

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 112/2023 riunita alla 113/2023 R.G. Es.

promossa da:

Creditore Procedente

contro

Debitore Costituito

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. ALBERTO CAPPELLINI

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista veniva nominato Perito Estimatore nelle esecuzioni di cui l'epigrafe con provvedimento del 16/11/2023, notificato in data 17/11/2023.

In data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, secondo le modalità telematiche indicate e in conformità al modello previsto.

Allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

- 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: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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 cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*
- 4) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
- 7) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadri; altezza interna utile; superficie commerciale in metri quadri; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
- 8) *verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*



- 9) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e 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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*
- 10) *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;*
- 11) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 12) *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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*
- 13) *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;*
- 14) *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;

15) Ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniugi il debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

16) 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;

17) 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; etc.) 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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;

18) 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 il 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 reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19) se l'immobile 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;

20) *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;*

21) *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.*

OPERAZIONI PERITALI

➤ *acquisito il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati;*

➤ *preliminarmente si verificava la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c ed in particolare si accertava che in data 16/10/2023 il Legale del Creditore Procedente depositava, per entrambe le posizioni, sia l'istanza di vendita che la relazione notarile;*

➤ *il giorno 21/12/2023, come dichiarato in sede di giuramento, si iniziavano le operazioni peritali presso il proprio studio in Corso Cavour 20, con la preliminare verifica della documentazione in atti, nessuno delle Parti interessate interveniva;*

➤ *in data 15/01/2024 si depositava a mezzo pec, presso il Comune di Foligno richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per gli immobili oggetto di pignoramento. La richiesta veniva acquisita dal Comune di Foligno con notifica di avvenuta registrazione protocollo n. 3077 del 15/01/2024 pratica n. 117/2024. Il certificato di Destinazione Urbanistica veniva acquisito, tramite*



comunicazione via pec del 29/01/2024 (**Allegato 1: Richiesta e rilascio CDU del Comune di Foligno**);

➤ si inviava in data 11/01/2024 una comunicazione via pec al Creditore Procedente, al Debitore Costituito e al Custode Giudiziario, nella quale si indicava l'accesso per i rilievi presso gli immobili pignorati per il giorno 23/01/2024, alle ore 9.30 sul posto. (**Allegato n. 2: Comunicazione alle Parti dell'accesso in loco**);

➤ alla data ed ora fissata pertanto si effettuava un accesso presso il compendio oggetto di pignoramento alla presenza della propria Collaboratrice di studio del Funzionario IVG e dei Sig.ri quali, rispettivamente, Legale Rappresentante e Socio della Società Debitrice Esecutata. In quella sede, si effettuava un sopralluogo di tutto il compendio, verificandone, natura, stato e destinazione, illustrando il tutto con servizio fotografico illustrativo. Il consegnava allo scrivente parte della documentazione tecnica ed urbanistica afferente all'Ambito di cui i terreni sono facenti parte. (**Allegato n. 3: Verbale di accesso del 23/01/2024**)

➤ in data 08/02/2024 lo scrivente operava un primo accesso presso gli Uffici Tecnici Comunali al fine di acquisire i preliminari dati tecnici ed urbanistici relativi al Piano Attuativo "Ambito 25 Croce Bianca", nel quale ricadono i terreni pignorati;

➤ in data 09/02/2024, a seguito di segnalazione da parte dell'IVG con comunicazione a mezzo pec del 06/02/2024, si effettuava domanda di accesso atti presso l'Ufficio del Registro Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Foligno, al fine di accertare lo stato di possesso degli immobili e la presenza di eventuali contratti di locazione. La domanda di cui sopra, veniva acquisita dagli Uffici con protocollo n. 21568 del 09-02-2024 ed evasa successivamente in data 14/05/2024 con prot. n. 89975. La richiesta di eventuali contratti in essere veniva inoltrata sempre a mezzo pec, in pari data (06/02/2024), anche all'Avv Legale della Società debitrice che in data 12/02/2024 nel merito rispondeva affermando che *"non vi sono contratti di locazione o comodato sottoscritti e registrati relativi ai terreni di proprietà della società"*



Infine, in data 14/05/2024 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Foligno evadeva la richiesta dello scrivente affermando che *"Visti i dati risultanti da interrogazione al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti di locazione o comodati dalla .
relativamente ai seguenti immobili ... "* elencando al riguardo tutti i terreni oggetto di pignoramento.
(Allegato n. 4: Domanda di accesso atti per stato di possesso e corrispondenza intercorsa);

Tutto ciò premesso,

- presa visione dello stato attuale dei beni pignorati;
- verificati gli atti di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico della Società Debitrice Esecutata;

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:



In premessa si evidenzia che la presente relazione, ha come scopo quello di prendere in considerazione il compendio immobiliare pignorato con atto del 10/08/2023 n. rep. 1452 trascritto al n. 19005 del 25/09/2023 relativamente all'esecuzione immobiliare n. 112/2023 ed atto del 10/08/2023 n. rep. 1559 trascritto al n. 19006 del 25/09/2023 e successiva trascrizione in rettifica al n. part. 19336 del 28/09/2023 relativamente all'esecuzione immobiliare n. 113/2023.

Pertanto, di seguito verrà espletata ed integrata la descrizione degli immobili oggetto del pignoramento di cui sopra e rappresentati da compendio di natura edificabile rappresentato da terreni sostanzialmente accorpati su cui insistono strutture precarie di natura agricola, oltre a due posti auto scoperti in Comune di Foligno.

ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente dei **certificati notarili entrambi emessi in data 04/10/2023** a firma del Notaio sia per i beni immobili compresi
nell'Es. Imm 112/23 che 113/23, **per i beni pignorati si rileva quanto di seguito:**

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento, relativo all'Es. Imm. 112/23, notificato agli Esecutati in data 10/08/2023, così specifica *"...l'istante intende agire ai fini di ottenere il soddisfacimento del proprio credito sottoponendo ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà per l'intero della*
..omissis...di seguito dettagliatamente indicati":

Immobili in Foligno (PG) facenti parte dell'Ambito 25 denominato Croce Bianca e precisamente appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 37.253.

Al Catasto Terreni del Comune di Foligno (PG) i suddetti beni sono rappresentati al Foglio 115, p.lle:

- 115 Nat. T, Ha 00.48.90, RD € 53,03 e RA € 27,78;*
- 587 Nat. T, Ha 02.86.18, RD € 301,51 e RA € 162,58;*
- 440. Nat. T, Ha 00.37.45, RD € 52,03 e RA € 30,95.*



Quanto invece alla procedura Es. 113/2023, l'atto di pignoramento, notificato alla Società Debitrice Esecutata in data 10/08/2023 così testualmente riporta:

"... al fine di ottenere il soddisfacimento del proprio credito sottoponendo ad esecuzione forzata anche i seguenti beni immobili di proprietà per l'intero della

..omissis...di seguito dettagliatamente indicati":

Immobili in Foligno (PG) e precisamente fabbricati e appezzamenti di terreno della superficie complessiva mq. 37.239 circa...

A) Al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (PG) i suddetti beni sono rappresentati al Foglio 115, p.lle:

- 1013, cat. C/6, cl. 5; mq. 14, R.C. € 34,71;

- 785, cat. D/8, R.C. € 111,97;

- 750, cat. C/6, cl. 3, mq. 86, R.C. € 155,45;

B) Al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (PG) i suddetti beni sono rappresentati al Foglio 114, p.lle:

- 1659, cat. C/6, cl. 1, mq. 11, R.C. € 14,20;

- 1662, cat. C/6, cl. 1, mq. 12, R.C. € 15,49.

C) Al Catasto Terreni del Comune di Foligno (PG) i suddetti beni sono rappresentati al Foglio 115, p.lle:

- 488 Nat. T, Ha 00.24.40, RD € 26,46 e RA € 13,86;

- 586 Nat. T, Ha 00.35.60, RD € 37,51 e RA € 20,22;

- 770. Nat. T, Ha 00.06.25, RD € 6,58 e RA € 3,55;

- 130. Nat. T, Ha 00.56.00, RD € 60,74 e RA € 31,81;

- 199 Nat. T, Ha 00.11.00, RD € 11,59 e RA € 6,25;

- 118 Nat. T, Ha 00.31.90, RD € 33,61 e RA € 18,12;

- 122 Nat. R Fabb. Rurale, Ha 00.03.40;

- 210 Nat. T, Ha 00.12.60, RD € 13,67 e RA € 7,16;



- 121 Nat. T, Ha 00.34.00, RD € 36,88 e RA € 19,32;
- 740 Nat. T, Ha 00.11.42, RD € 12,03 e RA € 6,49;
- 131 Nat. T, Ha 00.14.90, RD € 8,08 e RA € 8,55;
- 137 Nat. T, 00.15.35, RD € 16,17 e RA € 8,72;
- 198 Nat. T, Ha 00.21.70, RD € 23,53 e RA € 12,33;
- 277 Nat. T, Ha 00.18.65, RD € 19,65 e RA € 10,60;
- 582 Nat. T, Ha 00.20.12, RD € 21,20 e RA € 11,43;
- 105 Nat. T, Ha 00.34.87, RD € 36,74 e RA € 19,81;

I dati inseriti negli atti di pignoramento per ciascun immobile sono sostanzialmente corretti in riferimento alla giusta identificazione catastale.

Tuttavia, in merito ad un eventuale integrazione del pignoramento, il Custode Giudiziario IVG, con comunicazione via pec del 21/02/2024, faceva presente che da un controllo della certificazione notarile depositata relativa all'esecuzione immobiliare 113/2023 *"sembrerebbe opportuno chiedere al Creditore procedente se i beni immobili di cui al NCT Foglio 115, Particelle 1013, 785, 750 e al foglio 114, Particelle 1659 e 1662, siano effettivamente oggetto di pignoramento insieme ai restanti beni dal momento che nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo errori, non risultano indicati"*.

A tale precisazione seguivano le osservazioni in atti del Legale del Creditore procedente

che nel merito precisava, fra l'altro: *"...è principio consolidato che il pignoramento ...comprende automaticamente anche le pertinenze; ai sensi dell'art. 2912 c.c., infatti il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento, quali gli enti urbani, peraltro privi di rendita ed intestazione catastale propria, assorbiti dall'identificazione del fabbricato pignorato. Si ritiene quindi che i suddetti Enti Urbani siano ricompresi nel pignoramento"*.

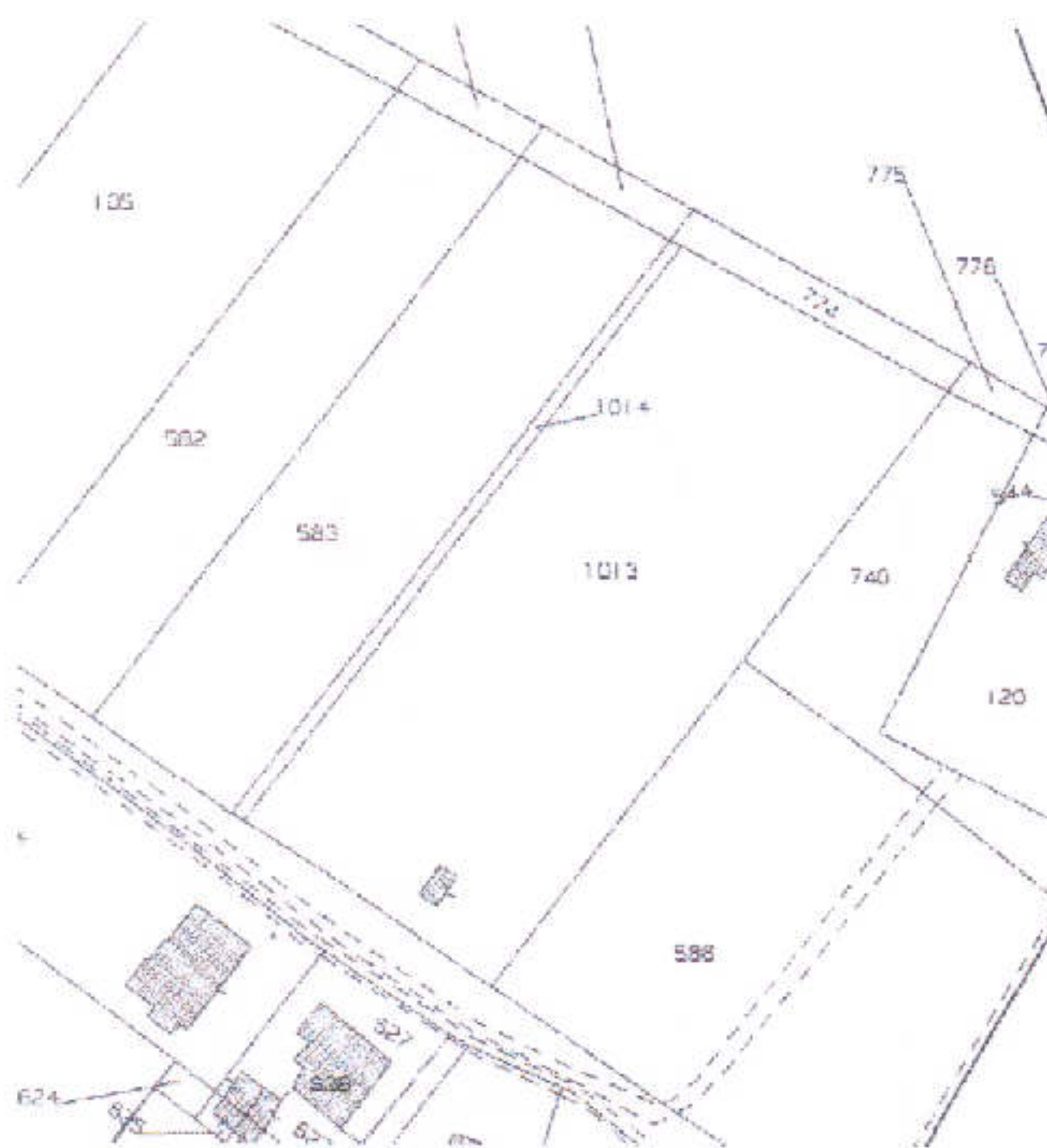


Con provvedimento del 13/03/2024, il G. Es. Dr. Alberto Cappellini, visti gli atti, invitava il sottoscritto CTU a riferire la propria posizione sulla questione all'interno dell'elaborato peritale (**Allegato n. 7: Comunicazione IVG**).

In merito a tale aspetto lo scrivente CTU, per quanto di sua competenza e quindi per i profili strettamente tecnici, fa presente che in via generale l'identificazione di un immobile censito al C.F. già di per sé costituisce un'unità immobiliare autonoma, comprensiva sia del sedime del fabbricato che della pertinenza esterna scoperta.

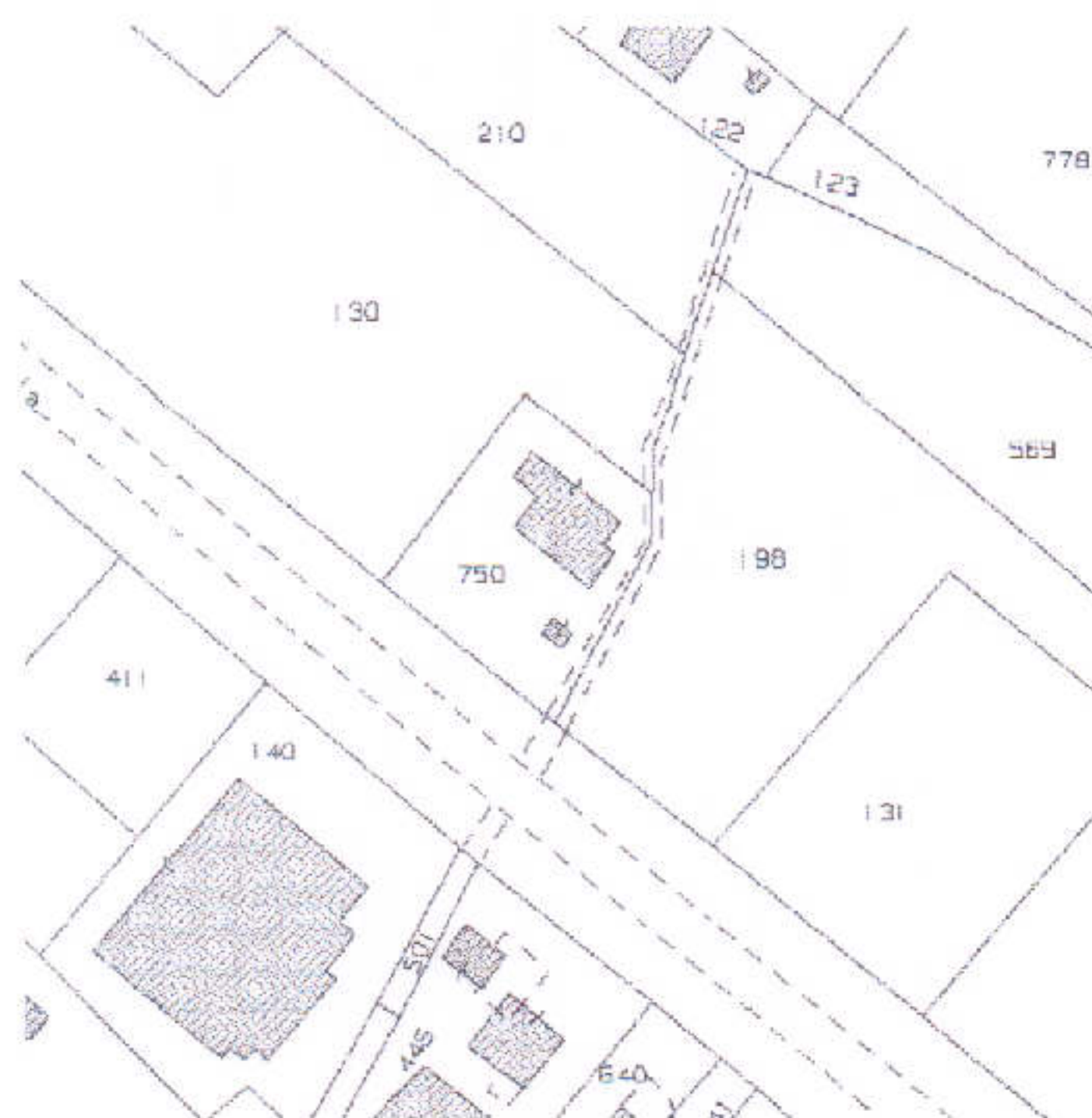
A tal proposito nella bibliografica di settore, si precisa che l'ente urbano fa espressamente riferimento all'immobile censito al C.F. e che la pertinenzialità viene rappresentata anche graficamente con il segno di graffa (~) che identifica, perciò, una particella edilizia costituita da "fabbricato con attinenza scoperta non disgiunta", il tutto come riportato nell'estratto del trattato. (**Allegato n. 8: Estratto da trattato di pratica catastale**).

