		Semin. arb.	2		27	35	Euro 4,94	Euro 7,06
518		Semin. arb.	2		91	60	Euro 16,56	Euro 23,65
517		Semin. arb.	2	1	92	86	Euro 34,86	Euro 49,80
516		Bosco ceduo	2		17	50	Euro 0,90	Euro 0,54
536		Semin. arb.	2		07	35	Euro 1,33	Euro 1,90

I suddetti immobili sono di proprietà del sig. , debitore, per 1/3; i diritti di proprietà sulla parte restante spettano per 1/3 alla sig.rae per 1/3 al sig....., come risulta dalle visure catastali (Allegato 3). Si evidenzia inoltre che la particella 515 è stata soppressa e ha dato luogo alle particelle 572 e 565, come risulta dalle allegate visure storiche (Allegato 3).

Catasto FABBRICATI – Foglio 53 – Comune di Sellano – Loc. Villamagina						
Part.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza Vani	Consistenza Mq	Rendita
565	1	E/9				Euro 882,00

E3= Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

Il precedente immobile dalla visura castale risulta essere di proprietà superficiaria interamente del comune di Sellano; la proprietà dell'area risulta essere per 1/3 del sig....., debitore, per 1/3 alla sig.ra e per 1/3 al sig., come risulta dalle visure catastali (Allegato 3)

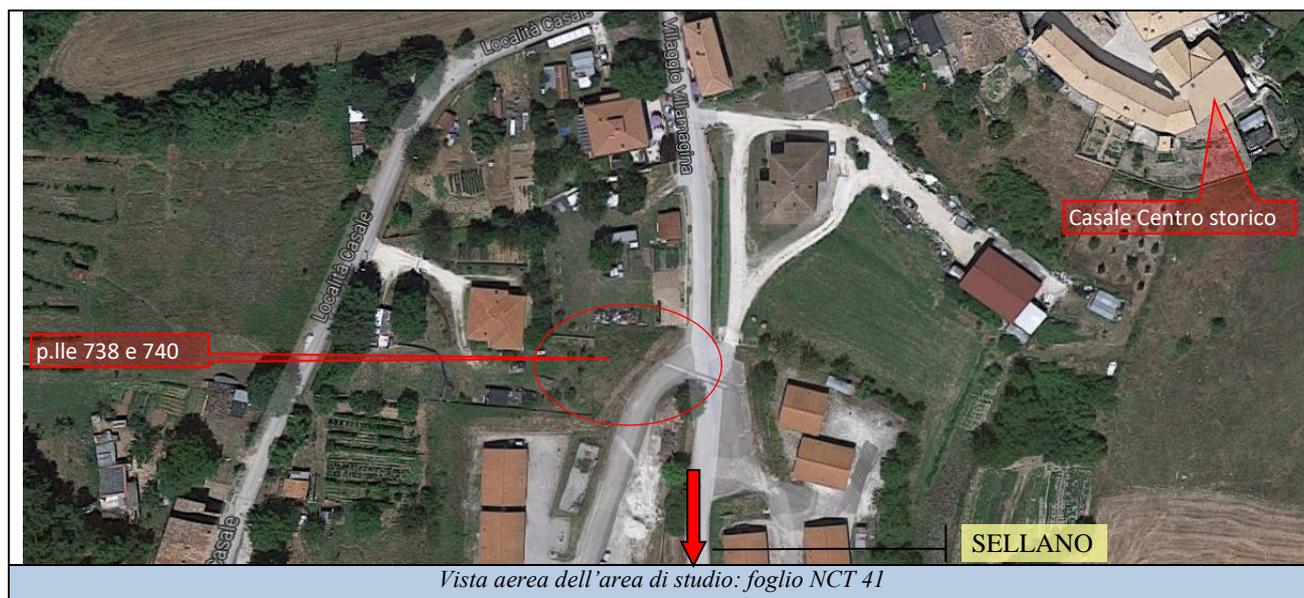
DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

