

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E.19-2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Alessandro BURLETTI

promossa da

Contro

DATE:

Nomina e Giuramento: 9 giugno 2021

Udienza di comparizione delle parti: 17 febbraio 2022

Spoletto, 16 novembre 2021

L'Esperto

Geom. Alessandro Burletti



PREMESSA

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 21/06/2018 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 192021 di R.G.E. il sottoscritto geom. Alessandro BURLETTI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4849 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla contro per i diritti di **proprietà dei beni immobili ubicati nel Comune di Foligno e censiti al NCT al Fg. 71 P.lle 395, 396 e 125; Fg. 284 P.lla 1155; Fg. 35 P.lle 142 e 143; ed al NCEU Fg. 36 P.lla 5 sub. 3** Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 09/06/2021, lo scrivente si impegna a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, allegati all'ordinanza di affidamento dell'incarico.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si procedeva ad inviare alle parti, la comunicazione di rito, fissando la data del 30/07/21, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili esecutati. Il giorno del sopralluogo stabilito, alla presenza degli esecutati, che hanno garantito l'accesso agli immobili, con la scorta della documentazione acquisita si è proceduto ad effettuare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi e a conclusione di ciò, si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli altri accertamenti e verifiche del caso presso i rispettivi vari uffici. Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

1)- *Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.*

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 24 marzo 2021 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone.

2)- *Integrazione della documentazione mancante.*

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti ed in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: Acquisizione della documentazione catastale, copia delle planimetrie (All. 03)
- Ufficio della Conservatoria Registri Immobiliari: Aggiornamento ispezioni ipotecarie (All. 05)
- Archivio Notarile: Acquisizione copie integrali dei titoli di provenienza (All. 06)
- Ufficio tecnico del Comune di Foligno: Acquisizione precedenti edilizi, se presenti e CDU dei terreni pignorati. (All. 04)



- Comune di Foligno: Acquisizione Certificato di residenza e stato civile degli esecutati: (All. 07)

3)- *Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.*

Al ventennio le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE nn. del 22/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contro:

2. TRASCRIZIONE NN. del 04/08/2014 DOMANDA GIUDIZIALE derivante da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 05/06/2014

Contro: Immobili: Foligno foglio 106 P.lla 723 sub. 6 p.lla 723 sub. 10, foglio 284 p.lla 1155 p.lla 389 sub. 1, foglio 71 p.lla 125 p.lla 396

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2021 – Verbale Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Spoleto del 04/02/2021.

A favore:

Contro: Immobili: beni immobili ubicati nel Comune di Foligno e censiti al NCT al Fg. 71 p.lle 395, 396 e 125; Fg. 284 p.lla 1155; Fg. 35 p.lle 142 e 143; NCEU Fg. 36 p.lla 5 sub. 3

4)- *Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).*

Non vi sono vincoli o oneri condominiali trattandosi di terreni.

5)- *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Dalla richiesta formale effettuata presso il Comune di Foligno, non è emersa l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico sui terreni in oggetto.

Si segnala che gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti servitù:

- Servitù del 24/11/2011 p.lla 1155 e 389 sub. 1 Notaio Boemi Giuseppe trascritto il 05/12/2011 su fg. 284
- Servitù del 24/11/2011 p.lla 1155 e 389 sub. 1 Notaio Boemi Giuseppe trascritto il 05/12/2011 su fg. 284
- Servitù del 24/11/2011 p.lla 1155 e 389 sub. 1 Notaio Boemi Giuseppe trascritto il 05/12/2011 su fg. 284 p.lla 1155 e 389 sub. 1
- Servitù del 24/11/2011 p.lla 1155 e 389 sub. 1 Notaio Boemi Giuseppe trascritto il 05/12/2011 su fg. 284



6)- *Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.*

Ipoteca giudiziaria del 22/10/2013

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 17/03/2021

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi stimati di Cancellazione € 329,00

7)- *Descrizione immobili oggetto di pignoramento.*

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Foligno	Vocabolo Formoni			//	//

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
284 (al C.T. Fg. 239)	1155	//	Area urbana	//	461mq	//	€ //

Beni intestati a per la quota di 1/1 di proprietà. **Catasto Terreni**

del Comune di **Foligno** (Provincia di PERUGIA)