La verifica, dal punto di vista grafico, conferma la rappresentazione per le particelle 1013, 785 e 750, come sotto riportato.

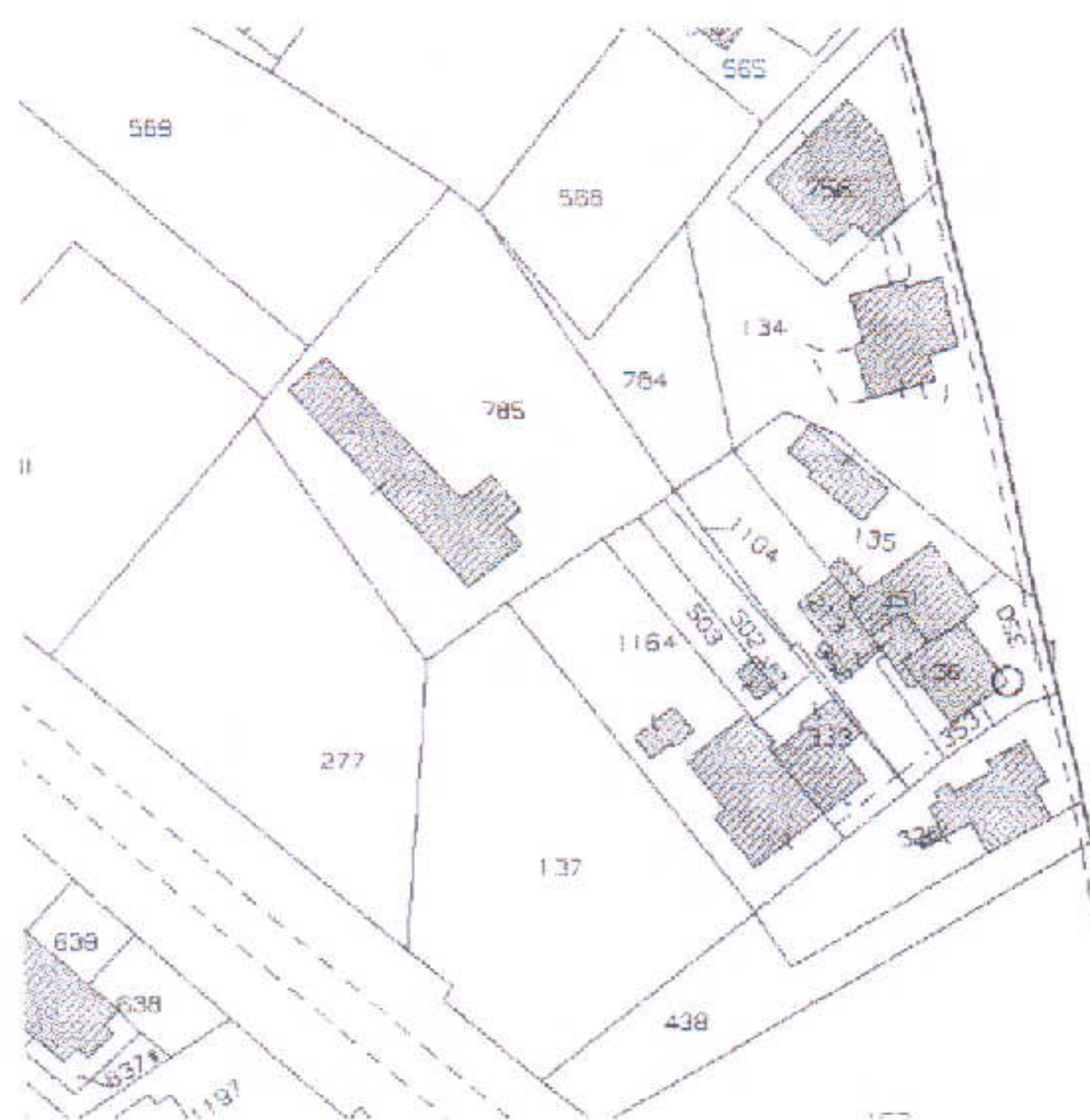


Particolare estratto di mappa p.lla 1013





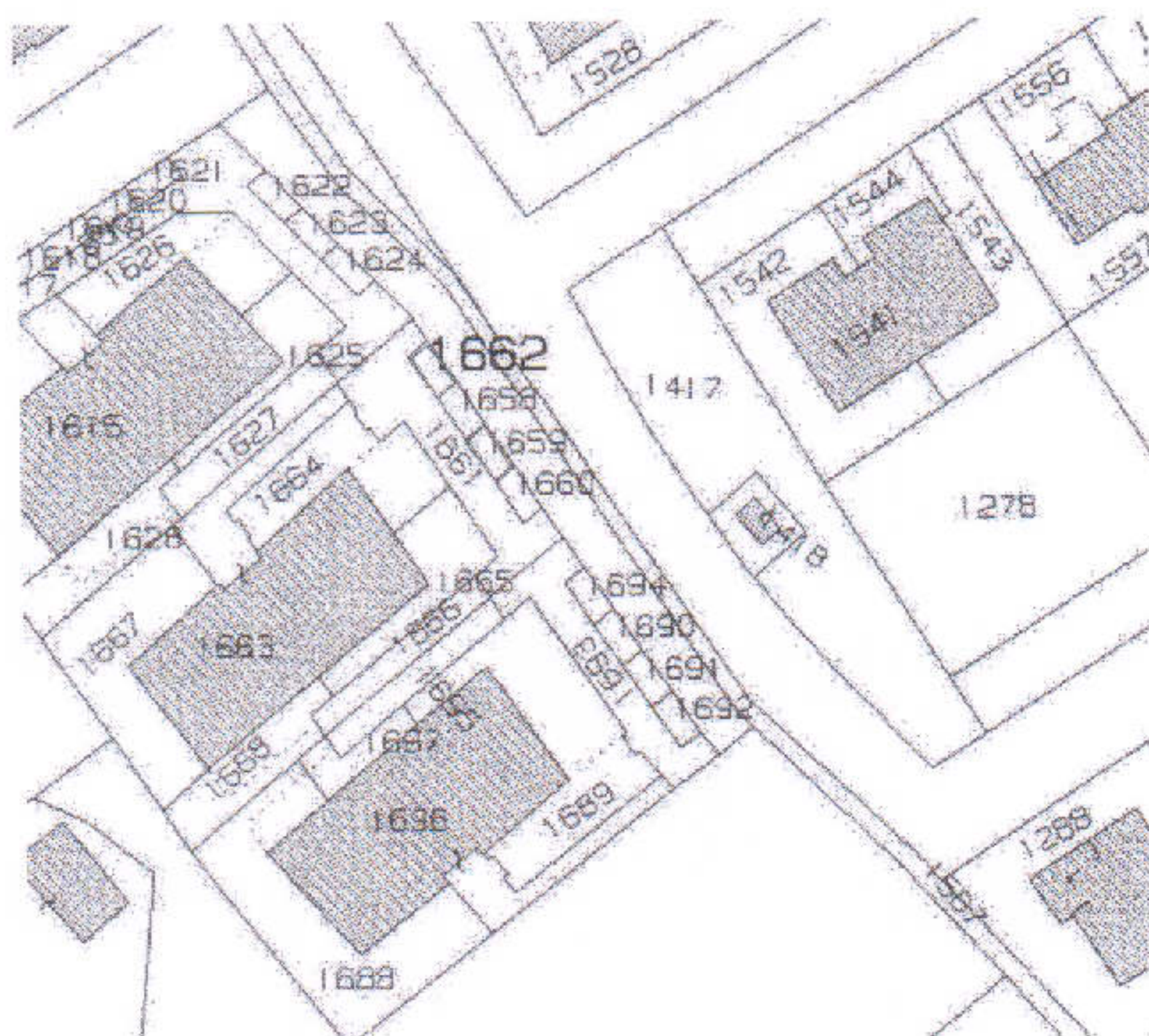
Particolare estratto di mappa p.lla 750



Particolare estratto di mappa p.lla 785

Relativamente invece alle particelle 1659 e 1662 del Foglio 114, rappresentate ognuna da un posto auto esterno e quindi con categoria C/6, la configurazione e la consistenza delle particelle si indentificano esattamente con la destinazione catastale, senza graffature, come riportato nell'estratto di mappa sottostante.





Particolare estratto di mappa p.lle 1659 e 1662

In questo caso, si ha la perfetta corrispondenza tra la destinazione del bene principale e la sua configurazione grafica e di consistenza, essendovi pertanto coerenza sia nelle visure catastali al CF e al CT che nella mappa catastale del CT rispetto alla planimetria al C.F.

In conclusione, l'identificazione catastale come EU (Ente Urbano), tenuto conto delle competenze dello scrivente, non costituisce di per sé una un'unità immobiliare con identificazione propria, esclusiva ed univoca, essendo priva di ditta e rendita catastale e pertanto le p.lle di cui sopra verranno considerate e stimate nella loro interezza, consistenza al CT e destinazione effettiva.

Comunque si rimane a disposizione del G. Es. per un eventuale accertamento.

Relativamente invece alla giusta corrispondenza tra i diritti pignorati rappresentati dalla piena proprietà, come riportato nei rispettivi certificati notarili, si evidenzia che gli immobili come identificati nei pignoramenti risultano essere in piena proprietà alla società

, ad eccezione della particella

770 del Foglio 115 che è stata oggetto di esproprio per pubblica utilità a seguito della trascrizione n. 12067/17486 del 12/07/2002, avente per oggetto "esproprio per pubblica utilità" a favore del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo strade **e quindi non è stata oggetto della certificazione notarile.**

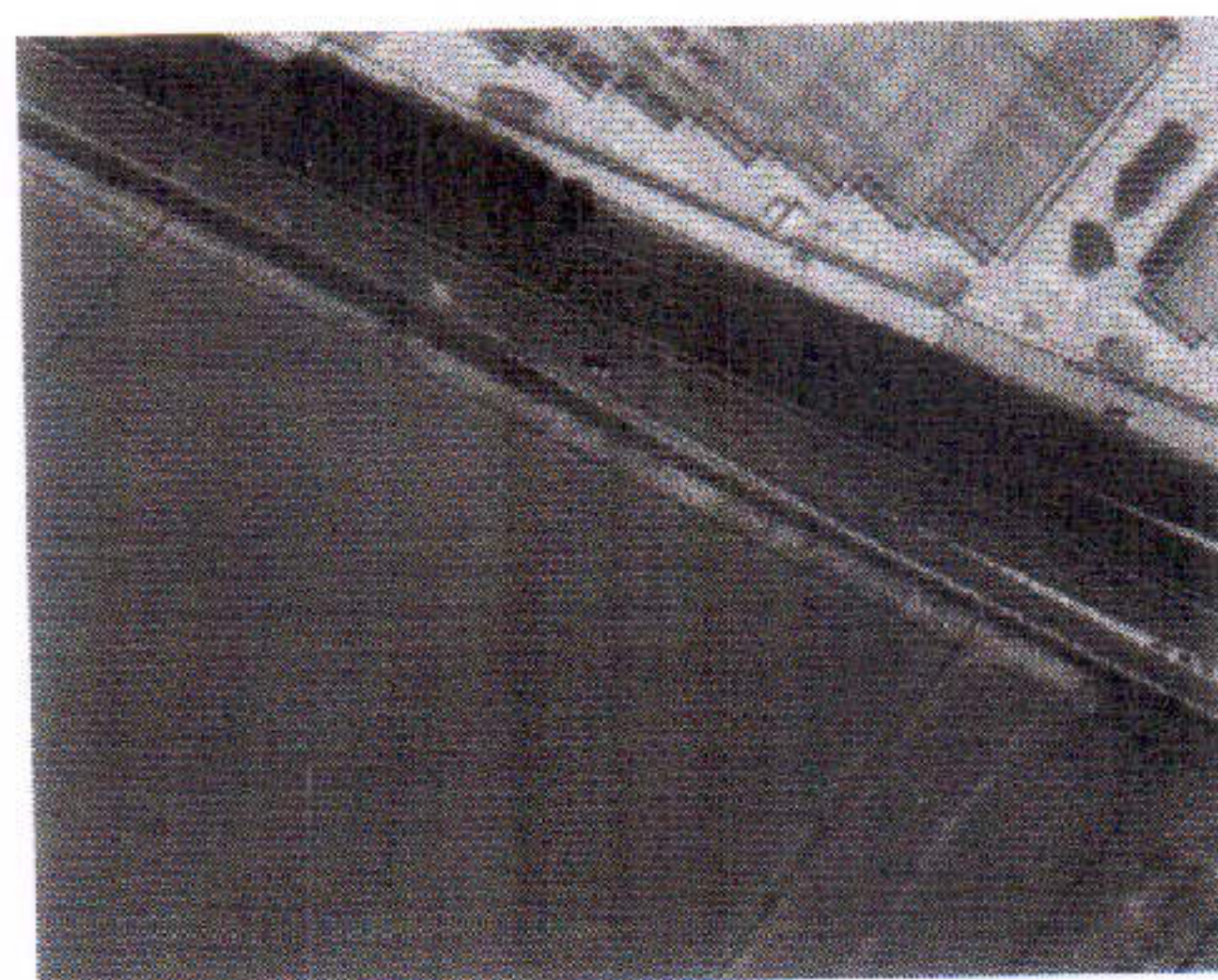


Infatti, l'esproprio è avvenuto a seguito di atto amministrativo del Prefetto di Perugia del 11 giugno 2002 rep. 6796 (trascritto in data 12 luglio 2002) e riguardava una fase in cui mappale 770 (unità negoziale n. 5- immobile n. 2) catastalmente non esisteva ancora (originato successivamente con frazionamento del 14/06/1990 Pratica n. PG0296521 in atti dal 01/12/2015 Bonifica delle incoerenze n. 2036.1/1990), dalla part. 587 di mq. 28618 (attualmente di mq. 27993).

In definitiva, alla data di esproprio (11 giugno 2002, trascritto in data 12 luglio 2002) il frazionamento non era ancora stato inserito agli atti del Catasto (in atti dal 01/12/2015), e attualmente la particella 770 risulta ancora intestata alla

(Allegato n. 9: Nota di trascrizione n. part. 12067 del 2002 e visura catastale p.lla 770)

Ai fini della presente, considerando che trattasi di immobile comunque oggetto di esproprio, lo scrivente ritiene di escludere tale p.lla dalle proprie prospettazioni estimative, anche in considerazione del fatto che trattasi di p.lla esclusa dal Piano attuativo e attualmente è rappresentata da una striscia di terreno, di modesta superficie (mq. 625) posta nelle immediate vicinanze e al di sotto della SS 75, come visivamente riportato nel rilievo fotografico a terra e da foto aerea.



In coerenza, con quanto sopra si precisa che la consistenza dell'attuale p.lla 587 pari a mq. 27.993 risulta derivare dallo stesso frazionamento che ha originato la p.lla 770 e pertanto dalla consistenza iniziale di mq. 28.618 sono state detratti mq. 625 confluenti nell'esproprio della p.lla 770.

Ai fini della presente relazione tecnica estimativa, si terrà conto dell'attuale consistenza della p.lla 587 di mq. 27.993.