La presente perizia riguarda alcuni immobili siti nel comune di Sellano (PG) ed esattamente una rata di terreno costituita da due particelle per un totale di 278 mq in località Casale, e altre particelle ubicate in loc. Villamagina. Come visto sopra gli immobili oggetto di pignoramento, come sopra individuati, sono privi di fabbricati, come risulta anche dalla ricerca delle planimetrie catastali effettuata presso l'Agenzia del territorio; fa eccezione la particella 565 del foglio NCT 53, su cui insiste un manufatto in calcestruzzo armato, accatastato nel NCU come E/9 particella 565 sub 1; tale immobile deve essere escluso dal pignoramento in quanto è stato avviato il processo di acquisizione da parte del comune di Sellano, in quanto il manufatto di cui trattasi costituisce il serbatoio con relativa pompa dell'acquedotto comunale e fu costruito dal comune stesso negli anni passati. Per esso sono state attivate le procedure di inserimento in mappa e accatastamento ed è in corso la procedura di voltura dell'intestazione della proprietà a nome del comune di Sellano (vedi Allegato 8).

Per semplicità di esposizione si indicheranno di seguito come immobili 1, immobili 2, immobili 3 e immobili 4, rispettivamente i terreni in loc. Casale, i terreni edificabili in loc. Villamagina, i terreni in zona A, in loc. Villamagina, i terreni non edificabili in loc. Villamagina.

Inquadramento territoriale e urbanistico e descrizione degli immobili

La foto aerea sotto riportata indica il posizionamento degli immobili oggetto di pignoramento indicati come **immobili 1**, di cui al foglio n. 41; come sopra specificato ricadono in ambito urbano, in adiacenza al centro storico di Casale; essendo in zona edificabile di tipo B2 con Sf = 238 mq, danno diritto ad una Suc di 119 mq. La frazione è raggiungibile attraverso la strada provinciale SP466 e dista 10 km dal capoluogo; dista inoltre da Spoleto circa 39 km, cui è collegata mediante la strada SS685, Tre Valli Umbra, o mediante la strada della Spina, SP 459; la distanza da Foligno è di circa 39 km e è collegata mediante la SP 466 e la SS77.



Vista aerea dell'area di studio: foglio NCT 41

Il terreno è più o meno pianeggiante, sopraelevato rispetto alla strada, da cui è separato mediante muri di sostegno; si trova in prossimità del villaggio containers di Villamagina. Attualmente è terreno incolto. L'accesso all'area può essere effettuato dalla strada che porta all'interno del villaggio container.



Vista dalla strada di accesso al villaggio containers

Trattandosi di area urbana di tipo B è dotata delle infrastrutture principali e quindi non saranno necessarie per la nuova costruzione opere di urbanizzazione, se non limitate agli allacci privati.



Vista del muro di sostegno dalla strada



Viste dell'area

La foto aerea che segue inquadra l'area complessiva occupata dalle particelle oggetto di pignoramento distinte nel foglio del catasto terreni n. 53, che in questa sede sono state distinte in due parti: le aree edificabili in zona B2, **immobili 2**, le aree urbane in zona A, **immobili 3**, e quelle non edificabili, **immobili 4**. La particella 517 ha una superficie di 19.286 mq; solo una parte di essa ricade in ambito urbano, zona B2 per una superficie totale pari a 12.765 mq; con $U_f = 0,50$ mq/mq, tale superficie dà diritto ad una edificabilità massima pari a 6382,5 mq di Suc; le aree necessarie per la realizzazione delle urbanizzazioni previste nella tavola di PRG Parte Operativa O3b, danno comunque diritto alla superficie fondiaria.

Attualmente il terreno è incolto; ha una pendenza non troppo accentuata e confina a valle con la strada provinciale SP466 che va a Sellano.



Foglio del catasto terreni n.53

Le urbanizzazioni primarie e secondarie dovranno essere realizzate ex-novo, non essendo attualmente presenti; trattandosi di ambito urbano tuttavia sono facilmente realizzabili gli allacci alle infrastrutture esistenti. La restante parte della particella 517, pari a mq 6521mq è area boscata e sarà trattata con gli **immobili 4**. Di seguito alcune immagini dei terreni, dalla SP466.