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
71	396	Uliveto	2	Ca 80	0,23	0,25
71	125	Uliveto	2	Are 09 ca 55	2,71	2,96
71	395	SEMIN ARBOR	3	Are 23 ca 60	10,85	11,58
35	143	SEMIN ARBOR	4	Are 23 ca 80	4,30	3,07
35	142	BOSCO MISTO	2	Are 57 ca 20	4,43	0,59
36	5 sub. 3	PORZ RUR FP	//	//	//	//

7.3 Caratteristiche e descrizione dei beni (cfr. Doc. fotografica All. 09)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono costituite da appezzamenti di terreno agricolo, una porzione di Fabbricato Rurale ed un terreno censito al C.F. come Ente Urbano, posti in diverse zone dislocate nel Comune di Foligno (PG).

Unità immobiliari censite al **Catasto Fabbricati del Comune di Foligno**:

- **Area Urbana Censita al Fg. 284 P.lla 1155** (Censito al C.T. al fg. 239 p.lla 1155) “area Urbana”, confinante con le P.lle 1156, 389 Str. Vicinale i formoni, trattasi di porzione di Terreno, a servizio della



particella 389 (fabbricato adiacente) per cui permette l'accesso. La porzione di terreno, per cui è costituita, non permette altri usi che il diritto di passaggio. Inoltre sulla stessa grava "servitù di passaggio delle condutture fognarie e di adduzione dell'acqua nonché dei cavi elettrici, con relativo diritto di accesso per la manutenzione ordinaria e straordinaria".

Unità immobiliari censite al **Catasto Terreni del Comune di Foligno**:

- **Terreno agricolo Censito al Fg. 71 P.lle 125 e 396:** confinante con le p.lle 297, 124 e 275 con Cat. Uliveto di modeste dimensioni, localizzato al centro di un'area agricola non raggiungibile in auto, e difficilmente raggiungibile a piedi, privo di confini determinati e con piante di olivo in produzione.
- **Terreno agricolo Censito al Fg. 71 P.lla 395:** confinante con le p.lle 207, 216 e 462, oltre che con strada Comunale S. vittore con Cat. Semin. Arbor. di modeste dimensioni, localizzato in prossimità di un'area residenziale, e confinante con fabbricato di civile abitazione, il terreno risulta con forma regolare, con confini delimitati e con colture in corso, eseguite dagli esecutati. Il terreno risulta facilmente raggiungibile ed accessibile.
- **Terreno agricolo Censito al Fg. 35 P.lle 142 e 143:** confinanti con le p.lle 87, 121, 86, 120 oltre che con Str. Vicinale, con Cat. Seminativo/Bosco, localizzato in zona isolata e boschiva, attualmente non Coltivato e privo di confini determinati.
- **Unità Immobiliare Censita al Fg. 36 P.lla 5 sub. 3:** Cat. "Fabbricato Rurale", localizzato in zona isolata in borgo storico zona I Cupacci in Loc. "Sant'Antonio"; l'unità immobiliare è rappresentata da un "fondo" posto al piano terra, parzialmente interrato, di un Fabbricato di maggior consistenza, sviluppato su ulteriori due livelli fuori terra. L'unità immobiliare risulta "aperta" priva di porta d'ingresso e dotata di un locale privo di pavimentazione e con pareti in pietra e soffitto con travi in legno in buone condizioni generali. All'interno del locale non sono presenti impianti. Trattandosi di Fabbricato rurale, non è presente planimetria catastale, si stima una superficie di circa 18,00 mq (4,00m x 4,50m).

Giudizio generale: Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono rappresentate da terreni ed una porzione di fabbricato rurale, dislocati in diverse zone non collegate tra loro, nel Comune di Foligno. Si evidenzia la difficoltà di raggiungimento di alcuni terreni, privi di strada di accesso.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile è

100% delle superfici utili dei terreni

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile del compendio pignorato è pari a:

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Foglio	Particella	Superficie
284 (al C.T. Fg. 239)	1155	461 mq



Catasto Terreni del Comune di **Foligno (Provincia di PERUGIA)**

Foglio	Particella	Superficie
71	396	80 mq
71	125	955 mq
71	395	2.360 mq
35	143	2.380 mq
35	142	5.720 mq
36	5 sub. 3	18 mq circa

8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi.