PROVENIENZA:

Si riportano di seguito i **passaggi di proprietà, desunti dai certificati notarili e dagli atti di provenienza**, acquisti dallo scrivente, relativamente a:

1. **Foglio 115 particelle 115, 440 e 587**, pervenute alla società con

atto di compravendita a rogito del Notaio

trascritto a Perugia:

- il 05/09/2007 ai nn. 16415/29257 reg. part. per l'intera proprietà sugli immobili censiti al Foglio 115 particelle **115 e 587**, acquistate dai Sig.ri

- il 05/09/2007 ai nn. 16416/29258 reg. part. per l'intera proprietà sull'immobile censito al Foglio 115 particelle **440**, acquistato dalla Sig.

Le particelle **115 e 587** pervennero ai Sig.ri in forza dell'atto di

compravendita a rogito del Notaio : trascritto a

Perugia il 20/09/1977 ai nn. 10870/14082 e successivo atto di divisione a rogito del Notaio Dr.

, trascritto a Perugia il 20/09/1977 ai nn. 10871/14083.

La particella **440** pervenne alla in forza dell'atto di compravendita a rogito del

Notaio trascritto a Perugia il 13/10/1981 ai nn.

12867/18153.

2. **Foglio 114 particelle al C.F. 1659 (C/6) e 1662 (C/6)** ed al C.T. come Ente Urbano, originate a seguito di tipo mappale del 15/07/2011 pratica n. PG0277909 dalla originaria particella al C.T. n. 1478 a sua volta originata dalla particella 244. L'originaria particella 1478 pervenne alla società

con atto di compravendita a rogito del Notaio



trascritto a Perugia il 17 ottobre 2007 ai numeri 19272/34504, con
il quale acquistava dalla società , il diritto di intera
piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile.

L'immobile di cui trattasi pervenne alla società
in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio

trascritto a Perugia il 5 maggio 2005 ai numeri 8723/15129, con il quale acquistava dai
Sig.ri il diritto di intera piena proprietà sull'immobile. Ai Sig. ri
l'immobile (ex p.lla 244) pervenne in forza dell'atto di
compravendita a rogito del Notaio , trascritto a
Perugia il 27 maggio 1992 ai numeri 9741/13067.

3. **Foglio 115 particella al C.T. 105**, pervenuta alla società con
scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio

trascritta a Perugia il 13 marzo 2008 ai numeri 4546/8246, con la quale acquistava
dai Sig.ri per 1/4 di nuda proprietà, per 1/4 di nuda proprietà,
per 1/4 di nuda proprietà, per 1/4 di nuda proprietà,
per 1/2 di usufrutto e per 1/2 di usufrutto, il complessivo diritto di
intera piena proprietà.

L'immobile di cui trattasi pervenne ai in regime di comunione legale con la
per la complessiva quota di 1/2 di nuda proprietà, in
regime di comunione legale con il Sig. per la complessiva quota di 1/2 di nuda proprietà
e in regime di comunione legale con la Sig.a per il diritto
di usufrutto, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.

trascritto a Perugia il 16 maggio 1980 ai numeri 7277/10088.

4. **Foglio 115 particella al C.T. 582**, pervenuta alla società con
scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio

, trascritta a Perugia il 13 marzo 2008 ai numeri 4547/8247, con la



quale acquistava dai _____ il diritto di intera piena proprietà
sull'immobile. L'immobile di cui trattasi pervenne al Sig. _____ in regime di comunione
legale con la Sig _____ in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio
_____ trascritto a Perugia il 17 giugno 1989 ai numeri
8157/12759.

5. **Foglio 115 al C.F. particella 785 (D/8) ed al C.T. particelle 785 (Ente Urbano), 131, 137,
198 e 277**, pervenute alla società _____ : con scrittura privata di compravendita
autenticata del Notaio Dr. _____ trascritta a Perugia
il 13 marzo 2008 ai numeri 4548/8248, con la quale acquistava dal Sig.
_____ intera piena proprietà.

Gli immobili di cui trattasi pervennero al Sig. _____ in forza dei seguenti titoli:

- atto di cessione di diritti e divisione a rogito Notaio Dr. _____

trascritto a Perugia il 23 marzo 1977 ai numeri 3421/4380.

- denuncia di successione numero 45 vol. 393 presentata all'Ufficio del Registro di Foligno in data
10 maggio 1977 e trascritta a Perugia il 21 luglio 1977 ai numeri 8572/11101, in morte della
_____ in data 12 novembre 1976;

- atto di compravendita a rogito Notaio _____, trascritto
a Perugia il 25 ottobre 1974 ai numeri 12290/15900;

- atto di compravendita a rogito del Notaio _____

registrato in data 17 giugno 1971 al numero 1513;

- denuncia di successione numero 4 volume 264 presentata all'Ufficio del Registro di Foligno in data
24 agosto 1954, in morte del Sig. _____ deceduto in data 30 giugno 1954.

- denuncia di successione numero 40 volume 248 presentata all'Ufficio del Registro di Foligno in
data 6 ottobre 1951, in morte del Sig. _____ deceduto in data 25 gennaio 1951; l'eredità
è stata devoluta per testamento pubblico ricevuto dal Notaio _____

, registrato a Foligno in data 01 settembre 1951 al numero 282.



6. **Foglio 115 al C.F. particella 750 (C/6)**, erroneamente indicata dal Notaio come particella 130, ed al **C.T. particelle 750 (ente urbano), 130 e 199**, pervenute alla società

con scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio

trascritta a Perugia il 13 marzo 2008 ai numeri 4549/8249, con la

quale acquistava dal Sig. _____ il diritto di intera piena proprietà.

Gli immobili di cui sopra pervennero al Sig. _____ in forza dei seguenti

titoli:

- riunione di usufrutto in morte del Sig. _____ deceduto in data 19 marzo

1972, come da Voltura catastale n. 33378 in atti dal 30/12/1978;

- atto di donazione a rogito del Notaio _____

registrato a Foligno il 21 aprile 1953 al numero 1613.

7. **Foglio 115 al C.T. particella 586**, pervenuta alla società _____ con

scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio

_____, trascritta a Perugia il 13 marzo 2008 ai numeri 4550/8250, con la

quale acquistava dai Sig.ri _____ il diritto di intera piena proprietà.

L'immobile pervenne ai Sig.ri _____ in forza dell'atto di compravendita

a rogito del Notaio Dr. _____, trascritto

a Perugia il 22 aprile 1992 ai numeri 8202/10789.

8. **Foglio 115 al C.T. particella 740**, pervenuta alla società _____ con

scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Dr.

_____, trascritta a Perugia il 13 marzo 2008 ai numeri 4551/8251, con la quale acquistava

dai Sig.ri _____ per la quota di 3/8 di nuda proprietà, _____, per le quote di 3/8

di nuda proprietà e 2/8 di piena proprietà e _____ per la quota di 6/8 di usufrutto, il

complessivo diritto di intera piena proprietà

L'immobile di cui trattasi pervenne:



– ai Sig.ri _____ per la quota di 3/8 di nuda proprietà e _____ per le quote di 3/8 di nuda proprietà, in forza dell'atto di donazione a rogito del Notaio _____ del 15 aprile 1991 rep. n. 39899, trascritto a Perugia il 24 aprile 1991 ai numeri 6270/8741, per averlo ricevuto dalla Sig.ra _____ che sulla quota donata si riservava il diritto di usufrutto;

– alle Sig.re _____ per la restante quota di 2/8 di piena proprietà e alla Sig.ra _____ per una quota di 2/8 di piena proprietà, in forza della denuncia di successione n. 74 vol. 473 presentata all'Ufficio del Registro di Foligno in data 16 aprile 1991 e trascritta a Perugia il 17 settembre 1991 ai numeri 12173/17389, in morte del padre e coniuge Sig. _____, deceduto in data 17 ottobre 1990; l'accettazione tacita è stata trascritta a Perugia il 22 dicembre 2010 ai numeri 20789/33849;

– ai Sig.ri _____ (restante quota di 4/8) e _____ (quota di 4/8) per il complessivo diritto di intera piena propria, in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dr. _____ del 30 agosto 1977 rep. n. 3020/1002, trascritto a Perugia il 20 settembre 1977 ai numeri 10870/14082 e successivo atto di divisione a rogito Notaio Dr. _____ del 30 agosto 1977 rep. n. 3021/1003, trascritto a Perugia il 20 settembre 1977 ai numeri 10871/14083.

9. **Foglio 115 al C.T. particelle 488 e 121**, pervenuta alla società

con scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Dr. _____ del 25 febbraio 2008 rep. n. 11008/2289, trascritta a Perugia il 13 marzo 2008 ai numeri 4552/8252, con la quale acquistava:

- dai Sig. _____ per la quota di 1/3, _____ per la quota di 1/3 e _____ per la quota di 1/3, il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile censito al **C.T. fg. 115 part. 488**;

- dai Sig. _____ per la quota di 4/6, _____ per la quota di 1/6 e _____ per la quota di 1/6, il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile censito al **C.T. fg. 115 part. 121**.



Il mappale **488** pervenne ai Sig.ri _____ per la quota di 1/3, _____ per la quota di 1/3 e _____ per la quota di 1/3, in forza della denuncia di successione n. 56 vol. 596 presentata all'Ufficio del Registro di Foligno in data 30 ottobre 2007 e trascritta a Perugia il 26 febbraio 2008 ai numeri 3534/6261, in morte del Sig. _____, deceduto in data 01 luglio 2007.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Perugia il 10 dicembre 2010 ai numeri 19965/32654.

Al Sig. _____ l'immobile di cui sopra pervenne in forza dei seguenti titoli:

- riunione di usufrutto in morte della Sig.ra _____, deceduta in data 4 febbraio 1999;
- atto di cessione e divisione a rogito Notaio Dr _____ del 14 gennaio 1980 rep. n. 17395, trascritto a Perugia il 6 febbraio 1980 ai numeri 2389/3188;
- denuncia di successione n. 86 vol. 386 presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 31 dicembre 1975 e trascritta a Perugia il 22 gennaio 1976 ai numeri 935/1201, in morte del Sig. _____ deceduto in data 18 febbraio 1975.

Il mappale **121** pervenne:

a) – ai Sig.ri _____ per la quota di 1/6, _____ per la quota di 1/6 e _____ per la quota di 1/6, in forza della denuncia di successione n. 56 vol. 596 presentata all'Ufficio del Registro di Foligno in data 30 ottobre 2007 e trascritta a Perugia il 26 febbraio 2008 ai numeri 3534/6261, in morte del Sig. _____, deceduto in data 01 luglio 2007; nell'eredità devoluta per legge in favore del coniuge e dei figli rientrava la complessiva quota di 3/6 (ovvero 1/2); l'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Perugia il 10 dicembre 2010 ai numeri 19965/32654;

b) – alla Sig.ra _____ per la restante quota di 3/6 e al Sig. _____ per la propria quota di 3/6, in forza dell'atto di cessione a rogito Notaio _____ del 14 gennaio 1980 rep. n. 17395, trascritto a Perugia il 6 febbraio 1980 ai numeri 2389/3188.

10. **Foglio 115 part. 1013 censita al C.F. (C/6) ed al CT come Ente Urbano**, pervenuta alla società _____ con scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Dr. _____ del 25 febbraio 2008 rep. n. 11008/2289, trascritta a Perugia il 13 marzo 2008 ai numeri 4553/8253, con la quale si acquistava dai Sig.ri _____ per la quota di 1/3,



per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3, il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile censito al C.F.al **Fg. 115 ex part. 584**. (attualmente p.lla 1013 al CF generata dalla ex p.lla 584 per variazione catastale del 10/09/2008 Pratica n. PG0300885 in atti dal 10/09/2008) e al C.T. **Fg. 115 part. 1013** Ente Urbano di 4.800 mq.;

- i Sig.ri per la quota di 1/3, per la quota di 1/3 e per la restante quota di 1/3 acquisivano le p.lle di cui sopra, in forza del verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 22 agosto 2005 rep. n. 3258, trascritto a Perugia il 23 agosto 2005 ai numeri 16654/28327, con il quale ricevevano dai coniugi (in regime di separazione dei beni).

Ai Sig.ri l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio del 7 novembre 1995 rep. n. 103947, trascritto a Perugia il 17 novembre 1995 ai numeri 15831/22678, per essere stato acquistato inizialmente dal solo Sig. in regime di comunione legale.

11. **Foglio 115 le part. 118, 122 e 210** pervenute alla società per scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Dr. del 25 febbraio 2008 rep. n. 11008/2289, trascritta a Perugia il 13 marzo 2008 ai numeri 4554/8254, con la quale si acquisiva il diritto di piena proprietà delle p.lle di cui sopra dalle Sig.re

Alle Sig.re sopra generalizzate le p.lle di cui sopra sono pervenute in forza della denuncia di successione n. 66 vol. 519 presentata all'Ufficio del Registro di Foligno del 2 aprile 1997 e trascritta a Perugia il 27 dicembre 1997 ai numeri 18396/25642, in morte del coniuge e padre Sig. deceduto in data 17 gennaio 1997. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Perugia il 10 dicembre 2010 ai numeri 19964/32653 di formalità.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Di seguito si riportano le **formalità pregiudizievoli** riscontrate:

- **n. part. 7836 del 5 settembre 2007:** Iscrizione di Ipoteca volontaria (pari grado) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio del 29 agosto 2007, rep. n. 10400/1875, per complessivi € 3.300.000,00 di cui euro 1.650.000,00 per capitale, con una durata di anni 2 e 5 mesi, a favore della e contro
gravante, per il diritto di piena proprietà, sulle p.lle 115, 440 e 587 del Fg 115, oggetto della presente e successiva annotazione
- **n. part. 5612 del 17 dicembre 2010: annotazione a margine per Modifica modalità di rimborso.**
- **n. part. 7837 del 5 settembre 2007:** iscrizione per ipoteca volontaria (pari grado) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dr. 29 agosto 2007, rep. n. 10400/1875 per complessivi euro 3.300.000,00 di cui euro 1.650.000,00 per capitale, con durata di anni 2 e 5 mesi a favore della e
contro la gravante per il diritto di piena proprietà, sulle p.lle 115, 440 e 587 del Fg 115, oggetto della presente e successiva annotazione
- **n. part. 5613 del 17 dicembre 2010: annotazione a margine per Modifica modalità di rimborso.**
- **n. part. 1875 del 14 marzo 2008:** Iscrizione per ipoteca volontaria (pari grado) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dr. 29 agosto 2007, rep. n. 10400/1875 per complessivi euro 3.300.000,00 di cui euro 1.650.000,00 per capitale, con durata di anni 2 e 5 mesi a favore della e contro
gravante, per il diritto di piena proprietà, sulle p.lle 1013, 785, 750, 105, 118, 121, 122, 130, 131, 137, 198, 199, 210, 277, 488, 582, 586 e 740 del Foglio 115, oggetto della presente, e successiva annotazione
- **n. part. 5614 del 17 dicembre 2010: annotazione a margine per Modifica modalità di rimborso.**



- **n. part. 1876 del 14 marzo 2008:** Iscrizione per ipoteca volontaria (pari grado) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dr. del 29 agosto 2007,

rep. n. 10400/1875 per complessivi euro 3.300.000,00 di cui euro 1.650.000,00 per capitale, con durata di anni 2 e 5 mesi a favore della e

contro gravante, per il diritto di piena proprietà, sulle p.lle 1013, 785, 750, 105, 118, 121, 122, 130, 131, 137, 198, 199, 210, 277, 488, 582, 586 e 740 del Foglio 115, oggetto della presente, e successiva annotazione

- **n. part. 5615 del 17 dicembre 2010:** annotazione a margine per Modifica modalità di rimborso.