La foto a destra qui sopra, e anche quella accanto, riprende la strada che segna il confine della particella 518 e il limite della proprietà verso sud.

Restando nell'ambito urbano di Villamagina la particella 536 viene trattata singolarmente, **immobile 3**, in quanto è l'unica ricadere in zona A, quindi pur essendo ubicata in zona urbana non è applicabile un indice di utilizzazione fondiaria, in quanto, essendo in zona di salvaguardia del patrimonio storico esistente, non sono previsti interventi di nuova edificazione. Non risultano edifici accatastati al catasto fabbricati e pertanto l'area non è dotata di cubatura esistente. Si tratta di una rata di terreno incolto, adiacente a fabbricati esistenti, dove quindi sono ammessi solo interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano, oltre che sistemazioni dell'area per attività di supporto alle funzioni residenziali, secondo le prescrizioni delle NTA del PRG comunale.

Con la classificazione **immobili 4** sono state indicate le particelle esterne all'ambito urbano e pertanto individuate negli elaborati grafici del PRG Parte Strutturale (PS). Parte di dette particelle, cui è stata aggiunta la particella 517, per la superficie esterna alla zona B2 e quindi pari a 6.521 mq, sono classificate negli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali, come aree boscate. Si farà riferimento per essi alle classificazioni derivanti dalle visure catastali. Le foto più descrittive dell'area sono quelle aeree

soprariportate, in quanto la fitta vegetazione arborea ed arbustiva non consente una ripresa fotografica globale.



Viste all'interno del bosco

Per completezza di trattazione si riportano alcune fotografie del manufatto insistente sulla particella 565 del foglio del catasto terreni n. 53, inserito in area boscata, ma escluso dalla presente stima.



Viste all'interno del bosco del manufatto p.lla 565 F.53

Stato di Conservazione degli edifici.

Come già indicato nella trattazione del precedente paragrafo, i terreni attualmente sono incolti e inutilizzati, al limite lasciati a pascolo, per lo più coperti da vegetazione arborea e arbustiva anche nelle aree fuori dalle zone boscate.

Urbanizzazioni.

Come indicato nella descrizione degli immobili, per quanto riguarda le urbanizzazioni nelle aree edificabili **immobili 1** sono presenti; per gli **immobile 2** devono essere realizzate completamente in caso di nuova edificazione, ma sono facilmente realizzabili gli allacci alle infrastrutture pubbliche, in quanto esistente nelle aree limitrofe già urbanizzate; gli **immobili 3** sono in area urbanizzata, quindi sono presenti le infrastrutture pubbliche; gli **immobili 4** sono aree extraurbane inedificabili e non necessitano quindi di opere di urbanizzazione.

INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sulla particella 572 del foglio catastale 53 grava sicuramente la servitù di passaggio per la manutenzione e per l'accesso al serbatoio dell'acquedotto comunale.

Le aree a bosco, **immobili 4**, sono soggette per legge a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali, D.Lgs. 42/2004. Le particelle 42 e 106 del foglio catastale 53 ricadono in zona SIC (Siti di Interesse Comunitario, mentre le restanti aree oggetto della presente relazione di stima ricadono in aree di elevato interesse naturalistico.

Non risultano avere gravami, ad eccezione dell'atto di pignoramento riportato nel successivo paragrafo relativo alle trascrizioni ipotecarie.

TITOLI AUTORIZZATIVI E AGIBILITA'

Non sono state realizzate opere sugli immobili oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli **immobili 1**, costituiti dalle particelle 738 e 740 del foglio catastale terreni n. 41 del comune di Sellano risulta per 1/2 di proprietà dell'esecutato. La restante parte risulta di proprietà dellaGli **immobili 2, 3, 4** costituiti da tutte le particelle del foglio catastale terreni oggetto di pignoramento di cui al paragrafo "identificazione dei beni immobili pignorati", sono di proprietà dell'esecutato per 1/3; la parte restante risulta essere di proprietà per 1/3 della....., nata a, c e per 1/3 del sig.,

VISURE IPOTECARIE

La verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate effettuata come ultimo accesso per via telematica in data 3/4/2017, ha confermato che l'ultima trascrizione è quella di pignoramento; si allega elenco delle trascrizioni (allegato 7).

VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento R.G.E. 106/2016, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 25 febbraio 2017, ha ritenuto che i beni pignorati possono essere venduti in diversi lotti, trattandosi di terreni:

- Lotto 1: Immobili 1, particelle 738 e 740 del F. 41 del NCT;
- Lotto 2: Immobili 2, parte della p.lla 517 del F. 53 NCR, per una superficie complessiva di 12.765 mq; considerato che ai fini della normativa comunale, art. 23 dell NTA, il lotto minimo deve essere pari a 600 mq, questo lotto può essere a sua volta venduto in più lotti di superficie uguale o superiore a 600 mq.
- Lotto 3: Immobili 3, p.lla 536 del F. 53 NCT;
- Lotto 4: Immobili 4, p.lle 41, 106, 58, 516, 518, 520, 521, 572e parte della 517. Anche in questo caso le rate di terreno possono essere vendute separatamente.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il comune di Sellano si trova in area colpita dagli eventi sismici del 2016 e quindi il mercato immobiliare, è fermo e comunque condizionato dai recenti eventi sismici. Tuttavia, trattandosi di terreni, la stima è stata fatta sulla base delle informazioni antecedenti gli eventi sismici, non avendo influito questi sulla natura degli immobili.

1. Criterio di stima per i terreni edificabili

Il valore delle aree edificabili è stato valutato dal confronto di diversi parametri:

1. sono stati consultati i listini immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Perugia, IV trimestre 2016;
2. è stata fatta un'indagine di mercato delle compravendite immobiliari di terreni edificabili;
3. è stato reperito il valore minimo attribuito dal comune di Sellano alle aree edificabili dei centri abitati minori ai fini IMU.

Criterio 1: Relativamente al punto 1 il listino immobiliare non contempla il comune di Sellano; sono stati pertanto presi come riferimento comuni aventi caratteristiche analoghe per ubicazione e per numero di abitanti, quali Pietralunga e Fossato di Vico. Considerato che questi valori fanno riferimento in generale ad aree edificabili, che comprendono quindi anche le zone C, prive completamente di opere di urbanizzazione, si può ritenere congruo un valore medio.

Località	Valore min	Valore massimo	Valore medio
Pietralunga	15 €/mc	35 €/mc	25,0 €/mc
Fosato di Vico	15 €/mc	30 €/mc	22,5 €/mc

Per il raffronto con il valore al metro cubo, si moltiplica la Suc edificabile espressa in mq per un'altezza pari a 3,0 m.

Criterio 2: Relativamente al punto 2 il valore di mercato non è facilmente reperibile, in quanto il mercato in particolare delle aree edificabili è praticamente assente a Sellano. Sono stati tuttavia presi in considerazione terreni edificabili posti in aree aventi similitudine con quelle in esame, per distanza dai centri maggiori, per ubicazione in zone di alta collina. Il riferimento preso è stato relativo al prezzo al mq edificabile, poiché le zone prese come riferimento presentano indici di edificabilità differenti. Il valore medio ragionevolmente calcolato per queste aree è di circa 60 €/mq edificabile.

Criterio 3: Relativamente al punto 3 si riporta il valore minimo delle aree edificabili di tipo B2 per le frazioni di Casale e Villamagina, deliberato dal consiglio comunale con atto n. 5 del 15/05/2012, cui fa riferimento per il calcolo dell'imposta IMU.

Località	Zona omog.	Valore min per l'area
Casale	Zona B2	18 €/mq
Villamagina	Zona B2	18 €/mq

Lotto 1

Il lotto 1 è stato identificato con il terreno ubicato a Casale classificato come zona edificabile B/2, ricadente in parte nelle p.lle 738 e 740 del F.41 del NCT, avente una superficie di 238 m² su cui è possibile edificare 119 mq di Suc.