9)- Aggiornamenti catastali

Catasto Terreni: Nessun aggiornamento necessario

Catasto Fabbricati: Si “suggerisce” di regolarizzare per maggior correttezza le seguenti unità immobiliari:

- **Accatastamento al C.F. dell'unità immobiliare censita al C.T. al Fg. 36 p.lla 5 sub. 3 in quanto “Fondo/deposito”.** Inoltre non essendo accatastata al C.F. non è presente planimetria del locale.

La particella censita al NCEU al Fg. 284 ed al CT al Fg. 239 p.lla 1155 nello stato di fatto, rappresenta la corte esterna esclusiva dell'unità immobiliare adiacente, censita alla p.lla 389. Difatti la stessa particella 1155 essendo una fascia che costeggia due strade, gravata da servitù di passaggio delle tubazioni a servizio del fabbricato principale, non ha possibili utilizzi diretti.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Le porzioni immobiliari pignorate ricadono all'interno di varie zone differenti del comune di Foligno.

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Foligno, è emerso che i terreni oggetto di esecuzione, non sono gravati da diritti demaniali, così come rappresentato nei CDU (All. 04A) e nel “Certificato preventivo di Esistenza e qualità dei vincoli” (All. 04B) fornito dallo stesso Comune di Foligno in data 01/09/2021.

È stata inviata la richiesta di accesso atti, per il quale il sottoscritto, ha provveduto ad eseguire una verifica presso il Comune di Foligno in data 05/10/2021 ma dalla verifica non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia



intestata agli esecutati, ed afferente le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, non hanno evidenziato difformità urbanistico e catastali.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Non sono stati rilevati abusi presenti;

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Non sono stati rilevati abusi presenti;

11.5 INAGIBILITÀ PARZIALE POST SISMA (ALL. 13)

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo ed anche da quanto dichiarato dall'esecutato, gli immobili, consistenti in terreni di vario genere sono coltivati parzialmente dagli stessi esecutati. Lo scrivente, pertanto non ha provveduto a ricercare eventuali contratti locativi sui terreni oggetto di esecuzione.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che la **proprietà** del compendio pignorato è pervenuta a attraverso i seguenti atti di Vendita, donazione e divisione:



13) Altre informazioni utili (stato civile)

14)

15) Impianti

- Assenti

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

In considerazione della provenienza e caratteristiche degli immobili e della loro natura e consistenza, in considerazione delle superficie esigue, dello scarso valore di alcuni di essi e della loro localizzazione, si ritiene opportuno costituire un unico lotto.

DIRITTI DI PROPRIETA' di Terreni agricoli di varia natura e "porzione di Fabbricato rurale" ubicati nel Comune di Foligno (PG), e censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Foglio	Particella	Superficie
284 (al C.T. Fg. 239)	1155	461 mq

Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Foglio	Particella	Superficie
71	396	80 mq
71	125	955 mq
71	395	2.360 mq
35	143	2.380 mq
35	142	5.720 mq
36	5 sub. 3	18 mq circa

17)- Stima del lotto

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare agricolo del Comune di Foligno, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Listino VAM, che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di



riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed alla localizzazione, servizi limitrofi e consistenza di cui godono. Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima. In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche e della comodità di raggiungimento degli immobili.

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di esecuzione, essendo le stesso dislocate in vari punti differenti all'interno del Comune di Foligno, è stato definito un valore al mq (trattandosi di terreni all'ettaro) di ogni unità immobiliare distinta, in base alla localizzazione, categoria catastale e condizioni generali delle stesse.

Sulla base di quanto sopra esposto, in base alle ricerche ed alle indagini eseguite, sono stati determinati i seguenti valori al mq.:

- Pertinenze e terreni censiti al NCEU con destinazione "ente Urbano": **euro 10/mq**
- Terreni agricoli con destinazione "Uliveto": **(28.000 €/ha) euro 2,80/mq**
- Terreni agricoli con destinazione "Semin.Arbor" isolati: **(13.000 €/ha) euro 1,30/mq**
- Terreni agricoli con destinazione "Semin.Arbor" ben localizzati: **(23.000 €/ha) euro 2,30/mq**
- Terreni agricoli con destinazione "Bosco misto": **(7.000 €/ha) euro 0,70/mq**
- Fabbricato Rurale: **euro 180,00/mq**