- **n. part. 19005 del 25 settembre 2023:** Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili di Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Spoleto del 10 agosto 2023, rep. n. 1452 a favore di e contro gravante

sul diritto di piena proprietà sulle p.lle 115, 440 e 587 del Foglio 115 del Comune di Foligno, oggetto della presente;

- **n. part. 19006 del 25 settembre 2023:** Trascrizione del verbale di pignoramento immobili presso il Tribunale di Spoleto in data 10 agosto 2023 n. rep. 1559 a favore di

e contro gravante, per il diritto di piena proprietà, sulle p.lle censite al C.F., Foglio 115: 1013 (C/6), 785(D/8), 750 (C/6) e al Foglio 114: 1659 (C/6) e 1662 (C/6); al C.T., al Foglio 115, le p.lle: 105, 118, 121, 122, 130, 131, 137, 198, 199, 210, 277, 488, 582, 586, 770 del comune di Foligno e nel comune di Spoleto, al Foglio 115, la particella 740 e successiva annotazione a margine dove risulta trascritta la seguente formalità 19336 del 28 settembre 2023 verbale di pignoramento immobili in rettifica;

- **n. part. 19336 del 28 settembre 2023:** Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in rettifica alla trascrizione n. part. 19006 del 25 settembre 2023 a favore di

e contro gravante, per il diritto di piena proprietà, sulle p.lle censite al C.F., Foglio 115: 1013 (C/6), 785(D/8), 750 (C/6) e al Foglio 114: 1659 (C/6) e 1662 (C/6); al C.T., al Foglio 115, le p.lle: 105, 118, 121, 122, 130, 131, 137, 198, 199,



210, 277, 488, 582, 586, 740 e 770 del comune di Foligno. Tale trascrizione eseguita in rettifica alla precedente (**n. part. 19006 del 25 settembre 2023**) ha corretto l'errore nell'indicazione del **Comune di Spoleto per la p.lla 740 del Foglio 115 anziché il Comune di Foligno;**

- **n. part. 12067 del 12 luglio 2002:** trascrizione di Esproprio per pubblica utilità per atto amministrativo del Prefetto di Perugia del 11 giugno 2002, rep. n. 6796 a favore del Demanio Pubblico dello Stato -Ramo strade (80193210582) e contro (Precedente Proprietaria) gravante, per il diritto di piena proprietà sulla p.lla 770 del Foglio 115 del Comune di Foligno;

- **n. part. 5982 del 18 aprile 1995:** Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso della Giunta Regionale dell'Umbria del 09/02/1995 rep. n. 87 a favore del Demanio della Regione dell'Umbria (C.F. 80000130544), per servitù di acquedotto sui seguenti immobili, oltre a maggiore consistenza estranea alla presente, posti al Foglio 115 del Comune di Foligno:

- p.lla 198 di (Precedente Proprietario)

- p.lla 586 di e
(Precedenti Proprietari);

- ex p.lla 584 (ora p.lla 1013) di

e

(Precedenti Proprietari);

- **n. part. 23642 del 14 dicembre 2005:** trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio per atto notarile pubblico a rogito del Notaio del 2 dicembre 2005 rep. n. 202524 a favore del Comune di Foligno (C.F. 00166560540) e contro

riguardante l'immobile in Comune di Foligno censito al C.T. al Foglio 115 p.lla 105. Si fa presente che nella relazione notarile si precisa che:



*“dagli accertamenti eseguiti sul mappale 105 la società
non è emersa”.*

In effetti la provenienza storica della p.lla 105 del Foglio 115, acquistata da _____ nel 2008,
non fa menzione della Società

- n. part. 11195 del 14 luglio 2015: trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio per scrittura
privata autenticata dal Notaio _____ del 10 luglio 2015 n. rep. 668 a favore del Comune
di Foligno _____ e contro _____ riguardante
l'immobile in comune di Foligno censito al C.T. al Foglio 115 p.lla 105 di originaria proprietà della
società

Come nel caso precedente, a riguardo della trascrizione di cui sopra (gravanti sul mappale 105 del
Foglio 115), si evidenzia che, a parere dello scrivente, **l'apposizione dell'atto unilaterale d'obbligo
è stata erroneamente indicata.**

Infatti dall'esame della nota di trascrizione n. 23642/2015 e dall'atto d'obbligo si evince che oggetto
di intervento risultavano essere oltre alla p.lla 105 anche le p.lle 106, 191 e 1136 del Foglio 115
inizialmente di proprietà della _____ Nell'atto
d'obbligo, acquisito dallo scrivente veniva indicato dapprima un permesso a costruire per un
complesso immobiliare a destinazione commerciale e artigianale su rate di terreno censite al CF al
Foglio 114 p.lla 105 subalternata e successivamente, dopo le premesse, la Società proprietaria si
impegnava per sé e per i suoi aventi causa ed a favore del Comune a destinare la rata di terreno censita
al CT al Foglio 115 p.lla 105 per attività commerciale. In particolare, si indicava una consistenza al
CT di tale p.lla pari a mq. 7.063.

Da un confronto effettuato, si rileva che la p.lla di cui sopra (p.lla 105) è stata erroneamente indicata
nell'atto d'obbligo e nelle note sul Foglio 115 anziché sul Foglio 114, laddove effettivamente ha una
consistenza di mq. 7.063 e sulla quale insiste realmente un complesso immobiliare a destinazione
commerciale ed artigianale.



Del resto, come nella trascrizione precedente, anche le proprietà in capo alle due p.lle risultano essere naturalmente diverse. Nel senso che la p.lla 105 del Foglio 115, oggetto di pignoramento risulta in capo alla

avendola acquistata, per il diritto di proprietà, dai Sig.ri

e

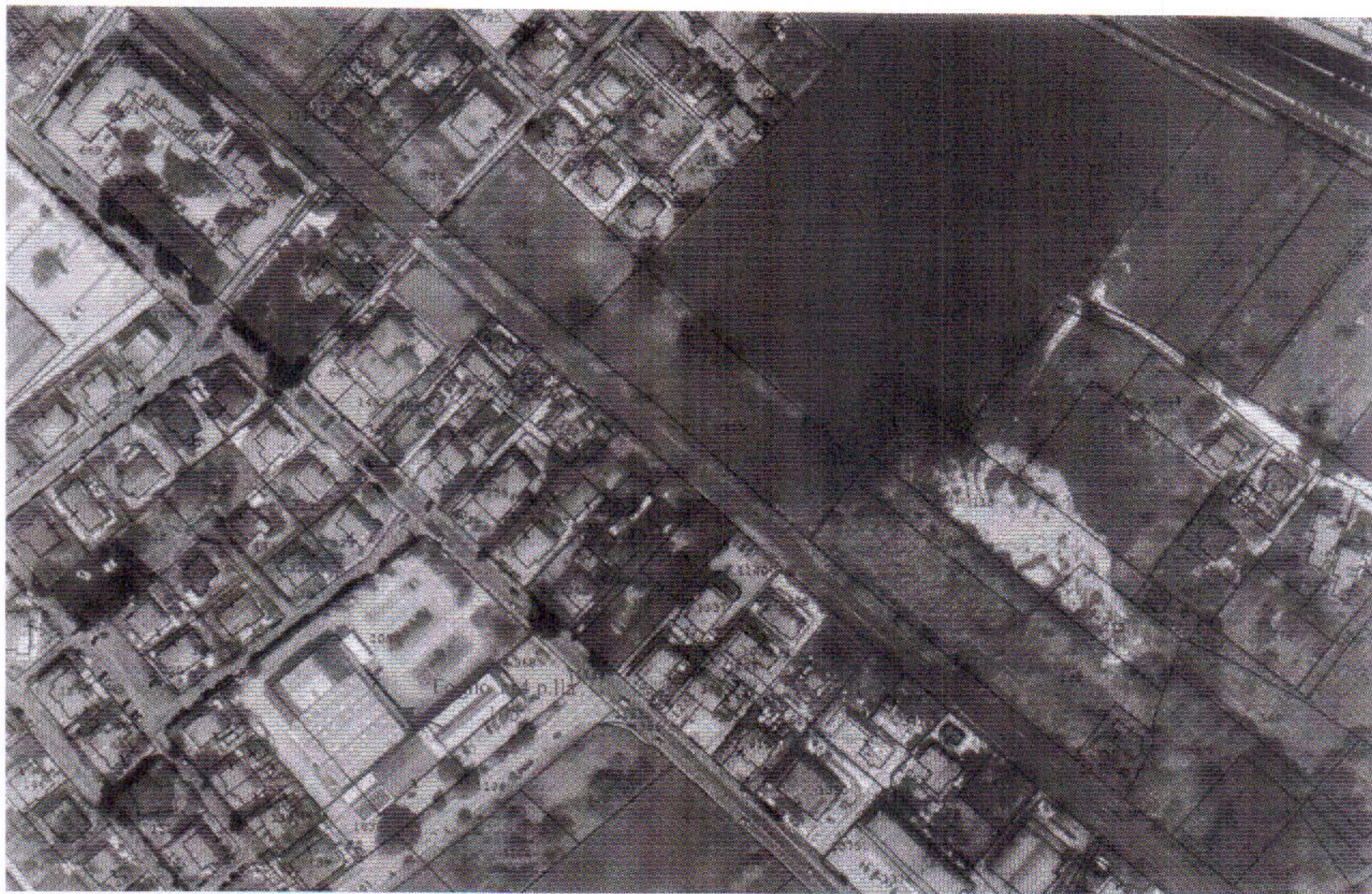
ai quali pervenne con atto di compravendita del 22 aprile 1980.

Invece, la p.lla 105 del Foglio 114 risulta in capo alla Società

A completamento, si riporta:

Allegato n. 10: Nota di trascrizione e atto unilaterale d'obbligo del 10/07/2015 rep. 668 con visura storica del mappale 105 del Foglio 114 e 115.

A titolo esemplificativo si riporta altresì una planimetria illustrativa dello stato dei luoghi, laddove vengono evidenziati i due comparti.



Si evidenziano altresì:

- n. part. 9255 del 17 ottobre 2007: per ipoteca volontaria gravante sul terreno censito al NCT Fg. 114 part. 1478 nat. T are 12.00, liberata dai beni NCEU Fg. 114 part. 1659 nat. C/6 e NCEU Fg. 114 part. 1662 nat. C/6 con annotamenti di restrizione nn. 1118/8885 del 17 aprile 2012.
- n. part. 3980 del 12/07/2010: per ipoteca volontaria gravante sul terreno censito al NCT Fg. 114 part. 1478 nat. T are 12.00, liberata dai beni NCEU fg. 114 part. 1659 nat. C/6 e NCEU fg. 114 part. 1662 nat. C/6 con annotamenti di restrizione nn. 1121/8888 del 17 aprile 2012.

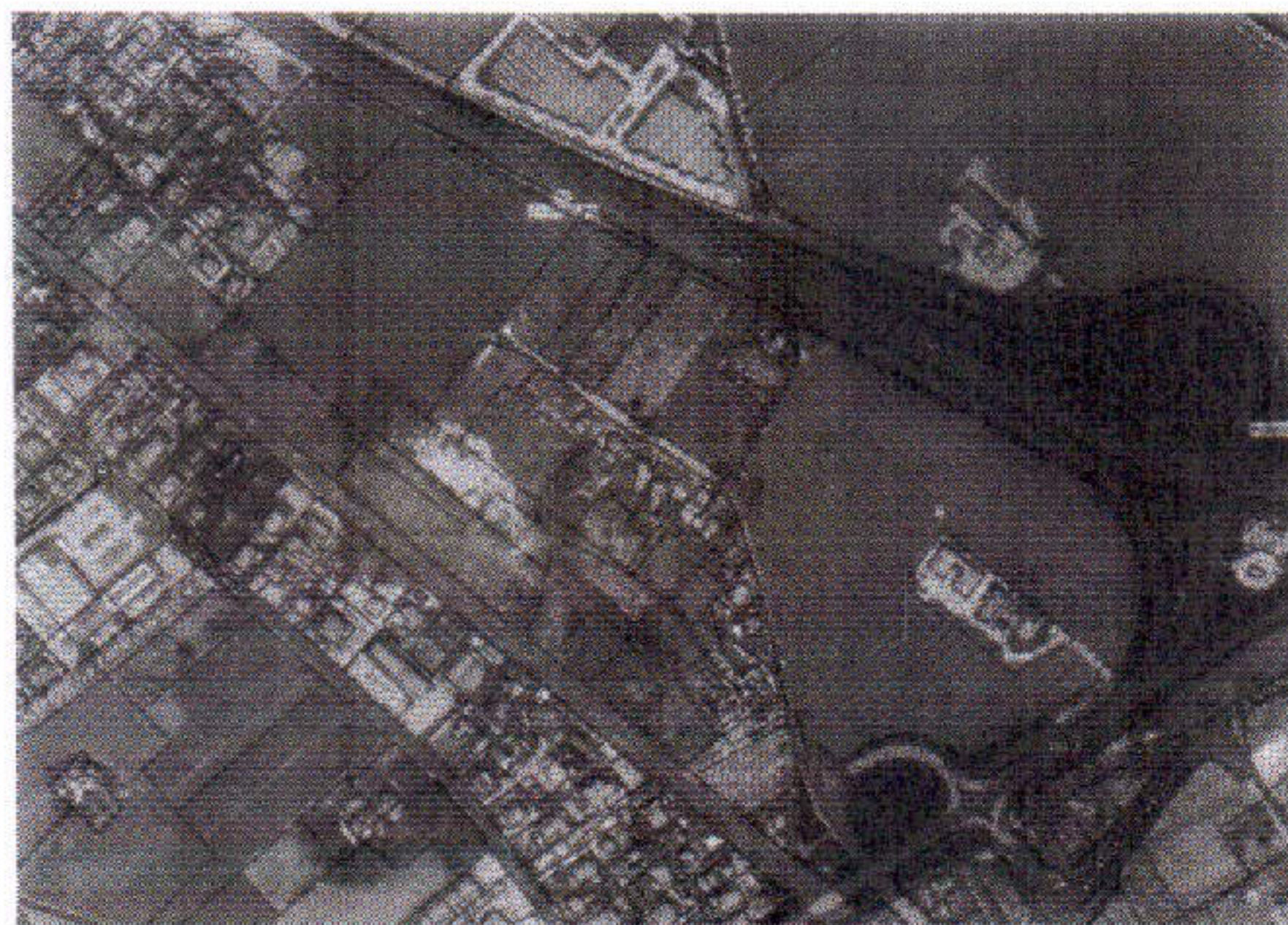
L'aggiornamento ipotecario effettuato a nome della Società Debitrice Esecutata, alla data del 16/05/2024, non ha evidenziato ulteriori gravami per trascrizioni ed iscrizioni.
(Allegato n. 11: Aggiornamento ipotecario).

2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Oggetto di pignoramento risultano principalmente terreni e fabbricati fatiscenti/demoliti ricadenti in un ampio comparto edificabile definito **“Ambito n. 25 Croce Bianca”**, interessato da Piano Attuativo approvato, non ancora convenzionato, in Comune di Foligno, nella periferia nord-ovest, posto tra la linea ferroviaria Foligno Terontola e la SS 75 nelle immediate vicinanze dell'uscita Foligno Nord, svincolo della SS3 Flaminia. Oltre al comparto sono presenti, nelle vicinanze due posti auto scoperti posti in Via Laghi di Pilato.

Ai fini della presente, il comparto dei terreni edificabili ed i posti auto verranno trattati separatamente.

COMPARTO EDIFICABILE:



Il compendio immobiliare, comprensivo di terreni, sedime dei fabbricati esistenti/demoliti con aree pertinenziali di consistenza complessiva pari a mq. 78.609, risulta così essere censito al Catasto del Comune di Foligno, escludendo pertanto la p.lla 770 del Fg 115, in quanto espropriata:

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		
				Reddito (€)	Dominicale	Reddito agrario (€)
115	115	Seminativo arbor./1	4.890	53,03		27,78
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	587	Seminativo arbor./1	27.993	294,93		159,03
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	440	Seminativo arbor. irriguo/1	3.745	52,03		30,95
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	488	Seminativo/1	2.440	26,46		13,86
Intestazione cata-stale:			) Proprietà 1/1			
115	586	Seminativo arbor./1	3.560	37,51		20,22
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	130	Seminativo arbor./1	5.600	60,74		31,81
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	199	Seminativo/1	1.100	11,59		6,25
Intestazione cata-stale:			) Proprietà 1/1			
115	118	Seminativo arbor./1	3.190	33,61		18,12
Intestazione cata-stale:			) Proprietà 1/1			
115	122	Fabbricato rurale	340	/		/
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	210	Seminativo arbor./1	1.260	13,67		7,16
Intestazione cata-stale:			) Proprietà 1/1			



Foglio	Particella	qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		
				Reddito (€)	Dominicale	Reddito agrario (€)
115	121	Seminativo/1	3.400	36,88		19,32
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	740	Seminativo arbor./1	1.142	12,03		6,49
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	131	Vigneto/2	1.490	8,08		8,85
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	137	Seminativo/1	1.535	16,17		8,72
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	198	Seminativo arbor./1	2.170	23,53		12,33
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	277	Seminativo arbor./1	1.865	19,65		10,60
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	582	Seminativo arbor./1	2.012	21,20		11,43
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	105	Seminativo arbor./1	3.487	36,74		19,81
Intestazione cata-stale:			Proprietà 1/1			
115	1013	Ente Urbano	4.800	/		/
115	785	Ente Urbano	1.850	/		/
115	750	Ente Urbano	740	/		/



CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
115	1013	C/6	5	14 mq.	Totale 14 mq.	34,71
Intestazione catastale:				Proprietà 1/1		
115	785	D/8	/	/	/	111,97
Intestazione catastale:				Proprietà 1/1		
115	750	C/6	3	86 mq.	Totale 105 mq.	155,45
Intestazione catastale:				) Proprietà 1/1		

Si fa presente che l'intestazione catastale di tutte le particelle risulta essere conforme in quanto coerente ai titoli di provenienza in atti.

Relativamente, invece alla rispondenza delle destinazioni al CT e al CF, rispetto allo stato dei luoghi, si evidenzia quanto segue:

- in loco, non è stato riscontrato il vigneto di cui la p.lla 131 del Foglio 115 rappresentata invece da incolto ricoperto da infestanti arboree ed arbustive;
- sulla p.lla 1013, non è stato riscontrato il garage catastalmente individuato, mentre sono presenti diversi annessi rurali ed una tettoia, di tipo precario oltre che, sulla porzione Nord-est della p.lla, circa tre filari di ulivo per un totale di circa 22 piante, di recente impianto, specializzati e fruttiferi sparsi.
- anche nella p.lla 785 catastalmente D/8, non è stata riscontrata visivamente dall'esterno la serra, peraltro la fitta vegetazione arbustiva ed arborea ne ha impedito l'accesso interno; d'altra parte nel piano attuativo viene rappresentata come "non più esistente";
- il Fabb. Rurale censito con la p.lla 122 non è stato riscontrato visivamente dall'esterno in quanto la fitta vegetazione arbustiva ed arborea e la posizione sulla scarpata della zona di colmatura, ne ha impedito l'accesso interno; come verrà dettagliato nel paragrafo della descrizione;



In linea generale, tali incoerenze catastali andrebbero aggiornate prima della vendita ma trattandosi di un comparto edificatorio in trasformazione gli eventuali relitti dei fabbricati fatiscenti dovranno essere oggetto di demolizione (**Vedi Tavola V1 del Piano Attuativo- Allegato a parte**).