Criterio 1:

Terreno edificabile	Valore mc	Cub. edificabile.	Valore
Zona B2	22,5 €/mc	357,0 mc	8.032 €

Criterio 2:

Terreno edificabile	Mq edificabile	Superficie edif.	Valore
Zona B2	60 €/mq	119,0 mq	7.140 €

Criterio 3:

Terreno edificabile	Valore minimo	Superficie terreno	Valore
Zona B2	18 €/mq	238,0 mq	4.284 €

Conclusione della stima del lotto 1:

Criterio 1	8.032 €
Criterio 2	7.140 €
Criterio 3	4.284 €
Valore medio	6.485 €

Lotto 2

Il lotto 2 è stato identificato con il terreno ubicato a Villamagna classificato come zona edificabile B/2, ricadente in parte nella p.la 517 del F.53 del NCT. La superficie complessiva dell'area edificabile è pari a 12.765 mq con una potenzialità edificatoria pari a 6.382,5 mq di Suc (per un confronto con il valore al metro cubo si considera una cubatura massima di 19.147,5 mc).

Criterio 1:

Terreno edificabile	Valore mc	Cub. edificabile.	Valore
Zona B2	22,5 €/mc	19.147,5 mc	430.819 €

Criterio 2:

Terreno edificabile	Mq edificabile	Superficie edif.	Valore
Zona B2	60 €/mq	6382,5 mq	382.950 €

Criterio 3:

Terreno edificabile	Valore minimo	Superficie terreno	Valore
Zona B2	18 €/mq	12.765 mq	229.770 €

Conclusione della stima del lotto 2:

Criterio1	430.819 €
Criterio 2	382.950 €
Criterio 3	229.770 €
Valore medio	347.846 €

Lotto 3

Per la particella n. 536 del foglio 53 del NCT ubicata in zona omogenea A del PRG comunale, è possibile fare riferimento solo al valore di mercato; si tratta di una rata di terreno avente le caratteristiche di spazio pertinenziale dell'edificato esistente o da realizzare. Il valore varia da 10 €/mq a 15 €/mq; date le caratteristiche di scarsa qualità ed utilizzazione dell'immobile in oggetto si prenderà in considerazione il valore minimo. Ne consegue la seguente tabella:

p.lla	Zona	Superficie in mq	Valore €/mq	Valore
536	A	735	Euro 10	7.350 €

Lotto 4

4. Criteri di stima per i terreni agricoli e a bosco

Per la stima dei terreni si è fatto riferimento al valore medio desunto dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio, dal prezzo proposto dal mercato sul luogo, dal Valore Agricolo Medio (VAM) pubblicato dall'agenzia del territorio e dal valore indicato dalle tabelle del BUR prese come riferimento anche dalla camera di commercio per atti pubblici. Ai fini della stima si forniscono le seguenti definizioni:

— terreno agricolo: appezzamento di terreno o fondo rustico utilizzato di norma per la coltivazione e per la conduzione di attività agricola, non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento edilizio.

— Seminativi di collina: terreno coltivato in cui le principali operazioni inerenti al normale ciclo produttivo possono essere effettuate con mezzi meccanici. Comprendono tutti i terreni assoggettabili a coltivazione con vario grado di pendenza, tutti lavorabili meccanicamente, ma con potenza e sistemi di tradizione differenziati a seconda della loro categoria, in particolare quelli di classe B (= 2) sono quelli con pendenze comprese tra il 10% e il 15%.

— Pascoli naturali e spontanei: terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea. Sono spesso costituiti da una mescolanza di specie erbacee, arbustive e suffrutticie che hanno nel tempo colonizzato anche seminativi abbandonati che nel tempo si inerbiscono spontaneamente grazie all'ingresso di specie autoctone.

– Pascoli arborati: terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea, dove la mancanza di una razionale utilizzazione della vegetazione erbacea da parte degli animali ha consentito il reinsediamento di specie arboree legnose fino a coprire un massimo del 30% della superficie.

– Bosco ceduo e misto: terreno sul quale sono irradiate per via naturale un popolamento di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che crei un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale e che sia possibile assoggettare a ceduzione con turni 18-20 anni.

I dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate fanno riferimento al 2011, ma sostanzialmente il mercato dei terreni risulta abbastanza stabile negli ultimi anni. Il "Listino immobiliare" della Camera di Commercio pubblica invece dati più recenti, del IV trimestre 2016, per terreni agricoli, fornendo un valore minimo (1.700 €/ha) e un valore massimo (14.000 €/ha), per Norcia, che rappresenta il comune presente nel listino con caratteristiche più simili per ubicazione e morfologia del terreno. Questo parametro non consente la distinzione del prezzo tra le diverse tipologie di terreno (seminativo, bosco, uliveto.....), pertanto non risulta utilizzabile ai fini della stima se non come verifica ulteriore che il valore stimato sia contenuto nel range indicato. E' stato reperito anche il valore dei terreni agricoli per tipi di coltura pubblicato dalla Regione Umbria nel BUR n. 6 del 28/01/2015; si nota che il valore dei terreni presi in considerazione è rimasto costante nei due anni, si può quindi ritenere valido lo stesso valore anche per il 2016.

Non è stato possibile mettere a confronto tali valori con il mercato immobiliare, sia per l'assenza di offerta ne comune o in comuni simili, sia perché i prezzi proposti non differenziati per le diverse tipologie di uso dei terreni.

Ne consegue la seguente tabella:

Destinazione	VAM €/mq 2011	BUR-Espropri V €/mq 2015	Valore medio €/mq
Bosco ceduo	0,2487	0,15	0,199
Pascolo arborato	0,1949	0,1	0,147
Pascolo naturale	0,1491	0,2	0,175
Seminativo	0,5159	0,6	0,558

La stima dei terreni agricoli facenti parte della proprietà oggetto di pignoramento, divisa per particelle, si riassume con la tabella che segue:

Part.lla	Destinazione (cl)		Superficie parametrata in mq	Valore medio €/mq	Valore €
106	Pasc. Cesp.	1	7.120	0,147	1.046,64
41	Bosco ceduo	2	30.630	0,199	6.095,37
58	Pascolo	1	4.910	0,175	859,25
572	Bosco ceduo	2	26.275	0,199	5.228,725
521	Semin. arb.	2	900	0,558	502,2

520	Semin. arb.	2	2.735	0,558	1.526,13
518	Semin. arb.	2	9160	0,558	5.111,28
517 (parte)	Semin. arb.	2	6.521	0,558	3.638,718
516	Bosco ceduo	2	1.750	0,199	348,25
SOMMANO					24.357

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO PER GLI EDIFICI

A conclusione del processo estimativo si fornisce il prezzo complessivo dei beni pignorati e la parte corrispondente alla parte di proprietà del debitore.

LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 4	Somma
V T.edif.	V T.edif.	V T. non edif.	V Terreni agr.	V totale
6.485 €	347.846 €	7.350 €	24.357 €	386.038 €
Propr. 1/2	Propr. 1/3	Propr. 1/3	Propr. 1/3	

Come sopra specificato il lotto 1 data l'esiguità della superficie non può essere diviso, in quanto un eventuale dimezzamento della superficie fondiaria renderebbe praticamente inutilizzabile la già esigua Suc realizzabile.

Per il lotto 2, sia per l'ubicazione, tra edifici esistenti, sia per la ridotta dimensione, oltre al fatto che rappresenta solo una superficie pertinenziale, non è consigliata la divisione in più parti, a meno che i proprietari confinanti non siano interessati all'acquisto di una porzione della stessa.

Il lotto 3 potrebbe essere suddiviso in lotti aventi dimensione minima di 600 mq, ma andrebbe redatto un progetto urbanistico che definisca la perimetrazione dei lotti e la delimitazione delle superfici destinate a verde e a viabilità, che comunque come già detto concorrono al calcolo della Suc. Allo stato attuale del terreno, cioè senza un progetto, deve essere venduto come unico lotto.

Il lotto 4 è stato valutato considerando separatamente il valore di ogni particella, che pertanto potrebbero essere vendute separatamente o anche frazione di esse.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. *Maria Cristina Curti*

Foligno, 14 Aprile 2017