Valore di Mercato degli immobili Esecutati:

Terreni Agricoli:

- Uliveto Censito al C.T. di Foligno al **Fg. 71 p.lla 396** 80 mq x 2,80 €/mq = **€ 224,00**
- Uliveto Censito al C.T. di Foligno al **Fg. 71 p.lla 125** 955 mq x 2,80 €/mq = **€ 2.674,00**
- Semin.Arbor. Censito al C.T. di Foligno al **Fg. 71 p.lla 395** 2.360 mq x 2,30 €/mq = **€ 5.428,00**
- Semin.Arbor. Censito al C.T. di Foligno al **Fg. 71 p.lla 143** 2.380 mq x 1,30 €/mq = **€ 3.094,00**
- Bosco Misto Censito al C.T. di Foligno al **Fg. 35 p.lla 142** 5.720 mq x 0,70 €/mq = **€ 4.004,00**

Fabbricato Rurale:

- Fabbricato Rurale Censito al C.T. di Foligno al **Fg. 36 p.lla 5 sub. 3**
18 mq x 180,00 €/mq = **€ 3.240,00**

Terreni censiti al catasto Fabbricati:

- Area Urbana Censito al C.F. di Foligno al **Fg. 284 p.lla 1155** 461 mq x 10,00 €/mq = **€ 4.610,00**

Valore di Mercato complessiva beni immobili = € 23.274,00

Valore di Mercato Arrotondato dei beni immobili = € 23.000,00
Ventitremila/00

17.1 Determinazione della decurtazione derivante dal diritto di abitazione - EVENTUALE

Terreni in parte coltivati.



18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Trattasi di immobili oggetto di esecuzione immobiliare per la quota totale di 1/1

19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETA' SUPERFICIARIA

19.1 EVENTUALE DECURTAZIONE PER DIRITTO DI ABITAZIONE

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Comunicazione di Inizio operazioni peritali

Allegato n. 2 – Verbale di Inizio operazioni peritali

Allegato n. 3 – Documentazione catastale;

Allegato n. 4 – Documentazione Urbanistica (CDU e Certificavo verifica vincoli)

Allegato n. 5 – Ispezioni Ipotecarie;

Allegato n. 6 – Titoli di provenienza (Atti notarili)

Allegato n. 7 - Certificato di Residenza e stato civile eseguiti

Allegato n. 8 – Documentazione fotografica

Allegato n. 9 – Comunicazione di invio Perizia alle Parti e ricevute invio

Con la presente, lo scrivente Esperto nominato, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede,

Spoletto li, 16 novembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti



- LOTTO UNICO DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 19/2021

PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Terreni di varia natura (Semin.Arbor. Bosco ed Uliveto)

Immobili: Gli immobili consistono in terreni in parte incolti, in parte uliveto e parte boschiva, terreno oliveto, un'area urbana, ed un fabbricato rurale, posti nel Comune di Foligno in zona dislocate tra loro.

VALORE LOTTO € 23.000,00

(euro ventitremila/00)

**SPESE STIMATE A CARICO DELLA PROCEDURA* (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi da eseguire: € 329,00 (trecentoventinove/00)**

Allegati Edilizi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

- CDU rilasciato dal Comune di Foligno
- Certificato preventivo di Esistenza e qualità dei vincoli

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
71	396	Uliveto	2	Ca 80	0,23	0,25
71	125	Uliveto	2	Are 09 ca 55	2,71	2,96
71	395	SEMIN ARBOR	3	Are 23 ca 60	10,85	11,58
35	143	SEMIN ARBOR	4	Are 23 ca 80	4,30	3,07
35	142	BOSCO MISTO	2	Are 57 ca 20	4,43	0,59
36	5 sub.3	PORZ RUR FP	//	//	//	//

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
284	1155	//	Area urbana	//	461mq	//	€ //



QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE:

1. ISCRIZIONE nn. del 22/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2021 – Verbale Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Spoleto n. del 04/02/2021.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

6. il fabbricato rurale attualmente non risulta censito al C.F. e non sono stati pervenuti precedenti edilizi del fabbricato.

Spoleto li, 16 novembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Alessandro BURLETTI