A completamento si rimanda alla documentazione catastale (**Allegato n. 12: Visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa catastali**)

DESCRIZIONE

Trattasi di ampio appezzamento di terreno, accorpato, posto in buona posizione rispetto viabilità principale statale a ridosso di una zona residenziale periferica, con tipologia abitativa avente principalmente abitazioni uni-bifamiliari.

Per una maggiore semplicità, l'intero ambito verrà suddiviso, in termini descrittivi in diverse zone a seconda della natura, accessibilità e conformazione.

- **Prima zona (p.lle 587, 440, 105, 582, 1013, 586 e 740):** facilmente accessibile dalla rotatoria e poi lungo la vicinale di Via Camposenago, posta pertanto a confine tra la superstrada e la viabilità preesistente di Via Camposenago.

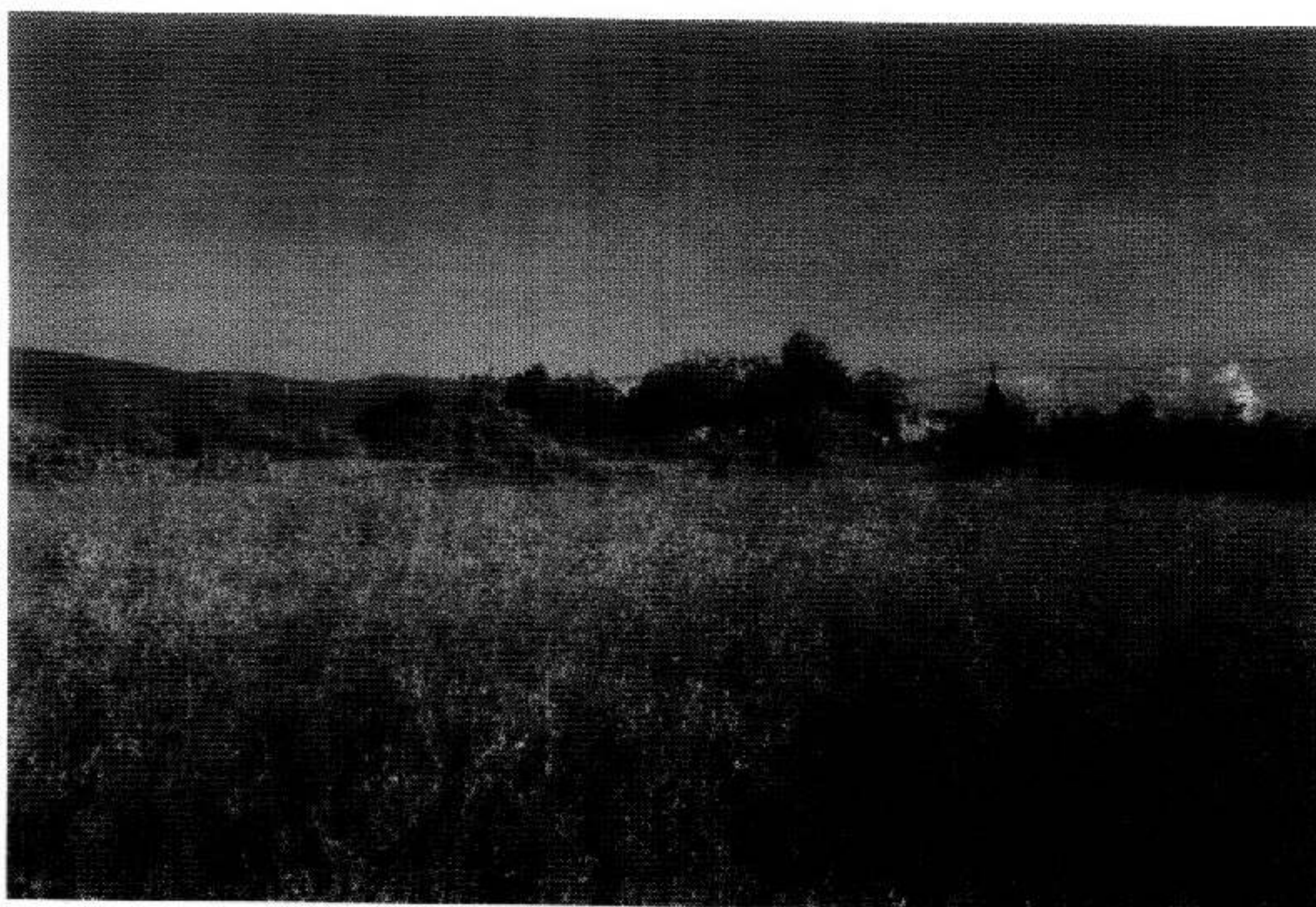


Circa le p.lle 587 e 440, trattasi di un ampio appezzamento di terreno pianeggiante, attualmente incolto, nel quale insistono servitù di elettrodotto/telefonica e essenze arboree sparse poste lungo il confine delle p.lle.



Le p.lle 105 e 582, poste comunque a confine delle precedenti, risultano essere accorpate in unico appezzamento composto da strisce di terreno, incolte, con residui filari e piante sparse in completo abbandono, pianeggianti, di forma allungata rettangolare, tra la superstrada e la viabilità preesistente.

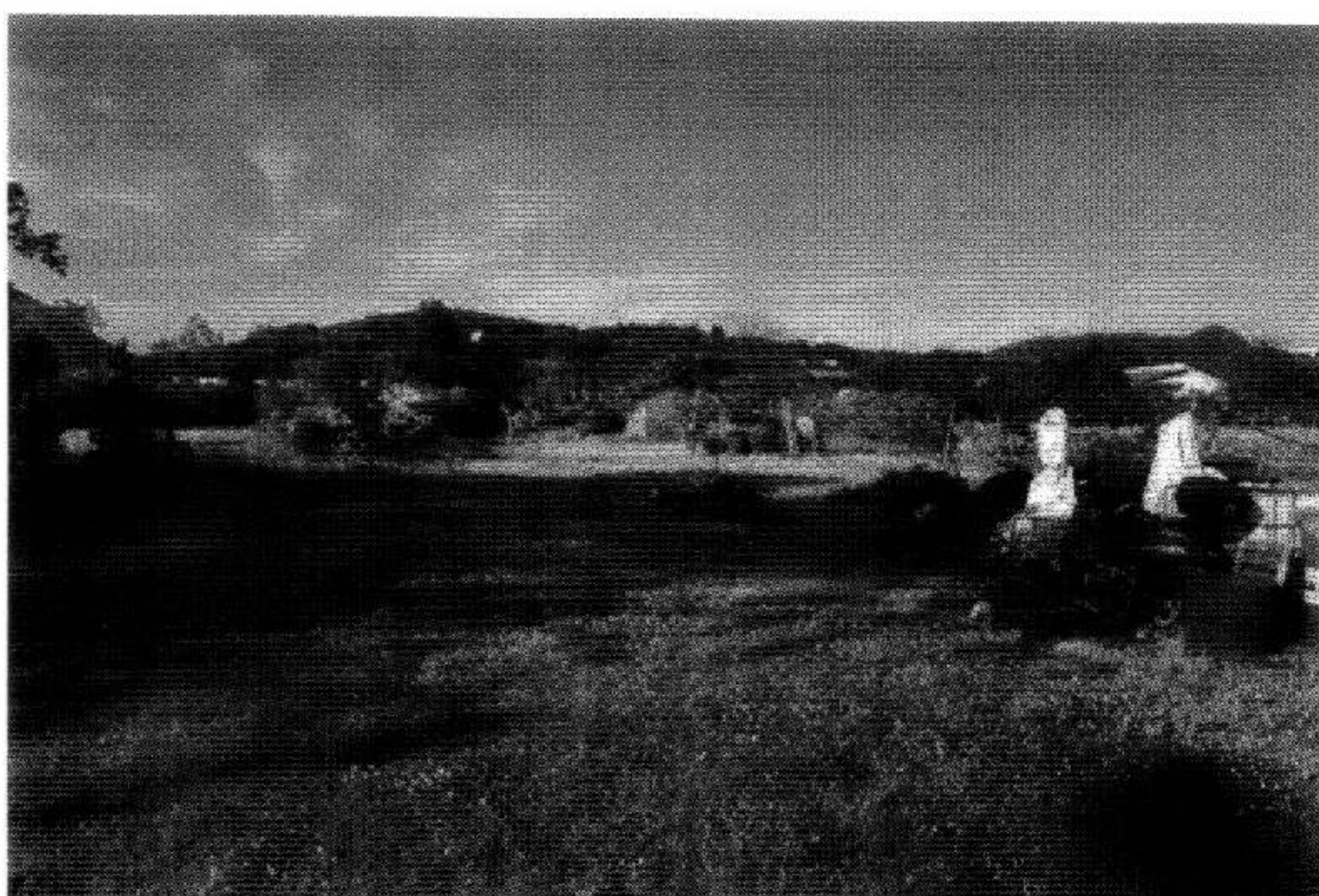


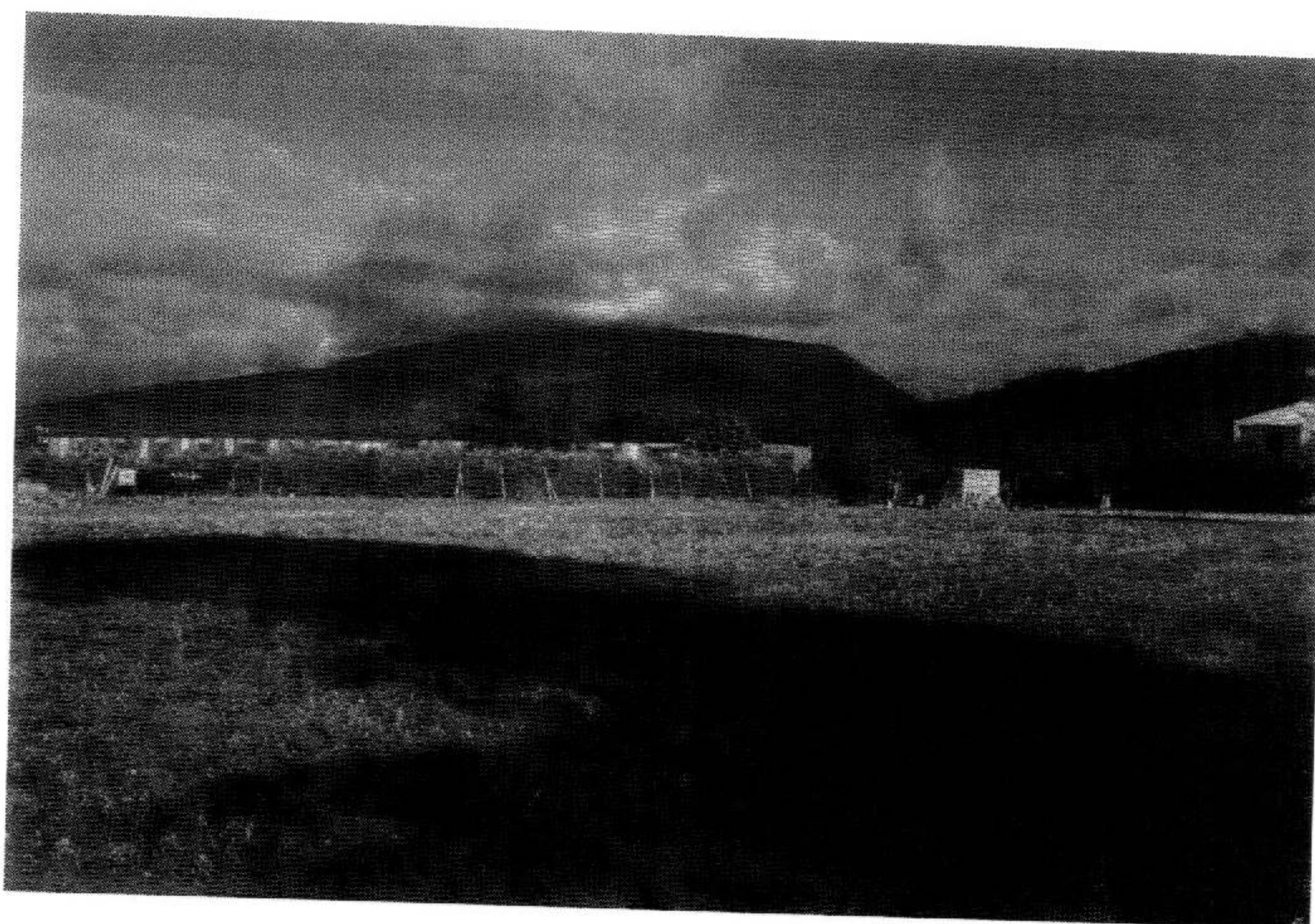


Separato da questo ampio appezzamento è presente un ulteriore porzione di terreno, posta a destra e con fronte strada della vicinale di Camposenago, costituita dalle p.lle 1013, 586 e 740.

Trattasi di appezzamento, pianeggiante, attualmente incolto, di forma allungata, irregolare.

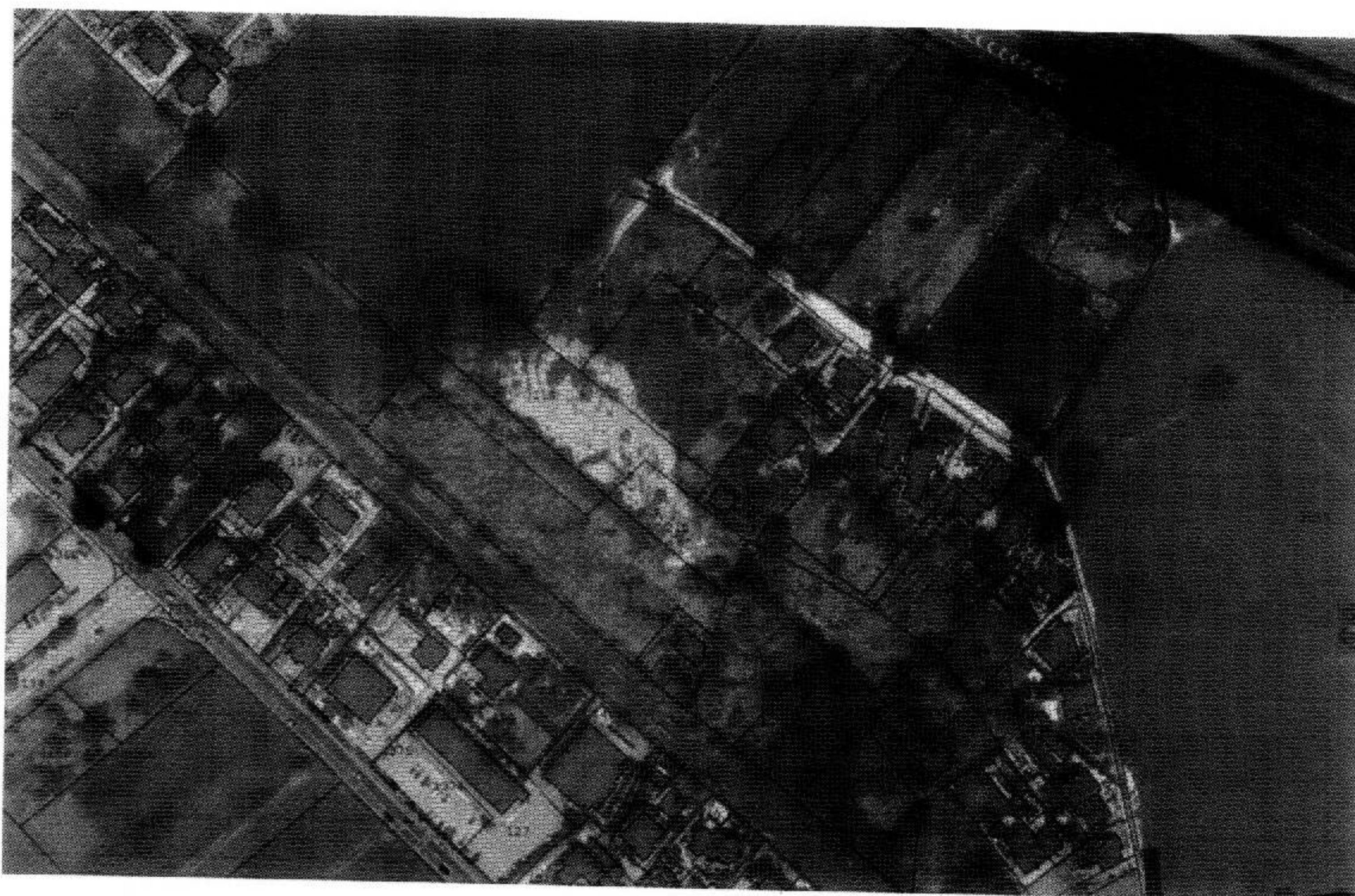
Attualmente la p.lla 1013, risulta in parte occupata senza titolo da Terzi, coltivata ad orto, con presenza di strutture precarie, con filari di oliveto e di fruttiferi misti. Durante l'accesso non è stato riscontrato il garage catastalmente individuato al CF con il mappale 1013, oggetto pertanto di precedente demolizione.





