

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

**R.G.E.: 68-2022**

Esecuzione promossa da: **Serafini Giampaolo**

Debitore:

Nomina C.T.U.: udienza 10/05/2023

Termine presentazione relazione: 09/05/2024

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Geom. **Antonello Valentini**

Via Mario Laureti n. 47

06049 Spoleto (PG)

antonello.valentini@geopec.it

### **INDICE**

1. **PREMESSE**
  - 1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.
2. **QUESITI (come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c.)**
  - 2.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c......omissis;
  - 2.2 Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove.....omissis;
  - 2.3 Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....omissis;
  - 2.4 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché.....omissis;
  - 2.5 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) .....omissis;
  - 2.6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.....omissis;
  - 2.7 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato.....omissis;
  - 2.8 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .....omissis;
  - 2.9 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni..... omissis;
  - 2.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... omissis;
  - 2.11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....omissis;
  - 2.12 Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato.....omissis;
  - 2.13 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile.....omissis;
  - 2.14 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.....omissis;
  - 2.15 Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico.....omissis;
  - 2.16 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....omissis;
  - 2.17 Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione.....omissis;
  - 2.18 Se l'immobile è pignorato solo pro-quota..... omissis;
  - 2.19 Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.....omissis;
  - 2.20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili.....omissis.
3. **ALLEGATI (elaborati separati)**
  1. Fascicolo-i del-i lotto-i;
  2. Copia comunicazione inviata al debitore;
  3. Visure catastali aggiornate ed estratto di mappa;
  4. Visure RR.II. aggiornate;
  5. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune;

## 1 - Premesse

### 1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr. **Alberto Cappelletti**, lo scrivente veniva nominato il 10-05-2023, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del giorno 22-06-2023 prestava il giuramento di rito.

Dal giorno dell'udienza veniva concesso al sottoscritto l'accesso alla certificazione relativa alle risultanze catastali e dei RR. II..

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente comunicava ai debitori, Sig. \_\_\_\_\_ e Sig. \_\_\_\_\_, con raccomandata A.R. del giorno 01-09-2023, la data per il sopralluogo fissata per 19-09-2023 (vedasi Allegato).

Allo stesso tempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche attraverso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e la richiesta al Comune di Spoleto del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto di esecuzione.

### FATTI SUCCESSIVI

Il giorno 19-09-2023, all'ora stabilita, pur non avendo ricevuto l'avviso di ricevimento della raccomandata, con la presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, si effettuava il sopralluogo e il rilievo fotografico degli immobili.

## 2 - QUESITI

**2.1** Si è verificata la completezza della documentazione in atti, consistente nella certificazione notarile del 30-05-2022 a cura del Dott. Leonardo Lupidi, notaio in Foligno (PG).

**2.2** Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante: l'estratto di mappa catastale e le visure catastali sono state richieste tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate e il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Spoleto.

**2.3** Come da certificazione notarile in atti.

Dall'ispezione effettuata in data 06-05-2024, tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, non risultano sugli immobili oggetto di pignoramento dalla data della certificazione notarile ulteriori trascrizioni – iscrizioni, ad eccezione della trascrizione del verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 16-06-2022.

La particella 78 del foglio 89 risulta ancora intestata al sig. \_\_\_\_\_ anche se è stata acquisita dal sig. \_\_\_\_\_ i con atto notaio Angelini Rota del 1. 3. 1995, rep.

**2.4** Non risultano oneri condominiali.

**2.5** Come da certificazione notarile risultano sulla part. 78 del foglio 89 due servitù di acquedotto, una costituita con atto amministrativo della Prefettura di Perugia del 20-10-1995, rep. 5902, rettificata il 15-11-1993 rep. 3286 e l'altra con atto amministrativo della Prefettura di Perugia del 20-10-1995 rep. 6162.

**2.6** Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri.

**2.7** Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e formazione dei lotti.

## Lotto Unico

Lotto composto da terreni agricoli, ubicati nel Comune di Spoleto, Fraz. San Giacomo, tra la strada comunale Spoleto – San Giacomo e la strada demaniale che costeggia il torrente della Spina, strada di accesso al lotto.

Ubicazione							
Comune	Provincia	Località / Piazza / Via	N.C.	Scala	Piano	Interno	Destinazione
<b>Spoleto</b>	<b>Perugia</b>	<b>Fraz. San Giacomo</b>					<b>Agricolo</b>

### CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Terreni agricoli pianeggianti irrigabili dall'acquedotto del Consorzio della Bonificazione dell'Umbria, tramite prese idriche presenti nell'appezzamento.