- **seconda zona (p.lle 115, 488, 121, 118, 210, 199, 130, 122 e 750):** l'accesso a tale area, per la porzione più a nord, avviene, come per la prima zona, dalla rotatoria e poi lungo la vicinale di Via Camposenago, mentre per la porzione a sud attraverso il sottopasso della linea ferroviaria.





Trattasi di un'area, di forma irregolare, attualmente incolta, con fitta vegetazione arbustiva ed arborea quanto alla porzione a sud, dove insiste un fabbricato fatiscente (p.la 750) nelle immediate vicinanze del sottopasso.

L'area centrale (488, 121, 118, 210, 199 e 130), posta ad una quota maggiore rispetto alle altre, è stata interessata in passato da opere di colmamento a livellamento segnalate con SCIA di cui la Pratica Edilizia n. 210/2012 con parere favorevole della Commissione della qualità Architettonica e del Paesaggio prot. 29145 del 13/07/2012, con fine lavori del 20/06/2016. **(Allegato n. 13: Documentazione urbanistica per colmamento e livellamento).**

Trattasi pertanto di porzione di terreno caratterizzata principalmente dalla presenza di terre e rocce da scavo oltre che dalla presenza di infestanti di natura erbacea ed arbustiva.

Per la presenza di fitta vegetazione, non è stato possibile individuare il fabbricato rurale così come censito al CT della p.la 122, trattasi presumibilmente di vecchia struttura precaria, peraltro non accatastata al CF e posta sulla scarpata a valle della zona di colmamento.

Relativamente alla p.la 750, censita al CF come C/6 si evidenzia che trattasi di annesso rurale, fatiscente, in struttura mista, elevato al solo piano fuori terra, privo di qualsiasi elemento e/o finitura



caratterizzante la minima utilizzazione anche ai fini accessori. D'altra parte, nel piano attuativo è previsto che gli immobili preesistenti debbano essere comunque demoliti.



- **terza zona (p.lle 198, 131, 277, 137 e 785):** trattasi di una zona di difficile accessibilità, essendo condizionata dalla presenza della linea ferroviaria posta al confine e quindi risulta accessibile dal solo sottopasso ferroviario raggiungibile da Viale Firenze attraverso viabilità preesistente.

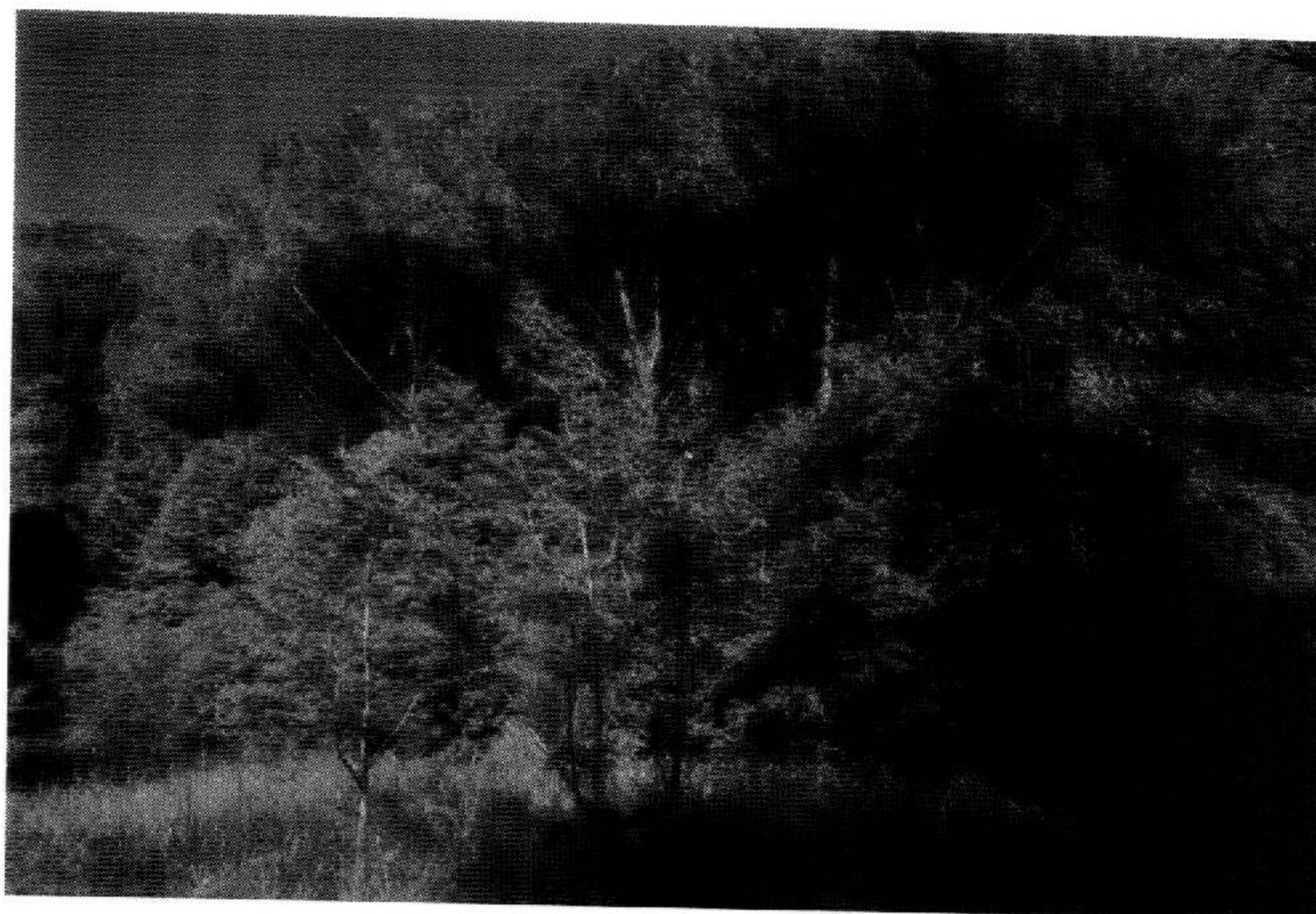




L'area è posta, separata dalla sola linea ferroviaria, nelle immediate vicinanze di una zona di tipo residenziale.

Attualmente risulta essere incolta, ricoperta da fitta vegetazione infestante arbustiva ed arborea anche di alto fusto.





Non è stato riscontrato visivamente dall'esterno l'immobile censito al mappale 785, rappresentato da una vecchia serra, la quale viene indicata anche nel piano attuativo come "non più esistente".

STATO DI POSSESSO:

Da quanto accertato in loco e con domanda di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Perugia e anche confermato dal Legale della Società Debitrice Esecutata ad oggi non risultano registrati atti di locazione e/o comodati dalla ditta _____ e relativi agli immobili oggetto di stima (**Vedi allegato n. 4**).

Circa le modeste porzioni utilizzate ad orto ad uso familiare, con piante sparse di fruttiferi e olivo nonché le aree su cui insistono strutture precarie (tettoia, box metallico, ecc.) nel merito, l'Avv. _____ specificava che trattasi di aree occupate a titolo gratuito da alcuni residenti le abitazioni limitrofe ed utilizzati per parcheggio auto o per tenervi animali da bassa corte, precisando che tale utilizzo garantisce *"....un controllo da parte degli stessi su detti terreni al fine di evitare lo scarico di rifiuti non autorizzato o il possibile propagarsi di incendi nei periodi estivi."* (**Vedi allegato n. 4**).

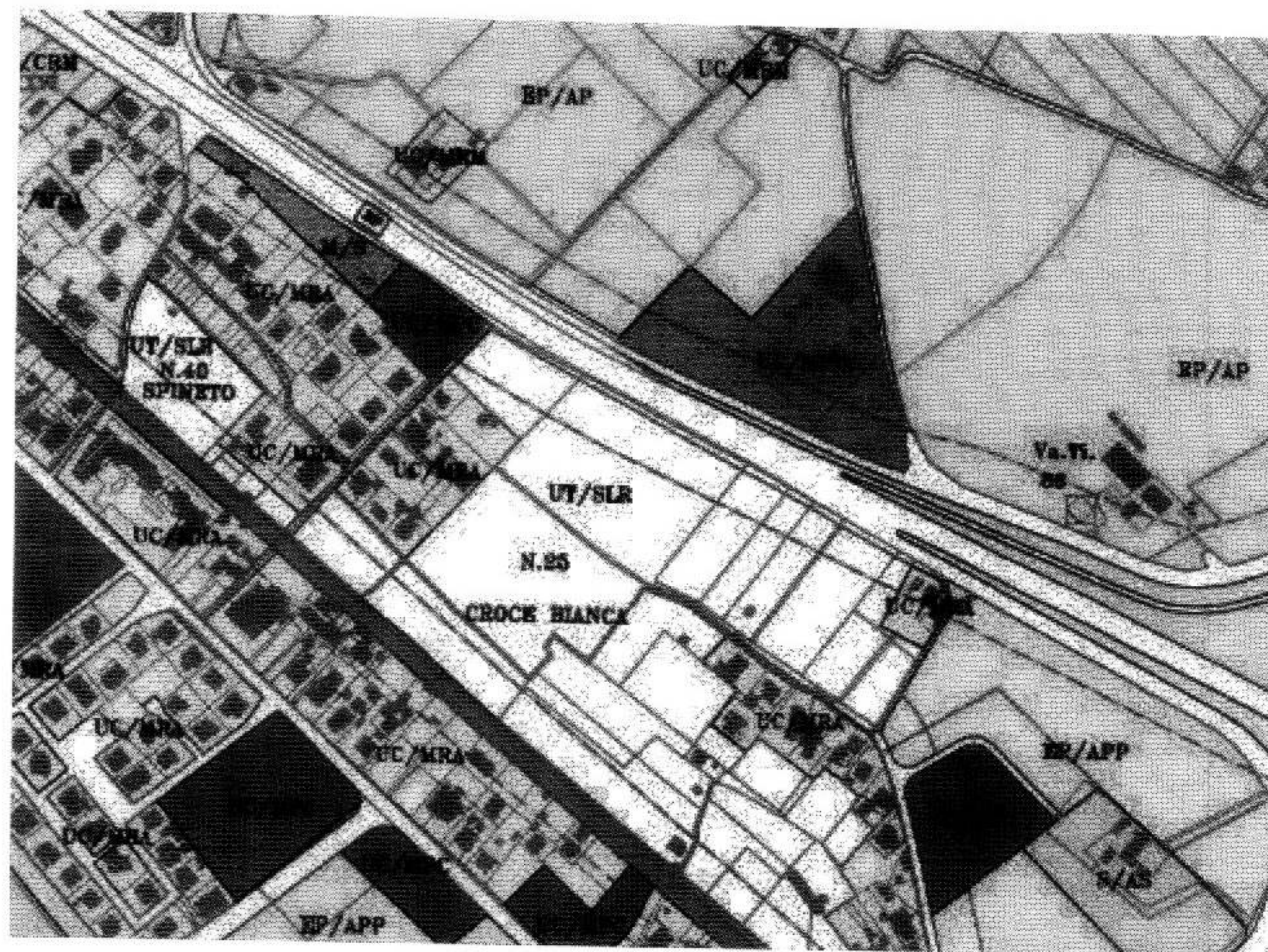
DESTINAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 09/2024 rilasciato dal Comune di Foligno – Area Governo del Territorio Servizio Urbanistica in data 23/01/2024 (**Vedi allegato n. 1**) si evince che le p.lle 130, 137, 277, 740, 118, 198, 210, 131, 582, 1013, 587, 115, 586, 121, 122, 785, 199,



105, 488, 750 e 440/parte sono classificate **“Edificabili”** nel Vigente PRG '97, ricadenti, **in zona UT/SLR (Aree di primo impianto Residenziale)** con modalità attuativa di tipo indiretto.

Le p.lla 440/parte e 770 (quest'ultima espropriata) del Foglio 115 sono classificate come viabilità, indicate con previsione **“previo esproprio”**.



Estratto Tavola PRG

PIANO ATTUATIVO:

L'intero comparto, ad eccezione della p.lla 770 come già precedentemente trattato in quanto espropriata per la viabilità, è facente parte del Piano attuativo di iniziativa mista in variante al PRG/97, riferito alla utilizzazione dell'Ambito Urbano di Trasformazione n. 25 denominato **“Croce Bianca”** in Loc. Spineto, avente come Soggetto Proponente la Società

Inizialmente, il Consiglio Comunale di Foligno ha provveduto ad adottare con la Deliberazione n. 48 del 21/04/2009, il piano attuativo di cui sopra, con pratica urbanistica n. 798.

Con atto n. 29 del 14/06/2011, si è giunti all'adozione definitiva del piano medesimo, in variante al PRG '97.



Infine, a seguito del parere della Provincia, le osservazioni e prescrizioni al Piano Attuativo sono state valutate dal Consiglio Comunale con atto n. 66 del 25/10/2012, con il quale si è giunti all'approvazione definitiva del Piano.

L'efficacia del Piano è fissata dalla pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale n. 42 della Regione dell'Umbria, avvenuta in data 24/09/2013.

L'art. 5 dell'Atto n. 66 del 25/10/2012 fissava in anni 10 la validità del Piano attuativo, a partire dalla sua pubblicazione sul BUR (24/09/2013).

Pur essendosi già verificati i termini di scadenza (24/09/2023), dall'accesso effettuato in data 09/05/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno e dalle informazioni assunte dal Funzionario Geom _____ è stata prospettata concretamente l'ipotesi che il Piano Attuativo sia comunque ancora rinnovabile in quanto potenzialmente soggetto alle proroghe previste da:

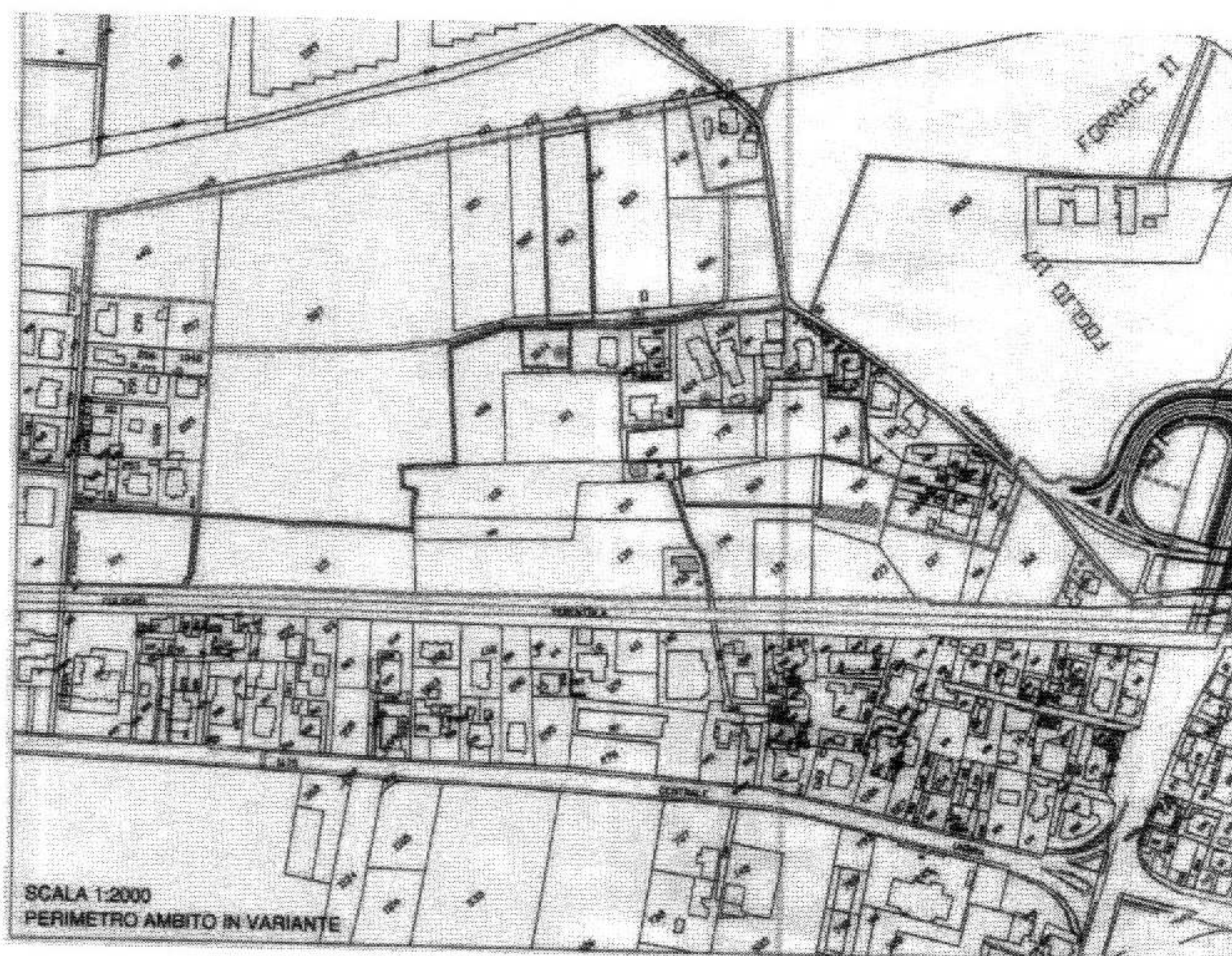
- D.L. 21 del 21 marzo 2022 (Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina) convertito in Legge con modificazioni con la L. 51 del 20/05/2022;
- D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 modificato con Legge 11 settembre 2020, n. 120 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale),
- D.L. n. 181/23 convertito in L. 11 del 2 febbraio 2024 (Modifiche in materia di misure a sostegno dell'edilizia privata);

salvo miglior verifica di dettaglio nella fase esecutiva, presso gli Uffici competenti.

Dalla verifica delle relazioni tecniche, delle Norme Tecniche di Attuazione e delle Tavole tecniche allegate al Piano Attuativo approvato si evidenzia che tutto il comparto edificabile oggetto della presente, è compreso nel Piano Attuativo il quale, tuttavia, si completa con altre aree di proprietà di Terzi estranei.

Di seguito, una planimetria illustrativa estratta dalla Tavola V1 del Piano attuativo, nella quale in verde è delimitato tutto l'ambito ed in rosso sono evidenziate le proprietà comprese nello stesso ma di proprietà di Terzi Estranei.





Di seguito si riportano gli standard urbanistici dell'intero Ambito Croce Bianca, così come rilevati dalla Tavola V2:

- Superficie Territoriale (ST) 99.448 mq di cui 4.000 mq. di proprietà comunale;
- Indice di utilizzazione territoriale: consistenza predeterminata;
- SUC (Superficie Utile Complessiva) 17.463 mq;
- Superficie Fondiaria per l'edificazione 62.041 mq;
- Superficie da cedere all'Amministrazione 33.407 mq;

Circa le prescrizioni per la progettazione urbanistica esecutiva, le destinazioni previste sono:

- Edilizia residenziale privata 48% min. della SUC;
- Edilizia residenziale pubblica 37% min. della SUC;
- Attività terziaria C commerciale 5% max. della SUC;
- Attività terziaria PE pubblico esercizio 5% max. della SUC;
- Attività terziaria - Uffici 5% max. della SUC
- l'altezza massima (H_{max}) = 10,50 ml per gli insediamenti aventi destinazione diverse dalla residenza, nonché per quelli adiacenti a quelli classificati come Tessuto a Mantenimento;



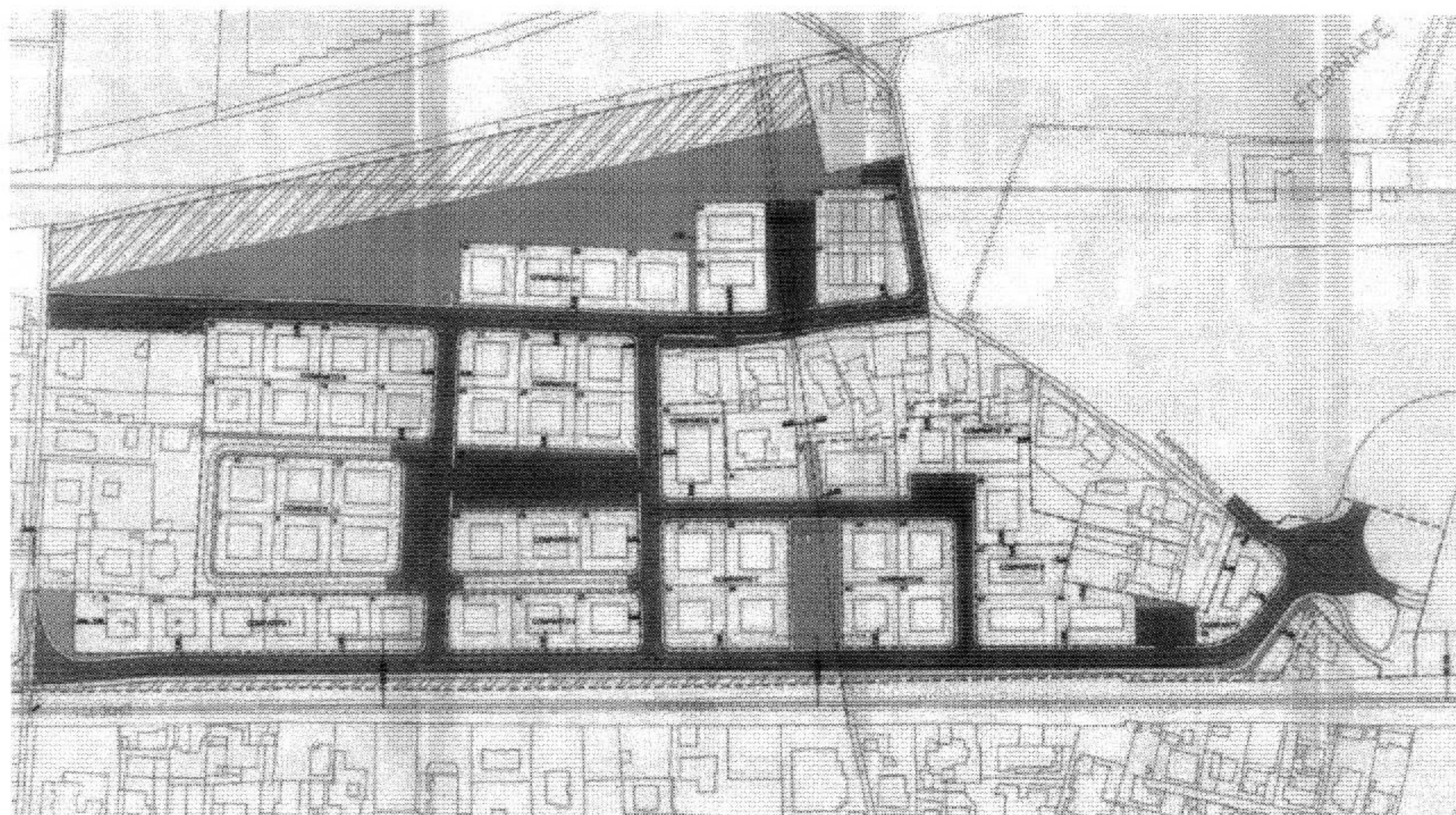
- l'altezza massima (H_{max}) = 7,5 ml per gli insediamenti residenziali.

Inoltre, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di almeno m. 30 dalla linea ferroviaria.

Circa la ripartizione della SUC (17.463 mq), il Piano Attuativo (Tavola n. 4) prevede che:

- 8.502 mq siano destinati ad attività residenziale privata libera,
- 6.461 mq ad attività residenziale pubblica convenzionata,
- 873 mq per attività commerciali,
- 754 ad attività per il pubblico esercizio
- 873 mq per attività direzionale.

Di seguito una planimetria illustrativa nella quale sono evidenziati e numerati i comparti facenti parte dell'Ambito.



Nello specifico, i comparti da 1 a 6 e 10 e 11 sono destinati ad attività residenziale privata libera di tipologia uni-bi-plurifamiliare.

I comparti 7-8 e 9 sono destinati ad attività residenziale pubblica convenzionata e sono di tipologia plurifamiliare.

Il comparto 12 è destinato ad attività commerciale, di pubblico esercizio e direzionale.



Comunque, elemento essenziale per l'attuazione dei comparti, è la realizzazione della direttrice prevista dal P.R.G., parallela al tracciato ferroviario.

Infatti, la viabilità prevista che costeggia la linea ferroviaria ha carattere prioritario e la sua realizzazione è propedeutica a qualsiasi altro tipo di urbanizzazione.

Altra opera da prevedersi prima della lottizzazione è la realizzazione della rotatoria che si innesta su quella già esistente e confluisce il traffico veicolare all'interno dell'Ambito.

Per quanto sopra non dettagliato, si rimanda alla documentazione allegata relativa all'Ambito Croce Bianca (**Allegato a parte: Documentazione Ambito n.25 "Croce Bianca"**).

POSTI AUTO SCOPERTI:

Trattasi di due parcheggi scoperti posti in Foligno in Via Laghi di Pilato, così catastalmente individuati:

CATASTO FABBRICATI:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
114	1659	C/6	1	11 mq.	Totale 11 mq.	14,20
Intestazione catastale:				Proprietà 1/1		
114	1662	C/6	1	12 mq	Totale 12 mq.	15,49
Intestazione catastale:				Proprietà 1/1		

CATASTO TERRENI:

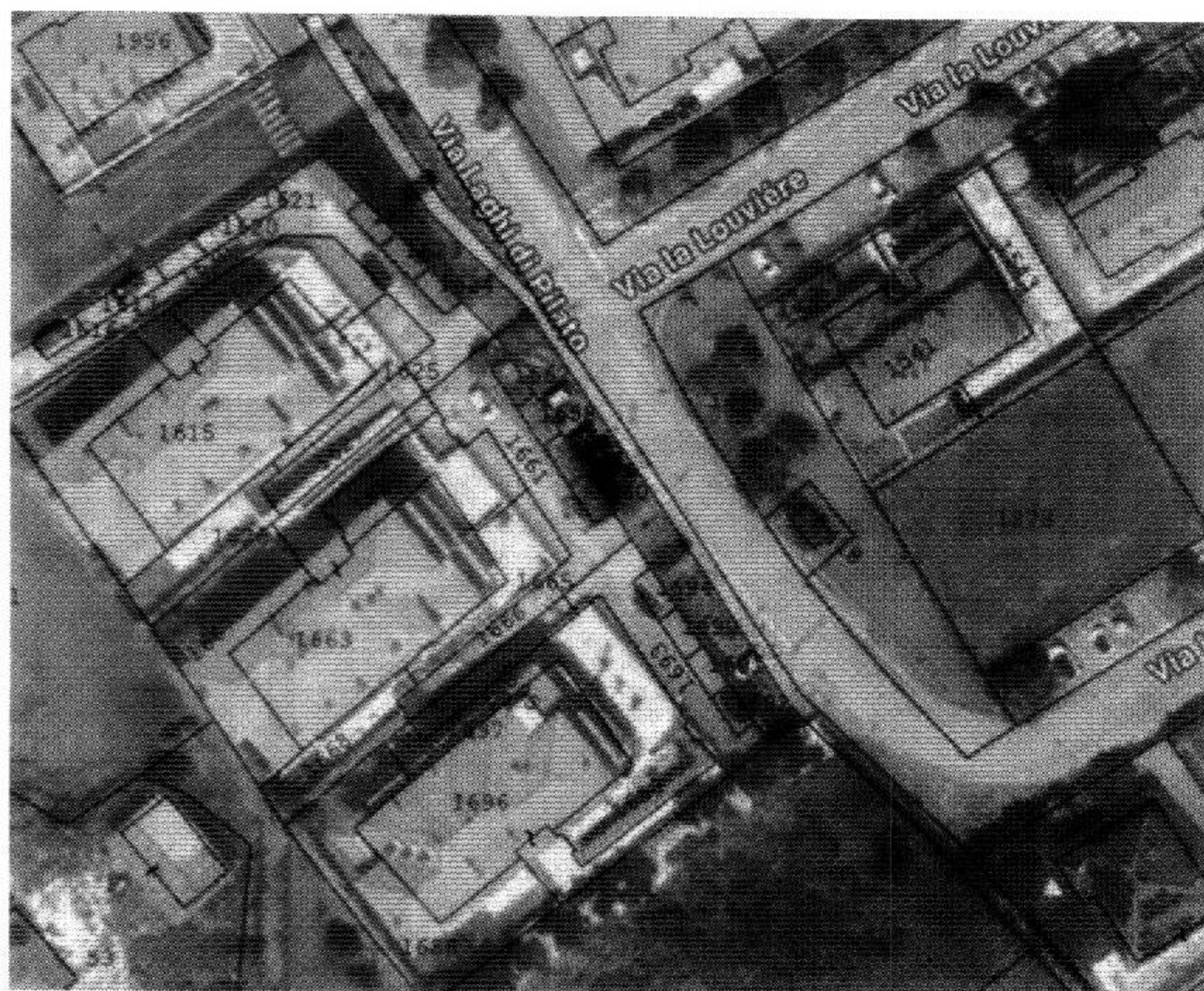
Foglio	Particella	qualità/classe	superficie (mq)	Reddito	
				Reddito Dominicale (€)	Reddito agrario (€)
114	1659	Ente Urbano	11 mq	/	/
114	1662	Ente Urbano	12 mq	/	/

L'intestazione catastale a nome di _____ risulta essere corretta in relazione ai diritti reali di proprietà, come da atti di provenienza sopra dettagliati (ex p.lla 1478). Corretta risulta essere altresì

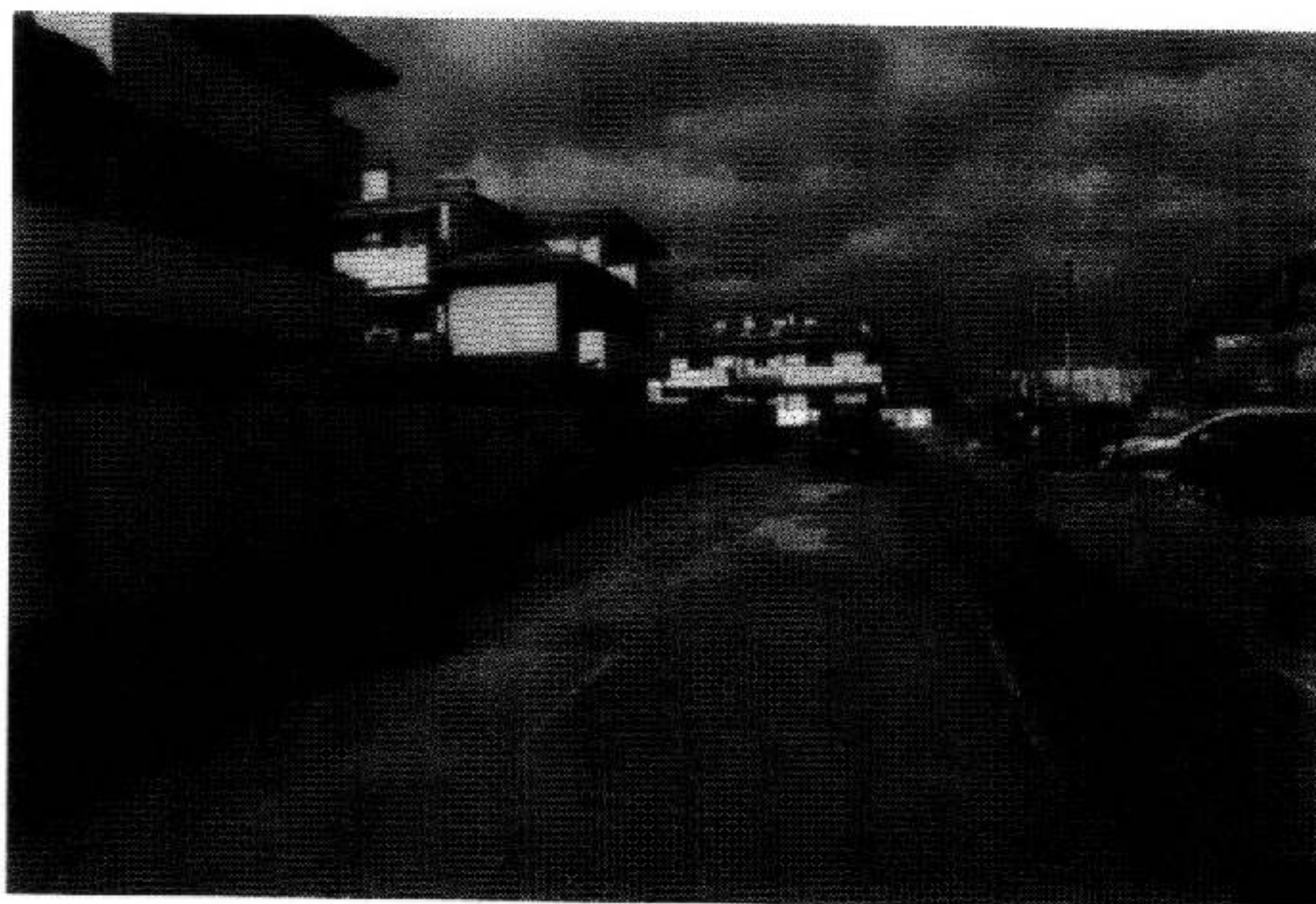


la destinazione catastale (C/6). A completamento si rimanda alla documentazione catastale allegata
(Allegato n. 14: Visure e planimetrie catastali)

Di seguito un estratto di mappa catastale ed una planimetria illustrativa con sovrapposizione catastale, nelle quali sono evidenziati i due posti auto scoperti:



Gli immobili pignorati, di fatto rappresentano due posti auto scoperti restati in capo alla Società Debitrice Esecutata in seguito all'avvenuta lottizzazione dei comparti edilizi limitrofi, posti all'interno di un'area residenziale costituita da più immobili nella quale sono presenti modeste aree scoperte esterne adibite a posti auto privato/corte urbana, parzialmente identificabili con segnaletica a terra non su tutti i lati. Circa lo stato di possesso non sono emersi contratti di affitto/comodati. **(Vedi allegato n. 4)**



3) CRITERI E METODI DI STIMA:

A) IMMOBILI POSTI ALL'INTERNO DELL'AMBITO N. 25 CROCE BIANCA:

In premessa di seguito si riepilogano sinteticamente i criteri estimativi ordinariamente utilizzati secondo gli standard valutativi internazionali, nella stima delle aree edificabili, considerate come aree su cui, in base agli strumenti edilizi in vigore, è possibile costruire un nuovo fabbricato.