Caratteristiche			
Particella	Destinazione	Superficie mq.	Stato
<b>69</b>	Agricolo	<b>1 590</b>	Incolto
<b>77</b>	Agricolo	<b>1 050</b>	Incolto
<b>78</b>	Agricolo	<b>10 740</b>	Incolto
<b>690/AA</b>	Agricolo	<b>5 060</b>	Incolto presenza di rifiuti vari
<b>690/AB</b>	Agricolo	<b>342</b>	Incolto presenza di rifiuti vari
	sommano	<b>18 782</b>	

Individuazione catastale

Nuovo Catasto Terreni							
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redito dominicale	Lotto
<b>Spoleto</b>	<b>89</b>	<b>69</b>	<b>Pascolo</b>	<b>1</b>	<b>1 590</b>	<b>€ 1,31</b>	<b>Unico</b>
<b>Spoleto</b>	<b>89</b>	<b>77</b>	<b>Pascolo</b>	<b>1</b>	<b>1 050</b>	<b>€ 0,87</b>	<b>Unico</b>
<b>Spoleto</b>	<b>89</b>	<b>78</b>	<b>Semin. Irrig.</b>	<b>1</b>	<b>10 740</b>	<b>€ 62,68</b>	<b>Unico</b>
<b>Spoleto</b>	<b>89</b>	<b>690/AA</b>	<b>Semin. Irrig.</b>	<b>1</b>	<b>5 060</b>	<b>€ 1,31</b>	<b>Unico</b>
<b>Spoleto</b>	<b>89</b>	<b>690/AB</b>	<b>Seminativo</b>	<b>3</b>	<b>342</b>	<b>€ 1,31</b>	<b>Unico</b>

**2.8** A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**2.9** Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

**2.10** Lo strumento urbanistico del Comune di Spoleto individua l'area oggetto di esecuzione in Zona Ep - Area di particolare interesse agricolo, ricadente in VRA - Area di salvaguardia delle Macroaree.

**2.11** Conformità Urbanistica

Terreno agricolo su cui sono state realizzate tettoie posticce e appoggiato un box metallico, oltre una considerevole quantità di rifiuti (metallo, cemento, pneumatici, legname vario e probabili lastre

in cemento amianto, opere e rifiuti da portare a discarica.

## 2.12 Stato di possesso

Come riportato nella certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento della titolarità, si sintetizza nello schema sottostante lo stato di possesso:

### Nuovo Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redito dominicale	Lotto	Proprietà	Occupato da	Esecutato	Tipo occupazione
Spoletto	89	69	Pascolo	1	1 590	€ 1,31	Unico				
Spoletto	89	77	Pascolo	1	1 050	€ 0,87	Unico				
Spoletto	89	78	Semin. Irrig.	1	10 740	€ 62,68	Unico				
Spoletto	89	690/AA	Semin. Irrig.	1	5 060	€ 1,31	Unico				
Spoletto	89	690/AB	Seminativo	3	342	€ 1,31	Unico				

Proprietà: nato a [redacted], c.f. [redacted]  
 nata a [redacted], c.f. [redacted], eredi di [redacted] deceduta il [redacted]  
 [redacted] € [redacted] deceduto [redacted]

## 2.13 Situazione anagrafica ditta eseguita:

nato a [redacted], c.f. [redacted]  
 nata a [redacted], c.f. [redacted], eredi di [redacted]

## 2.14 Immobili occupati - non occupati.

## 2.15 Caratteristiche impianti

Sull'appezzamento esistono prese idriche dell'acquedotto del Consorzio della Bonificazione dell'Umbria.

## 2.16 Individuazione dei lotti

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti si è ritenuto di formare **un unico lotto** come di seguito individuato:

Nuovo Catasto Terreni							
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redito dominicale	Lotto
Spoletto	89	69	Pascolo	1	1 590	€ 1,31	Unico
Spoletto	89	77	Pascolo	1	1 050	€ 0,87	Unico
Spoletto	89	78	Semin. Irrig.	1	10 740	€ 62,68	Unico
Spoletto	89	690/AA	Semin. Irrig.	1	5 060	€ 1,31	Unico
Spoletto	89	690/AB	Seminativo	3	342	€ 1,31	Unico

## 2.17 Valutazione lotto

### STIMA PER COMPARAZIONE

Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie catastale. Si sono ricercati i valori di terreni simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari del Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria e dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Perugia.

## Lotto Unico

### Valutazione di mercato

Particella	Destinazione	Superficie mq.	€/mq	Valore
69	Agricolo	1 590	€ 2,20	€ 3 498,00
77	Agricolo	1 050	€ 2,20	€ 2 310,00
78	Agricolo	10 740	€ 2,20	€ 23 628,00
690/AA	Agricolo	5 060	€ 2,20	€ 11 132,00
690/AB	Agricolo	342	€ 2,20	€ 752,40

sommano € 41 320,40

a detrarre

voltura per usufrutto f	-€ 200,00
voltura atto Anselini Rota dei i rep.	-€ 300,00
successione	-€ 1 000,00
successione I	-€ 1 000,00
pulizia e conferimento in discariche autorizzate dei rifiuti	-€ 10 980,00

**Valore di mercato** € 27 840,40

### Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Percentuale 10% -€ 2 784,04

Sommano € 25 056,36

**Valore di vendita giudiziaria** € 25 000,00

### Valore di VENDITA del Lotto

**€ 25'000,00 diconsi euro venticinquemila/00.**

#### 2.18 Immobile pignorato per intero-pro-quota

Lotto unico: Immobile pignorato per intero;

#### ~~2.19 Immobile pignorato per i seguenti diritti:~~

a) Nuda proprietà;

b) Usufrutto;

c) Altro;

~~-Determinazione del valore del diritto pignorato:~~

#### ~~2.20 Nel caso d'immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:~~

Spoletto, 06/05/2024

L'esperto  
Geom. Antonello Valentini