La stima di un'area edificabile può avvenire ordinariamente attraverso il procedimento per confronto diretto tenuto conto delle c.d. fonti dirette e/o delle c.d. fonti indirette acquisite.

L'applicazione del procedimento si estrinseca solitamente attraverso il confronto diretto tra le caratteristiche tecniche-urbanistiche e commerciali dell'area edificabile da stimare e quelle delle aree similari, nello stesso segmento di mercato, che siano state oggetto di compravendite all'epoca di stima.

Tale procedimento si basa quindi sinteticamente sul **presupposto che debba esistere una significativa casistica di aree simili oggetto di compravendita da cui estrarre il prezzo**, per poter



effettuare successivamente **la comparazione diretta**.

Il valore medio determinato su base statistica, dovrà essere significativo e cioè rappresentare effettivamente quello ordinario; successivamente, se attestato questo presupposto, il valore ordinario dovrà essere opportunamente adeguato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto da stimare.

Naturalmente **il giudizio di stima risulterà tanto più verosimile quanto più ampia sarà stata la casistica su cui si è operato**, così come previsto dagli Standard Internazionali ed in particolare dalla Norma UNI 11612/2015 circa l'approccio di mercato.

Tale norma precisa che l'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili dove sia disponibile un numero adeguato di transazioni riferite all'epoca di stima, documentate ed attendibili, per cui le condizioni per la corretta esecuzione della stima per confronto sono legate:

- **Ai dati relativi agli immobili di confronto** (detti comparabili): maggiore sarà questo tipo di dati e più agevole sarà la valutazione;
- **Alla disponibilità di prezzi e caratteristiche** di transazioni concluse in un tempo ritenuto congruo rispetto all'epoca di stima nel medesimo segmento di mercato.

Tuttavia, queste circostanze, a causa della continua evoluzione delle condizioni che determinano il valore di mercato di un'area edificabile, non di rado vengono a mancare, soprattutto nel caso di specie, laddove le caratteristiche di consistenza ed urbanistiche non risultano ordinariamente presenti.

Tenuto conto di tale procedimento, lo scrivente ha quindi in primo luogo cercato eventuali compravendite recenti di aree edificabili, poste nello stesso comparto e/o in comparto simile che abbiano un piano attuativo approvato con destinazioni urbanistiche quanto più simili e in subordine aree edificabili con edificazione diretta.

Nello specifico, dal confronto tra le tavole del PRG, con un portale telematico specialistico, sono state rintracciate delle aree edificabili costituenti "Comparti di lottizzazione" e successivamente estrapolati i dati catastali e tecnici urbanistici di confronto.

Pertanto, sulla base di tali verifiche sono state effettuate delle visure catastali storiche al fine di



evidenziare recenti atti di compravendite di comparti.

La ricerca effettuata su alcuni comparti limitrofi con caratteristiche simili ha dato ESITO POSITIVO evidenziando due atti di compravendita relativi ad una porzione di comparto che può essere considerato “sufficientemente comparabile”, entro i limiti che verranno dettagliati.

Di seguito si riportano le prospettazioni ai fini estimativi che è stato possibile elaborare dagli atti di compravendita (Fonti dirette) riscontrati

a) Atto di compravendita del 21 Ottobre 2022 rep. n. 7.928 racc. n. 5.122 a rogito del Notaio
avente per oggetto appezzamento di terreno edificabile, non urbanizzato ed in attesa della approvazione da parte del Comune di Foligno del Piano Attuativo di iniziativa privata, al prezzo unitario medio pari a circa 27 €/mq;

Successivamente, un ulteriore porzione del comparto è stato oggetto di una seconda e più recente compravendita, come di seguito specificato.

b) Atto di compravendita del 29/01/2024 rep. 9.607 racc. n. 6.144 a rogito del Notaio Dr.
avente per oggetto appezzamento di terreno edificabile non ancora urbanizzato, oggetto del piano attuativo di iniziativa mista di un ambito urbano di trasformazione, adottato dal Comune di Foligno, al prezzo unitario pari a circa 49 €/mq;

Dal confronto tra i due comparti si rileva una diversa dislocazione per cui il comparto oggetto di esecuzione immobiliare è posto in un'area a ridosso di grande viabilità ed ai margini dell'immediata periferia nord-ovest residenziale.

Di contro, il comparabile è posto, dal punto di vista residenziale, in una zona posta a ridosso del centro storico di Foligno, attigua a zone intensamente edificate.

Anche le dimensioni risultano essere diverse tra i due comparti, nel senso che il comparto oggetto di stima, appare di ampia consistenza, con una Superficie territoriale di 95.448 ed una SUC prevista pari a 17.463 mq mentre gli immobili compravenduti hanno una superficie territoriale più contenuta.

Altra caratteristica da considerare è il fatto che una delle maggiori problematiche del comparto Croce Bianca è la sua vicinanza alla linea ferroviaria e la necessaria e preliminare realizzazione, quali opere



di urbanizzazione, della direttrice stradale parallela al tracciato ferroviario. Di contro, il comparto comparabile risulta già in qualche modo dotato di adeguata viabilità. Anche la conformazione dell'ambito è diversa, il comparabile appare un ambito del tutto pianeggiante, mentre l'ambito Croce Bianca è stato già interessato in parte da opere di colmataura della cava preesistente ma risulta avere ancora porzioni a diversa quota.

Di ciò se ne terrà conto nella determinazione del giudizio di stima.

A supporto, delle c.d. fonti dirette sono state ricercate anche eventuali fonti indirette rappresentate di valori pubblicati e dalle eventuali offerte di mercato, queste ultime non riscontrate per ambiti che possano essere comparati al caso di specie.

VALORI PUBBLICATI:

- 1) Valori venali vigenti pubblicati per l'anno 2020 delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU e adottati come valori soglia dal Comune di Foligno, così definibili dall'art. 9 (Regolamento IMU):

“ Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 01 gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali valori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche....la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. ”

-i valori tabellari pubblicati, utilizzando i criteri di cui sopra, per gli ambiti posti nell'immediata periferia aventi destinazione urbanistica UT/SLR oscillano da € 26,00 al mq. per la tipologia “consorzio” ad € 40,00 al mq. per la tipologia “urbanizzazione”;

- 2) Listino Immobiliare IV Trim. 2023 della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il Comune di Foligno indica per i terreni edificabili un valore espresso in € al mc da un minimo di 30,00 €/mc ad un massimo di 90,00 €/mc che nel caso di specie, orientativamente, corrispondono rispettivamente al valore minimo di € 18,00 al mq circa ed al valore massimo di 54,00 € al mq circa;



3) valore di stima al 12/01/2022, estrapolato in una procedura concordataria oggetto di pubblica vendita, relativo a terreni edificabili, accorpati, di discreta consistenza, posti all'interno di un Ambito con destinazione UT/SLR con convenzione urbanistica stipulata, posti nell'immediata periferia di Foligno, ancora non urbanizzato, catastalmente frazionato, per un valore di stima pari ad € 40,00 al mq;

4) GIUDIZIO DI STIMA:

Alla luce di quanto sopra, si rileva che il range dei prezzi/valori come sopra indicati è molto ampio, oscillando da un valore minimo di € 18 al mq. ad un valore massimo di circa 54 € al mq., con un valore medio risultato pari ad € 36,00 al mq; il valore medio dei prezzi delle c.d. fonti dirette risulta invece pari ad € 38,00 al mq. (da 27,00 €/mq a 49,00 €/mq.) presentando oggettivamente una significanza estimativa maggiore.

Tuttavia, in base alle prospettazioni sopra individuate si dovrà comunque tener conto delle peculiari caratteristiche dell'ambito, sia positive (aggiunte) che negative (detrazioni) che incidono sul valore medio ordinario.

AGGIUNTE:

- il comparto su cui sono ubicati i terreni oggetto di pignoramento ricade all'interno dell'ambito territoriale n. 25 definito "Croce Bianca" con piano attuativo già approvato;
- nei terreni pignorati sono state effettuate le opere di colmatatura e livellamento previste per la presenza di una vasta depressione ex zona cava;
- il comparto su cui ricadono i terreni oggetto di pignoramento ha una buona ed appetibile vicinanza rispetto alla viabilità principale, con particolare riferimento a quella nazionale;
- buona diversificazione dei lotti edificabili sia come consistenza del singolo lotto che per la destinazione (edilizia privata, convenzionata e terziaria complementare, quale commerciale, pubblici esercizi e direzionale);

DETRAZIONI:

- trattasi di ambito ad oggi non urbanizzato per il quale è necessario preliminarmente realizzare, prima



- dell'eventuale lottizzazione, la direttrice parallela alla linea ferroviaria e la rotatoria di innesto;
- elevati costi iniziali di urbanizzazione primaria e delle arce accessorie e complementari (es. viabilità interna, zone a verde, parcheggi) da sostenere previa stipula di convenzione,
 - regolamentare i rapporti con le proprietà di Terzi all'interno dell'ambito;
 - iter urbanistico da completare, anche in relazione al regime di proroga del termine previsto per il piano attuativo (scaduto al 24/09/2023);
 - trattasi di un ambito edificatorio di notevole consistenza e valore economico che riduce sensibilmente il ventaglio di probabili Acquirenti, limitato quindi a Soggetti che possono completare l'iter amministrativo ed esecutivo.

Tutto ciò premesso, si ritiene che vi sia sostanziale compensazione tra l'incidenza dei fattori detrattivi rispetto a quelli aggiuntivi e pertanto il valore reale potrà essere posizionato nella fascia media del range in congruità ed in coerenza a quanto sopra, e stimato pari ad **€ 38,00 al mq.**

In definitiva, la stima dell'ambito si concretizza attraverso la risoluzione della seguente equazione:

$$V_m = \text{Cons. (mq)} \times V_u (\text{€/mq})$$

Laddove:

V_m è il più probabile valore di mercato all'attualità;

Cons. è la consistenza espressa in superficie catastale (mq);

V_u è il valore unitario espresso in € al mq.

$$V_m = 78.609 \text{ mq.} \times 38,00 \text{ €/mq} = 2.987.000,00 \text{ € arr.}$$

In conclusione, stante gli accertamenti diretti presso gli immobili e documentali e le procedure amministrative che legittimano la potenzialità edificatoria, all'attualità il più probabile valore di mercato degli immobili posti all'interno dell'Ambito edificatorio n. 25 "Croce Bianca" è risultato pari ad € 2.987.000,00 arr.

Il punto 18) del quesito prevede altresì un abbattimento forfettario 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 fra libero mercato e vendite coattive, che si ritiene di



applicare nella misura minima del 15%, dalla quale scaturisce un valore pari ad € 2.539.000,00, laddove gli Organi della Procedura Esecutiva ne ritengano opportuna l'applicazione.

B) POSTI AUTO SCOPERTI IN VIA LAGHI DI PILATO:

Circa la valutazione di detti posti auto scoperti (p.lle 1659 e 1662 del Foglio 114), constatata la modesta consistenza e la mancanza di delimitazione fisica delle confinanze, si è ritenuto opportuno adottare prudenzialmente un criterio di stima per comparazione avendo verificato atti recenti di compravendita relativi alla tipologia F1 "Area Urbana" poste nelle immediate vicinanze e quindi nello stesso comparto residenziale.

Tuttavia è da rimarcare che dalla ricerca effettuata, i valori più recenti sono riferiti ad atti di compravendita in cui tali aree erano complementari all'immobile principale rappresentato da appartamento sulle palazzine plurifamiliari poste di fronte.

Considerando i prezzi dichiarati negli atti recenti riscontrati, si ritiene tuttavia che la tipologia F1 sia più restrittiva rispetto alla categoria C/6, effettivamente destinabile ad es. come box auto, posti auto scoperti, ecc. e pertanto ai prezzi accertati si ritiene corretto applicare un'aggiunta, valutandoli a corpo nella misura di **€ 1.000,00 cad.** corrispondenti sia alla p.lla 1659 che 1662 del Fg. 114.

In ultimo, per i due posti auto scoperti, vista la modesta entità economica di cui sopra, non si ritiene di apportare alcun abbattimento forfettario così come previsto dal punto 18) del quesito.

5) FORMAZIONE DI LOTTI

In ossequio al punto 17) del quesito che prevede la formazione dei lotti, relativamente agli immobili di maggiore consistenza, ricadenti all'interno dell'Ambito Territoriale n. 25 "Croce Bianca" si ritiene stante la loro stretta complementarietà e funzionalità sia dal punto di vista tecnico ed urbanistico che commerciale, di includerli in **UNICO LOTTO** in modo da ottimizzare le caratteristiche estimative e quindi di vendita.

D'altra parte gli stessi immobili pignorati, concorrono nelle varie porzioni previste nel Piano Attuativo a raggiungere gli obiettivi di trasformazione sia per le porzioni a destinazione edificabile che per quelle accessorie, costituendo di fatto un unicum, vincolato alla esecutività del piano in cui ricadono.



Relativamente, invece ai posti auto scoperti si prevede la formazione di due distinti lotti, corrispondenti esattamente alle p.lle 1659 e 1662 del Foglio 114, posti in Via Laghi di Pilato.

6) CONSIDERAZIONI FINALI DA TENER CONTO PER UNA REGOLARE VENDITA E PER IL RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Di seguito si riportano alcune considerazioni finali desunte dagli accertamenti documentali e diretti, da tener conto prima della vendita giudiziaria e per l'emissione del decreto di aggiudicazione:

- 1) relativamente alla consistenza pignorata, lo scrivente ha evidenziato, sulla base della certificazione notarile in atti che la p.lla 770 del Fg 115 è stata già oggetto di esproprio per pubblica utilità ed effettivamente sul posto rappresenta una striscia di terreno accessoria alla viabilità e pertanto esclusa dal giudizio di stima anche perché esclusa dal Piano Attuativo e di modesta consistenza;
- 2) presenza di due trascrizioni (n. part. 23642 del 14/12/20005 e n. part. 11195 del 14/07/2015) relative al Foglio 115 p.lla 105 che per quanto è stato possibile appurare dal punto di vista tecnico, non appaiono pertinenti alla p.lla 105 del Fg 115, oggetto di pignoramento ma ad altra p.lla 105 posta invece al Fg 114 di proprietà di Terzi;
- 3) Circa l'osservazione del Custode Giudiziario IVG in merito all'eventuale integrazione del pignoramento delle p.lle identificate al CT come EU, tenuto conto delle competenze dello scrivente, si ritiene che l'EU non costituisce di per sé una un'unità immobiliare con identificazione propria, esclusiva ed univoca, essendo priva di ditta e rendita catastale e pertanto le p.lle di cui sopra sono state considerate e stimate nella loro interezza, consistenza al CT e destinazione, lasciando ovviamente al G .Es. le decisioni per gli aspetti giuridici.



4) Circa la coerenza tra l'identificazione catastali degli immobili sia al CT che al CF sono state evidenziate alcune difformità con particolare riferimento ai fabbricati demoliti o non più esistenti che sono ancora censiti in atti catastali (visure, mappe e planimetrie); tuttavia essendo ricadenti in un compendio oggetto di trasformazione che ne prevede la demolizione, tale incoerenza potrebbe essere priva di significato pratico;

5) Il piano attuativo in cui ricadono la prevalenza degli immobili pignorati risulta in regime di proroga essendo scaduti i termini decennali dalla sua pubblicazione e pertanto gli Organi della procedura nell'imminenza delle vendite dovranno verificare la validità del piano attuativo presso gli Uffici Competenti in considerazione delle proroghe previste dai riferimenti normativi sopra riportati e dettagliati.

Tenuto conto delle molteplici variabili tecnico-urbanistiche che condizionano le caratteristiche degli immobili pignorati e quindi la loro commerciabilità, peraltro non tutte facilmente ad oggi prevedibili, si rimane a disposizione del G. Es. e degli Organi della procedura per eventuali chiarimenti e/o integrazioni ove ritenute necessarie.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Perugia, lì 18/05/2024

Allegati n. 14;

A parte documentazione urbanistica ambito n. 25 "Croce Bianca";

Servizio fotografico nel testo.

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

